

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة)
وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

المحتويات	صفحة
تقرير أعضاء مجلس الإدارة	١
تقرير مدققي الحسابات المستقلين	٢
بيان الدخل الموحد	٣
بيان الدخل الشامل الموحد	٤
بيان المركز المالي الموحد	٥
بيان التدفقات النقدية الموحد	٦
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	٧
إيضاحات	٨ — ٤٤

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة أن يقدموا تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ٢,٠٦٨,١ مليون درهم لسنة ٢٠١٤ (٢٠١٣: ٤,٦٦٤,١ مليون درهم)، كما بلغ صافي الأرباح ٨٦٥ مليون درهم (٢٠١٣: ١,٥٧٩,٧ مليون درهم).

اقترح أعضاء مجلس الإدارة التوزيعات التالية من الأرباح المحتجزة:

- وفقاً للقانون الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، تم تحويل ١٠٪ من صافي الأرباح بما يعادل مبلغ ٨٦,٥ مليون درهم (٢٠١٣: ١٥٨ مليون درهم) إلى الاحتياطي القانوني.
- بلغت قيمة حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مبلغ وقدره ٤,٩٩٨,٥ مليون درهم (٢٠١٣: ٤,١٣٨,٥ مليون درهم)، بزيادة قدرها ٢١٪. يقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع أرباح بواقع ٨٪ (٣٪ نقداً، و ٥٪ في شكل أسهم منحة)، وهذا يخضع لموافقة المساهمين أثناء انعقاد الجمعية العمومية السنوية القادمة للشركة.
- بلغت أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ٥ مليون درهم (٢٠١٣: ٤ مليون درهم).

بالإضافة إلى ذلك، لم يقترح أعضاء مجلس الإدارة رصد احتياطي عام للسنتين ٢٠١٤، ٢٠١٣.

أعضاء مجلس الإدارة

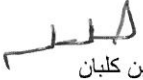
يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ خالد بن كلبان	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ سعيد محمد الشارد	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبد العزيز السركال	عضو مجلس الإدارة
السيد/ علي الفردان	عضو مجلس الإدارة
سعادة/ حمد بو عميم	عضو مجلس الإدارة
السيد/ سعيد بن دري	عضو مجلس الإدارة
السيد/ مانع الملا	عضو مجلس الإدارة

مدققي الحسابات

تم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ١٠ أبريل ٢٠١٤ تعيين السادة / كي بي إم جي كمدققي حسابات الشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. تُعتبر كي بي إم جي مؤهلة لإعادة التعيين لتدقيق حسابات سنة ٢٠١٥، وقد أبدت رغبتها بالاستمرار في عملها.

بالإنابة عن مجلس الإدارة


خالد بن كلبان
رئيس مجلس الإدارة
دبي

تقرير مدقي الحسابات المستقلين

السادة المساهمين
شركة الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة

التقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") والتي تشمل على بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وكذلك البيانات الموحدة للدخل الشامل (الذي يشمل على بيان الدخل الشامل الموحد وبيان منفصل للدخل الموحد)، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

مسؤولية مدقي الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية الموحدة بناءً على أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. تقتضي هذه المعايير أن نلتزم بالمطلوبات الأخلاقية وأن نخطط وننفذ تدقيقنا بحيث نحصل على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الموحدة خالية من الأخطاء المادية.

تتطوي أعمال التدقيق على تنفيذ بعض الإجراءات للحصول على أدلة تدقيقية حول المبالغ والإفصاحات في البيانات المالية الموحدة. تعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على تقديرنا وتقييمنا، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، التي قد تنتج عن الاحتيال أو الخطأ. عند إجراء تقييمات هذه المخاطر، نضع بالاعتبار الرقابة الداخلية المتعلقة بقيام المنشأة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وذلك بغرض تصميم الإجراءات التدقيقية التي تتناسب مع الظروف الراهنة، ولكن ليس بغرض إبداء الرأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمنشأة. كما تضمنت أعمال التدقيق تقييماً لمدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ودرجة معقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة بالإضافة إلى تقييم عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عامة.

هذا ونعتقد بأن الأدلة التدقيقية التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

الرأي

برأينا، أن البيانات المالية الموحدة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، فإننا نؤكد أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات اللازمة لتدقيقنا، وأن البيانات المالية الموحدة تلتزم، من كافة النواحي المادية، بمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة، وأن الشركة قد قامت بالاحتفاظ بسجلات مالية منتظمة وأن أعمال الجرد الفعلي للمخزون قد تم القيام بها من قبل الإدارة وفقاً للمبادئ الموضوعية، وأن محتويات تقرير أعضاء مجلس الإدارة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة تتفق مع ما جاء في السجلات المالية للشركة. كما لم يسترع انتباهنا وجود أية مخالفات للقانون المذكور أعلاه أو للنظام الأساسي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، والتي من شأنها أن تؤثر تأثيراً مادياً سلبياً على أعمال الشركة أو مركزها المالي.

KPMG

أوستن لين هينري رودمان
(رقم التسجيل: ٨٤٤)
دبي - الإمارات العربية المتحدة
كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

التاريخ: 09 MAR 2015

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١,١٥٥,٥٤٨	٩٩,٩٩٥	٥-أ	إيرادات إدارة العقارات والمبيعات
١,١٢٧,٦٤٢	٦٤٧,٤٥٨	٥-ب	المقاولات والأنشطة التشغيلية الأخرى
٢٦,٧٧٧	١١٥,٦٧٥	١٢-ب	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٧٦,٦٤٥	٢٩,٩٣٥	٣٠-أ، ب	الحصة في أرباح انتلافات مشتركة
٢,١٠٤,٧٢٤	١,٠٤٤,٣٧٠	١٢-ج	الأرباح من تقييم العقارات
٣,٤٤١	١٤,٣٨٣	٧	إيرادات التمويل
١٦٩,٣٤٦	١١٦,٢٥١	٩	إيرادات أخرى
٤,٦٦٤,١٢٣	٢,٠٦٨,٠٦٧		إجمالي الإيرادات
(٢,٠٤٩,٠٢٧)	(١,٠١٧,٤٣٤)	٥	التكاليف المباشرة
(١٠٤,٥٩٩)	(١٢٠,٧٨٧)	٦	المصروفات الإدارية والعمومية
(٩٣٠,٨٤٢)	(٦٤,٨٥٢)	٨	مصروفات التمويل
١,٥٧٩,٦٥٥	٨٦٤,٩٩٤		أرباح السنة المنسوبة إلى مساهمي الشركة
٠,٤٥	٠,٢٤	٣٣	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٤ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٧٩,٦٥٥	٨٦٤,٩٩٤	أرباح السنة
		الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
		البنود التي ستتم أو قد تتم إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن الأرباح أو الخسائر
(٣٤)	-	صافي الحركة في تحوط التدفق النقدي
١,٥٧٩,٦٢١	٨٦٤,٩٩٤	إجمالي الأرباح الشاملة للسنة
=====	=====	

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٤ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

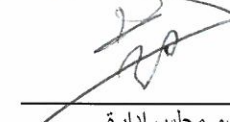
شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي الموحد
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح	الموجودات
ألف درهم	ألف درهم		
٢٩٥	٢٩٥	١٠	الموجودات غير المتداولة
١١٤,٩٤٥	١٠٣,١٧٨	١١	الموجودات غير الملموسة
٥,٠٩٢,٦٥٥	٥,٩٠٧,٨٧٩	١٢	الممتلكات والآلات والمعدات
٨٠,٩٢٦	٤٩,٤٢٣	١٣	العقارات الاستثمارية
٥٣٠,٧٩٨	٥٦١,٦٩٩	١٣	عقارات للتطوير
١٠٠,٦٥٠	١٧٠,٣٤٤	١٤	الاستثمار في انتلافات مشتركة
			الذمم المدينة طويلة الأجل
٥,٩٢٠,٢٦٩	٦,٧٩٢,٨١٨		
١٩٠,٩٨٧	٢٣٧,٨٧٨	١٥	الموجودات المتداولة
٣١,٢٤٤	٣١,٠١٣	١٦	الاستثمارات الأخرى
٣٦٦,٥٠٣	٤٨١,٧٧٧	١٧	المخزون
٦٠٣,٢٦٢	٥٦٢,٩٤٨	١٨	أعمال العقود قيد الإنجاز
١٠,٠٩٢	٧,٤٦٥	١٩	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٣٢٩,٤٥٦	٣٨٥,٢٤٥	٢٠	المستحق من أطراف ذات علاقة
			النقد في الصندوق ولدى البنك
١,٥٣١,٥٤٤	١,٧٠٦,٣٢٦		
٧,٤٥١,٨١٣	٨,٤٩٩,١٤٤		إجمالي الموجودات
=====	=====		
٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٥٣٥,١٩٩	٢١	حقوق الملكية والمطلوبات
(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	٢٨	رأس المال والاحتياطيات
١٧٥,٥٤٥	٢٦٢,٠٤٤	٢٩	رأس المال
٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	٢٩	أسهم الخزينة
٢٨٧,٣٨٥	٨٩٢,٥٣٨	٢٩	الاحتياطي القانوني
			الاحتياطي العام
٤,١٣٨,٤٨٦	٤,٩٩٨,٤٨٠		الأرباح المحتجزة
			إجمالي حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة
١,٠٧٨,١٥٤	١,٤٣٦,٠٦٠	٢٤	المطلوبات غير المتداولة
١٠٨,٢٩٣	٨٤,١٢٧	٢٢	قروض مصرفية طويلة الأجل
٥,٥٦٤	٥,٢٠٠	٢٦	السلفيات من بيع عقارات
٨٠,٥٧٩	٧٠,٩٧٢	٢٧	الذمم الدائنة طويلة الأجل
١,٢٧٢,٥٩٠	١,٥٩٦,٣٥٩		مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١,٣٧٤,٤٨٨	١,٤٤٥,٧٢١	٢١	المطلوبات المتداولة
١٧٣,٢٣٠	٢٢٢,٩٩٠	٢٢	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١,٩٦٦	١٦,٢٣٩	٢٣	السلفيات والودائع
١٣١,٠٥٣	١٩٧,٧٥٥	٢٤	المستحق إلى طرف ذي علاقة
٣٦٠,٠٠٠	٢١,٦٠٠		القروض المصرفية قصيرة الأجل
			الاستحقاق قصير الأجل من قروض مصرفية طويلة الأجل
٢,٠٤٠,٧٣٧	١,٩٠٤,٣٠٥		
٣,٣١٣,٢٢٧	٣,٥٠٠,٦٦٤		إجمالي المطلوبات
٧,٤٥١,٨١٣	٨,٤٩٩,١٤٤		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات
=====	=====		

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٤ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.


المدير العام


عضو مجلس إدارة


عضو مجلس الإدارة

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

09 MAR 2015

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١,٥٧٩,٦٥٥	٨٦٤,٩٩٤		الأنشطة التشغيلية
			أرباح السنة
			تسويات لـ:
١٨,٤٦١	١٥,٠٧٧	١١	الاستهلاك
(٢٦,٧٧٧)	(١١٥,٦٧٥)	١٢ ب	الأرباح من استبعاد عقارات استثمارية
(٢,١٠٤,٧٢٤)	(١,٠٤٤,٣٧٠)	١٢ ج	الأرباح من تقييم عقارات بالقيمة العادلة
(٧٦,٦٤٥)	(٢٩,٩٣٥)	٣٠ ب	الحصة في أرباح اتصالات مشتركة
(٢٦,٤٣٨)	-	٢٥	الإيرادات من منحة حكومية
(٣,٤٤١)	(١٤,٣٨٣)	٧	إيرادات التمويل
٩٣٠,٨٤٢	٦٤,٨٥٢	٨	مصرفات التمويل
-----	-----		
٢٩٠,٩٣٣	(٢٥٩,٤٤٠)		(الخسائر)/ الأرباح التشغيلية قبل تغيرات رأس المال العامل
(١٨٦,١٢٧)	(٤٦,٨٩١)		التغير في الاستثمارات الأخرى
٣١٠,٣٦٤	١٧٠,٦٣٤		التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
١,٩٢٤	٢٣١		التغير في المخزون
(١٧٨,٨٥٢)	(١١٥,٢٧٤)		التغير في أعمال العقود قيد الإنجاز
٥١,٠٢٧	(٦٩,٦٩٤)		التغير في الذمم المدينة طويلة الأجل
١٢٤,٨٢٤	(١٠,١٥٣)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٧٤١,٥٧٠)	٦٣,٩٥٥		التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٥,٦٣٠	١٤,٢٧٣		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٢٧٠,٢٢٠)	(٣٦٤)		التغير في الذمم الدائنة طويلة الأجل
١٠٧,٢٧٩	٤٩,٧٦٠		التغير في السلفيات والودائع
٦٥,٧٧٥	(٩,٦٠٧)		التغير في تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (صافي)
-----	-----		
(٤٠٩,٠١٣)	(٢١٢,٥٧٠)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
-----	-----		
(٩,١٨٣)	(١١,٤٤٧)	١١	الأنشطة الاستثمارية
(٦,٠٩٢)	(٦٨,٦٤٤)	١٢	الإضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات
(١,٠٧٤)	-	١٣	الإضافات إلى العقارات الاستثمارية
١٠,٠٠٠	-		الإضافات إلى عقارات للتطوير (صافي)
٢,٦٤٨,٠٩١	٢٩٣,٣٠٤	١٢ ب	إيرادات توزيعات الأرباح
٣,٤٤١	١٤,٣٨٣		المتحصلات من استبعاد عقارات
(٥٨,١٠٥)	٩,٢٨٥		إيرادات الفائدة
-----	-----		التغير في الودائع لدى البنوك
٢,٥٨٧,٠٧٨	٢٣٦,٨٨١		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
-----	-----		
-	٣٧٩,٥٠٦	٢٤ لـ	الأنشطة التمويلية
(٤٠,٩٥٩)	٢٢,٥٨١	٢٣	قروض مصرفية طويلة الأجل تم الحصول عليها
(٢,٠٩٨,٠٢٣)	(٣٦٠,٠٠٠)	٢٤ لـ	صافي الحركة في إيصالات الأمانة
(٨٩,١٧٢)	(٦٢,٤٣٢)		سداد قروض مصرفية طويلة الأجل
٢٨,٣١٨	١٦,٩٨٧		الفوائد المدفوعة
-----	-----		التغير في السلفيات من بيع عقارات
(٢,١٩٩,٨٣٦)	(٣,٣٥٨)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
-----	-----		
(٢١,٧٧١)	٢٠,٩٥٣		صافي الزيادة/ (النقص) في النقد وما يعادله
١٤٤,٧٦٩	١٢٢,٩٩٨		النقد وما يعادله في بداية السنة
-----	-----		
١٢٢,٩٩٨	١٤٣,٩٥١	٢٠ لـ	النقد وما يعادله في نهاية السنة
=====	=====		

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٤ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدقي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

الرصيد في ١ يناير ٢٠١٣	رأس المال ألف درهم	أسهم الخزينة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	احتياطي التحوط ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
	٣,٣٦٦,٨٥٧	(٤,٩٩٨)	١٧,٥٧٩	٣١٣,٦٩٧	٣٤	(١,١٣٠,٣٠٤)	٢,٥٦٢,٨٦٥
إجمالي الأرباح الشاملة للسنة	-	-	-	-	(٣٤)	١,٥٧٩,٦٥٥	١,٥٧٩,٦٢١
الحركات الأخرى في حقوق الملكية	-	-	١٥٧,٩٦٦	-	-	(١٥٧,٩٦٦)	-
التحويل إلى الاحتياطي القانوني (راجع الإيضاح ٢٩-أ)	-	-	-	-	-	(٤,٠٠٠)	(٤,٠٠٠)
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (راجع الإيضاح ٣٢)	-	-	-	-	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣	٣,٣٦٦,٨٥٧	(٤,٩٩٨)	١٧٥,٥٤٥	٣١٣,٦٩٧	-	٢٨٧,٣٨٥	٤,١٣٨,٤٨٦
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤	٣,٣٦٦,٨٥٧	(٤,٩٩٨)	١٧٥,٥٤٥	٣١٣,٦٩٧	-	٢٨٧,٣٨٥	٤,١٣٨,٤٨٦
إجمالي الأرباح الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	٨٦٤,٩٩٤	٨٦٤,٩٩٤
الحركات الأخرى في حقوق الملكية	-	-	٨٦,٤٩٩	-	-	(٨٦,٤٩٩)	-
التحويل إلى الاحتياطي القانوني (راجع الإيضاح ٢٩-أ)	-	-	-	-	-	(١٦٨,٣٤٢)	-
إصدار أسهم منحة (راجع الإيضاح ٢٨)	١٦٨,٣٤٢	-	-	-	-	(٥,٠٠٠)	(٥,٠٠٠)
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (راجع الإيضاح ٣٢)	-	-	-	-	-	-	-
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣,٥٣٥,١٩٩	(٤,٩٩٨)	٢٦٢,٠٤٤	٣١٣,٦٩٧	-	٨٩٢,٥٣٨	٤,٩٩٨,٤٨٠

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٤ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات

(تشكل جزءاً من البيانات المالية الموحدة)

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع) ("الشركة") كشركة مساهمة عامة بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ بموجب قرار وزاري بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل 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 تملكها، والتعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات بالإقامة عن أطراف أخرى (بما فيهم أطراف ذات علاقة)، بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة لشركاتها التابعة والاستثمار في ائتلافات مشتركة كما هو مبين في إيضاح ١-٢ .

