

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة)
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣١ مارس ٢٠١٢

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٣١ مارس ٢٠١٢

صفحة	المحتويات
١	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة
٢	بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد
٣	بيان الدخل الشامل المرحلي الموجز الموحد
٤	بيان المركز المالي المرحلي الموجز الموحد
٥	بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد
٦	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
٧ - ١١	إيضاحات



هاتف: ٣٥٦٩٥٠٠ (٤) ٩٧١ +
الفاكس الرئيسي: ٣٢٦٣٧٨٨ (٤) ٩٧١ +
فاكس قسم التدقيق: ٣٢٦٣٧٧٣ (٤) ٩٧١ +
الموقع الإلكتروني: www.ae-kpmg.com

ص.ب. رقم ٣٤١١٤٥
الطابق ١٢، برج أي.تي.بلازا
واحة دبي للسليكون
دبي
الإمارات العربية المتحدة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول مراجعة البيانات 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 ٣١ مارس ٢٠١٢، وكذلك بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد والبيانات المرحلية الموجزة الموحدة للدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ ("البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة"). إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية". بينما نتحصر مسؤوليتنا في التعبير عن استنتاجنا حول هذه البيانات 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 البيانات المالية المرحلية المنجزة من قبل مدقق الحسابات المستقل للشركة". تنطوي 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 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 يسترِع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد بأن البيانات المالية المرحلية الموجزة المرفقة كما في ٣١ مارس ٢٠١٢ ولفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٤ "التقارير المالية المرحلية".

10 MAY 2012

فيجندرات مالهورا
(رقم التسجيل ٤٨ ب)
دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل المرحلي الموجز الموحد (غير مدقق)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢

	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢		فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١١		إيضاح
	الإجمالي	ألف درهم	الإجمالي	ألف درهم	
الإيرادات	١,٤٧٩,٩٢٣	٣٥٥,١٧٢	١,١٢٤,٧٥١	٢٥٥,١٧٢	
تكاليف المباشرة	(١,٢٠٤,٥٢٤)	(٣٠٣,١٤٨)	(٩٠١,٣٧٦)	(٣٠٣,١٤٨)	
إجمالي الأرباح	٢٧٥,٣٩٩	٥٢,٠٢٤	٢٢٣,٣٧٥	٥٢,٠٢٤	
المصروفات الإدارية والمعمية	(٣٨,٠٠٨)				
إيرادات التمويل	١,٣٨٣				
مصروفات التمويل	(٩٩,١٦٠)				
إيرادات أخرى	٢,٣٩٣				
الأرباح من بيع عقارات استثمارية	٣,٢١٩				٦
الحصة في أرباح اتصالات مشتركة	٢,٣١٢				٥
أرباح الفترة قبل تقييم العقارات	١٤٧,٥٣٨				
الخسائر من تقييم العقارات	(٦٥,٣٢٨)				٧
أرباح الفترة المنسوبة إلى مساهمي الشركة	٨٢,٢١٠				
ربحية السهم الأساسية والمخففة (درهم) (عن ربع السنة)	٠,٠٢٤				١٠

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١١ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

إن تقرير مدقق 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 الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في	
٣١ مارس	
٢٠١١	٢٠١٢
ألف درهم	ألف درهم
٨٢,٢١٠	٢٢,٤١٢
	أرباح الفترة
	إيرادات شاملة أخرى للفترة
٦٣١	٥٣
	صافي الحركة في تغطية التدفقات النقدية
٨٢,٨٤١	٢٢,٤٦٥
	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١١ 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 ٣١ مارس ٢٠١٢

