الإتحاد العقارية ش.م.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة غير المدققة
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

بيان المحتويات	*صفحة*
تقرير المراجعة حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	١-٢
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد	٣-٤
بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد	٥
بيان التدفقات النقدية المرحلية الموجزة الموحدة	٦
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة الموحدة	٧
الإيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة	٨-٢٠

جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة
المحدودة - فرع دبي

المكاتب 5
مستوى 3, مكتب 303
ون سنترال ، مركز دبي التجاري العالمي
دبي الامارات العربية المتحدة

هاتف 9925 388 4 971+
فاكس 9915 388 4 971+

تقرير المراجعة حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
إلى السادة مساهمي الإتحاد العقارية ش.م.ع.

مقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد المرفقة لشركة الإتحاد العقارية ش.م.ع. ("**الشركة**") والشركات التابعة لها ("**المجموعة**") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ وما يتعلق بها من بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد وبيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد، بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة الموحدة وبيان التدفقات النقدية المرحلية الموجزة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات التفسيرية الأخرى. إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) الصادر عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبي، وإن مسؤوليتنا هي التوصل إلى استنتاج حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة استنادًا إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بعملية المراجعة وفقاً لمعيار المراجعة الدولي رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للشركة". وتتكون مراجعة المعلومات المالية المرحلية من إجراء استفسارات، بشكل رئيسي من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق إجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. المراجعة هي إلى حد كبير أقل نطاقاً من التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، ولذلك فهي لا تتيح لنا الحصول على تأكيد بأننا سنصبح على علم بكافة الأمور الهامة التي قد يتم تحديدها في التدقيق. وتبعاً لذلك فإننا لا نبدي رأي تدقيق.

الاستنتاج

استنادا الى مراجعتنا، لم يصل إلى علمنا إي شيء يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة، لم يتم إعدادها من جميع النواحي الجوهرية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٤) "التقارير المالية المرحلية".

تأكيد للأمور

- عدم تأكد جوهري فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية

نلفت الانتباه إلى الإيضاح ٣ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، والذي ينص على أن المجموعة قد سجلت خسائر قدرها ١١,٤ مليون درهم لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، وحتى ذلك التاريخ تراكمت عليها خسائر بقيمة ٢,٩٣٩ مليون درهم، والتي تتجاوز ٥٠٪ من رأس مالها المصدر، علاوة على ذلك، فإن الالتزامات المتداولة تتجاوز الأصول المتداولة بمبلغ ١,٢٧٠ مليون درهم كما في ذلك التاريخ. تشير هذه الظروف إلى وجود عدم تأكد جوهري قد يثير شكوكًا كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة.

وفقًا للمادة ٣٠٢ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ (المعدّل)، والمادة ٤ من قرار مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (٣٢ / ر.ت) لسنة ٢٠١٩، قامت إدارة المجموعة بإعداد خطة إستراتيجية قصيرة ومتوسطة، والتي تم الموافقة عليها من قبل المساهمين من أجل تقديم الدعم المالي للمجموعة وعملياتها في المستقبل المنظور. على هذا الأساس، تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على افتراض مبدأ الاستمرارية. لم يتم تعديل استنتاجنا فيما يتعلق بهذه المسألة.

- تقييم العقارات الاستثمارية

خلال السنوات السابقة، قامت المجموعة بمراجعة المخطط الرئيسي لمنطقة دبي موتورسيتي (المنطقة المبنية والغير مبنية) وقدمت طلباً رسمياً للجهات الرقابية المعنية، لإصدار الخطط العامة المعدلة مع إجمالي مساحة الطوابق المعدلة. وفقًا لتوجيهات سلطة دبي للتطوير، عينت الشركة مساحين مستقلين من أطراف ثالثة لإجراء مسح تفصيلي للبنك العقاري بأكمله في موتورسيتي. بناءً على تقارير المساح الرسمية الصادرة عن طرف ثالث، حصلت الشركة على شهادة من هيئة دبي للأراضي للحصول على إجمالي مساحة الطوابق الإضافية، وحصلت أيضًا على موافقة هيئة الطرق والمواصلات لدراسة تأثير حركة المرور خلال سنة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

© 2022 جميع الحقوق محفوظة لجرانت ثورنتون الإمارات العربية المتحدة. تمثل جرانت ثورنتون الإمارات العربية المتحدة جميع التراخيص القانونية التي تعمل بموجبها جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة، وهي شركة مسجلة في جزر العذراء البريطانية، تعمل في الإمارات العربية المتحدة. تشمل هذه التراخيص فرع جرانت ثورنتون للتدقيق والمحاسبة المحدودة - أبوظبي المسجل لدى سلطة تنظيم الخدمات المالية وفرع جرانت ثورنتون للمحاسبة والمراجعة المحدودة (بي في أي) المسجل لدى سلطة دبي للخدمات المالية في دبي.

تشير "جرانت ثورنتون" إلى العلامة التجارية التي بموجبها تقدم الشركات الأعضاء خدمات التدقيق والضرائب والخدمات الاستشارية إلى عملائها أو تشير إلى شركة عضو واحدة أو أكثر ضمن الشركات الأعضاء في المجموعة حسبما يتطلب السياق. جرانت ثورنتون الدولية المحدودة وشركاتها الأعضاء تمثل كيانات قانونية منفصلة. لا تقدم جرانت ثورنتون الدولية المحدودة خدمات بإسمها على الإطلاق، بل يتم تقديم الخدمات بواسطة الشركات الأعضاء. جرانت ثورنتون الدولية والشركات الأعضاء ليسوا وكلاء لبعضهم البعض ولا يُلزم أحد الآخر ولا يتحملوا مسؤولية أخطاء وأفعال بعضهم البعض.

تقرير المراجعة للقوائم المالية الموحدة المرحلية المختصرة
إلى السادة مساهمي الإتحاد العقارية ش.م.ع. (تابع)

تأكيد للأمور (تابع)

- تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

بناءً على تقارير المساح، والتقارير والموافقات الصادرة من السلطات المذكورة أعلاه في السنوات السابقة، واصلت الإدارة إدراج إجمالي مساحة الطوابق الإضافية بقيمة ٦٧٧ مليون درهم في الاستثمارات العقارية التي تندرج تحت أرض موتور سيتي، بالرغم من تعليق الموافقة الرسمية من هيئة دبي للأراضي، في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦٧٧ مليون درهم). لم يتم تعديل استنتاجنا فيما يتعلق بهذه المسألة.