يُشار إلى الشركة وشركاتها التابعة مجتمعة بـ "المجموعة". يتم تنفيذ كافة أعمال الهامة والأنشطة الاستثمارية للمجموعة في الأراضي والعقارات والأوراق المالية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. إن المجموعة غير معرضة إلى مخاطر أجنبية متعلقة بالأراضي والعقارات والأوراق المالية والأدوات المالية المشتقة.

٢ أساس الإعداد

١-٢ أساس التوحيد

إن هذه البيانات المالية الموحدة تضم البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة بالطريقة المباشرة، على النحو المبين أدناه:

اسم الشركة	بلد التأسيس	الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
الشركات التابعة			
ثيرمو ذ.م.م	أ.ع.م	٪١٠٠	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشروعات البناء وخدمات إدارة المنشآت.
الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جمامكو) - ذ.م.م	أ.ع.م	٪١٠٠	صناعة مستلزمات أنظمة تكييف الهواء المركزية وتجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق.
جمامكو للتجارة ذ.م.م	أ.ع.م	٪١٠٠	تجارة معدات وأجهزة السلامة وإطفاء الحريق وتجارة مكيفات الهواء وتجارة المضخات والصمامات ولوازمها وتجارة سخانات المياه وتجارة معدات الإنارة ولوازمها.
جمامكو السعودية ذ.م.م	السعودية	٪١٠٠	صناعة مستلزمات أنظمة تكييف الهواء المركزية وتجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق.
سيرفيو ذ.م.م	أ.ع.م	٪١٠٠	إدارة المنشآت والأمن والأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة وخدمات إدارة الطاقة.
إدارة ذ.م.م	أ.ع.م	٪١٠٠	خدمات إدارة المشروعات.
دبي أوتودروم ذ.م.م	أ.ع.م	٪١٠٠	بناء وإدارة وتقديم المشورة الخاصة بكافة أنواع مضامير السباق وأعمال التطوير ذات الصلة بكافة أنواع سباقات السيارات.
الفيثاوت ذ.م.م	أ.ع.م	٪١٠٠	تصنيع وتركيب الديكورات الداخلية.
ثيرمو السعودية ذ.م.م	السعودية	٪١٠٠	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشروعات البناء وخدمات إدارة المنشآت.
أو أي تي سي ثيرمو ذ.م.م	قطر	٪٥٠	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشروعات البناء وخدمات إدارة المنشآت. راجع الإيضاح ٣١.
الائتلافات المشتركة			
العقارية للاستثمار ذ.م.م	أ.ع.م	٪٥٠	الاستثمار في العقارات وتطويرها والأنشطة ذات الصلة بالعقارات.
إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م	أ.ع.م	٪٥٠	إنشاء وتركيب وتشغيل أنظمة التبريد والتكييف.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة (إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

١-٢ أساس التوحيد (تابع)

(أ) الشركات التابعة

تتمثل الشركات التابعة في تلك الشركات التي تخضع لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تكون المجموعة معرضة لـ، أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من ارتباطها بهذه المنشأة وتمتلك القدرة على التأثير في هذه العائدات من خلال نفوذها على هذه المنشأة. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تبدأ فيه السيطرة عليها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه هذه السيطرة.

(ب) الائتلافات المشتركة

تتمثل الائتلافات المشتركة في ترتيبات تخضع لسيطرة مشتركة تكون المجموعة طرفاً فيها، حيث يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الشركات المعنية بخلاف حقوق المجموعة في موجوداتها والتزامات المجموعة تجاه مطلوباتها. يتم احتساب الحصص في الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. يتم الاعتراف بهذه الحصص مبدئياً بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة، لحين توقف التأثير الهام أو السيطرة المشتركة.

(ج) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم حذف الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة بالإضافة إلى أية أرباح وخسائر غير محققة ناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة بشكل كامل عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. يتم حذف الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع الائتلافات المشتركة إلى مدى حصة المجموعة في الائتلافات المشتركة. يتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس طريقة حذف الأرباح غير المحققة لكن إلى المدى الذي لا يصاحبه دليل على انخفاض القيمة.

٢-٢ بيان التوافق

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته).

٣-٢ أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والاستثمارات الأخرى والأدوات المالية المشتقة التي يتم بيانها بالقيم العادلة.

٤-٢ العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم تقديم البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة، وهي العملة الرسمية للمجموعة. تم تدوير كافة المعلومات المالية المقدمة بالدرهم لأقرب عدد صحيح بالآلاف.

٥-٢ استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة وعدة عوامل أخرى يُعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، حيث تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بصورة جاهرة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم بصورة دائمة مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية على أساس ارتقائي.

بصورة خاصة، يتم في الإيضاح ٣٧ بيان المعلومات حول المجالات الهامة لعدم اليقين في التقديرات والأحكام الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية والتي يكون لها أكبر الأثر على المبالغ المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات) (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٦-٢ قياس القيمة العادلة

تتطلب مجموعة من السياسات والإفصاحات المحاسبية للمجموعة قياس القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

قامت المجموعة بوضع إطار عمل لمراقبة قياس القيم العادلة. يتضمن هذا الإطار فريق تقييم يكون مسؤول بصورة عامة عن مراقبة كافة قياسات القيم العادلة الهامة، بما في ذلك المستوى ٣ من قياسات القيم العادلة، بحيث يقوم بتقديم التقارير بصورة مباشرة إلى المسؤول المالي الرئيسي.

يقوم فريق التقييم بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير الملحوظة والتعديلات التي تتم على التقييم. عندما يتم قياس القيم العادلة باستخدام معلومات من طرف آخر مثل أسعار الوسيط أو خدمات التسعير، تقوم الإدارة بتقييم الدليل الذي تم الحصول عليه من الأطراف الأخرى لدعم النتيجة، بحيث تستوفي هذه التقييمات متطلبات معايير التقارير المالية الدولية، بما في ذلك المستوى المتضمن في النظام المدرج لقياس القيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف هذه التقييمات.

يتم إبلاغ لجنة التدقيق لدى المجموعة بأية أمور هامة تخص التقييم.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة إلى أقصى قدر ممكن. يتم تصنيف القيم العادلة ضمن عدة مستويات في النظام المدرج للقيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم المبينة على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ وهي عبارة عن معطيات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (معطيات غير ملحوظة).

في حال تم تصنيف المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات ضمن مستويات مختلفة في النظام المدرج للقيمة العادلة، يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بأكمله ضمن ذات المستوى في النظام المدرج للقيمة العادلة الذي يكون فيه مدخلات هامة في أقل مستوى للقياس.

تعترف المجموعة بالتحويلات فيما بين مستويات النظام المدرج للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي تم خلالها التغيير.

٣ السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية التالية، والتي تلتزم بمعايير التقارير المالية الدولية، بشكل متسق في التعامل مع البنود التي تعتبر هامة فيما يتعلق بالبيانات المالية الموحدة للمجموعة:

الإيرادات

تشتمل الإيرادات على المبالغ المحصلة من تأجير العقارات الاستثمارية، والمتحصلات من بيع عقارات (بما في ذلك بيع قطع أراضي)، وإيرادات العقود والمبالغ الصادرة فواتير بشأنها إلى أطراف أخرى مقابل بيع بضائع أو تقديم خدمات خلال الأنشطة الاعتيادية للمجموعة، وذلك بعد اقتطاع الخصومات التجارية المقدمة في سياق الأعمال الاعتيادية.

الاعتراف بالإيرادات

(أ) البضائع المباعة والخدمات المقدمة

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع ضمن الأرباح أو الخسائر عندما يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة ضمن الأرباح أو الخسائر بما يتناسب مع مرحلة إنجاز المعاملة بتاريخ بيان التقرير. يتم تقييم مرحلة الإنجاز من خلال معاينة الأعمال المنجزة. لا يتم الاعتراف بالإيرادات إذا كانت هناك شكوك هامة بشأن استرداد المبالغ المستحقة أو التكاليف ذات الصلة أو إذا كان هناك احتمال لإعادة البضائع.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات على أساس التملك الحر أو بموجب عقود إيجار تمويلية ضمن الأرباح أو الخسائر عندما يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري. تعتبر مخاطر وامتيازات الملكية الهامة قد تم تحويلها إلى المشتري عندما يتم تحويل المخاطر المتعلقة بالسعر إلى المشتري وذلك عن طريق توقيع العقد المتفق عليه ومنح المشتري حق التصرف في العقار.

(ب) التعاقد

تشتمل إيرادات العقود على القيمة المبدئية المتفق عليها في العقد زائداً أية تعديلات في أعمال العقد، والمطالبات ودفعات الحوافز إلى المدى الذي يحتمل فيه أن تحقق إيرادات ويمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم الاعتراف بإيرادات ومصروفات العقود ضمن الأرباح أو الخسائر بما يتناسب مع مرحلة إنجاز العقد، عندما يمكن تقدير العائد من عقد الإنشاءات بصورة موثوقة. يتم تطبيق إجمالي هامش الربح النهائي المقدر على التكاليف للوصول إلى هامش الربح من العقد.

يتم تقييم مرحلة الإنجاز من خلال معاينة الأعمال المنجزة. عندما لا يمكن تقدير العائد من عقود الإنشاءات بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات العقود فقط إلى المدى الذي يُحتمل فيه استرداد التكاليف المتكبدة بالعقود. يتم رصد مخصص لكافة الخسائر المتكبدة حتى تاريخ التقرير بالإضافة إلى أية خسائر أخرى متوقعة حتى الانتهاء من أعمال العقود.

(ج) إيرادات التأجير

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر بأقساط متساوية على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز عقود الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات التأجير.

(د) المنحة الحكومية

يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية غير النقدية وغير المشروطة لأصل ما مقيد بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر كإيرادات عندما تصبح المنحة مستحقة الاستلام. يتم الاعتراف بأي منحة حكومية أخرى في بيان المركز المالي الموحد مبدئياً كإيرادات مؤجلة عندما تكون هنالك تأكيدات معقولة بأنه سيتم استلام المنحة وأن المجموعة ستلتزم بالشروط المتعلقة بها. يتم الاعتراف بتلك الإيرادات المؤجلة ضمن الأرباح أو الخسائر بطريقة منتظمة على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو على مدى الفترات اللازمة حتى تتوافق مع التكاليف ذات العلاقة التي يُقصد بها التعويض أو عند استيفاء الشروط المتعلقة بالمنحة المعنية.

إيرادات ومصروفات التمويل

تشتمل إيرادات التمويل على إيرادات الفوائد على الودائع الثابتة وإيرادات توزيعات الأرباح والتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المبيّنة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها ضمن الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح ضمن الأرباح أو الخسائر في التاريخ الذي يثبت فيه حق المجموعة في استلام المبالغ وهو التاريخ السابق لتوزيعات الأرباح في حالة الأوراق المالية المدرجة.

تشتمل مصروفات التمويل على مصروفات الفوائد من القروض المصرفية والتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المبيّنة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وخسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية المعترف بها. يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض، باستثناء التكاليف التي تتم رسملتها وفقاً للفقرة الموضحة أدناه، ضمن الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تتم رسملة تكاليف الاقتراض المنسوبة بشكل مباشر لاستحواذ أو إنشاء موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. إن رسملة تكاليف الاقتراض تبدأ من تاريخ تكبد النفقات المتعلقة بالموجودات وتتوقف عندما يتم فعلياً إنهاء كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها. يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض المتعلقة بفترة ما بعد الاستحواذ أو الإنشاء كمصروفات.

الموجودات غير الملموسة

(أ) الشهرة التجارية

يتم بيان الشهرة التجارية على أنها الزيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد في شركة تابعة/ شركة تخضع لسيطرة مشتركة بتاريخ الاستحواذ. يتم بيان الشهرة التجارية المنسوبة للاستثمارات في الائتلافات المشتركة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمارات في الائتلافات المشتركة. يتم بيان الشهرة التجارية المنسوبة للشركات التابعة كشهرة تجارية في بيان المركز المالي الموحد.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات غير الملموسة (تابع)

(أ) الشهرة التجارية (تابع)

يتم اختبار الشهرة التجارية سنوياً لتحديد ما إذا كان هنالك انخفاض في القيمة، ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يركز اختبار انخفاض قيمة الشهرة التجارية على القيمة القابلة غير النهائية للوحدة المنتجة للنقد التي تخص الشهرة التجارية. تتضمن الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد شركة ما القيمة الدفترية للشهرة التجارية المتعلقة بالشركة المباعة.

الممتلكات والآلات والمعدات والاستهلاك

(أ) الموجودات المملوكة

يتم قياس بنود الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم (راجع الفقرة أدناه) وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسات المحاسبية حول انخفاض القيمة)، في حال وجودها. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والآلات والمعدات. تشمل تكلفة الموجودات المنشأة ذاتياً على تكلفة المواد، والعمالة المباشرة، وحصّة مناسبة من المصروفات العامة.

(ب) الاستهلاك

يتم الاعتراف بالاستهلاك ضمن الأرباح أو الخسائر بأقساط متساوية على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل جزء من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي. فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترتين الحالية والمقارنة:

الموجودات	معدل الاستهلاك (%)
المباني والتحسينات على العقارات المستأجرة	٥ - ٣٣
الآلات والماكينات	١٠ - ٢٠
المفروشات والتركيبات والمعدات المكتبية	٢٥ - ٥٠
السيارات	٢٥
المعدات الرياضية	٢٠
المعدات والأدوات	٣٣ - ٥٠
	=====

تتم إعادة تقييم طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ كل تقرير.

(ج) الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسات المحاسبية حول انخفاض القيمة)، في حال وجودها، حتى إتمام الإنشاء. عند الانتهاء من الإنشاء، يتم تحويل تكلفة تلك الموجودات مع التكاليف المنسوبة بصورة مباشرة إلى الإنشاء (بما في ذلك تكاليف الاقتراض وتأجير الأراضي المرسملة) إلى الفئة المناسبة من الموجودات. لا يتم احتساب استهلاك للأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز.