غير مدققة ٣١ مارس ٢٠١١ ألف درهم	مدققة ٣١ ديسمبر ٢٠١١ ألف درهم	غير مدققة ٣١ مارس ٢٠١٢ ألف درهم	إيضاح	
				الموجودات
				الموجودات غير المتداولة
٤٠,٧٧٦	٤٠,٧٧٦	٤٠,٧٧٦		الموجودات غير الملموسة
٢٠٢,٨٢٧	١٣١,٥٥٥	١٢٩,١٧٣		المتكاملات والآلات والمعدات
٢,٩١٤,٨٨٩	٤,٢٦٦,٠٣٠	٤,٠٤٥,٠٤٧	٦	المقارنات الاستثمارية
٥,٩٦٥,٩٧١	١,٥٥٥,٥٣٦	١,٤٨٢,١٧٦	٧	المقارنات للتطوير
٤٢٨,١٩٠	٤٢٤,٨٩٠	٤٧٤,٩١٥	٥	استثمارات في التلافات مشتركة
١٥٣,٠٤٩	١٦٦,٥٣٣	١٤٩,٩١٤		الزم المدينة طويلة الأجل
٩,٧٣٥,٧٠٢	٦,٥٨٥,٢٢٠	٦,٣٢٢,٠٠١		
				الموجودات المتداولة
				إستثمارات أخرى
٥,٠٣١	٤,٨٢٤	٥,٣٧٤		المخزون
١,١٧٣,١٠٧	٤١,٩٤٠	٣٧,٦٠١		أعمال عقود قيد الإنجاز
٤٠١,٩٤٤	٢٤١,٥٣٦	٢٥٨,٠٢٠		الزم المدينة التجارية والأخرى
٢,٠٤٥,٤٣٧	٢,٠٣٥,٦٩٢	١,٩٧٢,٣٧٧		المستحق من أطراف ذات علاقة
١٦,٠٣١	٣٣,٦٨٧	٢٤٣,٣٧٢		النقد في الصندوق ولدى البنك
٧٤١,٨٩٢	٢٣٤,٧٦٩	١٦٦,٨٨٥		
٤,٣٨٣,٤٤٢	٢,٥٩٢,٤٤٨	٢,٦٨٣,٦٢٩		
١٤,١١٩,١٤٤	٩,١٧٧,٧٦٨	٩,٠٠٥,٦٣٠		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				رأس المال والاحتياطيات
٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٣٦٦,٨٥٧		رأس المال
(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)		أسهم خزينة
١,٤٦٧,٥٧٣	-	-		الاحتياطي القانوني
٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧		الاحتياطي العام
(١٠٧)	(٤٧)	٦		احتياطي التغطية
٣٩,٥٠٧	-	-		فائض إعادة التقييم
(١,١٤٣,٤٦٠)	(١,٢٨٨,٥١٤)	(١,٢٦٦,١٠٢)		الخصائر المتركمة
٤,٠٣٩,٠٦٩	٢,٣٨٦,٩٩٥	٢,٤٠٩,٤٦٠		إجمالي حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة
				المطلوبات غير المتداولة
٤,٤١٥,٩٨٣	٢,٧٩٦,٢٢٣	٢,٨٤٣,٥٥٨	٩	قروض مصرفية طويلة الأجل
١,١٧٣,٩٥٣	٤٥٥,٨١٣	٣٨٠,١٢٤		الدفوعات مقدماً من بيع عقارات
٣٠,٣٧٥	٢٨,٦٨٨	٢٨,١٢٥		الإيرادات المؤجلة
٦٧,٨١٩	١٧,٠٠٦	٣٦,٠٠٢		الزم الدائنة طويلة الأجل
٧٩,٥١٩	٧٨,٧٠٠	٧٨,٥٠٨		مخصص لتعويضات نهاية خدمة الموظفين
٥,٧٦٧,٦٤٩	٣,٣٧٦,٤٣٠	٣,٣٦٦,٣١٧		
				المطلوبات المتداولة
٢,٠٣١,٦٤٨	٢,١٧٠,٩٢٩	٢,١٠٤,٦٢٠		الزم الدائنة التجارية والأخرى
١٦٣,٣٤٦	١٢٤,٤٦٣	١٠٥,٠٩٩		الدفوعات مقدماً والودائع
٧٣,٩٤٦	٢٦,٨١٧	٥٠,٦٦٧		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٢٥١,١٣٧	١١٩,٢٨٢	١٢١,٥٠٧		القروض المصرفية قصيرة الأجل
١,٧٩٢,٣٤٩	٩٧٢,٨٥٢	٨٤٧,٩٦٠	١٠	الجزء المتداول من قروض مصرفية طويلة الأجل
٤,٣١٢,٤٢٦	٣,٤١٤,٣٤٣	٣,٢٢٩,٨٥٣		
١٠,٠٨٠,٠٧٥	٦,٧٩٠,٧٧٣	٦,٥٩٦,١٧٠		إجمالي المطلوبات
١٤,١١٩,١٤٤	٩,١٧٧,٧٦٨	٩,٠٠٥,٦٣٠		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١١ 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 ١٠.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي الموجز الموحد (غير مدققة)
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢

فترة الثلاثة أشهر المنتهية في
٣١ مارس

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
		الأنشطة التشغيلية
٨٢,٢١٠	٢٢,٤١٢	أرباح الفترة
٥,٦٠٥	٤,٦٧٦	تسويات لـ:
(٣,٢١٩)	(٨,٣٩٥)	الاستهلاك
٦٥,٣٢٨	-	الأرباح من استبعاد عقارات استثمارية
(٢,٣١٢)	(٦٠,٠٢٥)	الخسائر من تقييم العقارات
٣٠٣	-	حصة من الأرباح في انتلافات مشتركة
(٥٦٣)	(٥٦٣)	الخسائر من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(١,٣٨٣)	(٧٩٥)	الإيرادات من منحة حكومية
٩٩,١٦٠	٦٠,٤٥٦	إيرادات التمويل
		مصروفات التمويل
٢٤٥,١٢٩	١٧,٧٦٦	الأرباح التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
-	(٥٥٠)	التغير في إستثمارات أخرى
١٥١,٧٠٦	٤٨,١٧٢	التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
٤,٢٤١	٤,٣٣٩	التغير في المخزون
(٤٤,٠٦١)	(١٦,٤٨٤)	التغير في أعمال عقود قيد الإنجاز
(٥,٧٦٩)	١٦,٦١٩	التغير في الذمم المدينة طويلة الأجل
(٧,٠٧٧)	(٢٠٩,٦٨٥)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٤٨,٨٩٢)	(١٥٥,٦١٢)	التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٣١,٨٨٥	٢٣,٨٥٠	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨,٠٥٨	١٨,٩٩٦	التغير في الذمم الدائنة طويلة الأجل
(٢٦,٠٨٢)	(١٩,٣٦٤)	التغير في الدفعات المقدمة والودائع
(٣٢٣)	(١٩٢)	التغير في تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (صافية)
٣٠٨,٨١٥	(٢٧٢,١٤٥)	صافي النقد(المستخدم في)/ من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(١٦٧)	(١,٩٨٦)	الإضافات إلى ممتلكات وآلات ومعدات
-	-	الإضافات إلى عقارات استثمارية
(٣٥,٩٨١)	-	الإضافات إلى عقارات للتطوير (صافية)
٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	إيرادات توزيعات الأرباح
١٦٦	-	المتحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
٢٢,٥٨٠	٢٥٢,٠٢٦	المتحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
١,٣٨٣	٧٩٥	إيرادات فوائد
(٧,٠١٩)	٢٦٠,٨٣٥	صافي النقد من(المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(٥,٨٧٢)	(٧٧,٥٥٧)	صافي الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل
(٤,٧٢٩)	١٣,٠٧٤	صافي الحركة في القروض المصرفية قصيرة الأجل
(٩٢,٣٠٠)	(٤٥,٣١٣)	الفوائد المدفوعة
٩٢,٨٢٨	٦٤,٠٧١	التغير في المدفوعات مقدماً من بيع عقارات
(١٠,٠٧٣)	(٤٥,٧٢٥)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
٢٩١,٧٢٣	(٥٧,٠٣٥)	صافي(النقص)/الزيادة في النقد وما يعادله
٦٩,٧٥٩	١٢١,٠٠٣	النقد وما يعادله في بداية الفترة
٣٦١,٤٨٢	٦٣,٩٦٨	النقد وما يعادله في نهاية الفترة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١١ جزءاً من هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي الموجز الموحد
لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢

الإجمالي	الخسائر المتراكمة	فائض إعادة التقييم	احتياطي التغطية	احتياطي عام	احتياطي قانوني	أسهم خزانة	رأس المال
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣,٩٥٦,٨٠٥	(١,٢٢٥,٦٧٠)	٣٩,٥٠٧	(١٦١)	٣١٣,٦٩٧	١,٤٦٧,٥٧٣	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧
٨٢,٢٦٤	٨٢,٢١٠	-	٥٤	-	-	-	-
٤,٠٣٩,٠٦٩	(١,١٤٣,٤٦٠)	٣٩,٥٠٧	(١٠٧)	٣١٣,٦٩٧	١,٤٦٧,٥٧٣	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧
٢,٣٨٦,٩٩٥	(١,٢٨٨,٥١٤)	-	(٤٧)	٣١٣,٦٩٧	-	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧
٢٢,٤٦٥	٢٢,٤١٢	-	٥٣	-	-	-	-
٢,٤٠٩,٤٦٠	(١,٢٦٦,١٠٢)	-	٦	٣١٣,٦٩٧	-	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧

الرصيد في ١ يناير ٢٠١١ (مدقق)
إجمالي الدخل الشامل للفترة

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١١ (غير مدقق)

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢ (مدقق)
إجمالي الدخل الشامل للفترة

الرصيد في ٣١ مارس ٢٠١٢ (غير مدقق)

وفقاً لتفسير المادة ١١٨ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ الصادرة عن وزارة الاقتصاد والتجارة سوف يتم معاملة أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة خلال الفترة على أنها مصروفات شاملة أخرى في نهاية السنة.

لم يتم تحويل أي أرباح إلى الاحتياطي القانوني لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢ حيث سيتم تفعيلها في نهاية السنة.

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٧ إلى ١١ 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 بالإنابة عن أطراف أخرى (بما فيهم أطراف ذات علاقة) بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة لشركاتها التابعة والاستثمار في إئتلافات 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 عملات أجنبية 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 للمجموعة أيضاً، مقرباً لأقرب عدد صحيح بالآلاف، وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والأدوات المالية المشتقة والاستثمارات في الأوراق المالية الراجعة 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 ٢٠١١.

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة متسقة مع تلك السياسات المطبقة في البيانات المالية السنوية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١.

(٢) الالتزامات المالية

لدى المجموعة خسائر متراكمة بقيمة ١,٢٦٦,١ مليون درهم في ٣١ مارس ٢٠١٢. أيضاً، فإن لدى المجموعة التزامات مالية بقيمة ٣,٨١٣,٠ مليون درهم منها ٩٦٩,٥ مليون درهم مستحقة 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 من أطراف ذات علاقة في الوقت المناسب للانتهاء من المشروعات الحالية؛
- سوف تكون المشروعات مربحة؛
- سوف تبقى الأعمال الرئيسية الحالية للمجموعة مربحة؛ و
- حيثما كان ملائماً وإذا كان ضرورياً، قد يتم توفير مبالغ مالية من بيع بعض موجودات المجموعة.

على هذا الأساس، توصل مجلس الإدارة إلى أن المجموعة سوف تكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها 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 ٢٠١١.

