

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة)  
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة  
٣٠ سبتمبر ٢٠١١

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

٣٠ سبتمبر ٢٠١١

صفحة	المحتويات
١	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٢- ٣	بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد
٤	بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
٥	بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
٧	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
٨ - ١٣	إيضاحات

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

السادة/ المساهمين  
شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة)

### مقدمة

لقد قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد المرفق لشركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) ("الشركة") وشركاتها التابعة ("يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١، وكذلك البيانات المرحلية الموجزة الموحدة للدخل الشامل (الذي يتألف من بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد وبيان الدخل المرحلي الموجز الموحد المنفصل) والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ("المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة"). إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية". بينما تنحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

### نطاق أعمال المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول ارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق حسابات مستقل للمنشأة". تنطوي مراجعة المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة على استفسارات، بصورة رئيسية من الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، والقيام بإجراءات تحليلية وإجراءات مراجعة أخرى. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم القيام به وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق وبالتالي فإن المراجعة لا تمكننا من الحصول على تأكيدات بأننا سنكون على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال التدقيق. وبالتالي، فإننا لا نبدى رأياً تدقيقياً.

### الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يسترعر انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١ ولفترة التسعة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

### الالتزامات المالية

إن الإيضاح رقم (٢)٢ حول هذه المعلومات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يوضح أن المجموعة لديها التزامات مالية سوف يتم توفير المبالغ الكافية لها، بصورة محددة، من مساهم هام، أحد المصارف. إن استنتاجنا غير متحفظ بشأن هذا الأمر.



فيجنترات مالهورترا  
(رقم التسجيل ٤٨ ب)  
دبي، الإمارات العربية المتحدة

14 NOV 2011

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي الموحد (غير مدقق)  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١

فترة تسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠		فترة تسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١		فترة تسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	
الإجمالي	نشاط تشغيلية أخرى	إدارة العقارات والمبيعات	الإجمالي	نشاط تشغيلية أخرى	إدارة العقارات والمبيعات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢,١٠٢,٧٠٠	١,١٠٨,٤٤٧	٩٩٤,٢٥٣	٣,٢٠٤,٣٠٩	١,١٨٣,٦٥٣	٢,٠٢٠,٦٥٦
(١,٦٦٨,٤٣٧)	(٩١٩,٤٧٧)	(٧٤٨,٩٥٠)	(٢,٥٥٩,٩٠١)	(١,٠٠٥,٤٣٧)	(١,٥٥٤,٤٦٤)
٤٣٤,٢٦٣	١٨٨,٩٧٠	٢٤٥,٣٠٣	٦٤٤,٤٠٨	١٧٨,٢١٦	٤٦٦,١٩٢
(١٤٠,٣٧٤)			(١٢٧,٢٢٢)		
١,٦٠٣			٢,١٩٧		
(٢٢٦,٥٥٨)			(٢٩٠,٣٧٢)		
٨,٤٥٥			٦,٨٤٣		
١٣,١٢٥			٤,٤٢٢		
٢٨,٩٧٥			٢٣,٨٣٦		
١١٩,٤٤٩			٢٦٤,١١٢		
(٨٧,٠٣٢)			(١,٧٦٤,٢٠٢)		
(٧٥٠,٩١٣)			(١,٥٠٠,٠٩٠)		
(٠,٣٢)			(٠,٤٥)		