(د) التحويلات من عقارات للتطوير

يتم تحويل بعض بنود الممتلكات، والآلات، والمعدات من عقارات للتطوير أو العكس بالتكلفة، والتي تصبح تكلفتها الاعتبارية للاحتساب اللاحق، بعد التغير في استخدام ذلك البند. بعد القياس المبدئي، يتم قياس تلك العقارات وفقاً لسياسة القياس المتبعة للممتلكات، والآلات، والمعدات أو العقارات للتطوير.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات) (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية

(أ) الاعتراف

إن الأراضي والمباني المملوكة من قبل المجموعة لأغراض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة قيمة رأس المال أو كلا الغرضين يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً على أنها عقارات استثمارية. عندما تقوم المجموعة بتقديم خدمات إضافية لشاغلي أحد العقارات فإنها تتعامل مع هذا العقار كعقار استثماري إذا كانت الخدمات عنصراً ليس هاماً بصورة نسبية من الاتفاق ككل.

عندما تبدأ المجموعة في إعادة تطوير عقار استثماري قائم لاستخدامه باستمرار مستقبلاً كعقار استثماري، فإن العقار يبقى عقاراً استثمارياً ويتم قياسه استناداً إلى نموذج القيمة العادلة ولا تتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير خلال مرحلة إعادة التطوير.

(ب) القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر تنتج عن التغيير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

عندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة لعقار استثماري ما قيد التطوير بصورة موثوقة، يتم قياس ذلك العقار بالتكلفة حتى تاريخ إتمام الإنشاء أو التاريخ الذي يمكن فيه قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة، أيهما أقرب.

(ج) حصة العقار الخاضع لعقد إيجار تشغيلي

يتم تصنيف حصة العقار الخاضع لعقد إيجار تشغيلي كعقار استثماري ويتم احتسابها على أساس كل عقار على حده وذلك عندما تحتفظ المجموعة بها لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلاهما. يتم تسجيل أي حصة عقار مصنف كعقار استثماري ويخضع لعقد إيجار تشغيلي بالقيمة العادلة. يتم احتساب دفعات الإيجار كما هو مبين في السياسة المحاسبية لدفعات عقود الإيجار.

(د) التحويل من الممتلكات، والآلات، والمعدات إلى العقارات الاستثمارية

عندما يتم تحويل بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية عقب تغيير استخدامه، فإن أي فروقات ناتجة في تاريخ التحويل بين القيمة الدفترية للبند قبل عملية التحويل مباشرة وبين قيمته العادلة يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن بيان الإيرادات الشاملة الأخرى، ويتم بيانها كفائض إعادة التقييم في حال كان هناك أرباح. عند استبعاد البند يتم تحويل الربح مباشرة إلى الأرباح المحتجزة بمقدار فائض إعادة التقييم المعترف به للممتلكات المستبعدة. بينما يتم على الفور الاعتراف بأية خسارة ناتجة بهذه الطريقة ضمن الأرباح أو الخسائر.

في حال أصبح أحد العقارات الاستثمارية مشغولاً من قبل المالك، فيتم إعادة تصنيفه ضمن الممتلكات والآلات والمعدات وتصبح قيمته العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي قيمته الاعتبارية، وذلك لأغراض الاحتساب اللاحق.

(هـ) التحويل من العقارات للتطوير إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض عقارات التطوير من عقارات التطوير إلى العقارات الاستثمارية عندما يتم استخدام هذه العقارات لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الأمرين. يتم تحويل عقارات التطوير إلى العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل والتي تعتبر تكلفتها الاعتبارية من أجل الاحتساب اللاحق لها. بعد إجراء القياس المبدئي، يتم تقييم تلك العقارات بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المتبعة بقياس العقارات الاستثمارية.

(و) بيع العقارات الاستثمارية

يتم بيع بعض العقارات الاستثمارية في سياق الأعمال الاعتيادية. لا يتم الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المباشرة عند بيع العقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر من بيع العقارات الاستثمارية (المحتسبة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات والقيمة الدفترية) ضمن الأرباح أو الخسائر.

العقارات للتطوير

يتم تصنيف العقارات التي يتم تطويرها بغرض بيعها في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة كعقارات للتطوير حتى يتم الانتهاء من عملية الإنشاء أو التطوير، وعند ذلك تتم إعادة تصنيفها كعقارات محتفظ بها للمتاجرة. تشمل تكلفة العقارات للتطوير على تكلفة الإنشاء وأية تكاليف منسوبة بصورة مباشرة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة (راجع السياسات المحاسبية الخاصة بانخفاض القيمة). كما تتم رسملة قيمة الإيجار المدفوع عن أرض مؤجرة تم إنشاء عقارات للتطوير عليها حتى يكون الأصل جاهزاً للاستخدام المزمع له.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات) (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية

(أ) الأدوات المالية غير المشتقة

تشتمل الأدوات المالية غير المشتقة على الاستثمارات الأخرى والذمم المدينة التجارية والأخرى، والمستحق من أطراف ذات علاقة، والنقد في الصندوق ولدى البنك، والذمم الدائنة التجارية والأخرى، وودائع التأمين، والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة، والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل، والذمم الدائنة طويلة الأجل.

يتم الاعتراف بأداة مالية ما عندما تُصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة. يتم إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية عندما ينتهي حق المجموعة التعاقدية في الحصول على التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الموجودات المالية لطرف آخر بدون الاحتفاظ بالسيطرة أو بكافة مخاطر وامتيازات تلك الموجودات بصورة فعلية. يتم إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تنتهي التزامات المجموعة المحددة في العقد أو عند تسويتها أو الغاؤها.

يتم الاعتراف بالأدوات المالية غير المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس الأدوات المالية غير المشتقة على النحو التالي:

(١) الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الأداة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان محتفظ بها للمتاجرة أو إذا ما تم تحديدها كذلك عند الاعتراف المبدئي بها. يتم تحديد الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كانت المجموعة تقوم بإدارة تلك الاستثمارات وتقوم باتخاذ القرارات الخاصة بالبيع والشراء اعتماداً على قيمتها العادلة. عند الاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بتكاليف المعاملات المنسوبة للمعاملات ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. إن الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم قياسها بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات التي تطرأ عليها ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استناداً إلى أسعار العرض المدرجة كما في تاريخ التقرير.

(٢) الأخرى

يتم قياس الأدوات المالية غير المشتقة الأخرى بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، في حال وجودها.

(٣) النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك في حسابات جارية، وحسابات ودائع (ذات فترة استحقاق تمتد لثلاثة أشهر أو أقل باستثناء الودائع الخاضعة لرهن). تُشكل السحوبات المصرفية على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب، والفواتير المخصومة ذات فترة استحقاق تمتد لثلاثة أشهر أو أقل، جزءاً لا يتجزأ من إدارة المجموعة للنقد ويتم إدراجها كجزء من النقد وما يعادله لغرض بيان التدفقات النقدية.

(ب) الأدوات المالية المشتقة

تستخدم المجموعة الأدوات المالية المشتقة للتحوط من تعرضاتها لمخاطر أسعار الفائدة الناتجة عن الأنشطة التمويلية.

يتم الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالتكلفة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة. يركز الاعتراف بأية أرباح أو خسائر على طبيعة البند المتحوط بشأنه.

عندما يتم تصنيف أداة مالية مشتقة كتحوط للتغير في التدفقات النقدية لمطلوبات معترف بها أو التزامات ثابتة أو معاملات محتمل حدوثها بشكل كبير، فإنه يتم الاعتراف مباشرةً بالجزء الفعلي من الأرباح أو الخسائر من الأدوات المالية المشتقة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. بينما يتم الاعتراف مباشرةً بالجزء غير الفعلي من الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم استبعاد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيرات في قيمة الأدوات المالية المشتقة في الوقت المعنى من قياس فاعلية التحوط، ويتم الاعتراف بها مباشرةً ضمن الأرباح أو الخسائر.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات) (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

انخفاض القيمة

(أ) الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية بتاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هنالك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الموجودات المالية. تعتبر الموجودات المالية أنها قد تعرضت لانخفاض في القيمة في حال كان هناك دليل موضوعي يفيد بوجود حدث أو أكثر كان له تأثيراً سلبياً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة الخاصة بتلك الموجودات. يتم احتساب خسائر انخفاض القيمة فيما يتعلق بالموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، في حال وجودها، ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم عكس خسائر انخفاض القيمة في حال كان العكس يرتبط بصورة موضوعية بأصل ما يقع بعد الاعتراف المبدئي بخسائر انخفاض القيمة. بالنسبة للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة، يتم الاعتراف بالمبلغ الذي تم عكسه ضمن الأرباح أو الخسائر.

(ب) الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة بتاريخ كل تقرير بغرض تحديد ما إذا كان هنالك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حال وجود ذلك المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد. هذا ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، في حال وجودها، ضمن الأرباح أو الخسائر.

تتمثل الوحدة المنتجة للنقد بأصغر مجموعة موجودات يمكن تحديدها تنتج تدفقات نقدية وتكون مستقلة بشكل كبير عن الموجودات والمجموعات الأخرى.

المخزون

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل.

(أ) العقارات المحتفظ بها للمتاجرة

يتم تحويل بعض العقارات الاستثمارية والعقارات للتطوير إلى عقارات محتفظ بها للمتاجرة إذا كان من المتوقع أن يتم بيعها خلال سنة من تاريخ التقرير. يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى عقارات محتفظ بها للمتاجرة بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل والتي تصبح تكلفتها الاعترافية عند الاحتساب اللاحق. يتم تحويل عقارات التطوير إلى عقارات محتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة والتي تصبح تكلفتها الاعترافية عند الاحتساب اللاحق. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم تقييم العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل.

(ب) بنود المخزون الأخرى

ترتكز تكلفة بنود المخزون الأخرى على طريقة الوارد أولاً يُصرف أولاً وتشتمل على النفقات المتكبدة لحيازة المخزون وإيصاله لمكانه ووضع الحالين. يتمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعترافية ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز ومصرفات البيع.

أعمال العقود قيد الإنجاز/ الفواتير الزائدة عن التقييم

يتم بيان أعمال العقود قيد الإنجاز بتكاليف العقود زائداً الأرباح المنسوبة المقدرة ناقصاً الخسائر المتوقعة والفواتير المرحلية. تشتمل التكلفة على كافة المصروفات المتعلقة مباشرة بالمشروعات المحددة وجزء من المصروفات العامة الثابتة والمتغيرة المتكبدة في أنشطة المجموعة التعاقدية استناداً للقدرة التشغيلية الاعترافية. بالنسبة للعقود التي تزيد فيها الفواتير المرحلية عن إيرادات العقود، يتم إدراج الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة كفواتير زائدة عن التقييم.

المخصصات

يتم الاعتراف بمخصص ما في بيان المركز المالي الموحد عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني)، نتيجة لحدث سابق، ويكون من المرجح أن يلزم إجراء تدفقات نقدية خارجة للمنافع الاقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويمكن تقدير قيمة الالتزام بصورة موثوقة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات) (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المخصصات (تابع)

مخصص صيانة أعمال العقود

يتم الاعتراف بمخصص صيانة أعمال العقود عندما يدخل العقد المعني فترة الصيانة. يتم رصد المخصص على أساس كل حالة على حده، وذلك بخصوص جميع الأعمال التي تكون فترة الصيانة الخاصة بها قد بدأت، ويرتكز مخصص صيانة أعمال العقود على البيانات السابقة لتكلفة الصيانة وبعد تقييم جميع النتائج المحتملة في حال وقوع أي منها.

دفعات عقود الإيجار التشغيلية

يتم تصنيف عقود إيجار الموجودات التي يحتفظ بموجبها المؤجر فعلياً بكافة مخاطر وامتيازات الملكية كعقود إيجار تشغيلية. يتم الاعتراف بالدفعات التي تتم بموجب عقود إيجار تشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر بأقساط متساوية على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز الإيجار المقدمة من قبل المؤجر ضمن الأرباح أو الخسائر كجزء لا يتجزأ من إجمالي دفعات الإيجار المدفوعة.

المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي تمت بعملة أجنبية مبدئياً بالعملة الرسمية وذلك بتطبيق سعر الصرف الفوري بين العملة الرسمية والعملة الأجنبية في تاريخ إجراء المعاملة على قيمة العملة الأجنبية. كما تتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية في تاريخ التقرير إلى العملة الرسمية باستخدام سعر الصرف عند الإغلاق. تتمثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية من البنود المالية بالفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة الرسمية في بداية الفترة، التي يتم تعديلها لبيان أثر الفائدة الفعلية والدفعات خلال الفترة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة وفقاً لأسعار الصرف في نهاية فترة التقرير. يتم الاعتراف بالفروقات الناتجة عن العملات الأجنبية ضمن الأرباح أو الخسائر.

ربحية السهم

تقدم المجموعة معلومات حول ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية الأسهم الأساسية من خلال تقسيم الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى مساهمي المجموعة العاديين على المعدل المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخفضة من خلال تسوية الأرباح أو الخسائر المنسوبة للمساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لبيان تأثير كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة.

التقارير حسب القطاع

يعتبر القطاع التشغيلي أحد مكونات المجموعة المشاركة في الأنشطة التجارية التي يمكن من خلالها أن تحقق إيرادات وتتكبد نفقات، بما في ذلك الإيرادات والنفقات التي تتعلق بالمعاملات مع أي من مكونات المجموعة الأخرى. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بشكل منتظم لاتخاذ قرارات حول تخصيص الموارد لقطاع ما ولتقييم أدائه، والتي تتوفر بشأنه معلومات مالية منفصلة.

تشتمل النتائج والموجودات والمطلوبات حسب القطاع على بنود منسوبة بصورة مباشرة إلى قطاع ما بالإضافة إلى تلك التي يمكن تخصيصها على أساس معقول.

تتمثل المصروفات الرأسمالية للقطاع بإجمالي التكلفة المتكبدة خلال السنة لحيازة ممتلكات وآلات ومعدات، والتكاليف المتكبدة لشراء عقارات استثمارية أو إعادة تطوير عقارات استثمارية قائمة، والتكاليف المتكبدة لتطوير عقارات بغرض بيعها أو تحويلها إلى عقارات استثمارية.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تفعيلها حتى الآن

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٤ ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. فيما يلي المعايير التي قد تكون ذات صلة بالمجموعة. لا تخطط المجموعة لتطبيق هذه المعايير بشكل مسبق.

(١) المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية "الأدوات المالية" (٢٠١٠)، والمعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية "الأدوات المالية" (٢٠٠٩)

يُقدم المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية (٢٠٠٩) متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية. وفقاً للمعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية (٢٠٠٩)، يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بتلك الموجودات المالية وسمات تدفقاتها النقدية التعاقدية. يُقدم المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية (٢٠١٠) تغييرات إضافية تتعلق بالمطلوبات المالية. لدى مجلس معايير المحاسبة الدولية حالياً مشروع فعال لإجراء تعديلات محدودة على متطلبات تصنيف وقياس الموجودات المالية الخاصة بالمعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية وإضافة متطلبات جديدة تتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التحوط.

يسري المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية (٢٠١٠ و ٢٠٠٩) على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ، كما يجوز تطبيق هذا المعيار بشكل مسبق.