٤ إدارة المخاطر المالية

إن أهداف وسياسات المجموعة لإدارة المخاطر المالية متوافقة مع تلك المبينة في البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

٥ الحصة في أرباح انتلافات مشتركة

خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢، بلغت حصة المجموعة في أرباح "العقارية للاستثمار ذ.م.م" مبلغ ٢,٢ مليون درهم (٣١ مارس ٢٠١١ : ١,٧ مليون درهم) كما بلغت حصتها في أرباح "إميريتس ديستريكت كونيغ ذ.م.م" مبلغ ٣,٨ مليون درهم (٣١ مارس ٢٠١١ : ٠,٦ مليون درهم). إضافة إلى ذلك، قامت العقارية للاستثمار ذ.م.م بالإعلان عن ودفع توزيعات أرباح بقيمة ١٠,٠ مليون درهم (٣١ مارس ٢٠١١ : ٥,٠ مليون درهم) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢.

إعتباراً من ١ يناير ٢٠١٢، دخلت الشركة في اتفاق امتياز مع إحدى ائتلافاتها المشتركة، إيميكول، لتوفير المياه المبردة إلى مشروع الموتورسيبي. حيث قامت الشركة في الفترة الحالية ولمرة واحدة بتسجيل تسوية التكلفة المترجمة مقابل توفير المياه المبردة من قبل إيميكول عن الفترة السابقة وابتداءً من انتهاء تطوير مشروع الموتورسيبي كحصاريف بقيمة ١٠٨ مليون درهم والتي تم احتسابها كإيرادات بالنسبة لإيميكول. وعليه، تم الاعتراف بـ ٥٠% من هذا الإيراد والذي يمثل حصة الشركة كتخفيض لتكاليف التسوية. بالإضافة إلى ذلك، خفضت الشركة التكاليف المباشرة بمقدار ٨١,٤ مليون درهم والتي تمثل حصة إيميكول من تكلفة البنية التحتية في الموتورسيبي. المعاملات أعلاه أدت إلى صافي إنخفاض في التكاليف المباشرة بمقدار ٢٧,٤ مليون درهم لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢.

٦ العقارات الاستثمارية

غير مدققة	مدققة	غير مدققة	
٣١ مارس ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١١	٣١ مارس ٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢,٩١٥,٤٥٠	٢,٩١٥,٤٥٠	٤,٢٦٦,٠٣٠	الرصيد الافتتاحي
١٨,٨٠٠	٢٥,١٧٩	٥,١٤٢	الإضافات خلال الفترة/السنة
-	(٨٥٥,٤٨٩)	-	الخسائر الناتجة عن تقييم بالقيمة العادلة
-	٦١,١٣٩	-	المحول من الممتلكات والآلات والمعدات
-	٣,٣٧١,٣١٩	١٧,٥٠٦	المحول من عقارات التطوير
(١٩,٣٦١)	(١,٢٥١,٥٦٨)	(٢٤٣,٦٣١)	بيع عقارات استثمارية (راجع إيضاح (١) أدناه)
٢,٩١٤,٨٨٩	٤,٢٦٦,٠٣٠	٤,٠٤٥,٠٤٧	الرصيد الختامي

(١) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢، قامت المجموعة ببيع عدد من عقاراتها الاستثمارية التي تبلغ قيمتها المرحلة ٢٤٣,٦ مليون درهم مقابل مبلغ صافي قدره ٢٥٢,٠ مليون درهم ونتج عن هذا البيع أرباح صافية قدرها ٨,٤ مليون درهم.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٧ عقارات للتطوير

غير مدققة	مدققة	غير مدققة	
٣١ مارس ٢٠١١	٣١ ديسمبر ٢٠١١	٣١ مارس ٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٦,٥٠٦,٦١٥	٦,٥٠٦,٦١٥	١,٥٥٥,٥٣٦	الرصيد الافتتاحي
٤٧,٤٧٤	٤٣١,٠١٠	-	صافي الإضافات خلال الفترة/السنة
(٤٩٢,٧٩٠)	(١,١٠٢,٠٥٧)	(٥٥,٨٥٤)	تكلفة العقارات المباعة
-	(٣,٣٧١,٣١٩)	(١٧,٥٠٦)	المحول الى العقارات الاستثمارية
(٦٥,٣٢٨)	(٩٠٨,٧١٣)	-	مخصص انخفاض القيمة (راجع ايضاح (١) أدناه)
=====	=====	=====	
٥,٩٩٥,٩٧١	١,٥٥٥,٥٣٦	١,٤٨٢,١٧٦	الرصيد الختامي
=====	=====	=====	

(١) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢، قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة القيمة المرحلة لعقارات التطوير ورأوا أنه لا يوجد نقص في القيم العادلة لبعض عقارات التطوير مقارنة بالتقييم السابق المنفذ في ٣١ ديسمبر ٢٠١١. وفقاً لذلك، لم يتم الاعتراف بخسائر قيمة عادلة في هذه البيانات المالية المرحلية الموجزة الموحدة.