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٣ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحة ١.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد (غير ملحق)  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١		الإيضاح	
الإجمالي	ألف درهم	أنشطة تشغيلية أخرى	إدارة العقارات والمبيعات	الإجمالي	ألف درهم
٥٤٥,١٥٤	٣٣٧,٥٦٣	٢٠٧,٥٩١	٥٦٢,٩١٧	١٣	الإيرادات
(٤١٤,٥٥٠)	(٢٧٥,٢٨٩)	(١٣٩,٢٦١)	(٣٩٢,٠٨٤)	١٣	كثايف المباشرة
١٣٠,٦٠٤	٦٢,٢٧٤	٦٨,٣٣٠	(٣٣٢,١٨٣)	١٣	إجمالي الأرباح
(٦٣,٧٤٩)			٥٩,٩٠١	١٣	المصروفات الإدارية و العمومية
٥٦٧					إيرادات التمويل
(١١٠,٧٥٨)			(٥٤,٩٠٩)		مصروفات التمويل
١,٨١٩			١١٤		إيرادات أخرى
٩,٢٣٣			(٨٨,٦٤٠)	٦	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
(٣١,٧٨٤)			٢,٣٢٣	٥	الحصة في أرباح اتصالات مشتركة
(٤٢,٠٠٠)			٢,١٢٦		لرأب/أخسائر) الفترة المنسوبة إلى مساهمي الشركة قبل تقييم العقارات
(٤٥١,٧٨٤)			١٧,١٣٦	٧	الخسائر من تقييم العقارات
(٠٠١٣)			١٠٧,١٣٠		خسائر الفترة المنسوبة إلى مساهمي الشركة
			(٠,٣٢٢)	١١	ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم) (عن الفترة)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٣ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحة ١.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر		
٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠١١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
(٤٥١,٧٨٤)	(١,٠٦١,٥١٣)	(٧٥٠,٩١٣)	(١,٥٠٠,٠٩٠)	خسائر الفترة
٥١٩	(١٠)	١,٣٩٧	٢١٧	إيرادات شاملة أخرى للفترة صافي الحركة في تغطية التدفقات النقدية
<u>(٤٥١,٢٦٥)</u>	<u>(١,٠٦١,٥٢٣)</u>	<u>(٧٤٩,٥١٦)</u>	<u>(١,٤٩٩,٨٧٣)</u>	إجمالي الدخل الشامل للفترة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٣ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحة ١.




## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)  
في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١

٣٠ سبتمبر ٢٠١٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٠	٣٠ سبتمبر ٢٠١١	إيضاح
٤٠,٧٧٦	٤٠,٧٧٦	٤٠,٧٧٦	
٢٠٠,١٧٠	٢٠٨,٧٣٤	١٣٢,٧٥٤	
٣,٥٣٦,٩٨٩	٢,٩١٥,٤٥٠	٥,٧١٤,٢٤٥	٦
٨,٥٢٢,١٤٧	٦,٥٠٦,٦١٥	١,٤٤٠,٧٦١	٧
٤٢٦,٩١٨	٤٣٠,٨٧٨	٤٤٩,٧١٤	٥
١٦١,٤٤٦	١٤٧,٢٨٠	١٧٥,٥٣٢	
١٢,٨٨٨,٤٤٦	١٠,٢٤٩,٧٣٣	٧,٩٥٣,٧٨٢	
٥,٠٣١	٥,٠٣١	٤,٨٨٠	
٧٤,٠٨٢	١,٥٦٥,٣٤٨	١,١٤٨,٤٩٠	
٣٤٦,٢٢٣	٣٥٧,٨٨٣	٤٦٩,٤٧٦	
٢,٢٢٠,٥٦٢	٢,٢١١,٩٤٧	١,٩٨٣,٣٥٨	
٢٢,٩٢٥	٨,٩٥٤	٢٢,٤٦٨	
٣٨٩,٥٢٢	٤٨٨,٧٩٣	٣٥٩,٤٩٦	
٣,٠٥٨,٣٤٥	٤,٦٣٧,٩٥٦	٣,٩٨٨,١٦٨	
١٥,٩٤٦,٧٩١	١٤,٨٨٧,٦٨٩	١١,٩٤١,٩٥٠	
٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٣٦٦,٨٥٧	
(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	
١,٤٦٧,٥٧٣	١,٤٦٧,٥٧٣	-	
٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	
(٩٠)	(١٦١)	٥٦	
٣٩,٥٠٧	٣٩,٥٠٧	٣٩,٥٠٧	
(٤٤٧,٣٠٦)	(١,٢٢٥,٦٧٠)	(١,٢٥٨,١٨٧)	
٤,٧٣٥,٢٤٠	٣,٩٥٦,٨٠٥	٢,٤٥٦,٩٣٢	
٥,٤١٩,٤٢٦	٤,٤١٨,٦٠٣	٤,٤٤٠,٧٤٧	١
١,٧٥٠,٣٢١	١,٩٩٣,٥٦٦	٥٨١,٨٦٤	
٣١,٥٠٠	٣٠,٩٣٨	٢٩,٢٥٠	
٥٩,٨١٨	٥٩,٧٦٦	٢٩,٢٧١	
٨٠,٨١٣	٧٩,٨٤٢	٧٧,٥٠٨	
٧,٣٤١,٨٧٨	٦,٥٨٢,٧١٠	٥,١٥٨,٦٤٠	
٢,١٠٩,٣٠٩	٢,٠٢٦,٥٩٤	٢,٤٣٦,١١٧	
١٨٩,٥٠٢	١٨٩,٤٢٨	١٤٥,٦٨٣	
٧٢,٨٠٥	٤٢,٠٦١	٣٨,٥٨٠	
٣٢٥,١٠٢	٢٩٤,٤٩٠	١٣٢,٩٠٣	
١,١٧٢,٩٥٥	١,٧٩٥,٦٠١	١,٥٧٣,٠٩٥	٢
٣,٨٦٩,٦٧٣	٤,٣٤٨,١٧٤	٤,٣٢٦,٣٧٨	
١١,٢١١,٥٥١	١٠,٩٣٠,٨٨٤	٩,٤٨٥,٠١٨	
١٥,٩٤٦,٧٩١	١٤,٨٨٧,٦٨٩	١١,٩٤١,٩٥٠	