(٢) المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء"

يضع المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية إطار شامل واحد لتحديد كيفية وحجم وتوقيت الاعتراف بالإيرادات. يحل المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية محل التوجيهات الحالية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨ "الإيرادات" والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ "عقود الإنشاءات" والتفسير رقم ١٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية "برامج ولاء العملاء".

يسري المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٧ أو بعد ذلك التاريخ كما يجوز تطبيق هذا المعيار بشكل مسبق.

تقوم المجموعة بتقييم مدى التأثير المحتمل من تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية على البيانات المالية الموحدة.

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

نظرة عامة

إن المجموعة معرضة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السيولة؛ و
- مخاطر السوق.

يُقدم هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، ويصف أهداف وسياسات وإجراءات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر بالإضافة إلى إدارة المجموعة لرأس المال. علاوة على ذلك، يتم إدراج افصاحات كمية في هذه البيانات المالية الموحدة.

إن مجلس الإدارة مسؤول بشكل كامل عن وضع ومراقبة الإطار العام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة. يتم وضع سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بغرض تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، وذلك لوضع الحدود والضوابط الملائمة للمخاطر، ولمراقبة المخاطر والالتزام بالحدود الموضوعية. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة منتظمة حتى تعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات المعروضة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات) (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان بمخاطر تعرض المجموعة لخسائر مالية في حال عجز أحد العملاء أو الأطراف المقابلة لأداة مالية ما عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. إن مخاطر الائتمان منسوبة بصورة رئيسية إلى الذمم المدينة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل)، واستثمارات أخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك. تقوم الإدارة بصورة مستمرة بمراقبة التعرضات للمخاطر الائتمانية المتعلقة بالذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة، وترى إدارة المجموعة أنها قابلة للاسترداد. يتم إيداع النقد الخاص بالمجموعة لدى بنوك حسنة السمعة.

تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الاستثمار في الأوراق المالية غير المدرجة عن طريق الاستثمار في أوراق مالية تكون أطرافها المقابلة ذات سمعة سوقية موثوقة. لا تتوقع إدارة المجموعة تعثر أي طرف من الأطراف المقابلة.

(١) مبيعات الممتلكات العقارية

بالنسبة لمبيعات الممتلكات العقارية إلى عامة الناس، ينخفض تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان إلى أدنى مستوياته حيث تقوم المجموعة باستلام مبالغ مقدمة من المشترين مقابل هذه المبيعات ويستحق قبض المبالغ المتبقية عند تسليم العقار. إلا أن المجموعة تواجه مخاطر ائتمان هامة تتعلق بمبيعات الممتلكات العقارية إلى الشركات أو حتى الأفراد (خاصة فيما يتعلق بمبيعات الأراضي) حيث تُقدم المجموعة فترات ائتمانية لهؤلاء العملاء. للحد من مخاطر الائتمان، تحصل المجموعة على شيكات مؤجلة، كذلك لا تقوم المجموعة بنقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم سداد كامل القيمة. علاوة على ذلك، تعتبر مخاطر تعرض المجموعة للخسائر المالية منخفض في حال تعثر العميل عن السداد حيث تعد ملكية العقار بمثابة ضمان.

(٢) //التعاقد

بالنسبة لعقود الإنشاءات، يكون العميل بالنسبة للمجموعة عادةً هو المقاول الرئيسي للمشروع. علاوة على ذلك، غالباً ما ترتكز شروط سداد هذه العقود على أساس الالتزام المتبادل. وبذلك، يمكن أن تتأثر المجموعة ليس فقط بمخاطر العجز عن السداد من قبل المقاول الرئيسي ولكنها يمكن أن تتأثر أيضاً بمخاطر العجز عن السداد من قبل العميل النهائي للمشروع. إلا أن المجموعة تعمل لصالح هذا العميل من خلال مقاولين رئيسيين مختلفين. يقوم مجلس الإدارة بصورة مستمرة بمراجعة وتقييم مخاطر الائتمان وكذلك المخاطر العملية من حدوث تلك التعرضات الهامة لعميل واحد.

(٣) المخصص لانخفاض القيمة

تقوم المجموعة برصد مخصص لانخفاض القيمة الذي يمثل تقديرها للخسائر المتكبدة فيما يتعلق بذمم العقود المدينة والذمم المدينة التجارية. يتمثل العنصر الرئيسي لهذا المخصص بعنصر الخسائر المحددة الذي يرتبط بالتعرضات الهامة لكل بند وعنصر الخسائر الجماعية الذي يرتبط بمجموعات الموجودات المماثلة فيما يتعلق بالخسائر التي تم تكبدها ولكن لم يتم تحديدها.

(٤) الضمانات

تهدف سياسة المجموعة إلى تقديم ضمانات تجارية فقط بالإبانة عن الشركات التابعة المملوكة بالكامل أو الائتلافات المشتركة، إلا أن ذلك يكون حسب حصتهم في الشركات المستثمر بها. لمزيد من التفاصيل الخاصة بالضمانات التجارية الممنوحة من قبل المجموعة بالنيابة عن الائتلافات المشتركة، راجع إيضاح ٣٤.

(ب) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة بالمخاطر الناتجة عن الصعوبات التي تواجهها المجموعة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية التي تتم تسويتها عن طريق دفع مبالغ نقدية أو تقديم موجودات مالية أخرى. ترتبط مخاطر السيولة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم الدائنة طويلة الأجل) وودائع الضمان، والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة، والقروض المصرفية قصيرة الأجل، والقروض المصرفية طويلة الأجل. يتمثل منهج المجموعة لإدارة السيولة في ضمان امتلاكها دائماً سيولة كافية، بأقصى قدر ممكن، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية والصعبة دون تكبد خسائر غير مقبولة أو الإضرار بسمعة المجموعة.

(ج) مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق بتلك المخاطر الناتجة عن التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار الفائدة وأسعار الأسهم، التي من شأنها أن تؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة ما تحتفظ به من أدوات مالية. إن هدف إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

(ج) مخاطر السوق (تابع)

(١) مخاطر الأسهم

تقوم المجموعة ببيع وشراء بعض الأوراق المالية الراضة. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة متنوعة من الأوراق المالية في محافظ استثمارية بناءً على التوقعات السوقية، ويتم اعتماد التعاملات في الأوراق المالية الراضة من قبل مجلس الإدارة.

(٢) مخاطر أسعار الفائدة

إن أسعار الفائدة على الأدوات المالية للمجموعة تركز على الأسعار التجارية الاعتيادية. لقد أبرمت المجموعة عقود مقايضة أسعار فائدة فيما يتعلق ببعض القروض المصرفية طويلة الأجل، وذلك لتخفيف التغير في أسعار الفائدة.

(٣) مخاطر العملات الأجنبية

تعتبر مخاطر العملات الأجنبية التي تواجهها المجموعة في أدنى مستوياتها نظراً لقلّة المعاملات التي تتم بعملة أجنبية.

(د) إدارة رأس المال

تتمثل السياسة المتبعة من قبل مجلس الإدارة في الاحتفاظ بقاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على ثقة الدائنين والعملاء وكسب ثقة السوق والاستمرار في التطوير المستقبلي للأعمال. يقوم مجلس الإدارة بمراقبة العائد من رأس المال ومستوى توزيعات الأرباح بناءً على الأرباح التي حققتها المجموعة خلال السنة.

لم تكن هناك أية تغييرات في المنهج المتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. باستثناء الالتزام ببعض أحكام القانون الاتحادي بـ دولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، لا تخضع المجموعة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة

(أ) إدارة العقارات والمبيعات

الإجمالي ألف درهم	مبيعات العقارات ألف درهم	إيجارات العقارات ألف درهم	
٩٩,٩٩٥	٣٨,٧٦٣	٦١,٢٣٢	٢٠١٤
(٨٥,٨٧٥)	(٣٠,٧٣٧)	(٥٥,١٣٨)	الإيرادات
-----	-----	-----	التكاليف المباشرة
١٤,١٢٠	٨,٠٢٦	٦,٠٩٤	إجمالي الأرباح
=====	=====	=====	
١,١٥٥,٥٤٨	١,٠٧٨,٢٧٩	٧٧,٢٦٩	٢٠١٣
(٩٩٨,٢٧٥)	(٩٣٦,٤٢٦)	(٦١,٨٤٩)	الإيرادات
-----	-----	-----	التكاليف المباشرة
١٥٧,٢٧٣	١٤١,٨٥٣	١٥,٤٢٠	إجمالي الأرباح
=====	=====	=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

(ب) التعاقد والأنشطة التشغيلية الأخرى

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	أنشطة فندقية ألف درهم	المقاولات ألف درهم	
٦٤٧,٤٥٨	٤٨,٩٥٥	-	٥٩٨,٥٠٣	٢٠١٤
(٩٣١,٥٥٩)	(٣٦,١٤٧)	-	(٨٩٥,٤١٢)	الإيرادات
-----	-----	-----	-----	التكاليف المباشرة
(٢٨٤,١٠١)	١٢,٨٠٨	-	(٢٩٦,٩٠٩)	إجمالي الأرباح
=====	=====	=====	=====	
١,١٢٧,٦٤٢	٥٤,٥٦٦	١,٩٨٨	١,٠٧١,٠٨٨	٢٠١٣
(١,٠٥٠,٧٥٢)	(٣٦,٦٦٦)	(٧٩٠)	(١,٠١٣,٢٩٦)	الإيرادات
-----	-----	-----	-----	التكاليف المباشرة
٧٦,٨٩٠	١٧,٩٠٠	١,١٩٨	٥٧,٧٩٢	إجمالي الأرباح
=====	=====	=====	=====	

تشتمل التكاليف المباشرة على تكاليف الموظفين البالغة ٢٤١,٤ مليون درهم (٢٠١٣: ٢١٢,٣ مليون درهم)، واستهلاك بمبلغ ٦,١ مليون درهم (٢٠١٣: ٧,٤ مليون درهم).

٦ المصروفات الإدارية والعمومية

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
٥٩,٨٦٢	٦٨,١٣٣	وهي تتضمن ما يلي:
٧,٥٤٨	٧,٧٨٧	تكاليف الموظفين
١١,٠٢٩	٨,٩٦٠	الأتعاب المهنية ورسوم التراخيص
٩,٩٦٩	١٠,١٧٦	الاستهلاك
=====	=====	المصروفات المكتبية

٧ إيرادات التمويل

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
٣,٢٢١	٨,٤٩١	إيرادات الفائدة (راجع إيضاح ١٥)
٢٢٠	-	التغير في التكلفة المطفأة والقيمة الدفترية لذمم المحتجزات
-	٥,٨٩٢	المدينة (راجع إيضاح ١٤-أ)
-----	-----	الأرباح من إعادة تقييم استثمارات أخرى (راجع إيضاح ١٥)
٣,٤٤١	١٤,٣٨٣	
=====	=====	

٨ مصروفات التمويل

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
٨٤١,٢٣٦	٢,٤٢٠	المخصص للديون المشكوك في تحصيلها من ذمم العقود المدينة
٨٩,١٧٢	٦٢,٤٣٢	والذمم المدينة التجارية (راجع إيضاح ٣٦-أ)
٤٣٤	-	مصروفات الفائدة من المطلوبات المالية
-----	-----	الخسائر من إعادة تقييم استثمارات أخرى (راجع إيضاح ١٥)
٩٣٠,٨٤٢	٦٤,٨٥٢	
=====	=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٩ الإيرادات الأخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢,٩٠٨	١٦,٢٥١	إيرادات متنوعة
١٣٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	الادخار المحقق من المطلوبات (راجع الإيضاح ١ أدناه)
٢٦,٤٣٨	-	الإيرادات من منحة حكومية (راجع إيضاح ٢٥)
-----	-----	
١٦٩,٣٤٦	١١٦,٢٥١	
=====	=====	

(١) خلال السنة الحالية، تمكنت الشركة ادخار مبلغ ١٠٠ مليون درهم (٢٠١٣: ١٣٠ مليون درهم) من خلال التفاوض بشأن التزامات وتسويات مع المقاولين لبعض المشروعات.

١٠ الموجودات غير الملموسة

الشهرة التجارية
ألف درهم

	التكلفة
٢,٨٣٨	في ١ يناير ٢٠١٣

٢,٨٣٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢,٨٣٨	في ١ يناير ٢٠١٤

٢,٨٣٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

	الإطفاء
٢,٥٤٣	في ١ يناير ٢٠١٣

٢,٥٤٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢,٥٤٣	في ١ يناير ٢٠١٤

٢,٥٤٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

	القيمة الدفترية
٢٩٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
=====	
٢٩٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١١ الممتلكات والآلات والمعدات				
الرصيد في بداية السنة ألف درهم	الإضافات/ المحمل ألف درهم	التحويلات الداخلية ألف درهم	الاستبعادات ألف درهم	الرصيد في نهاية السنة ألف درهم
٢٠١٤				
التكلفة				
٣٩,٢٨٨	-	-	-	٣٩,٢٨٨
١٠٦,٢٢٧	-	-	١١	١٠٦,٢١٦
٣٢,١١٥	(٣٧٨)	-	٧٩	٣٢,٤١٤
٨٦,٧٦٢	(٤,١٧١)	-	٧,٢٦٨	٨٣,٦٦٥
٥٦,٧٣٨	(٢,٩٤٠)	-	٢,٨٧٧	٥٦,٨٠١
١,٠٢٥	-	-	-	١,٠٢٥
١٠,٦٨٤	(٦)	-	٨٩٥	٩,٧٩٥
-	(٣,٥١١)	-	٣١٧	٣,١٩٤
٣٣٢,٨٣٩	(١١,٠٠٦)	-	١١,٤٤٧	٣٣٢,٣٩٨
الاستهلاك المتراكم				
٦٨,١٦٠	-	-	٦,٧٢٠	٦١,٤٤٠
٢٥,٩٤٧	(١٨٦)	-	٢,١٦٠	٢٣,٩٧٣
٨٠,٤٥٨	(٤٩٧)	-	٢,٥٧٤	٧٨,٣٨١
٤٦,٢٩٣	(٢,١٨١)	-	٢,٤١٣	٤٦,٠٦١
٩٣٣	-	-	-	٩٣٣
٧,٨٧٠	(٥)	-	١,٢١٠	٦,٦٦٥
٢٢٩,٦٦١	(٢,٨٦٩)	-	١٥,٠٧٧	٢١٧,٤٥٣
١٠٣,١٧٨				١١٤,٩٤٥
=====				=====
٢٠١٣				
التكلفة				
٣٩,٢٨٨	-	-	-	٣٩,٢٨٨
١٠٦,٢١٦	(٤,٠٠٠)	٦,٩٠٤	١١٦	١٠٣,١٩٦
٣٢,٤١٤	(١,٠٠٧)	-	٢٤٠	٣٣,١٨١
٨٣,٦٦٥	(١٨,٥٨٤)	-	٣,٨٠١	٩٨,٤٤٨
٥٦,٨٠١	(١,٨٩٩)	-	١,٧٢٣	٥٦,٩٧٧
١,٠٢٥	(٢٧٨)	-	-	١,٣٠٣
٩,٧٩٥	(١٥٠)	-	٣,٣٠٣	٦,٦٤٢
٣,١٩٤	(١١٥)	-	-	٣,٣٠٩
٣٣٢,٣٩٨	(٢٦,٠٣٣)	٦,٩٠٤	٩,١٨٣	٣٤٢,٣٤٤
الاستهلاك المتراكم				
٦١,٤٤٠	(٢,٤٠٠)	-	١٠,٣٧٩	٥٣,٤٦١
٢٣,٩٧٣	(٣٠٩)	-	٢,٩٠٨	٢١,٣٧٤
٧٨,٣٨١	(٩,٢٨٨)	-	٢,٣٨٧	٨٥,٢٨٢
٤٦,٠٦١	(١,٨٠١)	-	١,٧٤٤	٤٦,١١٨
٩٣٣	(١٨٧)	-	١	١,١١٩
٦,٦٦٥	(٨٢)	-	١,٠٤٢	٥,٧٠٥
٢١٧,٤٥٣	(١٤,٠٦٧)	-	١٨,٤٦١	٢١٣,٠٥٩
١١٤,٩٤٥				١٢٩,٢٨٥
=====				=====

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات (تابع)

١٢ العقارات الاستثمارية

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٦١١,٠٥٠	٥,٠٩٢,٦٥٥	في ١ يناير
٦,٠٩٢	٨٢,٤٦٧	الإضافات خلال السنة
١٤٠,٤٥١	٧٦٦	المحول من العقارات للتطوير
(٦,٩٠٤)	-	المحول إلى الممتلكات والآلات والمعدات (راجع الإيضاح ١١)
(١,٧٦٢,٧٥٨)	(٣١٢,٣٧٩)	بيع عقارات استثمارية (راجع إيضاح (ب) أدناه)
٢,١٠٤,٧٢٤	١,٠٤٤,٣٧٠	أرباح القيمة العادلة (راجع إيضاح (ج) أدناه)
=====	=====	
٥,٠٩٢,٦٥٥	٥,٩٠٧,٨٧٩	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

تم تحديد القيمة العادلة لعقارات استثمارية بقيمة ٥,٩٠٧,٩ مليون درهم (٢٠١٣: ٥,٠٩٢,٧ مليون درهم)، من خلال المستوى ٣ للنظام المتدرج للقيمة العادلة على أساس مدخلات أسلوب التقييم المستخدم. لمزيد من المعلومات حول مختلف مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة. راجع إيضاح ٣٦ (هـ).