الأمور الأخرى

تم تدقيق البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (والتي تم استخراج بيان المركز المالي منها كما في ١ يناير ٢٠٢٢)، من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأيًا غير معدل حول تلك القوائم المالية الموحدة في ٢٤ مارس ٢٠٢٢.

تمت مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة كما في ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢١، وفترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠٢١، من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأيًا غير معدل حول تلك البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة في ١٥ مايو ٢٠٢١ و ١٤ أغسطس ٢٠٢١ على التوالي. لم يتم عمل مراجعة مرحلية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ من قبل مدقق حسابات مستقل.

Grant Thornton
P.O. Box: 1620
DUBAI-U.A.E
Public Accountants

جـرانـت ثـورنتـون

د. أسامة رشدي البكري
سجل مدققي الحسابات رقم ٩٣٥
دبي، الإمارات لعربية المتحدة
٣١ أكتوبر ٢٠٢٢

الإتحاد العقارية شركة مساهمة عامة والشركات التابعة لها

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المرحلي الموجز الموحد (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

		لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	إيضاحات	**٢٠٢٢ ألف درهم**	٢٠٢١ ألف درهم
إيرادات من عقود العملاء	١٦	**٣٠٥,٦٩١**	٢٩٦,٠١٨
تكاليف مباشرة	١٦	**(٢٥٥,٧٩٨)**	(٢٤٤,٣٦٢)
إجمالي الربح		**٤٩,٨٩٣**	٥١,٦٥٦
مصاريف إدارية وعمومية	١٦	**(٥٤,٠٧٢)**	(٨٩,١٩٥)
إيرادات تشغيلية أخرى	٥	**١١,٣٨٨**	١٥,٤٨٠
خسارة من استبعاد استثمارات عقارية	٦	**(٩٤)**	(١٧,٨٦٠)
أرباح / (خسائر) التشغيل		**٧,١١٥**	(٣٩,٩١٩)
ربح التقييم العادل للاستثمارات العقارية	٦	**-**	٧٨,٨٥٤
صافي ربح الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٩	**-**	٥,٣٣٨
حصة الشركة من خسائر الشركات الشقيقة، صافي		**(٢,٩٥٥)**	-
دخل آخر	٥	**٣٥,٥٣٠**	٢٠,٢٩٨
دخل التمويل		**٤**	١,٥١٩
تكاليف التمويل	١٦	**(٥١,٠٦٤)**	(٦٤,٧٢١)
(خسارة) / ربح الفترة		**(١١,٣٧٠)**	١,٣٦٩
الدخل الشامل الآخر للفترة		**-**	-
إجمالي(الخسائر) / الأرباح الشاملة للفترة		**(١١,٣٧٠)**	١,٣٦٩
الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)	١١	**(٠,٠٠٢٧)**	٠,٠٠٠٣

إن الإيضاحات المرفقة من ١ الى ١٨ 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 (غير مدققة)

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

		لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	ايضاحات	٢٠٢٢ **ألف درهم**	٢٠٢١ ألف درهم
إيرادات من عقود العملاء	١٢	١٠١,٢٣٠	٩٨,٥٧٠
تكاليف مباشرة	١٦	(٨٦,٥٢١)	(٨١,٠٠١)
إجمالي الربح		١٤,٧٠٩	١٧,٥٦٩
مصاريف إدارية وعمومية	١٦	(١٦,٨٤١)	(٣٤,٠٤٧)
إيرادات تشغيلية أخرى	٥	٣,٤٢٥	٢,٨١٠
ربح / (خسارة) من استبعاد استثمارات عقارية	٦	(١,٨٧١)	٥,٤٢٥
خسائر التشغيل		(٥٧٨)	(٨,٢٤٣)
صافي ربح الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٩	-	(٣,٠٦٦)
دخل آخر		١٩,٥٩٩	-
دخل التمويل		-	٤٩٧
تكاليف التمويل	١٢	(١٨,١٩٦)	(٢٠,٢٠٣)
ربح / (خسارة) الفترة		٨٢٥	(٣١,٠١٥)
الدخل الشامل الآخر للفترة		-	-
إجمالي الأرباح / (الخسائر) الشاملة للفترة		٨٢٥	(٣١,٠١٥)
الربح الأساسي والمخفف للسهم (درهم)	١١	(٠,٠٠٠٢)	٠,٠٠٧٢

إن الإيضاحات المرفقة من ١ الى ١٨ تعتبر جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الإتحاد العقارية شركة مساهمة عامة والشركات التابعة لها

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد (غير مدققة)

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

	ايضاحات	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
الأصول			
الأصول غير المتداولة			
آلات وممتلكات ومعدات		٣١٠,٦١٥	٣١٢,٦٣٥
حق استخدام الاصول		١٨,٨١٦	٢١,٦٩٤
إستثمارات عقارية	٦	٣,١٧٢,٨٧٥	٣,٢٦٠,٧٢٦
عقارات لغرض التطوير		٧,٥٠٤	٧,٥٠٤
إستثمارات في شركات شقيقة		٨١,٤٥٨	٨٤,٤١٣
أرصدة مدينة غير متداولة		٤,٥٧٧	٤,٣٠١
مجموع الأصول غير المتداولة		٣,٥٩٥,٨٤٥	٣,٦٩١,٢٧٣
الأصول المتداولة			
إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٩	٧٥٦	٧٥٦
المخزون		٧,٧٧٦	٤,٧٣٢
أصول تعاقدية		٤١,٣٥١	٣٥,٢٦٣
أرصدة تجارية وأرصدة مدينة أخرى	٧	٤٢٤,٣٥٧	٤٢٥,١٤٦
النقد في الصندوق ولدى البنوك	١٠	٣٠,٨٠٩	٦٥,٧٩٧
مجموع الأصول المتداولة		٥٠٥,٠٤٩	٥٣١,٦٩٤
مجموع الأصول		٤,١٠٠,٨٩٤	٤,٢٢٢,٩٦٧
الإلتزامات وحقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال		٤,٢٨٩,٥٤٠	٤,٢٨٩,٥٤٠
احتياطي قانوني		٣٥٢,٩٧٨	٣٥٢,٩٧٨
فائض إعادة تقييم الأصول		٢١٢,٦٨٩	٢١٢,٦٨٩
خسائر متراكمة		(٢,٩٣٩,١٩٨)	(٢,٩٢٧,٨٢٨)
إجمالي حقوق الملكية لمساهمي الشركة		١,٩١٦,٠٠٩	١,٩٢٧,٣٧٩
الإلتزامات غير المتداولة			
الجزء غير المتداول من القروض بنكية	١٢	٣٥٣,١٥١	٣٠٩,٢٤٦
إلتزامات تعاقدية		٨,١١٨	٨,١١٨
إلتزامات عقود الإيجار		١٦,٦٦٧	١٧,٨١٣
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين		٣١,٧٩٨	٢٩,١٤٤
مجموع الإلتزامات غير المتداولة		٤٠٩,٧٣٤	٣٦٤,٣٢١
الإلتزامات المتداولة			
أرصدة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	١٣	١,١٧٣,٤٢٢	١,١٩٣,٥٤٦
إلتزامات تعاقدية		٤٥,٤٤٣	٥٠,١٨٨
إلتزامات عقود الإيجار		٤,١٦٧	٤,٤٥٣
السحب على المكشوف من البنوك	١٤	٨١,٦٢٨	١١٣,٦٧٠
الجزء المتداول من القروض بنكية	١٢	٤٧٠,٤٩١	٥٦٩,٤١٠
مجموع الإلتزامات المتداولة		١,٧٧٥,١٥١	١,٩٣١,٢٦٧
مجموع الإلتزامات		٢,١٨٤,٨٨٥	٢,٢٩٥,٠٨٨
مجموع الالتزامات وحقوق الملكية		٤,١٠٠,٨٩٤	٤,٢٢٢,٩٦٧

