

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

البيانات المالية المرحلية
الموجزة الموحدة (غير مدققة)
٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة (غير مدققة)

٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

صفحات	المحتويات
٢ - ١	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٤ - ٣	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموجز الموحد
٥	بيان المركز المالي الموجز الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد
٧	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد
١٦ - ٨	إيضاحات

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد
الطابق ١٣، برج بوليفارد بلازا ١
بوليفارد محمد بن راشد، وسط مدينة دبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف ٤٠٣٠٣٠٠ (٤) +٩٧١، فاكس ٣٣٠ ١٥١٥ (٤) +٩٧١

تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة

إلى السادة مساهمي شركة الاتحاد العقارية ش.م.ع

مقدمة

لقد قمنا بمراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، التي تتألف من:

- بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموجز الموحد لفترتي الثلاثة أشهر والتسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧؛
- بيان المركز المالي الموجز الموحد كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧؛
- بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧؛
- بيان التغييرات في حقوق الملكية الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧؛ و
- إيضاحات حول البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية". تنحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بناءً على أعمال المراجعة التي قمنا بها.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي حول ارتباطات المراجعة رقم ٢٤١٠، "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تنطوي أعمال مراجعة البيانات المالية المرحلية 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 تجعلنا على دراية بكافة الأمور الهامة التي يمكن التعرف عليها من خلال التدقيق، وبالتالي، فإننا لا نبدي رأياً تدقيقياً.

الاستنتاج

بناءً على مراجعتنا، لم يسترغ انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة المرفقة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤، "التقارير المالية المرحلية".

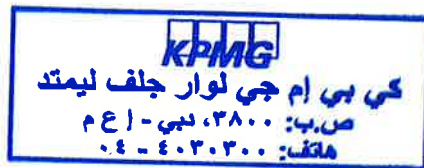
تأكيد الأمور

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح ٧ حول هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة، الذي يوضح أن:

- خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧، أظهرت الشركة وجود شبهة في معاملة غير نظامية ("المعاملة الغير نظامية المشتبه بها")، وقامت بالإبلاغ عنها إلى الهيئة التنظيمية المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تتعلق هذه المعاملة الغير نظامية المشتبه بها بمعاملة مسجلة في ٢٠١٥ نتج عنها الاعتراف بأرباح تقييم بالقيمة العادلة لعقارات استثمارية. هذا وقد تم إطلاعنا على معلومات جديدة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ تشير إلى أنه في وقت المعاملة المذكورة أعلاه لم يكن لدى الشركة سند كافٍ يؤكد ملكيتها لهذا الأصل. نتيجة لذلك، قامت الشركة بإعادة بيان معلومات المقارنة التي تم عرضها في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧. نظراً لأهمية هذا الأمر، قامت الشركة بتعيين محاسب خارجي آخر متخصص في المحاسبة العدلية للتحقيق في هذا الأمر وأية أمور أخرى مترتبة على هذه المعاملة الغير نظامية. لقد أنجز المحاسب العدلي الخارجي تحقيقاته خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، حيث أكد في تقريره النهائي الصادر بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٧ على أن الشركة لم يكن لديها سند كافٍ وقت المعاملة المذكورة أعلاه يؤكد ملكيتها لهذا الأصل.

- خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧، قامت الشركة بتكليف خبير مستقل لإعداد خطة تطوير رئيسية محدثة لمشروع الموتور سيتي مستخدماً بعض التقديرات والافتراضات الهامة. بناءً على ذلك، قامت الشركة بمراجعة إمكانية التوزيع المستقبلي للمساحة الطابقية الإجمالية المتاحة حالياً على قطع الأراضي الخاصة بالشركة. تتضمن الخطة الرئيسية المحدثة مساحة طابقية إجمالية متاحة أقل من المساحة الطابقية الإجمالية المعترف بها سابقاً. مع الأخذ بعين الاعتبار تقليص المساحة الطابقية الإجمالية المذكورة أعلاه وانخفاض القيمة العادلة لمحفظه أراضي المجموعة نظراً لظروف السوق، قام مجلس إدارة الشركة بتسجيل خسائر تقييم بالقيمة العادلة بلغت ٢,٠٧٠ مليون درهم ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموجز الموحد. تهدف الشركة إلى تطوير محفظه أراضيها، وللقيام بذلك قد تقوم بإعادة النظر في إمكانية التوزيع المستقبلي للمساحة الطابقية الإجمالية المتاحة حالياً على قطع الأراضي الخاصة بالشركة بناءً على مدى إمكانية الاستفادة التجارية من المساحة الإضافية من المساحة الطابقية الإجمالية. كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، ما تزال الشركة تعمل على إعداد التوثيق اللازمة لتقديم خطة التطوير الرئيسية المحدثة لمشروع موتور سيتي إلى الجهات التنظيمية بغرض اعتمادها. في حال تغير التقديرات أو الافتراضات المستخدمة، قد تختلف النتائج الفعلية.

لم يتم تعديل استنتاج مراجعتنا بشأن الأمور الواردة أعلاه.



كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

فوزي أبوراس
رقم التسجيل: ٩٦٨
دبي، الإمارات العربية المتحدة
التاريخ: ١٣ نوفمبر ٢٠١٧

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموجز الموحد (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر

٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٥٥,٧١٧	٧٦,٦٦٤	١٧	إيرادات إدارة وبيع العقارات
٤٧٠,١٥٧	٢٦٩,٧٩٩	١٧	المقاولات والأنشطة التشغيلية الأخرى
٨,٦٨٠	-		الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٣٢,٨٩٩	٢٤,٣٩٢	٥	الحصة من أرباح شركات زميلة وائتلافات مشتركة
١٦٥,٦٧٠	(٢,٠٧٠,٧٣٣)	٧	(الخسائر) // الأرباح من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
٢٣,٤٠٦	١٠,٧٦٨		إيرادات التمويل
٨٩,٧٣٣	١٤٢,٤٧٨	٦	إيرادات أخرى
٨٤٦,٢٦٢	(١,٥٤٦,٦٣٢)		إجمالي الإيرادات
(٥٧٩,١٨٣)	(٥٨٦,٧٥٤)	١٧ و ١٨	التكاليف المباشرة
(٨٤,٩٩٣)	(١٠٨,٨٦٥)	١٧	المصروفات الإدارية والعمومية
(٣٥,٩٤١)	(٤٦,٥٩٥)	١٧	مصروفات التمويل
١٤٦,١٤٥	(٢,٢٨٨,٨٤٦)		(خسائر) // أرباح الفترة المنسوبة لمساهمي الشركة
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
١٤٦,١٤٥	(٢,٢٨٨,٨٤٦)		إجمالي (الخسائر) // الإيرادات الشاملة للفترة
٠.٠٣٤	(٠.٥٣٤)	١٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموجز الموحد (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر			
٢٠١٦	٢٠١٧	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٢١,٢٩٢	١٨,١٢٢	١٧	إيرادات إدارة وبيع العقارات
١٨٥,٦٠٥	٨٢,٣٠٧	١٧	المقاولات والأنشطة التشغيلية الأخرى
١٤,٤٩٧	١٠,٤٥٣	٥	الحصة من أرباح شركات زميلة وائتلافات مشتركة
١١,٠٦٥	١,١٥٤		إيرادات التمويل
٢٠,٥٠١	٤,٢٦٧	٦	إيرادات أخرى
-----	-----		
٢٥٢,٩٦٠	١١٦,٣٠٣		إجمالي الإيرادات
(١٨٢,٧١٠)	(٩٨,٧٧٨)	١٧ و ١٨	التكاليف المباشرة
(٢٤,٥٤٨)	(٤٨,٢١٣)	١٧	المصروفات الإدارية والعمومية
(١٣,٣٩١)	(١٤,٢٩٦)	١٧	مصروفات التمويل
-----	-----		
٣٢,٣١١	(٤٤,٩٨٤)		(خسائر)/ أرباح الفترة المنسوبة لمساهمي الشركة
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
-----	-----		
٣٢,٣١١	(٤٤,٩٨٤)		إجمالي (الخسائر)/ الإيرادات الشاملة للفترة
=====	=====		
٠.٠٠٨	(٠.٠١٠)	١٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)
=====	=====		

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموجز الموحد (غير مدقق)

في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

مدققة ١ يناير ٢٠١٦ معد بيانها الف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ معد بيانها الف درهم	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ الف درهم	إيضاح
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٢٩٥	٢٩٥	٢٩٥	
٨٦,٥٧٢	١٤٥,٧٧٨	١٣٧,٩٠٣	
٥,٥٦٦,٦٨٠	٥,٥٩٥,٤٣٧	٣,٦٦٠,٧٠٦	٧
٤٢,٦٠٨	٤٠,٠٨٤	٢٤,٧٩٣	٩
٥٨٢,٠٦١	٥١٠,١٧٧	٥٣٠,٥٦٩	٥
٣٨٣,٣١٩	٤٠٩,٨٤٢	٣٣٣,٦٩٩	١٠
٦,٦٦١,٥٣٥	٦,٧٠١,٦١٣	٤,٦٨٧,٩٦٥	
			الموجودات المتداولة
١٠٩,٨٢٦	١٧٣,٣٩٩	٢,٤٩١	١٢
٤٨,٠٦٤	٦١,٥٤٧	٢٧,١٥٦	
٢٢٦,٨٣٩	٢٣٠,٠٤٩	٢١٥,٩٤٩	
٣٦٣,٨٢٢	٥٢٢,٢٨٢	٤٧٠,٩٠٧	١٠
٩,٥٤٩	١٢,٦٧٦	٢٧,٦١٨	
٣٦٨,٩٦٨	٢٢٤,٦٢٦	١١٩,٨٨٦	
١,١٢٧,٠٦٨	١,٢٢٤,٥٧٩	٨٦٤,٠٠٧	
٧,٧٨٨,٦٠٣	٧,٩٢٦,١٩٢	٥,٥٥١,٩٧٢	
=====	=====	=====	
			إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			رأس المال والاحتياطيات
٣,٧١١,٩٥٩	٣,٩٧١,٧٩٦	٤,٢٨٩,٥٤٠	
(٤,٩٩٨)	-	-	١٤
٣٠٥,٥٠٥	٣٢٦,٦٤٧	٣٢٦,٦٤٧	١٥
٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	-	
٤٩٢,٤٥٥	٤٢٢,٨٩٨	(١,٨٦٩,٩٩٥)	
٤,٨١٨,٦١٨	٥,٠٣٥,٠٣٨	٢,٧٤٦,١٩٢	
			إجمالي حقوق الملكية المنسوبة لمساهمي الشركة
			المطلوبات غير المتداولة
١,٣٠٤,٣٤٠	١,٢٦٨,٧٨٤	١,٢٧١,٨١٨	
٥٢,٩٢٣	٥١,٢٤٩	٤٥,٥١٦	
١,٠٠٠	-	-	
٦٠,٥٧١	٥٤,٦٧٦	٤١,١٠٠	
١,٤١٨,٨٣٤	١,٣٧٤,٧٠٩	١,٣٥٨,٤٣٤	
			المطلوبات المتداولة
١,٠٩٦,٠٦٨	١,١٠٦,٤٢٢	١,١٨٥,٠١٧	
١٣٤,١٢٧	١١٥,٥٨٣	١١١,٥٩٦	
٥,٣١١	٤,٣٨٦	-	
١٨٣,٠٧٠	١٩٤,٧٤٠	٥٥,٤١٦	
١٣٢,٥٧٥	٩٥,٣١٤	٩٥,٣١٦	
١,٥٥١,١٥١	١,٥١٦,٤٤٥	١,٤٤٧,٣٤٦	
٢,٩٦٩,٩٨٥	٢,٨٩١,١٥٤	٢,٨٠٥,٧٨٠	
٧,٧٨٨,٦٠٣	٧,٩٢٦,١٩٢	٥,٥٥١,٩٧٢	
=====	=====	=====	
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

13 NOV 2017

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة بالنيابة عن مجلس الإدارة بتاريخ


الرئيس التنفيذي


رئيس مجلس الإدارة

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموجز الموحد (غير مدقق)

لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

٢٠١٦	٢٠١٧
ألف درهم	ألف درهم
١٤٦,١٤٥	(٢,٢٨٨,٨٤٦)
٩,٥٦٣	١٠,٩٢٢
(٨,٦٨٠)	-
(١٦٥,٦٧٠)	٢,٠٧٠,٧٣٣
(٣٢,٨٩٩)	(٢٤,٣٩٢)
(١٤,١٣٩)	-
-	٢٥,٠٠٠
(٢٣,٤٠٦)	(١٠,٧٦٨)
٣٥,٩٤١	٤٦,٥٩٥
-----	-----
(٥٣,١٤٥)	(١٧٠,٧٥٦)
٨٣,٦٢٨	٧٦,١٤٣
(١٣,٩٩٠)	٩,٣٩١
٣,٣٩٩	١٤,١٠٠
(١٦٢,٠٠٣)	٥١,٠٠٠
(٦,٣٢٧)	(١٤,٩٤٢)
(٣٥٤)	-
١١٣,٨٣٩	٩٣,٨٨٦
(١٧,٨٥٨)	(٣,٩٨٦)
٣,٥٥٩	(٤,٣٨٦)
١,٣٦٣	(١٣,٥٧٦)
-	(٥,٧٣٣)
-----	-----
(٤٧,٨٨٩)	٣١,١٤١
-----	-----
(٥,٧٩٠)	(٥,٩٩٦)
(٧٣,١٤٣)	(١٣٦,٠٠٢)
١٠,٠٠٠	٤,٠٠٠
١٥,٠٠٠	٢,٩٤٩
١٠٨,١٨٠	-
٩٤,١٠٨	-
٦,٨٣١	١٠,٧٦٨
(٧٠,٨٠٤)	١٧٠,٩٠٨
٣٩,٩٧١	٣٠,٧٧٥
-----	-----
١٢٤,٣٥٣	٧٧,٤٠٢
-----	-----
(٨٣,٢٣٦)	٣,٠٣٦
(٣,٧٢١)	-
(٣٥,٩٤١)	(٤٦,٢٢٠)
-----	-----
(١٢٢,٨٩٨)	(٤٣,١٨٤)
-----	-----
(٤٦,٤٣٤)	٦٥,٣٥٩
١٢١,٢٥٦	٨,٤١٧
-----	-----
٧٤,٨٢٢	٧٣,٧٧٦
=====	=====

الأنشطة التشغيلية

(خسائر)/ أرباح الفترة

تعديلات لـ:

الاستهلاك

الأرباح من بيع عقارات استثمارية

الخسائر/ (الأرباح) من تقييم عقارات استثمارية بالقيمة العادلة

الحصة من أرباح شركات زميلة وانتلافات مشتركة

الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

مخصص المواد بطيئة الحركة

إيرادات التمويل

مصروفات التمويل

الخسائر التشغيلية قبل تغييرات رأس المال العامل

التغير في الذمم المدينة طويلة الأجل

التغير في المخزون

التغير في أعمال العقود قيد الإنجاز

التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى

التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة

التغير في الذمم الدائنة طويلة الأجل

التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى

التغير في المبالغ المدفوعة مقدماً والودائع

التغير في المستحق لأطراف ذات علاقة

التغير في تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (صافي)

التغير في المبالغ المستلمة مقدماً من بيع عقارات

صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

الأنشطة الاستثمارية

الإضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات

الإضافات إلى العقارات الاستثمارية

إيرادات توزيعات الأرباح

المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

المتحصلات من بيع عقارات استثمارية

المتحصلات من بيع استثمارات محتسبة وفقاً لحقوق الملكية (صافي)

إيرادات الفوائد

التغير في الاستثمارات الأخرى (صافي)

التغير في الودائع لدى البنوك

صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية

الأنشطة التمويلية

صافي الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل

صافي الحركة في إيصالات الأمانة

الفوائد المدفوعة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة/ (النقص) في النقد وما يعادله

النقد وما يعادله في بداية الفترة

النقد وما يعادله في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة مدرج على الصفحتين ١ و ٢.

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموجز الموحد (غير مدقق)
لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧

الإجمالي ألف درهم	(الخسائر المتراكمة)/الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	أسهم الخزينة ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٥,٣٢٢,٠٣٣	٩٩٥,٨٧٠	٣١٣,٦٩٧	٣٠٥,٥٠٥	(٤,٩٩٨)	٣,٧١١,٩٥٩	في ١ يناير ٢٠١٦ (المبينة سابقاً)
(٥٠٣,٤١٥)	(٥٠٣,٤١٥)	-	-	-	-	إعادة البيان (راجع الإيضاح ٧)
٤,٨١٨,٦١٨	٤٩٢,٤٥٥	٣١٣,٦٩٧	٣٠٥,٥٠٥	(٤,٩٩٨)	٣,٧١١,٩٥٩	في ١ يناير ٢٠١٦ (معاد بيانها)
١١٣,٨٣٤	١١٣,٨٣٤	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة
-	(٢٥٩,٨٣٧)	-	-	-	٢٥٩,٨٣٧	إصدار أسهم منحة
٤,٩٩٨	-	-	-	٤,٩٩٨	-	بيع أسهم خزينة (راجع الإيضاح ١٤)
٤,٩٣٧,٤٥٠	٣٤٦,٤٥٢	٣١٣,٦٩٧	٣٠٥,٥٠٥	-	٣,٩٧١,٧٩٦	في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ (غير مدققة)
٥,٠٣٥,٠٣٨	٤٢٢,٨٩٨	٣١٣,٦٩٧	٣٢٦,٦٤٧	-	٣,٩٧١,٧٩٦	في ١ يناير ٢٠١٧ (مدققة)
(٢,٢٨٨,٨٤٦)	(٢,٢٨٨,٨٤٦)	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للفترة
-	(٣١٧,٧٤٤)	-	-	-	٣١٧,٧٤٤	إصدار أسهم منحة
-	٣١٣,٦٩٧	(٣١٣,٦٩٧)	-	-	-	تحويل الاحتياطي العام (راجع الإيضاح ١٥)
٢,٧٤٦,١٩٢	(١,٨٦٩,٩٩٥)	-	٣٢٦,٦٤٧	-	٤,٢٨٩,٥٤٠	في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ (غير مدققة)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ١٦ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

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 ش.م.ع ("الشركة") كشركة مساهمة عامة بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ بموجب قرار وزاري لدولة الإمارات العربية المتحدة. إن العنوان 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، وتنفيذ الخدمات المتعلقة بالعقارات بالإنابة عن أطراف أخرى (بما فيهم أطراف ذات علاقة)، والعمل كشركة قابضة لشركاتها التابعة والاستثمار في شركات زميلة وانتلافات مشتركة.

يُشار إلى الشركة وشركاتها التابعة مجتمعة بـ "المجموعة". يتم تنفيذ معظم الأعمال والأنشطة الاستثمارية الهامة للمجموعة في الأراضي والعقارات والأوراق المالية والمشتقات المالية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات أجنبية جوهرية متعلقة بالأراضي والعقارات والأوراق المالية والمشتقات المالية.

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، قامت المجموعة بتسجيل الشركات التالية:

اسم الشركة	بلد التأسيس	الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
شركات تابعة			
الاتحاد القابضة	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار في سندات الملكية.
يونيون مولز	الإمارات	٪١٠٠	خدمات إدارة المرافق.
يو بي بي كابيتال للاستثمار	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار في سندات الملكية.
يو بي بي إنترناشونال للاستثمار ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار في المشروعات التجارية وإدارتها.
يو بي بي للاستثمار ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار في سندات الملكية.
الاتحاد للتعليم	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار في المشروعات التعليمية وإدارتها.