(أ) التحويل من العقارات للتطوير

قام مجلس الإدارة بإعادة النظر في استخدام بعض العقارات للتطوير. وعليه، تم تحويل عقارات بمبلغ ٠,٨ مليون درهم (٢٠١٣: ١٤٠,٥ مليون درهم) من عقارات للتطوير إلى عقارات استثمارية حيث يتم الاحتفاظ بها حالياً لأغراض غير محددة. يتم الاحتفاظ بهذه العقارات إما لزيادة رأس المال أو بغرض تأجيرها لأطراف أخرى أو بيعها في السوق المفتوح. كما في تاريخ التقرير، تم بيان هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة لتقييم العقارات الاستثمارية.

(ب) بيع عقارات استثمارية

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع عدد من عقاراتها الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية ٣١٢,٤ مليون درهم (٢٠١٣: ١,٧٦٢,٨ مليون درهم) مقابل مبلغ وقدره ٤٢٨,١ مليون درهم (٢٠١٣: ١,٧٨٩,٦ مليون درهم)، ونتج عن هذا البيع صافي أرباح بمبلغ ١١٥,٧ مليون درهم (٢٠١٣: صافي أرباح بمبلغ ٢٦,٨ مليون درهم).

(ج) تقييم العقارات الاستثمارية

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 المفتوح الذي يتم إجراؤه بواسطة شركة تقييم مسجلة مستقلة، والتي قامت بإجراء التقييم وفقاً لدليل التقييم الملكي الصادر عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين. تقوم شركة التقييم المستقلة بتحديد القيمة العادلة لمحظة العقارات الاستثمارية للمجموعة كل ستة أشهر.

تم تحديد القيمة العادلة مع الأخذ في الاعتبار إيرادات التدفقات النقدية المخصومة، 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 تلك العقارات المماثلة في نفس الموقع.

في حال لم يكن لدى الشركة اتفاقيات إيجار سارية، يتم تحديد القيمة العادلة حيثما كان ملائماً، مع مراعات المعاملات التي تتم في السوق مؤخراً لعقارات مماثلة في نفس موقع العقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة. يتم تعديل تلك القيم عندما تكون هناك اختلافات في السمات الهامة مثل حجم العقار.

يتم تحديد قيمة العقارات قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة المتبقية والتي تتضمن مزيجاً من طريقتي الدخل والتكلفة. يستند تقدير القيمة السوقية على افتراض انجاز هذه العقارات كما في تاريخ التقييم، ويتم اقتطاع أجزاء منها بما يتناسب مع التكاليف اللازمة لإنجاز المشروع، وذلك بغرض تقدير قيمة العقار في حالته الراهنة.

قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجية المتبعة من قبل شركة التقييم المسجلة المستقلة، وخلصوا إلى أن هذه الافتراضات والمنهجية تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير، مع مراعاة الظروف الاقتصادية الحالية ومستقبل السوق العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة.

وبالتالي، استناداً إلى التقييم أعلاه، تم الاعتراف بأرباح من القيمة العادلة بمبلغ ١,٠٤٤,٤ مليون درهم (٢٠١٣: أرباح من القيمة العادلة بمبلغ ٢,١٠٤,٨ مليون درهم) ضمن الأرباح أو الخسائر.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٣ العقارات للتطوير

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١,١٩٤,٧٥٨	٨٠,٩٢٦	في ١ يناير
٥٤,٥١٠	-	الإضافات خلال السنة
(١,٠٢٧,٨٩١)	(٣٠,٧٣٧)	تكلفة العقارات المباعة
(١٤٠,٤٥١)	(٧٦٦)	المحول إلى العقارات الاستثمارية
-----	-----	
٨٠,٩٢٦	٤٩,٤٢٣	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

(أ) مخصص انخفاض القيمة

تقوم الإدارة بإجراء مراجعة تفصيلية لمحفظة العقارات للتطوير الخاصة بها في تاريخ كل تقرير.

قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة القيمة الدفترية للعقارات للتطوير، ووصلوا إلى عدم وجود انخفاض في قيمة هذه العقارات للتطوير كما في تاريخ التقرير. وبالتالي لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

١٤ الذمم المدينة طويلة الأجل

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٩,٩٥٠	١٦٧,٩٤٤	ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح (أ) أدناه)
-	٢,٤٠٠	الذمم المدينة من بيع عقارات
٧٠٠	-	الذمم المدينة الأخرى
-----	-----	
١٠٠,٦٥٠	١٧٠,٣٤٤	
=====	=====	

(أ) ذمم المحتجزات المدينة

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢٦,١٨٩	٢١٦,٤٦٥	في ٣١ ديسمبر
(٨,٠٨٣)	(٨,٠٨٣)	ناقصاً: الفرق بين القيمة المطفأة والقيمة الدفترية لذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ٧)
-----	-----	
٢١٨,١٠٦	٢٠٨,٣٨٢	
=====	=====	
٩٩,٩٥٠	١٦٧,٩٤٤	المفصّل عنها في بيان المركز المالي الموحد:
١١٨,١٥٦	٤٠,٤٣٨	ذمم المحتجزات المدينة طويلة الأجل
-----	-----	الاستحقاق قصير الأجل من ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ١٨)
٢١٨,١٠٦	٢٠٨,٣٨٢	
=====	=====	

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والذمم المدينة في إيضاح ٣٦ (أ).

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٥ الاستثمارات الأخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٢٩٤	١٩٠,٩٨٧	في ١ يناير
١٨٦,١٢٧	١٨٤,٤٩٣	الإضافات (راجع إيضاح ٢٣ ج))
-	(١٤٣,٤٩٤)	بيع استثمارات
(٤٣٤)	٥,٨٩٢	الأرباح/ (الخسائر) من إعادة التقييم بالقيمة العادلة (راجع إيضاحين ٨، ٧)
-----	-----	
١٩٠,٩٨٧	٢٣٧,٨٧٨	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

تم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استناداً إلى أسعار العروض المدرجة كما في تاريخ التقرير. يتم بيان الاستثمارات في الأوراق المالية الراجعة بالتكلفة حيثما لا تتوفر بيانات سوقية ملحوظة، وعليه تم بيان النظام المدرج للقيمة العادلة على النحو التالي:

المستوى ١	المستوى ٣	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٣٤,٠٤٤	٣,٨٣٤	٢٣٧,٨٧٨
=====	=====	=====
١٨٦,٤٨٧	٤,٥٠٠	١٩٠,٩٨٧
=====	=====	=====

يوضح الجدول أدناه تطابق الأرصدة الافتتاحية حتى الأرصدة الختامية للمستوى ١ من القيم العادلة:

المستوى ١:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٩٤	١٨٦,٤٨٧	الأوراق المالية الاستثمارية
١٨٦,١٢٧	١٨٤,٤٩٣	الرصيد الافتتاحي
-	(١٤٣,٤٩٤)	الإضافات
(٤٣٤)	٦,٥٥٨	بيع استثمارات
-----	-----	إجمالي الأرباح أو (الخسائر) - صافي:
١٨٦,٤٨٧	٢٣٤,٠٤٤	- في بيان الدخل الموحد
=====	=====	الرصيد الختامي

(أ) الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لدى المجموعة بعض الاستثمارات في الأوراق المالية، والتي تم تصنيفها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، ويتم احتسابها بالقيمة العادلة.

(ب) الاستثمار في صناديق عقارية بالقيمة العادلة

تشتمل الاستثمارات أعلاه على استثمار بقيمة ٤,٥ مليون درهم في صندوق عقاري. يمثل هذا المبلغ المستثمر ثلاث مطالبات رأسمالية تصل إلى ٩٠٪ من التزام المجموعة اتجاه الاستثمار في الصندوق العقاري.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٥ الاستثمارات الأخرى (تابع)

(ج) الاستثمارات الأخرى في الأدوات المالية

خلال السنة السابقة، قامت الشركة باستثمار مبلغ ١٨٦,١ مليون درهم في أدوات مالية متنوعة محتفظ بها لأغراض قصيرة الأجل. خلال السنة الحالية، قامت الشركة بإجراء استثمارات إضافية بمبلغ ١٨٤,٥ مليون درهم، كما قامت ببيع أدوات مالية متنوعة بقيمة عادلة بلغت ١٤٣,٥ مليون درهم. بلغت القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية كما في تاريخ التقرير ٢٣٤ مليون درهم.

إن هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مرهونة مقابل التسهيلات الائتمانية التي تم الحصول عليها على وجه التحديد بغرض هذه الاستثمارات. قام مجلس الإدارة باعتماد هذه الاستثمارات والتأكد من الاحتفاظ بها لأغراض قصيرة الأجل. راجع أيضاً الإيضاحين ٢٣، ٧ (ج).

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر أسعار الأسهم والنظام المدرج للقيمة العادلة فيما يتعلق بالاستثمارات الأخرى في الإيضاحات ٣٦ (أ)، ٣٦ (د)، ٣٦ (هـ) على التوالي.

١٦ المخزون

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,٥١٢	٢٥,٦٢٩	المواد المتعلقة بالمشروعات
٥,٣٨١	٥,٣٧٠	المخزون التجاري
٨٨٥	٨٤١	قطع الغيار والمستهلكات
(٥٣٤)	(٨٢٧)	ناقصاً: مخصص المواد بطينة الحركة
-----	-----	
٣١,٢٤٤	٣١,٠١٣	
=====	=====	

١٧ أعمال العقود قيد الإنجاز / الفواتير الزائدة عن التقييم

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٠٠٩,٧٨٠	٧,٣٦٢,٧٧٦	التكاليف زائداً الأرباح المنسوبة ناقصاً الخسائر المتوقعة
(٦,٦٩٣,٤٥٨)	(٦,٩٣٦,٦٣٠)	ناقصاً: الفواتير المرحلية
-----	-----	
٣١٦,٣٢٢	٤٢٦,١٤٦	
=====	=====	
٣٦٦,٥٠٣	٤٨١,٧٧٧	المفصح عنها في بيان المركز المالي الموحد:
(٥٠,١٨١)	(٥٥,٦٣١)	أعمال العقود قيد الإنجاز
-----	-----	الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع إيضاح ٢١)
٣١٦,٣٢٢	٤٢٦,١٤٦	
=====	=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٨ الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,١٦٤,٦٨٢	٢,٠٢٨,٢٤٣	الأدوات المالية
٨,٤٠٠	١٣٧,٧٥٠	الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة
١١٨,١٥٦	٤٠,٤٣٨	الذمم المدينة من بيع عقارات
		ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ١٤ (أ))
٢,٢٩١,٢٣٨	٢,٢٠٦,٤٣١	ناقصاً: مخصص الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها (راجع إيضاح ٣٦ (أ))
(١,٧٧٠,١٣٧)	(١,٧٧١,٥٨٦)	
٥٢١,١٠١	٤٣٤,٨٤٥	
٥٤,١٥٦	٨٩,٤٨٥	الذمم المدينة الأخرى
٥٧٥,٢٥٧	٥٢٤,٣٣٠	الإجمالي (أ)
٤,٧٤٩	١٢,٤٨١	الأدوات غير المالية
٢٣,٢٥٦	٢٦,١٣٧	السلفيات المقدمة للمقاولين
		المبالغ المدفوعة مقدماً والسلفيات
٢٨,٠٠٥	٣٨,٦١٨	الإجمالي (ب)
٦٠٣,٢٦٢	٥٦٢,٩٤٨	الإجمالي (أ + ب)
=====	=====	

(١) تم تخصيص بعض ذمم العقود المدينة لصالح البنوك مقابل التسهيلات التي حصلت عليها إحدى الشركات التابعة (راجع الإيضاحين ٢٣، ٢٤).

(٢) تم بيان تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والذمم المدينة في الإيضاح ٣٦ (أ).

١٩ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية بالدخول في معاملات مع شركات أخرى تقع ضمن نطاق تعريف الأطراف ذات العلاقة المتضمن في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤. ترى إدارة المجموعة أن تلك المعاملات تتم وفقاً لشروط وبنود مماثلة لتلك التي يمكن الحصول عليها من أطراف أخرى. فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بخلاف تلك التي تم بيانها بصورة منفصلة في موضع آخر في هذه البيانات المالية الموحدة:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٩,٧٩٧	١,٥٤٨	إيرادات إدارة المشروعات وإيرادات من العقود
١,٩٦٨,٨٧٣	-	قروض طويلة الأجل تم سدادها إلى طرف ذي علاقة، بنك
٢٩٣	١٦٧	فوائد مكتسبة من وديعة
١,٩٢٠	٦٣٧	فوائد على السحب المصرفي على المكشوف
٥٦,٠٧٣	٣٥,٠٦٥	فوائد على قروض لأجل
٢,٤٥٩,٦٣٥	-	بيع عقارات (راجع الإيضاحات ١٢، ١٣، (٢) أدناه)
١٢٣,٢٥٣	-	أموال مستلمة من ائتلاف مشترك (راجع إيضاح (١) أدناه)
		فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
٧,٣١٦	٥,٨٤١	- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٣٤٦	٢٠٩	- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
=====	=====	

(١) خلال السنة السابقة، استلمت الشركة مبلغ ١٢٣,٣ مليون درهم كان محتفظ به لدى ائتلاف مشترك على سبيل الأمانة.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٩ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(٢) خلال السنة السابقة، وافق مجلس إدارة الشركة على بيع بعض العقارات بمبلغ ٢,٤٥٩,٦ مليون درهم إلى أطراف ذات علاقة. تم تحديد أسعار هذه المعاملات بناءً على تقييم السوق المفتوح الذي تم إجراؤه بواسطة شركة تقييم مستقلة. تم استخدام العائدات الناتجة من بيع تلك العقارات لسداد قروض تم الحصول عليها من عدة بنوك، وبصورة محددة بمبلغ ١,٩٦٨,٩ مليون درهم مستحق إلى طرف ذي علاقة، بنك. راجع أيضاً الإيضاحات ١٢، ١٣، ٢٤ (ب).