تمت الموافقة على هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٢ وتم التوقيع عليها نيابة عنهم.

رئيس مجلس الإدارة | **عضو مجلس الإدارة والعضو المنتدب**

إن الإيضاحات المرفقة من ١ الى ١٨ تعتبر جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الإتحاد العقارية شركة مساهمة عامة والشركات التابعة لها

بيان التدفقات النقدية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

		لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
		٢٠٢٢	٢٠٢١
	إيضاحا	**ألف درهم**	ألف درهم
أنشطة تشغيلية			
(خسارة) / ربح الفترة		**(١١,٣٧٠)**	١,٣٦٩
تعديلات:			
إستهلاك آلات وممتلكات ومعدات		٧,٣٣٨	٧,٦٦٠
إستهلاك أصول حق الإستخدام		٢,٨٧٧	٣,٥٠٨
خسائر من بيع إستثمارات عقارية	٦	٩٤	١٧,٨٦٠
أرباح التقييم العادل لإستثمارات عقارية	٦	-	(٧٨,٨٥٤)
حصة الشركة من نتائج الشركات الشقيقة، صافي		٢,٩٥٥	-
أرباح الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، صافي		-	(٥,٣٣٨)
الأرباح من استبعاد آلات وممتلكات ومعدات		-	٧,٠٩٥
دخل تمويل		(٤)	(١,٥١٩)
تكاليف تمويل		٥٠,٨٨٩	٦٤,٧٢١
الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل		٥٢,٧٧٩	٢,٣١٢
التغير في المخزون		(٣,٠٤٤)	(٦,٤٣٠)
التغير في الأصول التعاقدية		(٦,٠٨٨)	٨,٩٥٢
التغير في الأرصدة التجارية وأرصدة مدينة أخرى		(٤,٦٣٨)	(١٤٢,٢٦٢)
التغير في المستحقات من أطراف ذات صلة		-	٧,٦٤٨
التغير في الأرصدة الدائنة الغير متداولة		(١,٠١٣)	(٩٢٠)
التغير في الأرصدة التجارية وأرصدة دائنة أخرى والالتزامات التعاقدية		(٦٧,٧٢٧)	٥٦,١٩٣
التغير في مكافأة نهاية الخدمة للموظفين (بالصافي)		٢,٦٥٤	٣,٦٤١
صافي النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة		(٢٧,٠٧٧)	(٧٠,٨٦٦)
الأنشطة الإستثمارية			
إضافات إلى آلات وممتلكات ومعدات		(٤,٦٤٥)	(٧,٨٨٦)
مبالغ محصلة من / استثمارات في أدوات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، صافي		-	١,٨٤٦
مبالغ محصلة من إستبعاد آلات وممتلكات ومعدات		٩٧٣	١٠,٣٥١
مبالغ محصلة من بيع إستثمارات عقارية		٨٧,٧٥٧	٢١٦,٧٢٢
دخل فوائد مقبوض		٤	٣٩
التغير في الودائع البنكية		١,١٩٣	(٥,٤٦٧)
صافي النقدية الناتجة من الأنشطة الإستثمارية		٨٥,٢٨٢	٢١٥,٦٠٥
الأنشطة التمويلية			
مبالغ محصلة من قروض بنكية طويلة الأجل		٢١٩,٧١٠	٤٧,٠٩٢
سداد قروض بنكية طويلة الأجل		(٢٧٤,٧٢٤)	(١٤٦,١٦٢)
مدفوعات مقدمًا للبنوك مقابل أصل القروض والفوائد		-	(٤٢,٠٠٠)
فوائد مدفوعة		(٤,٩٤٤)	(١٩,٦٣١)
صافي النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية		(٥٩,٩٥٨)	(١٦٠,٧٠١)
صافي النقص في النقدية وما في حكمها		(١,٧٥٣)	(١٥,٩٦٢)
النقدية وما في حكمها في بداية الفترة		(٦٠,٣٧٤)	(١٧٢,٧٦٥)
النقدية وما في حكمها في نهاية الفترة	١٠	(٦٢,١٢٧)	(١٨٨,٧٢٧)

إن الإيضاحات المرفقة من ١ الى ١٨ تعتبر جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

الإتحاد العقارية شركة مساهمة عامة والشركات التابعة لها

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢

	رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	فائض إعادة تقييم الأصول ألف درهم	خسائر متراكمة ألف درهم	المجموع ألف درهم
كما في ١ يناير ٢٠٢١ (مدققة)	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٥٢,٩٧٨	٢١٢,٦٨٩	(١,٩٦١,٠٧٣)	٢,٨٩٤,١٣٤
إجمالي الدخل الشامل للفترة	-	-	-	١,٣٦٩	١,٣٦٩
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدققة)	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٥٢,٩٧٨	٢١٢,٦٨٩	(١,٩٥٩,٧٠٤)	٢,٨٩٥,٥٠٣
كما في ١ يناير ٢٠٢٢ (مدققة)	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٥٢,٩٧٨	٢١٢,٦٨٩	(٢,٩٢٧,٨٢٨)	١,٩٢٧,٣٧٩
إجمالي الخسارة الشاملة للفترة	-	-	-	(١١,٣٧٠)	(١١,٣٧٠)
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)	٤,٢٨٩,٥٤٠	٣٥٢,٩٧٨	٢١٢,٦٨٩	(٢,٩٣٩,١٩٨)	١,٩١٦,٠٠٩

إن الإيضاحات المرفقة من ١ الى ١٨ تعتبر جزءاً أساسياً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

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

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

٢ معايير جديدة، تعديل المعايير والتفسيرات

لا توجد معايير جديدة صادرة، ومع ذلك، هناك عدد من التعديلات على المعايير التي تسري اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٢ وتم توضيحها في البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة كما في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ولكن ليس لها اي تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة.