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٣ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

  
المدير العام

  
عضو مجلس الإدارة

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحة ١.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد (غير مدققة)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١

فترة تسعة أشهر المنتهية في

٣٠ سبتمبر

٢٠١٠	٢٠١١	ايضاح
ألف درهم	ألف درهم	
(٧٥٠,٩١٣)	(١,٥٠٠,٠٩٠)	<b>الأنشطة التشغيلية</b>
		خسائر الفترة
		تسويات لـ:
٢٢,٧٣٣	١٥,٤٠٩	الاستهلاك
(١٣,١٢٥)	(٤,٤٢٢)	الأرباح من استبعاد عقارات استثمارية
٨٧٠,٣٦٢	١,٧٦٤,٢٠٢	خسائر تقييم عقارات استثمارية
(٢٨,٩٢٥)	(٢٣,٨٣٦)	حصة من الأرباح في اتصالات مشتركة
٤١	(٧٥)	الخسائر/(الأرباح) من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(١,٦٨٨)	(١,٦٨٨)	الإيرادات من منحة حكومية
(١,٦٠٣)	(٢,١٩٧)	إيرادات التمويل
٢٢٦,٥٥٨	٢٩٠,٣٧٢	مصروفات التمويل
٣٢٣,٤٤٠	٥٣٧,٦٧٥	<b>الأرباح التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل</b>
-	١٥١	التغير في استثمارات أخرى
(٦١,٨٣٦)	١١٥,٥٧٠	التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
٢٦,٠١٦	١٠,٨٥٨	التغير في المخزون
١٠٩,٠٣٩	(١١١,٥٩٣)	التغير في أعمال عقود قيد الإنجاز
(١٦,٠٥٧)	(٢٨,٢٥٢)	التغير في الذمم المدينة طويلة الأجل
(١١,١٧٦)	(١٣,٥١٤)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٢١,٥٨٦)	٥٤,٣٢٤	التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٥٢,٤٩٠	(٣,٤٨١)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٧١٦)	(٣٠,٤٩٠)	التغير في الذمم الدائنة طويلة الأجل
(٣٧,٣٦٩)	(٤٣,٧٤٥)	التغير في الدفعات المقدمة والودائع
(١,٤٨٦)	(٢,٣٣٤)	التغير في تمويلات نهاية الخدمة للموظفين (صافية)
٢٦٠,٧٥٩	٤٨٥,١٦٩	<b>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٧,٢٥١)	(٢,٢٨٥)	الإضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
(٤,٠١١)	-	الإضافات إلى عقارات استثمارية
(٣٣٠,٧٣٤)	(١٥٩,٤٢٣)	التغير في الإضافات إلى عقارات للتطوير (صافية)
(٦,٣٥٠)	-	استثمار في اتصالات مشتركة
-	٥,٠٠٠	إيرادات توزيعات الأرباح
٤٦٢	١,٧٩٢	المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١٥٠,٧٣٧	٦٣,٣٦٢	المتحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
١,٦٠٣	٢,١٥٨	إيرادات فواتر
(١٩٥,٥٤٤)	(٨٩,٣٩٦)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>الأنشطة التمويلية</b>
٧٣٩,٣٤٥	(٢٠٠,٣٦٢)	صافي الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل
(١١٦,٢٦٥)	١٠٠,٣١٨	صافي الحركة في القروض المصرفية قصيرة الأجل
(٢٠٦,٣٠٤)	(٢٦٤,٣١٤)	القوائد المدفوعة
١١٩,٠٤٠	١٠١,١٩٣	التغير في المدفوعات مقدما من بيع عقارات
٥٣٥,٨١٦	(٣٥٣,١٦٥)	<b>صافي النقد من الأنشطة التمويلية</b>
٦٠١,٠٣١	٤٢,٦٠٨	صافي الزيادة في النقد وما يعادله
(٦٤٠,٨٦٥)	٦٩,٧٥٩	النقد وما يعادله في بداية الفترة
(٣٩,٨٣٤)	١١٢,٣٦٧	النقد وما يعادله في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٣ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحة ١.



شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد  
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١

	الإجمالي	الخسائر المتراكمة	فائض إعادة التقييم	احتياطي التفضية	احتياطي عام	احتياطي قانوني	أرباح خيرية	رأس المال
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٠ (مدقق)	٥,٤٨٤,٧٥٦	٣٠,٣٦٠	٣٩,٥٠٧	(١,٤٨٧)	٣١٣,٦٩٧	١,٤٦٧,٥٧٣	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧
	(٧٤٩,٥١٦)	(٧٥٠,٩١٣)	-	١,٣٩٧	-	-	-	-
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ (غير مدقق)	٤,٧٣٥,٢٤٠	٣٩,٥٠٧	٣٩,٥٠٧	(٩٠)	٣١٣,٦٩٧	١,٤٦٧,٥٧٣	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧
الرصيد في ١ يناير ٢٠١١ (مدقق)	٣,٩٥٦,٨٠٥	(١,٢٢٥,٦٧٠)	٣٩,٥٠٧	(١٦١)	٣١٣,٦٩٧	١,٤٦٧,٥٧٣	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧
تحركات أخرى في حقوق الملكية	-	-	-	-	-	(١,٤٦٧,٥٧٣)	-	-
المحول إلى الخسائر المتراكمة (راجع إيضاح ١٢)	(١,٤٩٩,٨٧٣)	(١,٥٠٠,٠٩٠)	-	٢١٧	-	-	-	-
الرصيد في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١ (غير مدقق)	٢,٤٥٦,٩٣٢	(١,٢٥٨,١٨٧)	٣٩,٥٠٧	٥٦	٣١٣,٦٩٧	-	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٣ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات

(تشكل جزءاً من البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة)

### ١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) ("الشركة") بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ كشركة مساهمة عامة بموجب مرسوم وزاري بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان المكتب المسجل للشركة 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 العقارية بالإئابة عن أطراف أخرى (بما فيهم أطراف ذات علاقة) بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة لشركاتها التابعة والاستثمار في إتلافات مشتركة.

يُشار للشركة وشركاتها التابعة مجتمعة بـ "المجموعة". يتم تنفيذ كافة الأعمال الهامة للمجموعة والأنشطة الإستثمارية في الأوراق المالية والعقارات والأراضي والأدوات المشتقة المالية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. إن المجموعة غير معرضة بصورة كبيرة إلى مخاطر خارج دولة الإمارات العربية المتحدة فيما يتعلق باستثماراتها في الأراضي والعقارات والأوراق المالية والأدوات المشتقة المالية.

### ٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

(١) لقد تم إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ *التقارير المالية المرحلية*. لقد تم إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة للمجموعة، المقدمة بدرهم الإمارات العربية المتحدة وهي العملة الرسمية للشركة أيضاً، مقرباً لأقرب عدد صحيح بالآلاف، وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الإستثمارية والأدوات المالية المشتقة والاستثمارات في الأوراق المالية الرابحة التي يتم بيانهم بالقيم العادلة.

يتعين قراءة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة جنباً إلى جنب مع آخر بيانات مالية موحدة مدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠.

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة متسقة مع تلك السياسات المطبقة في البيانات المالية السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠.

### (٢) الالتزامات المالية

تكبدت المجموعة خسائر بقيمة ١,٥٠٠,١ مليون درهم في لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١. علاوة على ذلك لدى المجموعة إلتزامات مالية بقيمة ٦,١٤٦,٧ مليون درهم منها ١,٧٠٦ مليون درهم مستحقة في غضون اثني عشر شهراً من تاريخ التقرير.

لاحقاً لتاريخ التقرير، كانت المجموعة في المراحل النهائية لاستكمال الترتيبات اللازمة لإعادة جدولة حوالي ١,٤٠٠ مليون درهم من القروض المستحقة في غضون اثني عشر شهراً من تاريخ التقرير.