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:

غير مدققة	غير مدققة	
٣١ مارس ٢٠١١	٣١ مارس ٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨,١٥٣	١٨,٠٤٢	إيرادات إدارة مشاريع وإيرادات من عقود
٩٧,٥٢٦	٥٨,٣٥٨	الفوائد المدفوعة
٢٩,٥٤١	-	قروض قصيرة الأجل من الأطراف ذات العلاقة
-	٢٣٢,٨٣٨	أموال مع انتلافات مشتركة (راجع ايضاح (١) أدناه)
٢,٢٩٩	٢,٦٩٢	فيما يلي التعويضات لموظفي الإدارة الرئيسيين:
٦٢	٨٥	- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
		- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
=====	=====	

(١) تتضمن الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة مبلغ ٢٣٢,٨ مليون درهم محتفظ به كوديعة ائتمانية من طرف ذو علاقة، ومن المتوقع سداه للشركة في وقت قريب.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٩ قروض مصرفية طويلة الأجل

(١) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢، حصلت المجموعة على قروض مصرفية طويلة الأجل قيمتها ٤٧,٤ مليون درهم كما قامت بسداد قروض مصرفية طويلة الأجل قيمتها ١٢٥,٠ 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) خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢، دخلت المجموعة في اتفاقية مع مساهم هام، بنك، تم على أساسها توحيد القروض بموجب اتفاق واحد. وفقاً لشروط السداد المعدلة، يستحق سداد القرض على ٥ أقساط سنوية متساوية تبدأ في ٢٨ فبراير ٢٠١٧. علاوة على ذلك، تفاوضت المجموعة بنجاح على سعر الفائدة مما أدى إلى تعديلها بانخفاض مقارنة مع معدل الفائدة السابق.

١٠ ربحية السهم

غير مدققة	غير مدققة	
٣١ مارس ٢٠١١	٣١ مارس ٢٠١٢	صافي الأرباح المنسوبة إلى المساهمين (ألف درهم)
٨٢,٢١٠	٢٢,٤١٢	متوسط عدد الأسهم المرجح
٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤	٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤	

١١ التقارير حسب القطاع

قطاعات الأعمال

تشتمل أنشطة المجموعة على قطاعين رئيسيين للأعمال هما (١) إدارة وبيع الممتلكات العقارية و (٢) أنشطة الإنشاء. وتشتمل الأنشطة الأخرى بصورة رئيسية على خدمات الفنادق. فيما يلي تفاصيل إيرادات القطاع ونتائج القطاع وموجودات القطاع ومطلوبات القطاع:

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١١ التقارير حسب القطاع (تابع)