٣ 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 تشتمل 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 ٢٠٢١. تم إتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الإحتساب 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 بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم") وهو العملة المستخدمة من قبل الشركة والتي تعرض بها قوائمها 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 بإستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والإستثمارات العقارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تعتمد التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الأصول.

إن نتائج فترة التسع أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ لا تشير بالضرورة للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

افتراض مبدأ الاستمرارية

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، تجاوزت الخسائر المتراكمة للمجموعة ٥٠٪ من رأس مالها المصدر، وعلى هذا النحو وفقًا للمادة ٣٠٢ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ المعدل، قامت الشركة بالدعوة لجمعية عمومية في ٢٩ أبريل ٢٠٢٢ للتصويت إما على حل الشركة أو مواصلة نشاطها بخطة إعادة هيكلة مناسبة. أصدرت الجمعية العامة قرارًا خاصًا بالموافقة على استمرارية عمليات الشركة وفقًا للمادة ٣٠٢ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ المعدل. علاوة على ذلك، تتجاوز الالتزامات المتداولة للمجموعة أصولها المتداولة بمقدار ١,٢٧٠ مليون درهم إماراتي كما في ذلك التاريخ.

أعدت إدارة المجموعة خطة إعادة هيكلة مناسبة إلى جانب خطة إستراتيجية قصيرة ومتوسطة مدعومة برؤية طويلة المدى وأن المجموعة ستمتلك الموارد الكافية لمواصلة عملياتها في المستقبل المنظور.

٤ 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 والإلتزامات والدخل والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

خلال إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، كانت الأحكام الجوهرية التي إتخذتها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة نفس الأحكام والمصادر المطبقة على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

٥ الدخل الآخر

	غير مدققة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		غير مدققة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر	
	٢٠٢٢	٢٠٢١	٢٠٢٢	٢٠٢١
عكس الالتزامات (مراجعة الإيضاح أدناه)	٣٥,٥٣٠	٢٠,٢٩٨	-	-
الأرباح من استبعاد آلات وممتلكات ومعدات	-	٧,٠٩٥	-	
دخل تشغيلي آخر - دخل متنوع	١١,٣٨٨	٨,٣٨٥	٣,٤٢٥	٢,٨١٠
	٤٦,٩١٨	٣٥,٧٧٨	٣,٤٢٥	٢,٨١٠

تتعلق عمليات عكس الالتزامات بشكل رئيسي بالأرصدة الدائنة والمبالغ المستحقة المتعلقة بالمشاريع المنجزة وإلغاء العقود التي قدرت الإدارة أنه لن تكون هناك حاجة إلى تسوية مقابلها.

٦ استثمارات عقارية

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم
الرصيد كما في ١ يناير	٣,٢٦٠,٧٢٦	٤,٦١٢,٧٤٤	٤,٦١٢,٧٤٤
المحول من آلات وممتلكات ومعدات	-	٨,١٦٧	-
(خسائر) / أرباح إعادة تقييم القيمة العادلة	-	(١,١٠٩,٣٠٢)	٧٨,٨٥٤
بيع إستثمارات عقارية	(٨٧,٨٥١)	(٢٥٠,٨٨٣)	(٢٤٤,٣٧٨)
الرصيد النهائي	**٣,١٧٢,٨٧٥**	**٣,٢٦٠,٧٢٦**	**٤,٤٤٧,٢٢٠**

تتبع المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدل في عام ٢٠٠٣) حيث يتم تحديد الإستثمار 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 ٢٠٢١ من قبل مقيم مستقل مسجل، وقد قام بالتقييم وفقاً لدليل التقييم ريكس الصادر عن المعهد الملكي للمساحين المستقلين، حيث لم تعترف المجموعة بأي تغير للقيمة العادلة في بيان الربح أوالخسارة الموحدة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٧٨,٩ مليون درهم.)

بيع إستثمارات عقارية

خلال فترة التسعة أشهر، تم استبعاد استثمارات عقارية بقيمة ٨٧,٩ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٢٤٤,٤ مليون درهم) مقابل ٨٧,٨ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: ٢٢٦,٥ مليون درهم) مما أدى إلى خسارة قدرها ٠,١ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠٢١: خسارة قدرها ١٧,٩ مليون درهم).

أرباح التقييم لإجمالي مساحة الطوابق

خلال السنوات السابقة، حاولت المجموعة مراجعة المخطط الرئيسي لمنطقة دبي موتورسيتي وقدمت طلباً رسمياً للموافقة عليه من الجهات الرقابية المعنية، لإصدار الخطط العامة المعدلة مع المساحات الإجمالية المعدلة للطوابق. علاوة على ذلك، ووفقًا لتوجيهات سلطة دبي للتطوير، عينت الشركة مساحين مستقلين من أطراف ثالثة لإجراء مسح تفصيلي للبنك العقاري بأكمله في دبي موتورسيتي. بناءً على تقارير المساح الرسمية الصادرة عن طرف ثالث، حصلت الشركة على شهادة من دبي لاند للحصول على إجمالي المساحات الأرضية الإضافية، وحصلت أيضًا على موافقة هيئة الطرق والمواصلات لدراسة تأثير حركة المرور خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. بناءً على تقارير المساح، والتقييم والموافقات الواردة من الخبراء والهيئات، واصلت الإدارة إدراج إجمالي المساحات الأرضية الإضافية بقيمة ٦٧٧ مليون درهم في تقييم البنك العقاري لموتورسيتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٦٧٧ مليون درهم).