٢ أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

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، المبينة بدهم الإمارات العربية المتحدة وهو أيضاً العملة الرسمية للمجموعة، مقرباً لأقرب عدد صحيح بالآلاف، وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والأدوات المالية المشتقة والاستثمارات في الأوراق المالية الرائجة التي يتم بيان كل منها بالقيم العادلة.

يتعين قراءة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة جنباً إلى جنب مع آخر بيانات مالية موحدة مدققة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

إن السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة متوافقة مع تلك السياسات المتبعة عند إعداد البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

٣ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة يتطلب من الإدارة وضع الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد 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 ٢٠١٦.

٤ إدارة المخاطر المالية

إن أهداف وسياسات المجموعة لإدارة المخاطر المالية متوافقة مع تلك الأهداف والسياسات الواردة في البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٥ الحصة من أرباح شركات زميلة وانتلافات مشتركة

خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، بلغت حصة المجموعة من خسائر "العقارية للاستثمار ذ.م.م" مبلغ ١.٦ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠١٦: أرباح بقيمة ١٠.٦ مليون درهم) كما بلغت حصتها من أرباح "إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م" مبلغ ٢٦ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠١٦: ٢٢.٣ مليون درهم).

٦ الإيرادات الأخرى

تتمثل الإيرادات الأخرى للفترة بصورة رئيسية في الادخار الإيجابي نتيجة تسوية مطلوبات مع مقاولي بعض المشروعات وعكس المخصصات ذات الصلة وبيع منتجات راكدة وبطيئة الحركة.

٧ العقارات الاستثمارية

غير مدققة	مدققة	غير مدققة	مدققة
٣٠ سبتمبر ٢٠١٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣٠ سبتمبر ٢٠١٦	٣١ ديسمبر ٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥,٥٩٥,٤٣٧	٥,٥٦٦,٦٨٠	٥,٥٦٦,٦٨٠	٥,٩٠٧,٨٧٩
١٣٦,٠٠٢	٧٣,١٤٣	١٠٦,٦٦٤	٤٩,٧١٨
-	(٩٩,٥٠٠)	(١٨٦,٧٥٠)	(٥٥٦,٩٦٥)
-	٢,٠٣٩	٢,٠٣٩	-
(٢,٠٧٠,٧٣٣)	١٦٥,٦٧٠	١٧٢,٧٦٦	٦٦٩,٤٦٣
-	-	-	(٥٠٣,٤١٥)
-	(٤,٧٦٢)	(٦٥,٩٦٢)	-
٣,٦٦٠,٧٠٦	٥,٧٠٣,٢٧٠	٥,٥٩٥,٤٣٧	٥,٥٦٦,٦٨٠
=====	=====	=====	=====

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ من النظام المتدرج للقيمة العادلة وذلك بناءً على المدخلات المستخدمة في أسلوب التقييم. لمزيد من التفاصيل حول المستويات المختلفة للنظام المتدرج للقيمة العادلة، راجع الإيضاح رقم ١٦.

١-٧ خسائر تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة باتباع نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدل سنة ٢٠٠٣) حيث يتم تقييم العقارات الاستثمارية المحددة كأراضي ومباني مملوكة لغرض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال، أو لكلا الغرضين، بالقيمة العادلة بناءً على تقييم السوق المفتوح الذي يتم إجراؤه بواسطة شركة تقييم مسجلة مستقلة، فالوسترات للاستشارات ش.م.ح. تقوم شركة التقييم المستقلة بتحديد القيمة العادلة لمحفظه العقارات الاستثمارية للمجموعة كل ستة أشهر. قامت شركة التقييم المستقلة المسجلة بإجراء التقييم كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ وفقاً لدليل التقييم الملكي الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين مع تطبيق أسس تحديد القيمة العادلة طبقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية واستخدام طرق التقييم الموضوعية. قامت شركة التقييم المستقلة بمراجعة خطة التطوير الرئيسية المحدثة لمشروع موتورسيتي عند تكوين رأيها بشأن القيمة العادلة للمحفظة كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧.

تم تحديد القيم العادلة مع الوضع بعين الاعتبار إيرادات التدفقات النقدية المخصصة عندما يكون لدى الشركة اتفاقيات إيجار سارية. وفي هذا السياق، تمت مراعاة اتفاقيات الإيجار الحالية المبرمة مع المجموعة وفقاً لشروط السوق الاعتيادية والتي تتوافق مع إجراءات العقارات المماثلة في نفس الموقع.

في حال لم يكن لدى الشركة اتفاقيات إيجار سارية، يتم تحديد القيمة العادلة حيثما كان ملائماً، مع مراعاة المعاملات التي تتم في السوق مؤخراً لعقارات مماثلة مع الوضع بعين الاعتبار الزيادة الكبيرة المتوقعة في عرض قطع أراضي جديدة في نفس موقع العقارات الاستثمارية للمجموعة وحولها. يتم تعديل تلك القيم بناءً على الاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار.

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٧ العقارات الاستثمارية (تابع)

١-٧ خسائر تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

تم تحديد قيمة العقارات قيد الإنشاء باستخدام منهجية القيمة المتبقية والتي تتضمن كل من طريقة الدخل والتكلفة. يستند تقدير القيمة السوقية لهذه العقارات على افتراض أنه تم إنجازها كما في تاريخ التقييم، ويتم اقتطاع أجزاء منها بما يتناسب مع التكاليف اللازمة لإنجاز المشروع بغرض تقدير قيمة العقار في حالته الراهنة.

مع الوضع بعين الاعتبار الزيادة الكبيرة المتوقعة في عرض قطع أراضي جديدة تقع في نفس منطقة محفظة أراضي الشركة وما حولها علاوة على قطع الأراضي قيد التطوير المتوفرة حالياً، ترى شركة التقييم والإدارة أن ذلك سوف يؤدي إلى زيادة المنافسة وانخفاض أسعار الأراضي على وجه الخصوص. علاوة على ذلك، فإن أعمال تطوير العقارات المتزايدة في نفس منطقة محفظة أراضي المجموعة وما حولها من أجل إنجازها وطرحها في سوق العقارات للمستخدم النهائي، قد أدت إلى زيادة المنافسة وانخفاض أسعار العقارات المطورة وكذلك أسعار الأراضي. نتيجة لذلك، من المتوقع أن تزيد مخاطر هامش التطوير عند شراء قطعة أرض مقارنة بسنة ٢٠١٦. لقد أدت هذه العوامل إلى انخفاض القيمة العادلة لمحفظة أراضي المجموعة. حددت شركة التقييم المستقلة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٣,٦٠٨ مليون درهم كما في ٣٠ يونيو ٢٠١٧. ترى شركة التقييم المستقلة وكذلك الإدارة عدم وجود تغيير ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ مقارنة بالفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧.

قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المتبعة من قبل شركة التقييم المستقلة المسجلة، وفي رأيهم أن هذه الافتراضات ومنهجية التقييم تبدو مناسبة ومعقولة كما في تاريخ التقرير. علاوة على ذلك، قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، وأكدوا على عدم وجود أي تغيير في القيمة العادلة مقارنة بالفترة المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧.

وعليه، وبناءً على التقييم المذكور أعلاه، تم الاعتراف بخسائر القيمة العادلة بمبلغ ٢,٠٧٠ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠١٦: أرباح تقييم بمبلغ ١٦٥.٧ مليون درهم) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧. تشمل خسائر القيمة العادلة البالغة ٢,٠٧٠ مليون درهم على خسائر بمبلغ ٦٩٠ مليون درهم من تقييم المساحة الطابقية الإجمالية (انظر التفاصيل أدناه) ومبلغ ١,٣٨٠ مليون درهم من التغيير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

أي تغيير جوهري في الافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة قد تؤدي إلى انخفاض/ ارتفاع القيم العادلة لهذه الموجودات بشكل ملحوظ.

٢-٧ خسائر تقييم المساحة الطابقية الإجمالية

كما في ١ يناير ٢٠١٧، كانت الشركة تمتلك مساحة طابقية إجمالية تبلغ حوالي ١٤.٣٣ مليون قدم مربع بغرض التطوير في مشروع موتورسيتي. نظراً للزيادة الكبيرة المتوقعة في عرض قطع أراضي جديدة في نفس منطقة محفظة أراضي الشركة وما حولها، قامت الشركة خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧ بتعيين استشاري خارجي مستقل لمراجعة وإعداد خطة تطوير رئيسية محدثة لمشروع موتورسيتي. مع الوضع بعين الاعتبار البنية التحتية وخطة التطوير الرئيسية المحدثة المعتمدة من بلدية دبي، أوضح الاستشاري الخارجي المستقل أنه من المحتمل أن تتمكن الشركة من استخدام ١٢ مليون قدم مربع فقط من المساحة الطابقية الإجمالية المخصصة لأغراض سكنية وبيع بالتجزئة وأغراض تجارية على قطع الأراضي الحالية التي لم يتم بيعها أو تطويرها في مشروع موتورسيتي. كما أوصى الاستشاري الخارجي المستقل أنه في حال رغبة الشركة في استخدام المساحة الإضافية البالغة ٢.٣٣ مليون قدم مربع من إجمالي المساحة الطابقية، فإنه يتعين على الشركة دراسة التكاليف التجارية الإضافية ومدى إمكانية الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات التنظيمية في دولة الإمارات العربية المتحدة لتطوير هذه المساحة الإضافية من المساحة الطابقية الإجمالية.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، ما يزال يرى الاستشاري الخارجي المستقل وكذلك الإدارة أنه من المحتمل أن تتمكن الشركة من استخدام ١٢ مليون قدم مربع فقط من المساحة الطابقية الإجمالية المخصصة لأغراض سكنية وبيع بالتجزئة وأغراض تجارية على قطع الأراضي الحالية التي لم يتم بيعها أو تطويرها في مشروع موتورسيتي.

ما يزال يقوم أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة إمكانية أفضل توزيع مستقبلي للمساحة الطابقية الإجمالية المتاحة حالياً على قطع الأراضي الخاصة بالشركة دون التنازل عنها. يرى أعضاء مجلس إدارة الشركة أنه مع الوضع بعين الاعتبار عوامل السوق المذكورة أعلاه سيكون من المرجح أن تحقق خطة التطوير الرئيسية المحدثة لمشروع موتورسيتي أعلى قيمة ولذلك اعتمد مجلس الإدارة هذه الخطة لتقديمها إلى الجهات التنظيمية المختصة لمراجعتها واعتمادها. وعليه، أكد مجلس إدارة الشركة على ضرورة مواصلة تقييم المساحة الإضافية البالغة ٢.٣٣ مليون قدم مربع من المساحة الطابقية الإجمالية بمبلغ صفر كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، وقام في المقابل بتسجيل خسائر بلغت ٦٩٠ مليون درهم نتيجة التقييم بالقيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد للفترة المنتهية في ذلك التاريخ.

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٧ العقارات الاستثمارية (تابع)

٢-٧ خسائر تقييم المساحة الطابقية الإجمالية (تابع)

تهدف الشركة إلى تطوير محفظة أراضيها، وللقيام بذلك قد تحتاج وتستخدم المساحة الإضافية من المساحة الطابقية الإجمالية، ويتوقف ذلك على مدى إمكانية الاستفادة التجارية من المساحة الإضافية من المساحة الطابقية الإجمالية. علاوة على ذلك، كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، ما تزال الشركة تعمل على إعداد التوثيق اللازمة لتقديم خطة التطوير الرئيسية المحدثة لمشروع موتور سيتي إلى الجهات التنظيمية بغرض اعتمادها. في حال تغير التقديرات أو الافتراضات، قد تختلف النتائج الفعلية.

٣-٧ إعادة البيان المتعلقة بشبهة في معاملة غير نظامية وخطأ تم تحديده

خلال فترة الستة أشهر المنتهية في ٣٠ يونيو ٢٠١٧، اكتشف مجلس إدارة الشركة شبهة في معاملة غير نظامية وقام بالإبلاغ عنها إلى الهيئة التنظيمية المختصة في دولة الإمارات العربية المتحدة. تتعلق هذه المعاملة غير النظامية بمعاملة مسجلة في ٢٠١٥ نتج عنها تسجيل أرباح إعادة تقييم لمساحة قدرها ١.٦٧ مليون قدم مربع من المساحة الطابقية الإجمالية دون أن يكون لدى الشركة سند كافٍ يؤكد ملكيتها لها. قامت الشركة بتعيين محاسب خارجي آخر متخصص في المحاسبة العدلية للتحقيق في هذا الأمر وأية أمور أخرى مترتبة على هذه المعاملة الغير نظامية. قرر مجلس إدارة الشركة تصحيح وإعادة بيان معلومات المقارنة لهذه المعاملة غير النظامية المشتبه فيها كما هو موضح في البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة كما ٣٠ يونيو ٢٠١٧. ترتب على إعادة البيان تخفيض الأرباح المحتجزة الافتتاحية بقيمة ٥٠٣ مليون درهم وتخفيض مماثل للعقارات الاستثمارية. لم يكن لإعادة البيان تأثير نقدي، وتعلق الأمر بالاعتراف بأرباح غير محققة من إعادة تقييم.

كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، أنجز المحاسب العدلي الخارجي تحقيقاته حيث أكد في تقريره النهائي الصادر بتاريخ ١٨ أكتوبر ٢٠١٧ على أن الشركة لم يكن لديها سند كافٍ وقت المعاملة المذكورة أعلاه يؤكد ملكيتها لهذا الأصل.