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإشاءات ألف درهم	إدارة الممتلكات والمبيعات العقارية ألف درهم	
٤٤٧,٠٣٨	٢٤,٣٧٨	٢٦٢,٨٢٤	١٥٩,٨٣٦	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١٢ إيرادات القطاع
١٠٠,٧٠٦	٩,١٣٠	٤٣,٨١٩	٤٧,٧٥٧	نتائج القطاع
(٣٥,١٣٥)	(١٠,٣٣٧)	(١٥,٠٥١)	(٩,٧٤٧)	مصروفات إدارية وعمومية
٧٩٥	٦	٦٢٦	١٦٣	إيرادات التمويل
(٦٠,٤٥٦)	-	(٢٦,٢١٦)	(٣٤,٢٤٠)	مصروفات التمويل
٨,٣٩٥	-	-	٨,٣٩٥	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٢,٠٧١	٢٠٨	٥٥٨	١,٣٠٥	الإيرادات أخرى
٦,٠٣٦	٣,٨٥٦	-	٢,١٨٠	الحصة في أرباح ائتلافات مشتركة
٢٢,٤١٢	٢,٨٦٣	٣,٧٣٦	١٥,٨١٣	أرباح الفترة قبل تقييم عقارات
-	-	-	-	الخسائر من تقييم العقارات
٢٢,٤١٢	٢,٨٦٣	٣,٧٣٦	١٥,٨١٣	أرباح الفترة
٨,٥٣٠,٧١٥	٧٨,٢٨٢	٢,٩٢٠,١٤٠	٥,٥٣٢,٢٩٣	موجودات القطاع
٤٧٤,٩١٥	٢٨١,٢٠٨	-	١٩٣,٧٠٧	الاستثمارات في ائتلافات مشتركة
٩,٠٠٥,٦٣٠	٣٥٩,٤٩٠	٢,٩٢٠,١٤٠	٥,٧٢٦,٠٠٠	إجمالي الموجودات
٦,٥٩٦,١٧٠	٨٥,٨٤٠	٢,٢٨٣,٠٦٣	٤,٢٢٧,٢٦٧	مطلوبات القطاع
٧,١٥٣	٢٥	١,٦٨٠	٥,٤٤٨	مصروفات رأسمالية
٤,٦٧٦	٦٢٤	٢,٥٩٨	١,٤٥٤	الاستهلاك
١,٤٧٩,٩٢٣	٢٦,٤٢٥	٣٢٨,٧٤٧	١,١٢٤,٧٥١	فترة الثلاثة أشهر المنتهية في ٣١ مارس ٢٠١١ إيرادات القطاع
٢٧٥,٣٩٩	(١,٣٨٧)	٥٣,٤١١	٢٢٣,٣٧٥	نتائج القطاع
(٣٨,٠٠٨)	(١١,٣٢٢)	(١٤,٧٠٥)	(١١,٩٨١)	مصروفات إدارية وعمومية
١,٣٨٣	١٣	٦٠	١,٣١٠	إيرادات التمويل
(٩٩,١٦٠)	-	(٢١,٦١١)	(٧٧,٥٤٩)	مصروفات التمويل
٣,٢١٩	-	-	٣,٢١٩	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٢,٣٩٣	٣٠٦	٦٤٧	١,٤٤٠	الإيرادات أخرى
٢,٣١٢	٥٨٥	-	١,٧٢٧	الحصة في أرباح ائتلافات مشتركة
١٤٧,٥٣٨	(١١,٨٠٥)	١٧,٨٠٢	١٤١,٥٤١	أرباح الفترة قبل تقييم عقارات
(٦٥,٣٢٨)	-	-	(٦٥,٣٢٨)	الخسائر من تقييم العقارات
٨٢,٢١٠	(١١,٨٠٥)	١٧,٨٠٢	٧٦,٢١٣	أرباح/(خسائر) الفترة
١٣,٦٩٠,٩٥٤	٥٦,٧٤٤	٣,١٤١,٨٠٥	١٠,٤٩٢,٤٠٥	موجودات القطاع
٤٢٨,١٩٠	٢١٣,٠٣٢	-	٢١٥,١٥٨	الاستثمارات في ائتلافات مشتركة
١٤,١١٩,١٤٤	٢٦٩,٧٧٦	٣,١٤١,٨٠٥	١٠,٧٠٧,٥٦٣	إجمالي الموجودات
١٠,٠٨٠,٠٧٥	٥٩,٤٠٧	٢,٥٧٨,١٢٧	٧,٤٤٢,٥٤١	مطلوبات القطاع
٦٦,٤٠٤	-	٩٧	٦٦,٣٠٧	مصروفات رأسمالية
٥,٦٠٥	٥٣١	٢,٤٢٨	٢,٦٤٧	الاستهلاك