٧ أرصدة تجارية وأرصدة مدينة أخرى

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
الأدوات المالية		
الأرصدة التجارية المدينة	٢٣٨,٩٦٠	٢٥٢,٧٥٠
أرصدة محتجزة مدينة	١٠,٧٧٧	١٥,٥٧٩
مبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات	٧٨,٧٩٤	٦٥,٣٢٢
	٣٢٨,٥٣١	٣٣٣,٦٥١
ناقصاً: مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة	(١١٨,١٨٤)	(١١٦,٨٥٢)
	٢١٠,٣٤٧	٢١٦,٧٩٩
أرصدة مدينة أخرى	٧١,٢٢١	٦٥,٥٤٥
الإجمالي (أ)	٢٨١,٥٦٨	٢٨٢,٣٤٤
الأدوات غير المالية		
دفعات مقدمة للمقاولين (إيضاح ٧,١)	٨,١٣٠	١١,٦٣٤
دفعات مقدمة للبنوك مقابل قروض وفوائد	١١٢,٠٠٠	١١٢,٠٠٠
المصاريف المدفوعة مقدماً والدفعات المقدمة	٢٢,٦٥٩	١٩,١٦٨
الإجمالي (ب)	١٤٢,٧٨٩	١٤٢,٨٠٢
الإجمالي (أ + ب)	٤٢٤,٣٥٧	٤٢٥,١٤٦

خسائر إنخفاض القيمة

فيما يلي المعلومات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الإئتمان على الأرصدة المدينة التجارية والأرصدة المحتجزة المدينة للمجموعة بإستخدام مصفوفة مخصصات:

الأرصدة التجارية المدينة و مبالغ مستحقة القبض من بيع عقارات
تجاوز موعد الاستحقاق

	دفعات مقدمة للمقاولين	*الأرصدة المحتجزة المدينة*	*متداول*	*١-٩٠ يوم*	*٩١-٣٦٥ يوم*	*أكثر من ٣٦٥ يوم*	*المجموع*
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢							
معدل خسائر الإئتمان المتوقعة	٩١,٧٦٪	٠,٠٠٪	٠,٠٠٪	٠,٠٠٪	٥,٤١%	٨٠,٢٣%	
إجمالي المبلغ	٩٨,٧٢٢	١٥,٣٥٤	١٢٥,١٧٥	٢٣,٢١٥	٤٨,٣٦١	١٤٤,٠٤٦	٤٥٦,٨٧٣
خسائر الإئتمان المتوقعة	٩٠,٥٩٢	-	-	-	٢,٦١٧	١١٥,٥٦٧	٢٠٨,٧٧٦
٣١ ديسمبر ٢٠٢١							
معدل خسائر الإئتمان المتوقعة	٨٨,٦٢%	٠,٠٠%	٠,٠٠٪	٢,٣٩%	٢٠,٧٧%	٨٢,٨١%	
إجمالي المبلغ	١٠٢,٢٢٦	١٩,٨٨٠	٦٦,١٣٨	٢٠,٧٩٢	٣٣,٧٩٣	١٣٢,٠٢٧	٣٧٤,٨٥٦
خسائر الإئتمان المتوقعة	٩٠,٥٩٢	-	٢	٤٩٧	٧,٠٢٠	١٠٩,٣٣٣	٢٠٧,٤٤٤

٧ أرصدة تجارية وأرصدة مدينة أخرى (تابع)

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

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
الرصيد كما في ١ يناير	٢٠٧,٤٤٤	١,٨٤٣,٠٥٤
المخصص للفترة / السنة	١,٧٠٠	١٧,٩٩٩
مبالغ مشطوبة	(٣٦٨)	-
الحركة الناتجة عن فقدان السلطة على الشركة التابعة	-	(١,٧٤٤,٢٠١)
مخصص مقابل دفعات مقدمة للمقاولين	-	٩٠,٥٩٢
الرصيد النهائي	٢٠٨,٧٧٦	٢٠٧,٤٤٤

مخصص الخسائر الإئتمان المتوقعة

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
مخصص الأرصدة التجارية المدينة	١١٨,١٨٤	١١٦,٨٥٢
مخصص مقابل دفعات مقدمة للمقاولين (إيضاح ٧,١)	٩٠,٥٩٢	٩٠,٥٩٢
	٢٠٨,٧٧٦	٢٠٧,٤٤٤

٧,١ دفعات مقدمة للمقاولين

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
دفعات مقدمة للمقاولين	٩٨,٧٢٢	١٠٢,٢٢٦
ناقصًا: مخصص الخسائر الائتمان المتوقعة	(٩٠,٥٩٢)	(٩٠,٥٩٢)
	٨,١٣٠	١١,٦٣٤

تم سداد مدفوعات كبيرة بلغ مجموعها ٩٠,٦ مليون درهم إلى مورد لايعد من ضمن الاطراف ذات العلاقة بين مايو وأكتوبر ٢٠٢١. تم توثيق هذه المدفوعات داخليًا فيما يتعلق بالعقود المختلفة للتصميم وإدارة المشروعات، على الرغم من أن الإدارة حددت أنه لم يتم تلقي أي خدمة أو تم إهمالها.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر الاضمحلال القيمة المتعلقة بالأرصدة المدينة.

٨ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة في سياق أعمالها الإعتيادية 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.

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ يونيو ٢٠٢١ ألف درهم
فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:		
- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين	٣,٥٣٥	٨,٨٤٩
- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين	٧٠٧	٥٨٥

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، لم تدخل المجموعة في اتفاقية بيع وشراء مع أي طرف ذي علاقة، مقارنة بالفترة السابقة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ ، دخلت المجموعة في اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة ("المشتري") لبيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية ١٧٢,٨ مليون درهم إماراتي (مقابل ١٢٧ درهمًا) مما أدى إلى خسارة ٤٥,٨ مليون درهم إماراتي.

٩ إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

خلال السنة الماضية، اشتبه مجلس إدارة الشركة في شرعية هذه الاستثمارات التي كانت أيضًا جزءًا من التحقيقات الجنائية.

تم استرداد واختلاس الأموال التي كان يتم إدارتها تحت عهدة العديد من كيانات إدارة الأموال، وتم رفع دعاوى قانونية لاسترداد الأموال المختلسة بعد تحديد هوية الأشخاص الذين تم تحويل الأسهم الأساسية أو النقد إليهم.

لذلك، قررت الإدارة احتساب مخصص مقابل القيمة المتبقية لهذه الاستثمارات بمبلغ ١٥٤,٦ درهمًا خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

تمتلك المجموعة أيضاً استثماراً في صندوق عقاري بقيمة ٠,٨ مليون في نهاية الفترة (٢٠٢١: ٠,٨ مليون).