٨ التكلفة المباشرة

مخصص أعمال المقاولات

تعرضت "ثيرمو ذ.م.م"، إحدى الشركات التابعة للشركة، لمواقف اقتصادية صعبة وما تزال من خلال أعمالها الحالية المتعلقة بالمهام الميكانيكية والكهربائية والسباكة. سجلت المجموعة مخصصات كبيرة للعقود، إلا أن مجلس إدارة الشركة قرر إيقاف أعمال "ثيرمو ذ.م.م" من خلال تخفيض حجم أعمالها بشكل تدريجي. نظراً للمطالبات القائمة التي لم يتم الاعتراف بها في السجلات، يباشر مجلس إدارة الشركة بالتعاون مع محامين مستقلين أعمال مراجعة وتقييم المخاطر المرتبطة بأعمال المقاولات لدى المجموعة. وعليه، قامت الإدارة استناداً إلى المطالبات السابقة الناشئة برصد مخصص بمبلغ ٦٥ مليون درهم مقابل الأعمال قيد الإنجاز ومقابل بعض ذمم العقود والمحتجزات المدينة. علاوة على ذلك، وبناءً على تقدير المطالبات المستقبلية، التي تُرجح الإدارة نشأتها، وما لا يمكن استرداده من ضمانات حسن الأداء الخاصة بالمشروعات نظراً لعدم إصدار شهادة التسليم النهائية الخاصة بها حتى الآن، فقد تم رصد مخصص بقيمة ١٤٩ مليون درهم لتخفيف المخاطر والالتزام الذي قد ينشأ عن المطالبات المستقبلية المتعلقة بأعمال المقاولات لدى المجموعة.

٩ المخزون

غير مدققة	مدققة	غير مدققة	مدققة
٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر	٣١ ديسمبر
٢٠١٧	٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٦
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤٠,٠٨٤	٤٢,٦٠٨	٤٢,٦٠٨	٤٩,٤٢٣
(١٥,٢٩١)	(٤٨٥)	(٤٨٥)	(٦,٨١٥)
-	(٢,٠٣٩)	(٢,٠٣٩)	-
٢٤,٧٩٣	٤٠,٠٨٤	٤٠,٠٨٤	٤٢,٦٠٨
=====	=====	=====	=====
الرصيد الافتتاحي			
تكلفة العقارات المباعة			
المحول إلى العقارات الاستثمارية			
(راجع إيضاح ٧)			
الرصيد الختامي			

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى

فيما يلي فترات استحقاق الذمم المدينة التجارية/ ذمم العقود المدينة وذمم المحتجزات المدينة (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل) كما في تاريخ التقرير:

مُدققة		مُدققة		مُدققة		
١ يناير ٢٠١٦		٣١ ديسمبر ٢٠١٦		٣٠ سبتمبر ٢٠١٧		
المخصص	الإجمالي	المخصص	الإجمالي	المخصص	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
-	٤٦٦,٧٨٨	-	٦١٢,٩٥١	-	٥٢٩,٠٤١	غير متأخرة السداد
٤٢٥	٤٣,١١١	٤٢٥	٤٦,٣٨٥	٣٧٢	١٠٩,١٢٦	متأخرة السداد من ١ - ٩٠ يوماً
١,٩٦٠	٧٠,٣٣٦	١,٩٦٠	٧١,٠١٩	١,٣٦٦	٨٣,٢٥٥	متأخرة السداد من ٩١ - ٣٦٥ يوماً
١,٧٨٩,٤٢٨	١,٨٨٨,٤٧٥	١,٧٨٩,٥٩١	١,٧٩٤,٨٦٤	١,٧٩٠,٢١٨	١,٨٠٠,٠٩٣	متأخرة السداد لأكثر من سنة
١,٧٩١,٨١٣	٢,٤٦٨,٧١٠	١,٧٩١,٩٧٦	٢,٥٢٥,٢١٩	١,٧٩١,٩٥٦	٢,٥٢١,٥١٥	
=====	=====	=====	=====	=====	=====	

يرى مجلس الإدارة وإدارة الشركة أن المخصص الحالي للديون المشكوك في تحصيلها مناسب، وأن المبالغ المتبقية قابلة للتحويل بالكامل.

فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها فيما يخص الذمم المدينة التجارية/ ذمم العقود المدينة خلال الفترة/ السنة:

مدققة	مدققة	غير مدققة	
١ يناير	٣١ ديسمبر	٣٠ سبتمبر	
٢٠١٦	٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٧٩٤,٨٢٣	١,٧٩١,٨١٣	١,٧٩١,٩٧٦	الرصيد الافتتاحي
٧٥٠	١,٥٠٠	٣٧٥	المخصص خلال الفترة/ السنة
(٣,٧٦٠)	(١,٣٣٧)	(٣٩٥)	المبالغ المشطوبة/ المخصص الذي تم عكسه خلال الفترة/ السنة
١,٧٩١,٨١٣	١,٧٩١,٩٧٦	١,٧٩١,٩٥٦	الرصيد الختامي
=====	=====	=====	

١١ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

غير مدققة	غير مدققة	
٣٠ سبتمبر	٣٠ سبتمبر	
٢٠١٦	٢٠١٧	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٦٦٧	٧,٠٠٦	فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
٢٥٢	٣٩٥	- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
=====	=====	- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

١٢ الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

قامت الشركة بالاستثمار في أدوات مالية متنوعة محتفظ بها لأغراض قصيرة الأجل. خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧، قامت الشركة باستثمارات إضافية بلغت ١٨.٣ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠١٦: ٩٢ مليون درهم)، كما قامت ببيع كافة الأدوات المالية بقيمة عادلة بلغت ١٩٠.٤ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠١٦: ٢٦.٥ مليون درهم). نظراً لبيع هذه الأدوات المالية، لا يمكن تحديد القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠١٦: ١٧٦.٨ مليون درهم).

تم رهن هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مقابل مجموعة التسهيلات الائتمانية التي تم الحصول عليها على وجه التحديد بغرض هذه الاستثمارات. قام مجلس الإدارة بالموافقة على هذه الاستثمارات وأكد على أنه يتم الاحتفاظ بها لأغراض قصيرة الأجل.

علاوة على ذلك، لدى المجموعة استثمار في صندوق عقاري بمبلغ ٢.٥ مليون درهم (٣٠ سبتمبر ٢٠١٦: ٣.٨ مليون درهم).