قام مجلس الإدارة بمراجعة توقعات التدفقات النقدية للمجموعة والتي تشمل على الافتراضات التالية:

- سوف يتم توفير أرصدة كافية، بصورة خاصة، من مساهم كبير، بنك، ومؤسسات مالية أخرى في الوقت المناسب لانتهاء من المشروعات الحالية؛
- سوف تكون المشروعات مربحة ؛
- سوف تبقى الأعمال الرئيسية الحالية للمجموعة مربحة ؛
- حيثما كان ملائماً إذا كان ضرورياً، قد يتم توفير مبالغ مالية من بيع بعض الموجودات غير الرئيسية الخاصة بالمجموعة.

قام مساهم مهم، بنك، بتعهد بتوفير دعم مالي عند الحاجة بغرض إكمال المشاريع القائمة. على هذا الأساس، توصل مجلس الإدارة إلى أن المجموعة سوف تكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها في المستقبل المنظور.

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

### ٣ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

عند إعداد هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، كانت الأحكام الهامة الموضوعية من قبل الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم اليقين في التقديرات هي ذاتها المطبقة على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠.

### ٤ إدارة المخاطر المالية

إن أهداف وسياسات المجموعة لإدارة المخاطر المالية متوافقة مع تلك المبينة في البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

### ٥ الحصة في أرباح ائتلافات مشتركة

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١، بلغت حصة المجموعة في أرباح "الاستثمارات العقارية ذ.م.م" مبلغ ٢,١ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠١٠: ١١ مليون درهم) كما بلغت حصتها في أرباح "ميرتس ديستريكت كولينج ذ.م.م" مبلغ ٢١,٧ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠١٠: ١٨ مليون درهم).

### ٦ العقارات الاستثمارية

غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١١ ألف درهم	
٣,٤٠٣,٦٨٨	٣,٤٠٣,٦٨٨	٢,٩١٥,٤٥٠	الرصيد الافتتاحي
٤٤,٠٦٦	٦٢,٣٥٧	٢١,٦٨٦	الإضافات خلال الفترة/السنة
(١٨٠,٣٦٢)	(٣٢٠,٣٠٩)	(٥٩٥,٥٥٩)	الخسائر الناتجة عن تقييم عقارات استثمارية (راجع إيضاح (٢) أدناه)
-	(٤٠٦,٠٧٢)	-	المحول إلى الخزون
-	-	٦١,١٣٩	المحول من الممتلكات والألات والمعدات (راجع إيضاح (٣) أدناه)
٤٠٧,٢٠٩	٤٢٦,٩٥٣	٣,٣٧٠,٤٦٩	المحول من عقارات التطوير (راجع إيضاح (٤) أدناه)
(١٣٧,٦١٢)	(٢٥١,١٦٧)	(٥٨,٩٤٠)	بيع عقارات استثمارية (راجع إيضاح (١) أدناه)
٣,٥٣٦,٩٨٩	٢,٩١٥,٤٥٠	٥,٧١٤,٢٤٥	الرصيد الختامي

(١) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١، قامت المجموعة ببيع عدد من عقاراتها الاستثمارية التي تبلغ قيمتها المرحلة ٥٨,٩ مليون درهم مقابل مبلغ صافي قدره ٦٣,٣ مليون درهم ونتج عن هذا البيع أرباح صافية قدرها ٤,٤ مليون درهم.

(٢) تقوم المجموعة باتباع نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدل سنة ٢٠٠٣) حيث يتم تقييم العقارات الاستثمارية المحددة كأرض ومباني مملوكة لغرض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال، أو لكلا الأمرين، بالقيمة العادلة بناءً على تقييم السوق المقترح الذي يتم إجراؤه بواسطة شركة تقييم مسجلة مستقلة، وهي "ج.أ.ج للاستشارات"، والتي قامت بإجراء التقييم وفقاً لدليل التقييم الملكي الصادر عن المعهد الملكي للمساكين القانونيين.

لقد تم تحديد القيمة العادلة مع الأخذ في الاعتبار إيرادات التدفقات النقدية المخصومة. وفي هذا الشأن، تم أخذ اتفاقيات الإيجار الحالية للمجموعة في الحسبان، والتي تم إبرامها وفقاً لشروط السوق الاعتيادية والتي تتوافق مع تلك العقارات المماثلة في نفس الموقع. كما تم تحديد القيمة العادلة مع الأخذ بالاعتبار معاملات السوق الأخيرة، حيثما كان ملائماً، لعقارات مماثلة في نفس موقع العقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة.



## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

### ٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

(٢) علاوة على ذلك، تم التعهد بالتقييم مع الخلفية المعرفية بعدم الاستقرار الشديد في الأسواق المالية العالمية والذي كان له أيضا بالغ الأثر على الأسواق المالية في الإمارات العربية المتحدة. حتى الآن لا توجد رؤية كاملة لمدى تأثير هذه الظروف المتغيرة في سوق العقار المحلي على التسعير في الأجل القريب أو المتوسط وذلك بسبب التأثير المرافق لعدم استقرار الاقتصاديات الكبرى الحالية، وقلة السيولة المالية، والتغيرات التشريعية والذي يجعل المشتريين والبائعين المحتملين قد يكونوا غير راغبين في إجراء معاملات في الوقت الحالي وهناك القليل من المعاملات في السوق.

بناءً على التقييم المذكور أعلاه، تم الاعتراف بخسائر قيمة عادلة تبلغ ٥٩٥,٦ مليون درهم (٣٠١٠ : ١٨٠,٤ مليون درهم) في بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد.

(٣) تم تحويل ممتلكات والآلات ومعدات بصافي القيمة الدفترية ٦١,١ مليون درهم إلى عقارات استثمارية بعد حدوث تغير في استخدام هذه الممتلكات. في رأي الإدارة، القيمة العادلة لهذه الممتلكات والآلات والمعدات ليست مختلفة كثيرا عن صافي القيمة الدفترية في تاريخ التحويل.

(٤) لقد قام مجلس الأعضاء بإعادة النظر في استخدام بعض عقارات التطوير. في رأيهم، يجب نقل عقارات بتكلفة ٣,٣٧٠,٥ مليون درهم من عقارات تطوير إلى عقارات استثمارية حيث أن هذه العقارات حاليا محتجزة لإستخدامات غير محددة. هذه العقارات محتجزة اما لزيادة رأس المال أو تأجيرها لأطراف ثالثة أو بيعها في السوق المفتوح. كما في تاريخ التقرير، هذه العقارات تم التصريح عنها بالقيمة العادلة وفقا للسياسة المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة لتقييم العقارات الاستثمارية.

### ٧ عقارات للتطوير

غير مدققة	مدققة	غير مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠١٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٠	٣٠ سبتمبر ٢٠١١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٩,٩٧١,٥٠٩	٩,٩٧١,٥٠٩	٦,٥٠٦,٦١٥	الرصيد الافتتاحي
٢٧٣,٥٣٨	٣١٧,٠٧٠	٤٣١,٠٠٩	الإضافات خلال الفترة/السنة
(٦٢٥,٦٩١)	(٨٦٠,٤٨٢)	(٩٥٧,٧٥١)	تكلفة العقارات المباعة
-	(١,١٠٠,٠٠٠)	-	المحول إلى الخزون
(٤٠٧,٢٠٩)	(٤٢٦,٩٥٢)	(٣,٣٧٠,٤٦٩)	المحول إلى العقارات الاستثمارية
(٦٩٠,٠٠٠)	(١,٣٩٤,٥٣٠)	(١,١٦٨,٦٤٣)	مخصص انخفاض القيمة (راجع إيضاح (١) أناه)
٨,٥٢٢,١٤٧	٦,٥٠٦,٦١٥	١,٤٤٠,٧٦١	الرصيد الختامي

(١) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١، قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة القيمة المرحلة لعقارات التطوير ورأوا أنه يوجد نقص في القيم العادلة لعقارات التطوير مقارنة بالتقييم السابق المنفذ في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠. وفقاً لذلك، تم الاعتراف بخسائر قيمة عادلة ١,١٦٨,٦ مليون في بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد.

### ٨ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة في سياق الأعمال الاعتيادية بالدخول في معاملات مع شركات أخرى تقع ضمن نطاق تعريف الأطراف ذات العلاقة المتضمن في المعيار المحاسبي الدولي ٢٤. ويتم إجراء تلك المعاملات وفقاً لشروط متفق عليها. فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة غير تلك التي تم بيانها بصورة منفصلة في موضع آخر في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة:

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٨ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

غير مدققة	غير مدققة	
٣٠ سبتمبر ٢٠١٠	٣٠ سبتمبر ٢٠١١	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨,٤٩٤	٦,٤٥١	إيرادات إدارة مشاريع وإيرادات من عقود
٩٢,٨٩٨	١٠٧,٠٥٣	قروض مصرفية طويلة الأجل تم الحصول عليها من مجموعة بنوك قام مساهم
٢٠٦,١٠٣	٢٦٤,٥٠٣	هام للشركة بإجراء ترتيبات الحصول عليها
٣٠,٠٠٠	٢٩,٥٤١	الفوائد المدفوعة
٦,٤٧٦	٧,٨١٩	قروض قصيرة الأجل من الأطراف ذات العلاقة
٢٣٨	٢٥٥	فيما يلي التعويضات لموظفي الإدارة الرئيسيين:
		- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
		- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٩ قروض مصرفية طويلة الأجل