١٠ النقد في الصندوق و لدى البنوك

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
نقد في الصندوق	٩٩٣	١,٢٣٩
نقد في البنك		
- في حسابات الودائع تحت الحجز	١١,٣٠٨	٢,٨٩٨
- في حسابات جارية	١٨,٥٠٨	٥٢,٠٥٧
- في حسابات ودائع أخرى	-	٩,٦٠٣
	٣٠,٨٠٩	٦٥,٧٩٧

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
يشتمل النقد في الصندوق و لدى البنوك على:		
النقد في الصندوق والنقد في البنوك (بإستثناء الودائع تحت الحجز)	١٩,٥٠١	٥٣,٢٩٦
سحوبات على المكشوف من البنوك	(٨١,٦٢٨)	(١١٣,٦٧٠)
	(٦٢,١٢٧)	(٦٠,٣٧٤)

١١ الربح الأساسي والمخفف للسهم

	غير مدققة للتسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	 ٢٠٢١	غير مدققة للثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢	 ٢٠٢١
صافي (الخسائر) / الأرباح	(١١,٣٧٠)	١,٣٦٩	٨٢٥	(٣١,٠١٥)
العائدة للمساهمين (بالألف درهم)	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٤
المتوسط المرجح لعدد الأسهم				
الربح الأساسي والمخفف للسهم (بالدرهم)	(٠,٠٠٢٧)	٠,٠٠٠٣	(٠,٠٠٠٢)	(٠,٠٠٧٢)

١٢ القروض البنكية

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
الرصيد	٨٢٣,٦٤٢	٨٧٨,٦٥٦
ناقص: الجزء المتداول	(٤٧٠,٤٩١)	(٥٦٩,٤١٠)
الجزء غير المتداول	٣٥٣,١٥١	٣٠٩,٢٤٦

يترتب على القروض البنكية فائدة بالمعدلات التجارية.

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

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
في ١ يناير	٨٧٨,٦٥٦	١,٤٦٣,٣١٣
متاح خلال الفترة / السنة	٢١٩,٧١٠	٧٣,٥١٣
مبالغ مسددة خلال الفترة / السنة	(٢٧٤,٧٢٤)	(١٧١,٥٦٤)
الحركة الناتجة عن فقدان السلطة على الشركة التابعة	-	(٤٨٦,٦٠٦)
كما في نهاية الفترة / السنة	٨٢٣,٦٤٢	٨٧٨,٦٥٦

في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢، إن القرضين اللذين تم تصنيفهما كإلتزامات متداولة في نهاية سنة ٢٠٢١ بسبب الإخلال في السداد التعاقدي، لا زالا يصنفان كإلتزامات متداولة

١٣ أرصدة تجارية وأرصدة دائنة أخرى

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
الأدوات المالية		
أرصدة تجارية دائنة	٩٢,٤٤٤	١١٣,٢٩٧
حجوزات دائنة	٢,٩٤٠	٣,٥٨٩
أرصدة دائنة أخرى ومستحقات	١,٠٧٨,٠٣٨	١,٠٧٦,٦٦٠
المجموع	١,١٧٣,٤٢٢	١,١٩٣,٥٤٦

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
مخصصات ومستحقات مقابل أعمال المقاولات	٧٨١,٢٤٢	٧٨١,٢٤٢
مخصص مستحقات الموظفين	٢٩,٦٩٩	٣٩,٢٩٤
مخصصات ومستحقات لدفعات تكاليف المقاولين	٣٣,٩٦١	٣٠,٣٢٢

١٤ السحب على المكشوف من البنوك

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
السحب على المكشوف من البنوك	٨١,٦٢٨	١١٣,٦٧٠

خلال السنوات السابقة، أخلت المجموعة ببندًا تعاقديًا لإحدى تسهيلات السحب على المكشوف حيث تم رهن التسهيل على كامل استثمار المجموعة في شركتها الأجنبية الشقيقة ("الشركة الأجنبية الشقيقة"). في يوليو ٢٠٢٠ ، تم بيع استثمار المجموعة بالكامل في الشركة الأجنبية الشقيقة من قبل الطرف المقابل وفقًا لتقديره الخاص، واستخدم الطرف المقابل صافي عائدات البيع البالغة ١٢٥,٥ مليون درهم مقابل الرصيد القائم بموجب تسهيل السحب على المكشوف.

١٥ الأدوات المالية

تشتمل الأصول المالية للمجموعة على الأرصدة المدينة غير المتداولة، الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والأرصدة التجارية وأرصدة مدينة أخرى، والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك. تشتمل الالتزامات المالية للمجموعة على الأرصدة التجارية وأرصدة دائنة أخرى، التزامات عقود الإيجار، القروض البنكية قصيرة الأجل، والقروض البنكية طويلة الأجل. يوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الأصول المالية والالتزامات 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 ٢٠٢٢ (غير مدققة)				
أصول مالية				
الأرصدة المدينة غير المتداولة	-	٤,٥٧٧	٤,٥٧٧	٤,٥٧٧
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٧٥٦	-	٧٥٦	٧٥٦
الأرصدة التجارية وأرصدة مدينة أخرى	-	٢٨١,٥٦٨	٢٨١,٥٦٨	٢٨١,٥٦٨
النقد في الصندوق و لدى البنك	-	٣٠,٨٠٩	٣٠,٨٠٩	٣٠,٨٠٩
المجموع	٧٥٦	٣١٦,٩٥٤	٣١٧,٧١٠	٣١٧,٧١٠
التزامات مالية				
أرصدة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	-	١,١٧٣,٤٢٢	١,١٧٣,٤٢٢	١,١٧٣,٤٢٢
التزامات عقود الإيجار	-	٢٠,٨٣٤	٢٠,٨٣٤	٢٠,٨٣٤
سحب على المكشوف من البنوك	-	٨١,٦٢٨	٨١,٦٢٨	٨١,٦٢٨
قروض بنكية	-	٨٢٣,٦٤٢	٨٢٣,٦٤٢	٨٢٣,٦٤٢
المجموع	-	٢,٠٩٩,٥٢٦	٢,٠٩٩,٥٢٦	٢,٠٩٩,٥٢٦

١٥ الأدوات المالية (تابع)