تم بيان تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة المتعلقة بأرصدة الأطراف ذات العلاقة في الإيضاحين ٣٦ (أ)، ٣٦ (ب) على التوالي.

٢٠ النقد في الصندوق ولدى البنك

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٠٧٥	٧٩٤	النقد في الصندوق
		النقد لدى البنك
٣٦,١١٩	٦٦,١٢٠	- في حسابات ودائع تخضع الرهن
١٦٤,٧٠٧	١٩٩,١٢٨	- في حسابات جارية
٨٨,٢٦٩	١١٩,٢٠٣	- في حسابات ودائع أخرى
٣٩,٢٨٦	-	- في حسابات ودائع أخرى تستحق بعد ثلاثة أشهر
-----	-----	
٣٢٩,٤٥٦	٣٨٥,٢٤٥	
=====	=====	

(أ) النقد وما يعادله

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
		يشتمل النقد وما يعادله على:
		النقد في الصندوق ولدى البنوك (باستثناء ودائع تخضع لرهن، وحسابات ودائع تستحق بعد ثلاثة أشهر)
٢٥٤,٠٥١	٣١٩,١٢٥	سحوبات مصرفية على المكشوف (راجع الإيضاح ٢٣)
(١٣١,٠٥٣)	(١٧٥,١٧٤)	
-----	-----	
١٢٢,٩٩٨	١٤٣,٩٥١	
=====	=====	

(ب) النقد لدى البنك في حسابات الودائع

يخضع النقد لدى البنك في حسابات الودائع لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية.

(ج) الأرصدة لدى طرف ذي علاقة

يشتمل النقد لدى البنك على أرصدة لدى طرف ذي علاقة، أحد البنوك، بمبلغ ٤٥,٦ مليون درهم (٢٠١٣: ٥٢,٥ مليون درهم).

تم بيان تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتحليل الحساسية للموجودات المالية في الإيضاح ٣٦ (ج).

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢١ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٨٩,٢٠٧	٦٢٨,٤٥٨	الأدوات المالية
٦٧,٣٨٦	٦٣,٦٩٢	الذمم الدائنة التجارية
٥٦٧,٧١٤	٦٩٧,٩٤٠	ذمم المحتجزات الدائنة
		ذمم دائنة واستحقاقات أخرى (راجع إيضاح (أ) أدناه)
١,٣٢٤,٣٠٧	١,٣٩٠,٠٩٠	الإجمالي (أ)
٥٠,١٨١	٥٥,٦٣١	الأدوات غير المالية
		الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع إيضاح ١٧)
٥٠,١٨١	٥٥,٦٣١	الإجمالي (ب)
١,٣٧٤,٤٨٨	١,٤٤٥,٧٢١	الإجمالي (أ + ب)
=====	=====	

(أ) الذمم الدائنة والاستحقاقات الأخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٣,٠٦٥	٧٥,٨٣٢	تشتمل الذمم الدائنة والاستحقاقات الأخرى على:
١٠٩,١٨٨	٤,٧٩٩	مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
		مخصصات دفعات تكاليف المقاولين
=====	=====	

تم بيان تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى في الإيضاح ٣٦ (ب).

٢٢ السلفيات والودائع

(أ) الاستحقاق قصير الأجل من السلفيات والودائع

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,٤٤٤	٩,٨٤٢	الأدوات المالية
		ودائع ضمان
٤,٤٤٤	٩,٨٤٢	الإجمالي (أ)
١٥٦,٩٦٧	٢١١,٧٣٣	الأدوات غير المالية
١١,٨١٩	١,٤١٥	السلفيات المتعلقة بعقود الإنشاءات
		الإيرادات المستلمة مقدماً
١٦٨,٧٨٦	٢١٣,١٤٨	الإجمالي (ب)
١٧٣,٢٣٠	٢٢٢,٩٩٠	الإجمالي (أ + ب)
=====	=====	

تم بيان تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالسلفيات والودائع في الإيضاح ٣٦ (ب).

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٢ السلفيات والودائع (تابع)

(ب) الاستحقاق طويل الأجل من السلفيات والودائع

٢٠١٣	٢٠١٤	الأدوات غير المالية
ألف درهم	ألف درهم	سلفيات من بيع عقارات (راجع الإيضاح (١) أدناه)
١٠٨,٢٩٣	٨٤,١٢٧	
=====	=====	

(١) تمثل السلفيات من بيع عقارات المبالغ المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات وفقاً لجدول السداد الوارد في اتفاقية البيع والشراء، والتي يتم بموجبها الاعتراف بالإيرادات فور تسليم العقارات.

٢٣ القروض المصرفية قصيرة الأجل

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية قصيرة الأجل التي تخضع لفائدة لدى بالمجموعة، والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع الإيضاحين ٣٦ (ب)، ٣٦ (ج) على التوالي.

٢٠١٣	٢٠١٤	السحوبات المصرفية على المكشوف
ألف درهم	ألف درهم	إيصالات الأمانة
١٣١,٠٥٣	١٧٥,١٧٤	
-	٢٢,٥٨١	
-----	-----	
١٣١,٠٥٣	١٩٧,٧٥٥	
=====	=====	

(أ) الشروط والأحكام الهامة للقروض المصرفية قصيرة الأجل

تم الحصول على القروض المصرفية قصيرة الأجل لتمويل متطلبات رأس المال العامل للمجموعة، وتخضع هذه القروض لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية.

(ب) القروض المصرفية قصيرة الأجل من طرف ذي علاقة

تشتمل القروض المصرفية قصيرة الأجل على مبلغ ٠,١ مليون درهم (٢٠١٣: ٠,٤ مليون درهم) مستحق إلى طرف ذي علاقة، أحد البنوك.

(ج) التسهيل الائتماني

خلال السنة الحالية، استخدمت الشركة مبلغ ١٣٢,٢ مليون درهم (٢٠١٣: ٩٥,٥ مليون درهم) من تسهيل ائتماني بغرض الاستثمار في بعض الاستثمارات المالية. يخضع هذا القرض لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية. راجع إيضاح ١٥.

(د) الضمانات

يتم ضمان القروض المصرفية قصيرة الأجل لدى المجموعة بموجب:

- (١) سندات أذنية؛
- (٢) ضمانات مشتركة ومتعددة من الشركة؛
- (٣) استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقيمة ٢٣٤ مليون درهم (راجع الإيضاح ١٥)؛
- (٤) خطاب تعهد من قبل الشركة يبين أن مساهمتهم في ثيرمو ذ.م.م. ("شركة تابعة") لن يتم خفضها طالما أن التسهيلات البنكية قائمة؛ و
- (٥) تخصيص بعض ذمم العقود المدينة وذمم المحتجزات المدينة (راجع الإيضاح ١٨).

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٤ القروض المصرفية طويلة الأجل

يقدم هذا الايضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية طويلة الأجل التي تخضع لفائدة لدى بالمجموعة، والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع الايضاحين ٣٦ (ب)، ٣٦ (ج) على التوالي.

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤٣٨,١٥٤	١,٤٥٧,٦٦٠	في ٣١ ديسمبر
(٣٦٠,٠٠٠)	(٢١,٦٠٠)	ناقصاً: الاستحقاق قصير الأجل
-----	-----	
١,٠٧٨,١٥٤	١,٤٣٦,٠٦٠	الاستحقاق طويل الأجل
=====	=====	

تخضع القروض المصرفية طويلة الأجل لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية.

(أ) الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٥٣٦,١٧٧	١,٤٣٨,١٥٤	فيما يلي الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل:
-	٣٧٩,٥٠٦	في ١ يناير
(٢,٠٩٨,٠٢٣)	(٣٦٠,٠٠٠)	القروض التي تم الحصول عليها خلال السنة
-----	-----	المبالغ المسددة خلال السنة
١,٤٣٨,١٥٤	١,٤٥٧,٦٦٠	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

(ب) الشروط والأحكام الهامة للقروض المصرفية طويلة الأجل

(١) خلال السنة السابقة، حصلت الشركة على تسهيل قرض لأجل بمبلغ ٣٦٠ مليون درهم من أحد البنوك، حيث كان يستحق سداده بالكامل في ٢٠ يناير ٢٠١٤. خلال السنة الحالية، تم مد أجل سداد هذا القرض، بحيث يتم سداده بالكامل في ٢٠ يوليو ٢٠١٤. إلا أنه قد تم تمويل القرض السابق بتسهيل تمويل إسلامي جديد بمبلغ مماثل تم الحصول عليه من بنك آخر. يستحق سداد التسهيل الجديد على ٢٥ قسط ربع سنوي بقيمة ٧,٢ مليون درهم للقسط الواحد اعتباراً من ابريل ٢٠١٥، ويستحق سداد القسط الأخير بمبلغ ١٨٠ مليون درهم في يوليو ٢٠٢١. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، بلغت قيمة القرض قيد السداد ٣٦٠ مليون درهم. تم ضمان هذا القرض بموجب:

- أ) رهن سند ملكية مُسجل؛
- ب) تخصيص بوليصة تأمين لعقار؛
- ج) تخصيص متحصلات تأجير بعض العقارات؛ و
- د) شيك ضمان بمبلغ ٣٦٠ مليون درهم يمكن صرفه نقداً من قبل البنك في حال التأخر عن السداد.

(٢) في ٢٠١٢، أبرمت المجموعة عقداً مع طرف ذي علاقة، أحد البنوك، للحصول على قرض لأجل بقيمة ١,٠٧٨,٢ مليون درهم استخدمته المجموعة لتسوية القروض المصرفية قصيرة الأجل القائمة كما في ذلك تاريخ. كان يستحق سداد هذا القرض على ١٠ أقساط نصف سنوية متساوية اعتباراً من ابريل ٢٠١٤. خلال السنة السابقة، تم تعديل شروط السداد بحيث يستحق الآن سداد هذا القرض على ٦ أقساط سنوية بقيمة ١٠٠ مليون درهم للقسط الواحد اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٦، ويستحق سداد الدفعة الأخيرة البالغة ٤٧٨,٢ مليون درهم في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، بلغت قيمة القرض قيد السداد ١,٠٧٨,٢ مليون درهم (٢٠١٣: ١,٠٧٨,٢ مليون درهم). تم ضمان هذا القرض بموجب:

- أ) ضمان تجاري من الشركة؛
- ب) تخصيص بعض ذمم العقود المدينة وذمم المحتجزات المدينة؛ و
- ج) سند إذني بمبلغ ١,٠٧٨,٢ مليون درهم.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات (تابع)

٢٤ القروض المصرفية طويلة الأجل (تابع)

(ب) الشروط والأحكام الهامة للقروض المصرفية طويلة الأجل (تابع)

- (٣) خلال السنوات السابقة، حصلت الشركة على تسهيل قرض لأجل بمبلغ ١,٣٧٠,٣ مليون درهم من طرف ذي علاقة، أحد البنوك. قامت الشركة خلال السنة السابقة بسداد قيمة القرض بالكامل. راجع أيضاً الإيضاح ١٩.
- (٤) خلال السنوات السابقة، قامت المجموعة بإعادة التفاوض بشأن شروط وأحكام بعض السحوبات المصرفية على المكشوف بقيمة ٣٠٠ مليون درهم، وتم تحويلها إلى قرض مصرفي طويل الأجل. خلال السنة السابقة، قامت الشركة بسداد قيمة القرض بالكامل.
- (٥) خلال السنوات السابقة، أبرمت المجموعة اتفاقية مع طرف ذي علاقة، أحد البنوك، بغرض ضم قروض هامة في اتفاقية واحدة. وفقاً لشروط السداد المعدلة، بلغت قيمة القرض ١,٨٣٨,٠ مليون درهم، وكان يستحق سداد القرض على ٥ أقساط سنوية متساوية اعتباراً من ٢٨ فبراير ٢٠١٧. خلال السنة السابقة، قامت الشركة بسداد قيمة القرض بالكامل من خلال بيع عقارات. راجع أيضاً الإيضاح ١٩.

٢٥ الإيرادات المؤجلة

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٦,٤٣٨	-	في ١ يناير
(٢٦,٤٣٨)	-	ناقصاً: الإيرادات المعترف بها خلال السنة (راجع إيضاح ٩)
-----	-----	
-	-	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

في عام ٢٠٠٣ حصلت الشركة على قطعة أرض من حكومة دبي كمنحة. تشمل منحة الأرض على منحتين منفصلتين. لقد تم تقديم المنحة الأولى من مساحة الأرض بشرط بناء ميدان للسيارات يتضمن مضمار لسباق السيارات والموجودات ذات العلاقة. تشمل المنحة الأخرى على الجزء المتبقي من مساحة الأرض وليس هنالك شروط مرفقة بهذه المنحة سوى الالتزام بالقوانين المحلية ذات الصلة. تم تسجيل الأرض والمنحة المرتبطة بها على أساس إجمالي بالقيمة العادلة للأرض في وقت منحها استناداً لتقييم السوق المفتوح الذي تم إجراؤه من قبل شركة تقييم مسجلة مستقلة.

تم الاعتراف بالقيمة العادلة للأرض الأخرى كإيرادات في سنة ٢٠٠٣، نظراً لعدم وجود شروط تتعلق بهذه الأرض.

حتى السنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، كان يتم الاعتراف بالمنحة المتعلقة بأرض ميدان السيارات ضمن البيانات المالية الموحدة كإيرادات مؤجلة على مدى العمر الإنتاجي لميدان السيارات والمقدر بـ ٢٠ سنة. خلال السنة السابقة، لم تقم الشركة بتسليم الوحدات المباعة في موتورسبيتي ولا تحويل الوحدات غير المباعة في موتورسبيتي إلى عقارات استثمارية. لذا كان يجب تسجيل الرصيد المتبقي للإيرادات المؤجلة في الأرباح أو الخسائر، حيث تم في السنوات السابقة تحويل تكلفة إنشاء ميدان السيارات كجزء من التكلفة المباشرة لتطوير مشروع موتورسبيتي. وبالتالي، قامت الشركة بالاعتراف بالرصيد المتبقي من الإيرادات المؤجلة في الأرباح أو الخسائر كإيرادات أخرى خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. راجع أيضاً الإيضاحين ١٢، ١٣.

٢٦ الذمم الدائنة طويلة الأجل

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٦٤	-	ذمم المحتجزات الدائنة
٥,٢٠٠	٥,٢٠٠	الذمم الدائنة الأخرى
-----	-----	
٥,٥٦٤	٥,٢٠٠	
=====	=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات (تابع)

٢٧ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٩,٩٧٥	٨٠,٥٧٩	في ١ يناير
١٧,٢٤٤	١٨,٣٩٨	المخصص المرصود خلال السنة
(١٦,٦٤٠)	(٢٨,٠٠٥)	المبالغ المدفوعة خلال السنة
-----	-----	
٨٠,٥٧٩	٧٠,٩٧٢	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

تم احتساب مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، المبين كمطلوبات غير متداولة، وفقاً لقانون العمل الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

٢٨ رأس المال وأسهم الخزينة

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٥٣٥,١٩٩	المصدر والمدفوع بالكامل:
		٣,٥٣٥,١٩٩,٣٠٧ سهماً (٢٠١٣: ٣,٣٦٦,٨٥٦,٤٨٣) سهماً
		بقيمة ١ درهم للسهم الواحد
		أسهم الخزينة التي تم شراؤها:
		١,٣٩٥,٥٦٤ سهماً (٢٠١٣: ١,٣٢٩,١٠٩) سهماً
		بقيمة ١ درهم للسهم الواحد
(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	
-----	-----	
٣,٣٦١,٨٥٩	٣,٥٣٠,٢٠١	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، يتألف رأس المال من أسهم عادية. إن جميع الأسهم المصدرة مدفوعة بالكامل. يحق لحاملي الأسهم العادية استلام توزيعات الأرباح التي يتم الإعلان عنها من حين لآخر كما يحق لهم التصويت خلال اجتماعات الشركة بما يعادل صوت واحد لكل سهم. تتساوي كافة الأسهم في التصنيف فيما يتعلق بالموجودات المتبقية للشركة.