(١) خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١، قامت المجموعة بإعادة التفاوض على بنود السداد لبعض القروض المصرفية قصيرة الأجل لمبلغ ٢١٤ مليون درهم وتعتبر في الوقت الحالي قروض مصرفية طويلة الأجل. وعلاوة على ذلك، قامت المجموعة بسداد قروض طويلة الأجل قيمتها ٥٢٥,٤ مليون درهم تم الحصول عليها من عدة بنوك. تخضع هذه القروض لفائدة وفقاً للأسعار التجارية الاعتيادية وهي مضمونة بإيداع سندات ملكية بعض العقارات بالإضافة إلى تعهد بإجراء رهن قانوني على العقارات في أي وقت طوال مدة القرض وذلك في حالة التخلف عن السداد، وشيك ضمان بمبلغ ٤٠٠ مليون درهم والتنازل عن الذمم المدينة من بيع عقارات تخص الشركة.

(٢) حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل بمبلغ ٢,٧٥٠ مليون درهم من مجموعة من البنوك، بما في ذلك مساهم هام، بنك، في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١، بلغت قيمة القرض قيد السداد ١,٩٧٧,٥ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٠: ٢,٠٤٨,٦ مليون درهم). القرض مضمون بموجب إيداع سند ملكية عقار مع تعهد بإنشاء رهن قانوني على العقار في أي وقت خلال مدة القرض في حال التأخر عن السداد، التنازل عن ذمم مدينة متعلقة بالمشروع الذي يتم تمويله، ضمان من قبل مساهم هام، بنك. مطلوب أيضاً من المجموعة الالتزام بمواثيق مالية معينة، المواثيق التالية التي لم يلتزم بها :

- (١) يجب ألا تزيد القيمة الإجمالية لاستفادة الشركة من التمويل عن نسبة ١,٥ : ١  
(٢) يجب أن تحتفظ المجموعة بمبلغ ٤,٥ مليار درهم كحد أدنى لصافي قيمة الموجودات الملموسة.

لقد أكد مجلس الإدارة أن عدم الامتثال بالجهود المالية لن تؤثر على استمرار تسهيلات القرض من البنوك. وعلاوة على ذلك، وفقاً للتوقعات المجموعة للتدفق النقدي، فإن المجموعة تكون قادرة على سداد القرض في مواعيد استحقاقها.

١٠ التزامات الطارئة

يوجد بعض المطالبات والالتزامات الطارئة التي قد تنشأ أثناء السير العادي للأعمال. يقوم مجلس الإدارة بمراجعتها بشكل منتظم حال ورود مثل هذه الشكاوى و/أو المطالبات وتعامل كل حالة على حدة وفقاً لأهميتها ولشروط العقد ذات الصلة. استناداً إلى المعلومات المتوفرة في الوقت الحاضر، لا يمكن تحديد حجم الالتزامات الطارئة في هذه المرحلة وبالتالي، لا يعتبر أخذ مخصصات ضرورياً للفترة الحالية.

١١ ربحية السهم

غير مدققة	غير مدققة	غير مدققة	غير مدققة
الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠	الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١	تسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠	تسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١
٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠١١
(٤٥١,٧٨٤)	(١,٠٦١,٥١٣)	(٧٥٠,٩١٣)	(١,٥٠٠,٠٩٠)
٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤	٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤	٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤	٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤

صافي الأرباح المنسوبة إلى المساهمين (ألف درهم)  
متوسط عدد الأسهم المرجح

## شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

### ١٣ التقارير حسب القطاع (تابع)

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإشاءات ألف درهم	إدارة الممتلكات والمبيعات العقارية ألف درهم	
٣,٢٠٤,٣٠٩	٦٣,٠٣٨	١,١٢٠,٦١٥	٢,٠٢٠,٦٥٦	فترة تسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١١ إيرادات القطاع
٦٤٤,٤٠٨	(١,٢٤٣)	١٧٩,٤٥٩	٤٦٦,١٩٢	نتائج القطاع
(١٢٧,٢٢٢)	(٢١,١٩٣)	(٤٩,٧١٢)	(٥٦,٣١٧)	مصرفات إدارية وعمومية
٢,١٩٧	٣٤	٣٥١	١,٨١٢	إيرادات التمويل
(٢٩٠,٣٧٢)	-	(٧٨,٢٩٥)	(٢١٢,٠٧٧)	مصرفات التمويل
٤,٤٢٢	-	-	٤,٤٢٢	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٦,٨٤٣	٨٧٢	١,٩٠١	٤,٠٧٠	الإيرادات أخرى
٢٣,٨٣٦	٢١,٧٣٥	-	٢,١٠١	الحصة في أرباح للتلفات مشتركة
٢٦٤,١١٢	٢٠٥	٥٣,٧٠٤	٢١٠,٢٠٣	أرباح الفترة قبل تقييم عقارات استثمارية
(١,٧٦٤,٢٠٢)	-	-	(١,٧٦٤,٢٠٢)	الخسائر من تقييم عقارات استثمارية
(١,٥٠٠,٠٩٠)	٢٠٥	٥٣,٧٠٤	(١,٥٥٣,٩٩٩)	أرباح/(خسائر) الفترة
١١,٤٩٢,٢٣٦	٤٦,٥٠٠	٣,١٧٥,٩٦٤	٨,٢٦٩,٧٧٢	موجودات القطاع
٤٤٩,٧١٤	٢٤٠,٥٨٩	-	٢٠٩,١٢٥	الاستثمارات في التللفات مشتركة
١١,٩٤١,٩٥٠	٢٨٧,٠٨٩	٣,١٧٥,٩٦٤	٨,٤٧٨,٨٩٧	إجمالي الموجودات
٩,٤٨٥,٠١٨	٥٤,٦٤٢	٢,٥٧٣,١٤٩	٦,٨٥٧,٢٣٥	مطلوبات القطاع
٤٥٥,٣٢٧	٢٠٨	١,٥٤١	٤٥٣,٥٧٨	مصرفات رأسمالية
١٥,٤٠٩	١,٤٦٤	٧,١٥٠	٦,٧٩٥	الاستهلاك
٢,١٠٢,٧٠٠	٥٩,٢٢٤	١,٠٤٩,٢٢٣	٩٩٤,٢٥٣	فترة تسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ إيرادات القطاع
٤٣٤,٢٧٣	١٩,٤٤٦	١٦٩,٥٢٤	٢٤٥,٣٠٣	نتائج القطاع
(١٤٠,٣٧٤)	(٥١,٠٢٤)	(٥٢,٠١٣)	(٣٧,٣٣٧)	مصرفات إدارية وعمومية
١,٦٠٣	١٠٣	١,٣٧٢	١٢٨	إيرادات التمويل
(٢٢٦,٥٥٨)	(١,٥١٦)	(٦٤,١٠٢)	(١٦٠,٩٤٠)	مصرفات التمويل
١٣,١٢٥	-	-	١٣,١٢٥	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٨,٤٥٥	٨٤٩	١,٢٩١	٦,٣١٥	الإيرادات أخرى
٢٨,٩٢٥	١٧,٩٧٦	-	١٠,٩٤٩	الحصة في أرباح للتلفات مشتركة
١١٩,٤٤٩	(١٤,١٦٦)	٥٦,٠٧٢	٧٧,٥٤٣	أرباح/(خسائر) الفترة قبل تقييم عقارات استثمارية
(٨٧٠,٣٦٢)	-	-	(٨٧٠,٣٦٢)	الخسائر من تقييم عقارات استثمارية
(٧٥٠,٩١٣)	(١٤,١٦٦)	٥٦,٠٧٢	(٧٩٢,٨١٩)	أرباح/(خسائر) الفترة
١٥,٥١٩,٨٧٣	٥٦,٧٧٠	٣,٢٠٩,٥٢١	١٢,٢٥٣,٥٨٢	موجودات القطاع
٤٢٦,٩١٨	١٨٩,٦٣٥	-	٢٣٧,٢٨٣	الاستثمارات في التللفات مشتركة
١٥,٩٤٦,٧٩١	٢٤٦,٤٠٥	٣,٢٠٩,٥٢١	١٢,٤٩٠,٨٦٥	إجمالي الموجودات
١١,٢١١,٥٥١	٦٧,٥٦٠	٢,٥٥٩,٩٤٦	٨,٥٨٤,٠٤٥	مطلوبات القطاع
٣٤٥,٩١٠	٤٣٨	٢٠,٦١٧	٣٢٤,٨٥٥	مصرفات رأسمالية
٢٢,٧٣٣	٤,٣٩٣	٧,٣٦٥	١٠,٩٧٥	الاستهلاك