	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	بالتكلفة المطفأة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)				
أصول مالية				
الأرصدة المدينة غير المتداولة	-	٤,٣٠١	٤,٣٠١	٤,٣٠١
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	٧٥٦	-	٧٥٦	٧٥٦
الأرصدة التجارية وأرصدة مدينة أخرى	-	٢٨٢,٣٤٤	٢٨٢,٣٤٤	٢٨٢,٣٤٤
النقد في الصندوق و لدى البنك	-	٦٥,٧٩٧	٦٥,٧٩٧	٦٥,٧٩٧
المجموع	٧٥٦	٣٥٢,٤٤٢	٣٥٣,١٩٨	٣٥٣,١٩٨
إلتزامات مالية				
أرصدة تجارية وأرصدة دائنة أخرى	-	١,١٩٣,٥٤٦	١,١٩٣,٥٤٦	١,١٩٣,٥٤٦
سحب على المكشوف من البنوك	-	١١٣,٦٧٠	١١٣,٦٧٠	١١٣,٦٧٠
قروض بنكية	-	٨٧٨,٦٥٦	٨٧٨,٦٥٦	٨٧٨,٦٥٦
التزامات عقود الإيجار	-	٢٢,٢٦٦	٢٢,٢٦٦	٢٢,٢٦٦
المجموع	-	٢,٢٠٨,١٣٨	٢,٢٠٨,١٣٨	٢,٢٠٨,١٣٨

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 إلتزامات مشابهة،
- **المستوى ٢:** المدخلات غير الأسعار المتداولة المدرجة ضمن المستوى ١ والملحوظة 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).

لدى المجموعة استثمارات يتم إدراجها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استنادا 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	**المستوى ٢**	**المستوى ٣**	**الإجمالي**
	ألف درهم	**ألف درهم**	**ألف درهم**	**ألف درهم**
٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)				
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	**-**	**-**	**٧٥٦**	**٧٥٦**
٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)				
الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	٧٥٦	٧٥٦

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

١٥ الأدوات المالية (تابع)

المستوى ١:

	غير مدققة **٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢** **ألف درهم**	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم	غير مدققة ٣١ سبتمبر ٢٠٢١ ألف درهم
الرصيد الإفتتاحي	-	١٥١,١٢٨	١٥١,١٢٨
إضافات	-	١١١,٩٤١	١١١,٩٤١
إستبعادات	-	(١١٣,٧٨٧)	(١١٣,٧٨٧)
- في بيان الربح أوالخسارة الموحدة	-	٥,٣٦١	-
خسائر الاضمحلال للأدوات المالية			
بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	(١٥٤,٦٤٣)	٥,٣٣٨
الرصيد الختامي	-	-	١٥٤,٦٢٠

١٦ التقارير حسب القطاع

قطاعات الأعمال

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

١٦ التقارير حسب القطاع (تابع)

	العقارات	المقاولات	بضائع وخدمات	إستثمارات	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)					
إيرادات القطاع	٢٨,٨٨٨	٢٨,٩٢٧	٢٤٧,٨٧٦	-	٣٠٥,٦٩١
تكاليف مباشرة	(٢٤,٥٧٢)	(٢٥,٩٧١)	(٢٠٥,٢٥٥)	-	(٢٥٥,٧٩٨)
إجمالي الربح	٤,٣١٦	٢,٩٥٦	٤٢,٦٢١	-	٤٩,٨٩٣
مصاريف إدارية وعمومية	(٢٣,١٩٤)	(٤,٣٤٤)	(٢٦,٣٢٤)	(٢١٠)	(٥٤,٠٧٢)
إيرادات تشغيلية أخرى	٣,٩١٧	٣٥	٧,٤٣٦	-	١١,٣٨٨
خسارة من بيع استثمارات عقارية	(٩٤)	-	-	-	(٩٤)
أرباح / (خسائر) التشغيل	(١٥,٠٥٥)	(١,٣٥٣)	٢٣,٧٣٣	(٢١٠)	٧,١١٥
حصة الشركة من خسائر الشركات الشقيقة، صافي	-	-	-	(٢,٩٥٥)	(٢,٩٥٥)
دخل آخر	٣,٥١٩	-	-	٣٢,٠١١	٣٥,٥٣٠
دخل تمويل	-	٤	-	-	٤
تكلفة التمويل	(٤٥,٥١٧)	(١٧)	(٥,٥٣٠)	-	(٥١,٠٦٤)
(خسائر) / أرباح الفترة	(٥٧,٠٥٣)	(١,٣٦٦)	١٨,٢٠٣	٢٨,٨٤٦	(١١,٣٧٠)
مصاريف رأسمالية	١٥٣	١,٩٥٥	٢,٥٣٧	-	٤,٦٤٥
إستهلاك آلات وممتلكات ومعدات	٢,٩٧٢	١,٤٦٧	٢,٨٤٢	٥٧	٧,٣٣٨
إستهلاك حق استخدام الاصول	٢,١٩١	-	٦٨٦	-	٢,٨٧٧
كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)					
أصول القطاع	٣,٤٣٦,٤٦٣	٥٢,٨٥٤	٥٢٩,٨٣٣	٢٨٦	٤,٠١٩,٤٣٦
الاستثمار في شركة شقيقة	-	-	-	٨١,٤٥٨	٨١,٤٥٨
إجمالي الأصول	٣,٤٣٦,٤٦٣	٥٢,٨٥٤	٥٢٩,٨٣٣	٨١,٧٤٤	٤,١٠٠,٨٩٤
التزامات القطاع	١,٥٥٢,١٦٥	٢٧٦,٠٧١	٢٧٣,٩٧٣	٨٢,٦٧٦	٢,١٨٤,٨٨٥

١٦ التقارير حسب القطاع (تابع)