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

غير مدققة		غير مدققة		ربحية السهم الأساسية والمخفضة	
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦		فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧			
٣٢,٣١١	(٤٤,٩٨٤)	١٤٦,١٤٥	(٢,٢٨٨,٨٤٦)	صافي الأرباح المنسوبة للمساهمين (ألف درهم)	
٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٥	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٥	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٥	٤,٢٨٩,٥٤٠,١٣٥	المتوسط المرجح لعدد الأسهم	
٠.٠٠٨	(٠.٠١٠)	٠.٠٣٤	(٠.٥٣٤)	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)	

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لفترتي التسعة أشهر المنتهيتين في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ و ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦ بأثر رجعي بحيث يتضمن أسهم المنحة التي وافق عليها المساهمون خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية الذي عُقد بتاريخ ٢٦ أبريل ٢٠١٧.

١٤ أسهم الخزينة

خلال السنة السابقة، قامت إحدى الشركات التابعة ببيع أسهم خزينة بمبلغ ٥ مليون درهم. لم يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر من هذه المعاملة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

١٥ الاحتياطي العام

قامت المجموعة خلال فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ بعكس الاحتياطي العام.

١٦ الأدوات المالية

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة على الذمم المدينة طويلة الأجل والاستثمارات الأخرى والذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد في الصندوق ولدى البنك. تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على الذمم الدائنة التجارية والأخرى وودائع ضمان والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل والذمم الدائنة طويلة الأجل. يوضح الجدول أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية وقيمها العادلة للفترة الحالية والمقارنة:

المصنفة		بالقيمة العادلة		من خلال الأرباح أو الخسائر	
القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القروض والذمم المدينة	أخرى بالتكلفة	ألف درهم	ألف درهم
٣٣٣,٦٩٩	٣٣٣,٦٩٩	-	-	-	-
٢,٤٩١	٢,٤٩١	-	-	٢,٤٩١	-
٤٢٧,٠٨٤	٤٢٧,٠٨٤	-	-	٤٢٧,٠٨٤	-
٢٧,٦١٨	٢٧,٦١٨	-	-	٢٧,٦١٨	-
١١٩,٨٨٦	١١٩,٨٨٦	-	-	١١٩,٨٨٦	-
٩١٠,٧٧٨	٩١٠,٧٧٨	-	-	٩٠٨,٢٨٧	٢,٤٩١
المطلوبات المالية					
١,١٨١,٢٤٤	١,١٨١,٢٤٤	١,١٨١,٢٤٤	-	-	-
١١,١٣٦	١١,١٣٦	١١,١٣٦	-	-	-
-	-	-	-	-	-
٥٥,٤١٦	٥٥,٤١٦	٥٥,٤١٦	-	-	-
١,٣٦٧,١٣٤	١,٣٦٧,١٣٤	١,٣٦٧,١٣٤	-	-	-
٢,٦١٤,٩٣٠	٢,٦١٤,٩٣٠	٢,٦١٤,٩٣٠	-	-	-

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

الأدوات المالية (تابع) ١٦

المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	القروض والذمم المدينة ألف درهم	أخرى بالتكلفة المطفاة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٦				
الموجودات المالية				
-	٤٠٩,٨٤٢	-	٤٠٩,٨٤٢	٤٠٩,٨٤٢
١٧٣,٣٩٩	-	-	١٧٣,٣٩٩	١٧٣,٣٩٩
-	٤٧١,٨٤٠	-	٤٧١,٨٤٠	٤٧١,٨٤٠
-	١٢,٦٧٦	-	١٢,٦٧٦	١٢,٦٧٦
-	٢٢٤,٦٢٦	-	٢٢٤,٦٢٦	٢٢٤,٦٢٦
١٧٣,٣٩٩	١,١١٨,٩٨٤	-	١,٢٩٢,٣٨٣	١,٢٩٢,٣٨٣
الإجمالي				
المطلوبات المالية				
-	-	١,١٠٠,٥٥٧	١,١٠٠,٥٥٧	١,١٠٠,٥٥٧
-	-	١٣,٢٦١	١٣,٢٦١	١٣,٢٦١
-	-	٤,٣٨٦	٤,٣٨٦	٤,٣٨٦
-	-	١٩٤,٧٤٠	١٩٤,٧٤٠	١٩٤,٧٤٠
-	-	١,٣٦٤,٠٩٨	١,٣٦٤,٠٩٨	١,٣٦٤,٠٩٨
-	-	٢,٦٧٧,٠٤٢	٢,٦٧٧,٠٤٢	٢,٦٧٧,٠٤٢
الإجمالي				
١ يناير ٢٠١٦				
الموجودات المالية				
-	٣٨٣,٣١٩	-	٣٨٣,٣١٩	٣٨٣,٣١٩
١٠٩,٨٢٦	-	-	١٠٩,٨٢٦	١٠٩,٨٢٦
-	٣٣٣,٠٦٣	-	٣٣٣,٠٦٣	٣٣٣,٠٦٣
-	٩,٥٤٩	-	٩,٥٤٩	٩,٥٤٩
-	٣٦٨,٩٦٨	-	٣٦٨,٩٦٨	٣٦٨,٩٦٨
١٠٩,٨٢٦	١,٠٩٤,٨٩٩	-	١,٢٠٤,٧٢٥	١,٢٠٤,٧٢٥
الإجمالي				
المطلوبات المالية				
-	-	١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤
-	-	١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦
-	-	٥,٣١١	٥,٣١١	٥,٣١١
-	-	١٨٣,٠٧٠	١٨٣,٠٧٠	١٨٣,٠٧٠
-	-	١,٤٣٦,٩١٥	١,٤٣٦,٩١٥	١,٤٣٦,٩١٥
-	-	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠
-	-	٢,٧٢٩,٥٨٦	٢,٧٢٩,٥٨٦	٢,٧٢٩,٥٨٦
الإجمالي				

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٦ الأدوات المالية (تابع)

النظام المتدرج لقياس القيمة العادلة

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

- **المستوى ١:** الأسعار المدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة؛
- **المستوى ٢:** مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة المتضمنة في المستوى ١ وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (أي الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي المستمدة من الأسعار)؛ و
- **المستوى ٣:** مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

لدى المجموعة استثمارات أخرى يتم بيانها بالقيمة العادلة. يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استناداً إلى أسعار الطلب المدرجة كما في تاريخ التقرير. يتم بيان الاستثمارات في الأوراق المالية الرائجة بالتكلفة عندما لا تتوفر بيانات سوقية ملحوظة. وعليه، تم بيان النظام المتدرج للقيمة العادلة على النحو التالي:

الإجمالي ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	
			٣٠ سبتمبر ٢٠١٧
٢,٤٩١	٢,٤٩١	-	الاستثمارات الأخرى
=====	=====	=====	
			٣١ ديسمبر ٢٠١٦
١٧٣,٣٩٩	٢,٤٩١	١٧٠,٩٠٨	الاستثمارات الأخرى
=====	=====	=====	
			١ يناير ٢٠١٦
١٠٩,٨٢٦	٣,٨٣٤	١٠٥,٩٩٢	الاستثمارات الأخرى
=====	=====	=====	