قام المساهمين بالموافقة على اصدار أسهم منحة بنسبة ٥٪ خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٠ ابريل ٢٠١٤.

تتمثل تكلفة أسهم الخزينة المشتراه في شراء أسهم الشركة من قبل شركة تابعة. يتم بيان تلك التكلفة كاستقطاع من حقوق الملكية.

٢٩ الاحتياطات

(أ) الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية للشركة وشركاتها التابعة للاحتياطي القانوني حتى يصبح ذلك الاحتياطي مساوياً لـ ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. يجوز إيقاف تلك التحويلات عندما يُصبح الاحتياطي القانوني مساوياً لنصف رأسمال الشركة المدفوع. قامت الشركة خلال السنة الحالية والسنة السابقة بتحويل مبلغ ٨٦,٥ مليون درهم (٢٠١٣: ١٥١,٩ مليون درهم) إلى الاحتياطي القانوني.

(ب) الاحتياطي العام

وفقاً لبنود تأسيس الشركة، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية للاحتياطي العام. يجوز إيقاف التحويلات للاحتياطي العام عندما يُوصي مجلس الإدارة بذلك أو عندما يُصبح هذا الاحتياطي مساوياً لـ ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. أوصى مجلس الإدارة خلال السنة الحالية والسنوات السابقة بعدم تحويل ١٠٪ من صافي الأرباح إلى الاحتياطي العام.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٠ الحصة في الائتلاف المشتركة

(أ) العقارية للاستثمار ذ.م.م

تمتلك المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ من حقوق الملكية في شركة "العقارية للاستثمار ذ.م.م". فيما يلي حصة المجموعة في موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الائتلاف المشترك:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٣٧,٤٤٥	٢٧٤,٥٦٧	المركز المالي:
٨٨,٦٧٦	٤٧,٣٢٤	الموجودات غير المتداولة
(٥٦,٥٠٠)	(٦٠,٨٤٢)	الموجودات المتداولة
(٣١,٩٣٥)	(٢٢,٠٣١)	المطلوبات غير المتداولة
(٦,٧٣٦)	-	المطلوبات المتداولة
-----	-----	المعاملات الداخلية المحذوفة
٢٣٠,٩٥٠	٢٣٩,٠١٨	صافي الموجودات
=====	=====	
٢٤٩,٠١٦	٤٠,٣٩٩	نتائج العمليات:
(١٨٥,١٢٤)	(٣١,٧٢٣)	الإيرادات
-----	-----	المصروفات
٦٣,٨٩٢	٨,٦٧٦	الأرباح
=====	=====	

قامت شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م باقتراح ودفع توزيعات أرباح بقيمة لا شيء (٢٠١٣: ١٠ مليون درهم) إلى الشركة.

(ب) إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م

في عام ٢٠٠٣، ساهمت الشركة بمبلغ ٤ مليون درهم في ٤٠٪ من رأسمال إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م ("إمي كول"). استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ١٠٪ من أسهم الائتلاف المشترك اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٠٦ بتكلفة قدرها ٢,٥ مليون درهم. يشتمل هذا المبلغ على قيمة الشهرة التجارية البالغة ١,٣ مليون درهم.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، تمتلك المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ من حقوق الملكية في شركة "إمي كول". فيما يلي حصة المجموعة في موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الائتلاف المشترك:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٥٦,٨٥٣	٧٦٢,٦٨٨	المركز المالي:
٧٩,٧٧٦	٩٠,٧٨٨	الموجودات غير المتداولة
(٤٢٤,٦٧٦)	(٤٤٠,٧٧٨)	الموجودات المتداولة
(١١٣,٤٤٠)	(٩٠,٠١٧)	المطلوبات غير المتداولة
-----	-----	المطلوبات المتداولة
٢٩٨,٥١٣	٣٢٢,٦٨١	صافي الموجودات
=====	=====	
٩١,٢٣٣	١٣٤,٣٦٤	نتائج العمليات:
(٧٨,٤٨٠)	(١١٣,١٠٥)	الإيرادات
-----	-----	المصروفات
١٢,٧٥٣	٢١,٢٥٩	الأرباح
=====	=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات) (تابع)

٣٠ الحصة في الانتلاقات المشتركة (تابع)

(ج) الحصة في الانتلاقات المشتركة

خلال السنوات السابقة، دخلت المجموعة في عدة عمليات خاضعة لسيطرة مشتركة لانتلاقات مشتركة أخرى، فيما يلي تفاصيل هذه العمليات:

(١) خلال عام ٢٠٠٨، أبرمت "ثيرمو ذ.م.م" اتفاقية مع "أمينا بابب لاين كونستركشن ذ.م.م" للأعمال الميكانيكية والكهربائية والشبكية وأعمال العقود الأخرى بموجب انتلاف مشترك. لا توجد عمليات للانتلاف المشترك خلال السنة الحالية.

(٢) خلال عام ٢٠٠٤، أبرمت "إدارة ذ.م.م" اتفاقية مع "كونفلونس" (المعروفة سابقاً بأشيا باسيفيك بروجيكتس) لتنفيذ خدمات إدارة مشروعات بموجب الانتلاف المشترك. لا توجد عمليات للانتلاف المشترك خلال السنة الحالية.

٣١ الحصة غير المسيطرة

خلال ٢٠٠٣، استحوذت "ثيرمو ذ.م.م" على نسبة ٥٠٪ من حقوق التصويت في "أو آي تي سي ثيرمو ذ.م.م"، ويتم الاحتفاظ بالنسبة المتبقية البالغة ٥٠٪ من قبل مساهم الأقلية. اتفقت "ثيرمو" مع مساهم الأقلية على أنه غير ملزم بالمساهمة في رأسمال الشركة التابعة وقد قدم مساهم الأقلية عقارات بدون مقابل إيجاري عوضاً عن مساهمته في رأسمال الشركة التابعة.

٣٢ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

تمثل أتعاب أعضاء مجلس الإدارة الأتعاب المهنية المدفوعة/ مستحقة الدفع لأعضاء مجلس إدارة الشركة مقابل تقديم خدمات لأي لجنة وعن تكريس وقت وجهد خاص لأعمال وشؤون الشركة ولأداء خدمات خارج نطاق أنشطتهم الاعتيادية. وفقاً لتفسير المادة رقم ١١٨ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لعام ١٩٨٤ الصادر عن وزارة الاقتصاد والتجارة، يتم الاعتراف بأتعاب أعضاء مجلس الإدارة كتخصيص من الأرباح المحتجزة.

٣٣ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

٢٠١٣	٢٠١٤	
١,٥٧٩,٦٥٥	٨٦٤,٩٩٤	الأرباح المنسوبة للمساهمين (الف درهم)
٣,٥٣٣,٨٠٣,٧٤٣	٣,٥٣٣,٨٠٣,٧٤٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
=====	=====	
٠,٤٥	٠,٢٤	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)
-----	-----	

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم بغرض إعادة احتساب ربحية السهم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، حيث تمت إصدار أسهم المنحة في بداية سنة ٢٠١٣.

٣٤ الارتباطات الرأس مالية والالتزامات الطارئة

(أ) الارتباطات الرأس مالية

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
		الشركة وشركاتها التابعة
		الارتباطات:
٤٩,٦٦٩	٥٠,٤٣٥	خطابات اعتماد
٣٩٠,٩٤٠	٧٩,٥١٧	الارتباطات الرأس مالية
=====	=====	
٥٧٢,٤٣٢	٥٢٩,٤٥٥	الالتزامات الطارئة:
=====	=====	خطابات ضمان
		الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة
		الالتزامات الطارئة:
٣٩٦,٢٥٤	٣٩٦,٢٥٤	خطابات ضمان (راجع الإيضاح (١) أدناه)
=====	=====	

(١) تم إصدار ضمان تجاري خلال السنوات السابقة لأحد البنوك مقابل القرض الذي تم الحصول عليه من قبل الانتلاف المشترك إميريتس ديستريكت كولينج ذ.م.م.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٤ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات الطارئة (تابع)

(ب) الالتزامات الطارئة

يوجد بعض المطالبات والالتزامات الطارئة التي تنشأ في سياق الأعمال الاعتيادية. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة هذه المطالبات والالتزامات الطارئة بشكل منتظم حال ورود مثل هذه الشكاوى و/أو المطالبات ويتم التعامل مع كل حالة على حدة وفقاً لأهميتها ولشروط العقد ذات الصلة.

٣٥ التقارير حسب القطاع

قطاعات الأعمال

تشتمل أنشطة المجموعة على قطاعين رئيسيين للأعمال يتمثلان في إدارة الممتلكات العقارية وأنشطة البيع والإنشاء. تتألف الأنشطة الأخرى بصورة رئيسية من الخدمات الفندقية. فيما يلي إيرادات وتنتاج وموجودات ومطلوبات القطاع:

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	إدارة وبيع العقارات ألف درهم	
٧٤٧,٤٥٣	٤٨,٩٥٥	٥٩٨,٥٠٣	٩٩,٩٩٥	٢٠١٤
١٤,٣٨٣	-	٥٠٥	١٣,٨٧٨	إيرادات القطاع
١١٥,٦٧٥	-	-	١١٥,٦٧٥	إيرادات التمويل
١,٠٤٤,٣٧٠	-	-	١,٠٤٤,٣٧٠	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
١١٦,٢٥١	٢,١١٩	٤,٢٩٥	١٠٩,٨٣٧	الأرباح من تقييم عقارات
٢٩,٩٣٥	-	-	٢٩,٩٣٥	الإيرادات الأخرى
				الحصة في أرباح ائتلاف مشترك
٢,٠٦٨,٠٦٧	٥١,٠٧٤	٦٠٣,٣٠٣	١,٤١٣,٦٩٠	إجمالي الإيرادات
(١,٠١٦,١٩٠)	(٣٦,١٤٧)	(٨٩٥,٤١٢)	(٨٤,٦٣١)	التكلفة المباشرة
(١٢٢,٠٣١)	(١٣,٦٣٩)	(٦٥,٩٩٦)	(٤٢,٣٩٦)	مصرفات إدارية وعمومية
(٦٤,٨٥٢)	-	(٣٨,٥٢١)	(٢٦,٣٣١)	مصرفات التمويل
٨٦٤,٩٩٤	١,٢٨٨	(٣٩٦,٦٢٦)	١,٢٦٠,٣٣٢	أرباح/ (خسائر) السنة
٧,٩٣٧,٤٤٥	٥٩,٩٥٣	٢,٨٠٢,٧٢٢	٥,٠٧٤,٧٧٠	موجودات القطاع
٥٦١,٦٩٩	٣٢٢,٦٨١	-	٢٣٩,٠١٨	الاستثمار في ائتلافات مشتركة
٨,٤٩٩,١٤٤	٣٨٢,٦٣٤	٢,٨٠٢,٧٢٢	٥,٣١٣,٧٨٨	إجمالي الموجودات
٣,٥٠٠,٦٦٤	٤٨,٥٩٦	٢,٦٦٨,٨١٠	٧٨٣,٢٥٨	مطلوبات القطاع
٩٣,٩١٤	٨,١٨٤	٢,٣٣١	٨٣,٣٩٩	مصرفات رأسمالية
١٥,٠٧٧	٢,٨٥١	٩,٦٠٤	٢,٦٢٢	الاستهلاك
٢,٢٨٣,١٩٠	٥٦,٥٥٤	١,٠٧١,٠٨٨	١,١٥٥,٥٤٨	٢٠١٣
٣,٤٤١	-	٢٩٠	٣,١٥١	إيرادات القطاع
٢٦,٧٧٧	-	-	٢٦,٧٧٧	إيرادات التمويل
٢,١٠٤,٧٢٤	-	-	٢,١٠٤,٧٢٤	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
١٦٩,٣٤٦	١,٤٦١	٤,٩٧٦	١٦٢,٩٠٩	الأرباح من تقييم عقارات
٧٦,٦٤٥	١٢,٧٥٣	-	٦٣,٨٩٢	الإيرادات الأخرى
٤,٦٦٤,١٢٣	٧٠,٧٦٨	١,٠٧٦,٣٥٤	٣,٥١٧,٠٠١	الحصة في أرباح ائتلاف مشترك
(٢,٠٤٩,٠٢٧)	(٣٧,٤٥٦)	(١,٠١٣,٢٩٦)	(٩٩٨,٢٧٥)	إجمالي الإيرادات
(١٠٥,٠٣٣)	(١٥,٠٥٦)	(٥٥,٠١٣)	(٣٤,٩٦٤)	التكلفة المباشرة
(٩٣٠,٤٠٨)	-	(٨٨٠,٩٦٩)	(٤٩,٤٣٩)	مصرفات إدارية وعمومية
١,٥٧٩,٦٥٥	١٨,٢٥٦	(٨٧٢,٩٢٤)	٢,٤٣٤,٣٢٣	مصرفات التمويل
٦,٩٢١,٠١٥	٦٥,٢٩٦	١,٢٥٩,٨٧١	٥,٥٩٥,٨٤٨	أرباح/ (خسائر) السنة
٥٣٠,٧٩٨	٢٩٩,٨٤٨	-	٢٣٠,٩٥٠	موجودات القطاع
٧,٤٥١,٨١٣	٣٦٥,١٤٤	١,٢٥٩,٨٧١	٥,٨٢٦,٧٩٨	الاستثمار في ائتلافات مشتركة
٣,٣١٣,٣٢٨	٥٩,٨٢٨	٢,٢٦١,٤٣٧	٩٩٢,٠٦٣	إجمالي الموجودات
٦٩,٧٨٥	٤,١٣٧	٤,٤٦٥	٦١,١٨٣	مطلوبات القطاع
١٨,٤٦١	٢,٦٧٦	١٢,٩٨٥	٢,٨٠٠	مصرفات رأسمالية
				الاستهلاك

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٦ 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. بينما تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على الذمم الدائنة التجارية والأخرى وودائع ضمان والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل والذمم الدائنة طويلة الأجل. تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية للموجودات والمطلوبات المالية ضمن إيضاح رقم ٣. يوضح الجدول المبين أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية وقيمها العادلة للسنتين الحاليتين والمقارنة:

إيضاح	المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	القروض والذمم المدينة	أخرى بالتكلفة المطفأة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٤					
الموجودات المالية					
١٤	-	١٧٠,٣٤٤	-	١٧٠,٣٤٤	١٧٠,٣٤٤
١٥	٢٣٧,٨٧٨	-	-	٢٣٧,٨٧٨	٢٣٣,١٩٤
١٨	-	٥٢٤,٣٣٠	-	٥٢٤,٣٣٠	٥٢٣,٦٢٨
١٩	-	٧,٤٦٥	-	٧,٤٦٥	٧,٤٦٥
٢٠	-	٣٨٥,٢٤٥	-	٣٨٥,٢٤٥	٣٨٥,٢٤٥
	٢٣٧,٨٧٨	١,٠٨٧,٣٨٤	-	١,٣٢٥,٢٦٢	١,٣٢٠,٥٧٦
الإجمالي					
	٢٣٧,٨٧٨	١,٠٨٧,٣٨٤	-	١,٣٢٥,٢٦٢	١,٣٢٠,٥٧٦
إجمالي المطلوبات					
٢١	-	-	١,٣٩٠,٠٩٠	١,٣٩٠,٠٩٠	١,٣٩٠,٠٩٠
٢٢ (١)	-	-	٩,٨٤٢	٩,٨٤٢	٩,٨٤٢
١٩	-	-	١٦,٢٣٩	١٦,٢٣٩	١٦,٢٣٩
٢٣	-	-	١٩٧,٧٥٥	١٩٧,٧٥٥	١٩٧,٧٥٥
٢٤	-	-	١,٤٥٧,٦٦٠	١,٤٥٧,٦٦٠	١,٤٥٧,٦٦٠
٢٦	-	-	٥,٢٠٠	٥,٢٠٠	٥,٢٠٠
	-	-	٣,٠٧٦,٧٨٦	٣,٠٧٦,٧٨٦	٣,٠٧٦,٧٨٦
الإجمالي					
	-	-	٣,٠٧٦,٧٨٦	٣,٠٧٦,٧٨٦	٣,٠٧٦,٧٨٦