	العقارات	المقاولات	بضائع وخدمات	إستثمارات	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدققة)					
إيرادات القطاع	٣٢,٩١٩	٤١,٥٩٣	٢٢١,٥٠٦	-	٢٩٦,٠١٨
تكاليف مباشرة	(٢٨,٥٥٩)	(٣٥,٢١٧)	(١٨٠,٥٨٦)	-	(٢٤٤,٣٦٢)
إجمالي الربح	٤,٣٦٠	٦,٣٧٦	٤٠,٩٢٠	-	٥١,٦٥٦
مصاريف إدارية وعمومية	(٥١,١٨٧)	(٦,١٣٨)	(٢٨,٢٥٤)	(٣,٦١٦)	(٨٩,١٩٥)
إيرادات تشغيلية أخرى	١٠,١٢٩	٢١٨	٥,١٢٧	٦	١٥,٤٨٠
خسارة من بيع استثمارات عقارية	(١٧,٨٦٠)	-	-	-	(١٧,٨٦٠)
(خسائر) / أرباح التشغيل	(٥٤,٥٥٨)	٤٥٦	١٧,٧٩٣	(٣,٦١٠)	(٣٩,٩١٩)
ربح التقييم العادل للاستثمارات العقارية	٧٨,٨٥٤	-	-	-	٧٨,٨٥٤
الأرباح من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	-	٥,٣٣٨	٥,٣٣٨
دخل آخر	٢٠,٢٩٨	-	-	-	٢٠,٢٩٨
دخل تمويل	١,٤٨٠	٣٩	-	-	١,٥١٩
تكلفة التمويل	(٢٩,٨٥٤)	(٢٧,٦٨٥)	(٣,٣٢٠)	(٣,٩٦٢)	(٦٤,٧٢١)
أرباح / (خسائر) الفترة	١٦,٢٢٠	(٢٧,١٩٠)	١٤,٥٧٣	(٢,٢٣٤)	١,٣٦٩
مصاريف رأسمالية	١,٢٢٤	١,٢١٨	٥,٤٤٤	-	٧,٨٨٦
إستهلاك آلات وممتلكات ومعدات	٣,٢٧٥	١,٤٩٣	٢,٨٥٦	٣٦	٧,٦٦٠
إستهلاك حق استخدام الاصول	٢,٨٢٢	-	٦٨٦	-	٣,٥٠٨
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ (مدققة)					
أصول القطاع	٤,٨٦٨,٢٥٠	٢٨٤,٦١٤	٥٥٤,٠٧٩	١٥٢,٤٨٦	٥,٨٥٩,٤٢٩
الاستثمار في شركة شقيقة	-	-	-	٨٧,٣٦٨	٨٧,٣٦٨
إجمالي الأصول	٤,٨٦٨,٢٥٠	٢٨٤,٦١٤	٥٥٤,٠٧٩	٢٣٩,٨٥٤	٥,٩٤٦,٧٩٧
التزامات القطاع	١,١٥٥,٤٣٠	١,٥٩٢,٣٤٩	١٩١,٣١٩	١٠٨,٠١٢	٣,٠٤٧,١١٠

١٦ التقارير حسب القطاع (تابع)

	العقارات	المقاولات	بضائع وخدمات	إستثمارات	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ (غير مدققة)					
إيرادات القطاع	٩,٠٨٥	١٣,٦٣٤	٧٨,٥١١	-	١٠١,٢٣٠
تكاليف مباشرة	(٩,١٢٠)	(١٠,٧٦١)	(٦٦,٦٤٠)	-	(٨٦,٥٢١)
إجمالي الربح	(٣٥)	٢,٨٧٣	١١,٨٧١	-	١٤,٧٠٩
مصاريف إدارية وعمومية	(٥,٦٦٨)	(١,٦٧١)	(٩,٤٨٣)	(١٩)	(١٦,٨٤١)
إيرادات تشغيلية أخرى	٩٣٧	٢	٢,٤٨٦	-	٣,٤٢٥
خسارة من بيع استثمارات عقارية	(١,٨٧١)	-	-	-	(١,٨٧١)
أرباح / (خسائر) التشغيل	(٦,٦٣٧)	١,٢٠٤	٤,٨٧٤	(١٩)	(٥٧٨)
الدخل الآخر	-	-	-	١٩,٥٩٩	١٩,٥٩٩
تكلفة التمويل	(١٥,٧٦٥)	(١٧)	(٢,٤١٤)	-	(١٨,١٩٦)
أرباح / (خسائر) الفترة	(٢٢,٤٠٢)	١,١٨٧	٢,٤٦٠	١٩,٥٨٠	٨٢٥
إستهلاك آلات وممتلكات ومعدات	٩٥٣	٤٦٩	٩٤٢	-	٢,٣٦٤
إستهلاك حق استخدام الاصول	٣٠٩	-	٢٢٩	-	٥٣٨
فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢١ (غير مدققة)					
إيرادات القطاع	١٠,٩٤٤	١٣,٣٦٧	٧٤,٢٥٩	-	٩٨,٥٧٠
تكاليف مباشرة	(٦,٨٦٥)	(١١,٣٦٢)	(٦٢,٧٧٤)	-	(٨١,٠٠١)
إجمالي الربح	٤,٠٧٩	٢,٠٠٥	١١,٤٨٥	-	١٧,٥٦٩
مصاريف إدارية وعمومية	(٢١,٣٦٨)	(٢,٠٢٦)	(٩,٤٥٣)	(١,٢٠٠)	(٣٤,٠٤٧)
إيرادات تشغيلية أخرى	٨٣٠	١٠	١,٩٧٠	-	٢,٨١٠
خسارة من بيع استثمارات عقارية	٥,٤٢٥	-	-	-	٥,٤٢٥
(خسائر) / أرباح التشغيل	(١١,٠٣٤)	(١١)	٤,٠٠٢	(١,٢٠٠)	(٨,٢٤٣)
الربح من الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	-	(٣,٠٠٦)	(٣,٠٠٦)
دخل تمويل	٤٩٣	٤	-	-	٤٩٧
تكلفة التمويل	(٨,٦٨٧)	(٩,٣٥٠)	(٩٤٥)	(١,٢٢١)	(٢٠,٢٠٣)
أرباح / (خسائر) الفترة	(١٩,٢٢٨)	(٩,٣٥٧)	٣,٠٥٧	(٥,٤٨٧)	(٣١,٠١٥)
إستهلاك آلات وممتلكات ومعدات	٥٠٠	٤٩٥	٩٤٤	-	١,٩٣٩
إستهلاك حق استخدام الاصول	٩٤٠	-	٢٢٩	-	١,١٦٩

١٧ أحداث لاحقة لفترة التقرير

في ٣١ يناير ٢٠٢٢، أعلنت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة عن إدخال ضريبة الشركات الاتحادية بنسبة ٩٪ سارية المفعول للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. لا يوجد تأثير لهذا الإعلان على البيانات المالية الموحدة للمجموعة للفترة المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢. ستقوم الإدارة بتقييم الأثار المترتبة على ضريبة الشركات الاتحادية في الوقت المناسب.

١٨ التزامات رأسمالية والتزامات محتملة

	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
الشركة والشركات التابعة لها		
التزامات:		
التزامات رأسمالية	١٩,٩٤٦	٢٨,٢٩٧
التزامات محتملة:		
خطابات ضمان	٢٨٩,١٩٥	٢٩٤,٤٦٠
شركة شقيقة		
التزامات محتملة:		
خطابات ضمان	٢٥٢,٥٠٠	٢٥٢,٥٠٠