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

المستوى ١:

غير مدققة ١ يناير ٢٠١٦ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ ألف درهم	غير مدققة ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧ ألف درهم	
			الأوراق المالية الاستثمارية
٢٣٤,٠٤٤	١٠٥,٩٩٢	١٧٠,٩٠٨	الرصيد الافتتاحي
١,٨٩٩	٩١,٣٣٦	١٨,٢٦٧	الإضافات
(١٢٨,٥١٣)	(٣٠,١٩٤)	(١٩٠,٤٠٨)	بيع أوراق مالية استثمارية بالقيمة العادلة إجمالي الأرباح أو الخسائر - صافي:
(١,٤٣٨)	٣,٧٧٤	١,٢٣٣	- في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي الموجز الموحد
-----	-----	-----	
١٠٥,٩٩٢	١٧٠,٩٠٨	-	الرصيد الختامي
=====	=====	=====	

الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٧ التقارير حسب القطاع

قطاعات الأعمال

تشتمل أنشطة المجموعة على قطاعين رئيسيين للأعمال يتمثلان في (١) إدارة وبيع الممتلكات العقارية و(٢) أنشطة الإنشاءات. تتمثل الأنشطة الأخرى بصورة رئيسية في تقديم الخدمات. فيما يلي تفاصيل إيرادات ونتائج وموجودات ومطلوبات القطاعات:

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	إدارة وبيع الممتلكات العقارية ألف درهم	
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٧				
٣٤٦,٤٦٣	٢٧,٨٣٤	٢٤١,٩٦٥	٧٦,٦٦٤	إيرادات القطاع
١٠,٧٦٨	-	٣٠٤	١٠,٤٦٤	إيرادات التمويل
(٢,٠٧٠,٧٣٣)	-	-	(٢,٠٧٠,٧٣٣)	الخسائر من تقييم عقارات
١٤٢,٤٧٨	٢,٧٦٤	٦,٣٨٩	١٣٣,٣٢٥	الإيرادات الأخرى
٢٤,٣٩٢	٢٥,٩٥٣	-	(١,٥٦١)	الحصة من أرباح/ (خسائر) شركات زميلة وانتلافات مشتركة
(١,٥٤٦,٦٣٢)	٥٦,٥٥١	٢٤٨,٦٥٨	(١,٨٥١,٨٤١)	إجمالي الإيرادات
(٥٨٦,٧٥٤)	(٢٢,٢٧٩)	(٢٧٧,٦٨٤)	(٢٨٦,٧٩١)	التكاليف المباشرة
(١٠٨,٨٦٥)	(١٠,٢٧٢)	(٤٢,٧٩٣)	(٥٥,٨٠٠)	مصروفات إدارية وعمومية
(٤٦,٥٩٥)	-	(٢٠,٢١٩)	(٢٦,٣٧٦)	مصروفات التمويل
(٢,٢٨٨,٨٤٦)	٢٤,٠٠٠	(٩٢,٠٣٨)	(٢,٢٢٠,٨٠٨)	أرباح/ (خسائر) الفترة
موجودات القطاع				
٥,٠٢١,٤٠٣	٤٣,٩١٧	٥٩٣,٢٧٩	٤,٣٨٤,٢٠٧	موجودات القطاع
٥٣٠,٥٦٩	٣٧٦,٩٢٦	-	١٥٣,٦٤٣	الاستثمار في شركات زميلة وانتلافات مشتركة
٥,٥٥١,٩٧٢	٤٢٠,٨٤٣	٥٩٣,٢٧٩	٤,٥٣٧,٨٥٠	إجمالي الموجودات
مطلوبات القطاع				
٢,٨٠٥,٧٨٠	٤٩,٩٦٨	١,٣٩٢,٠٤٥	١,٣٦٣,٧٦٧	المصروفات الرأسمالية
١٤١,٩٩٨	١,١٢٠	٣,٦١٨	١٣٧,٢٦٠	الاستهلاك
١٠,٩٢٢	١,٧٦٨	٢,٨٢٠	٦,٣٣٤	
فترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٦				
٥٢٥,٨٧٤	٣٢,٥٣٤	٤٣٧,٦٢٣	٥٥,٧١٧	إيرادات القطاع
٢٣,٤٠٦	-	٢٩٨	٢٣,١٠٨	إيرادات التمويل
٨,٦٨٠	-	-	٨,٦٨٠	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
١٦٥,٦٧٠	-	-	١٦٥,٦٧٠	الأرباح من تقييم عقارات
٨٩,٧٣٣	٢,٥٨٧	٥,١٤١	٨٢,٠٠٥	الإيرادات الأخرى
٣٢,٨٩٩	٢٢,٢٨٦	-	١٠,٦١٣	الحصة من أرباح/ (خسائر) شركات زميلة وانتلافات مشتركة
٨٤٦,٢٦٢	٥٧,٤٠٧	٤٤٣,٠٦٢	٣٤٥,٧٩٣	إجمالي الإيرادات
(٥٧٩,١٨٣)	(٢٥,٥٢٢)	(٥٠٩,٨٩٤)	(٤٣,٧٦٧)	التكلفة المباشرة
(٨٤,٩٩٣)	(١٠,٥٠٦)	(٤٧,٧٤٢)	(٢٦,٧٤٥)	مصروفات إدارية وعمومية
(٣٥,٩٤١)	-	(٢٢,١٦٠)	(١٣,٧٨١)	مصروفات التمويل
١٤٦,١٤٥	٢١,٣٧٩	(١٣٦,٧٣٤)	٢٦١,٥٠٠	أرباح/ (خسائر) الفترة
موجودات القطاع				
٧,٩٣٤,٩١٩	٤٤,٧٣٤	٧٠٨,٥٢٦	٧,١٨١,٦٥٩	موجودات القطاع
٥١٢,٨٠٢	٣٥٧,٦٧٣	-	١٥٥,١٢٩	الاستثمار في شركات زميلة وانتلافات مشتركة
٨,٤٤٧,٧٢١	٤٠٢,٤٠٧	٧٠٨,٥٢٦	٧,٣٣٦,٧٨٨	إجمالي الموجودات
مطلوبات القطاع				
٢,٩٧٤,٥٤٥	٤٢,٦٦٢	٢,٤٧٩,١٨٩	٤٥٢,٦٩٤	المصروفات الرأسمالية
٧٨,٩٣٣	١,٦١٢	١,٥١٥	٥٧,٨٠٦	الاستهلاك
٩,٥٦٣	٢,٥٦٥	٤,٣٧٩	٢,٦١٩	