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

إيضاح	المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	القروض والذمم المدينة	أخرى بالتكلفة المطفأة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٣					
الموجودات المالية					
١٤	-	١٠٠,٦٥٠	-	١٠٠,٦٥٠	١٠٠,٦٥٠
١٥	١٩٠,٩٨٧	-	-	١٩٠,٩٨٧	١٩٠,٩٨٧
١٨	-	٥٧٥,٢٥٧	-	٥٧٥,٢٥٧	٥٧٥,٢٥٧
١٩	-	١٠,٠٩٢	-	١٠,٠٩٢	١٠,٠٩٢
٢٠	-	٣٢٩,٤٥٦	-	٣٢٩,٤٥٦	٣٢٩,٤٥٦
		-----	-----	-----	-----
	١٩٠,٩٨٧	١,٠١٥,٤٥٥	-	١,٢٠٦,٤٤٢	١,٢٠٦,٤٤٢
	=====	=====	=====	=====	=====
الإجمالي					
إجمالي المطلوبات					
٢١	-	-	١,٣٢٤,٣٠٧	١,٣٢٤,٣٠٧	١,٣٢٤,٣٠٧
٢٢ (١)	-	-	٤,٤٤٤	٤,٤٤٤	٤,٤٤٤
١٩	-	-	١,٩٦٦	١,٩٦٦	١,٩٦٦
٢٣	-	-	١٣١,٠٥٣	١٣١,٠٥٣	١٣١,٠٥٣
٢٤	-	-	١,٤٣٨,١٥٤	١,٤٣٨,١٥٤	١,٤٣٨,١٥٤
٢٦	-	-	٥,٥٦٤	٥,٥٦٤	٥,٥٦٤
		-----	-----	-----	-----
	-	-	٢,٩٠٥,٤٨٨	٢,٩٠٥,٤٨٨	٢,٩٠٥,٤٨٨
	=====	=====	=====	=====	=====
الإجمالي					

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان

التعرض لمخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١٠٠,٦٥٠	١٧٠,٣٤٤	١٤	الذمم المدينة طويلة الأجل
١٩٠,٩٨٧	٢٣٧,٨٧٨	١٥	الاستثمارات الأخرى
٥٧٥,٢٥٧	٥٢٤,٣٣٠	١٨	الذمم المدينة التجارية والأخرى
١٠,٠٩٢	٧,٤٦٥	١٩	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٢٨,٣٨١	٣٨٤,٤٥١	٢٠	النقد لدى البنك
-----	-----		
١,٢٠٥,٣٦٧	١,٣٢٤,٤٦٨		
=====	=====		

تشتمل الذمم المدينة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل) على مبلغ ١٣٧,٨ مليون درهم (٢٠١٣: ١٤٠,٩٨٧ مليون درهم) من بيع عقار حيث تحتفظ المجموعة بالملكية القانونية للعقار كضمان. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، بلغت القيمة العادلة للعقار المحتفظ به كضمان من قبل المجموعة ١٣٧,٨ مليون درهم تقريباً (٢٠١٣: ١٤٠,٩٨٧ مليون درهم).

حسابات انخفاض القيمة

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
المخصص ألف درهم	المخصص ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
-	-	٣٧,٤٧١
١٣٥,٣٣٦	-	٣٧,٤٧١
-	-	٣٧,٦٤٩
١١٠,٩٩٥	-	٣٧,٦٤٩
١١,٢٠٧	١١,٢٠٧	١٢٠,٦٠٣
٣١٣,٩٢٧	١١,٢٠٧	١٢٠,٦٠٣
١,٧٥٨,٩٣٠	١,٧٦٠,٣٧٩	٢,٠٠٠,٤٦٤
١,٧٥٨,٩٣٠	١,٧٦٠,٣٧٩	٢,٠٠٠,٤٦٤
-----	-----	-----
١,٧٧٠,١٣٧	٢,٣٩١,١٨٨	٢,١٩٦,١٨٧
-----	-----	-----
=====	=====	=====

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٤١,١٤١	١,٧٧٠,١٣٧	في ١ يناير
٨٤١,٢٣٦	٢,٤٢٠	المخصص المرصود خلال السنة (راجع الإيضاح ٨)
(١٢,٢٤٠)	(٩٧١)	المبالغ المشطوبة المخصص المعكوس خلال السنة
-----	-----	
١,٧٧٠,١٣٧	١,٧٧١,٥٨٦	في ٣١ ديسمبر (راجع إيضاح ١٨)
=====	=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

(ب) مخاطر السيولة

فيما يلي الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية بما في ذلك دفعات الفائدة وتأثير اتفاقيات التسوية كما في تاريخ التقرير:

المطلوبات المالية	إيضاح	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	أقل من سنة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٤					
الأدوات المالية غير المشتقة					
الزعم الدائنة التجارية والأخرى	٢١	١,٣٩٠,٠٩٠	١,٣٩٠,٠٩٠	١,٣٩٠,٠٩٠	-
ودائع ضمان	٢٢ (١)	٩,٨٤٢	٩,٨٤٢	٩,٨٤٢	-
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٩	١٦,٢٣٩	١٦,٢٣٩	١٦,٢٣٩	-
القروض المصرفية قصيرة الأجل	٢٣	١٩٧,٧٥٥	٢٠٧,٦٤٣	٢٠٧,٦٤٣	-
القروض المصرفية طويلة الأجل	٢٤	١,٤٥٧,٦٦٠	١,٧٤٩,١٩٢	٢٥,٩٢٠	١,٧٢٣,٢٧٢
زعم دائنة طويلة الأجل	٢٦	٥,٢٠٠	٥,٢٠٠	-	٥,٢٠٠
الإجمالي		٣,٠٧٥,٧٨٦	٣,٣٧٨,٢٠٦	١,٦٤٩,٧٣٤	١,٧٢٨,٤٧٢
٣١ ديسمبر ٢٠١٣					
الأدوات المالية غير المشتقة					
الزعم الدائنة التجارية والأخرى	٢١	١,٣٢٤,٣٠٧	١,٣٢٤,٣٠٧	١,٣٢٤,٣٠٧	-
ودائع ضمان	٢٢ (١)	٤,٤٤٤	٤,٤٤٤	٤,٤٤٤	-
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٩	١,٩٦٦	١,٩٦٦	١,٩٦٦	-
القروض المصرفية قصيرة الأجل	٢٣	١٣١,٠٥٣	١٣٧,٦٠٦	١٣٧,٦٠٦	-
القروض المصرفية طويلة الأجل	٢٤	١,٤٣٨,١٥٤	١,٧٢٥,٧٨٥	٤٣٢,٠٠٠	١,٢٩٣,٧٨٥
زعم دائنة طويلة الأجل	٢٦	٥,٥٦٤	٥,٥٦٤	-	٥,٥٦٤
الإجمالي		٢,٩٠٥,٤٨٨	٣,١٩٩,٦٧٢	١,٩٠٠,٣٢٣	١,٢٩٩,٣٤٩

(ج) مخاطر أسعار الفائدة

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة من النقد لدى البنك والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل (راجع الإيضاحات ٢٠، ٢٣، ٢٤). فيما يلي بيان أسعار الفائدة للأدوات لمالية التي تخضع لفائدة لدى المجموعة في تاريخ التقرير:

(١) الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة	٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
النقد لدى البنك - في حسابات ودائع	١٨٥,٣٢٣	١٦٣,٧٨٠

تحليل حساسية الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

إن سعر الفائدة على النقد لدى البنك في حسابات الودائع ثابت وغير معرض للتغيير. لا تقوم المجموعة باحتساب أية موجودات مالية ذات أسعار فائدة ثابتة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالتالي، فإن أي تغيير في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير لن يؤثر على الأرباح أو الخسائر.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

(ج) مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

(٢) الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣١,٠٥٣	١٩٧,٧٥٥	الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة
١,٤٣٨,١٥٤	١,٤٥٧,٦٦٠	القروض المصرفية قصيرة الأجل
-----	-----	القروض المصرفية طويلة الأجل
١,٥٦٩,٢٠٧	١,٦٥٥,٤١٥	
=====	=====	

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

إن التغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير كان ليؤدي إلى زيادة / (نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ المبينة أدناه. لا يتضمن التحليل المبين أدناه الفائدة المرسلة، ويفترض أن جميع المتغيرات الأخرى ستبقى ثابتة.

الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية
الزيادة بمقدار ١٠٠ النقص بمقدار ١٠٠
نقطة أساس نقطة أساس
ألف درهم ألف درهم

١٦,١٢٣ (١٦,١٢٣)
=====

٣١ ديسمبر ٢٠١٤
الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

٢٦,٠٥٩ (٢٦,٠٥٩)
=====

٣١ ديسمبر ٢٠١٣
الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

(د) مخاطر أسعار الأسهم

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

إن بعض استثمارات المجموعة في الأسهم الرانجة مدرجة في سوق دبي المالي. إن الزيادة بنسبة ١٠٪ في سعر الأسهم التي تحتفظ بها المجموعة كان ليؤدي إلى زيادة القيمة العادلة للأوراق المالية بمبلغ ١,٩ مليون درهم (٢٠١٣: ١,٩ مليون درهم)؛ في حين أن التغير المساوي في الاتجاه العكسي كان ليؤدي إلى انخفاض القيمة العادلة للأوراق المالية بمبلغ ١,٩ مليون درهم (٢٠١٣: ١,٩ مليون درهم). تم إجراء هذا التحليل على نفس الأساس المتبع في عام ٢٠١٣.

(هـ) النظام المتدرج للقيمة العادلة

يحلل الجدول المبين أدناه الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب طريقة التقييم. تم تحديد مختلف مستويات القيمة العادلة على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
 - المستوى ٢: المدخلات خلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للموجودات أو المطلوبات، إما بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار)؛ و
 - المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تركز على بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).
- لدى المجموعة استثمارات أخرى وعقارات استثمارية يتم بيانها بالقيمة العادلة. راجع أيضاً الإيضاح ١٥.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

(هـ) النظام المتدرج للقيمة العادلة (تابع)

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٣٤,٠٤٤	٣,٨٣٤	٢٣٧,٨٧٨
=====	=====	=====
١٨٦,٤٨٧	٤,٥٠٠	١٩٠,٩٨٧
=====	=====	=====

٣١ ديسمبر ٢٠١٤
الاستثمارات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٣
الاستثمارات الأخرى

لم يتم إجراء إعادة تصنيف خلال السنة الحالية أو السنة السابقة.

٣٧ التقديرات والأحكام الهامة

تقوم المجموعة بوضع التقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. يتم تقييم التقديرات والأحكام بصورة مستمرة وترتكز على الخبرة السابقة وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد بأنها منطقية وفقاً للظروف الراهنة. فيما يلي التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة المستخدمة من قبل الإدارة عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

افتراض مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم أولي لقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، الذي يشمل فترة ١٢ شهراً اعتباراً من تاريخ البيانات المالية، بناءً على بعض الأحداث والظروف المحددة التي، بصورة فردية أو جماعية، قد تثير شك كبير حول قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

قامت إدارة المجموعة بإعداد خططها المستقبلية للأعمال وتقديراتها للتدفقات النقدية لاثني عشر شهراً اعتباراً من تاريخ التقرير على أساس متحفظ. قد تم إعداد هذه التقديرات مع الأخذ بالاعتبار طبيعة وظروف عملها ودرجة تأثرها بالعوامل الخارجية والبيانات المالية وغير المالية الأخرى المتاحة وقت إعداد هذه التقديرات.

بناءً على هذه التقديرات، ترى إدارة المجموعة أن المجموعة سوف تكون قادرة على مواصلة عملياتها خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية اعتباراً من تاريخ التقرير وأن افتراض مبدأ الاستمرارية المستخدم عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة ملائم. سوف تتم إعادة تقييم مدى ملائمة افتراض مبدأ الاستمرارية في تاريخ كل تقرير.

الاعتراف بالإيرادات من العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات على أساس التملك الحر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر عندما يتم تحويل كافة مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري. تعتبر مخاطر وامتيازات الملكية الهامة أنها انتقلت إلى المشتري عندما يتم تحويل مخاطر الأسعار المرتبطة بها إلى المشتري من خلال توقيع العقد وحصول المشتري على حق التصرف بالعقار.

الاعتراف بالإيرادات من أنشطة التعاقد

يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة المقاولات ضمن الأرباح أو الخسائر عندما يمكن تقدير إيرادات العقد بصورة موثوقة. تعترف المجموعة عادةً بإيرادات العقد عندما يمكن تقدير ناتج المشروع بصورة موثوقة. يعتمد قياس إيرادات العقود على طريقة نسبة الإنجاز وهي تتأثر بالعديد من احتمالات عدم اليقين التي تعتمد على نتائج أحداث مستقبلية. يتم الاعتراف بالإيرادات من التغييرات والمطالبات في أعمال العقود فقط عند احتمالية استردادها ويمكن تقدير القيمة بصورة موثوقة. غالباً ما يتطلب تعديل التقديرات عند وقوع الأحداث أو التأكد من الاحتمالات غير اليقينية. وبالتالي فإن قيمة إيرادات العقود قد ترتفع أو تنخفض من فترة إلى أخرى.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

(إيضاحات) (تابع)

٣٧ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

خسائر انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة الخاصة بها لغرض تقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام لمعرفة ما إذا كانت هناك أية بيانات ملحوظة تُفيد بوجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة. وعليه، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عند وقوع حالة خسارة محددة أو حدث يُعتبر، بناءً على الخبرة السابقة، بمثابة دليل على انخفاض القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة.

خسائر انخفاض قيمة العقارات للتطوير

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة العقارات للتطوير لغرض تقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية لوحدات العقار والتكاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات فيما يتعلق بالعقارات غير مبيعة في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكاليف المتوقعة للإنجاز، يتم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة في حال وجود حدث أو حالة خسارة محددة لتخفيض تكلفة العقارات للتطوير إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق.

الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة سنوياً بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة والاستهلاك المحمل على الممتلكات والآلات والمعدات. قامت المجموعة بإجراء مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ولم تشر الإدارة إلى الحاجة لتعديل القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المتبقية للموجودات عن الفترة الحالية أو الفترات المستقبلية. إلا أنه سوف تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية مرة أخرى في السنة التالية.

تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة باتباع نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدل في ٢٠٠٣). يتضمن الإيضاح ١٢ معلومات حول منهج التقييم المتبع من قبل المجموعة لتقييم العقارات الاستثمارية. في حالة تغير الافتراضات الهامة، قد يكون للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تأثير جوهري على الأرباح والخسائر وبيان المركز المالي للمجموعة في المستقبل.

مخصص المخزون المتقادم

تقوم المجموعة بمراجعة مخزونها لتقييم الخسائر الناتجة عن التقادم بصورة منتظمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بمخصص للمخزون المتقادم ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام بشأن ما إذا كانت هناك أية معطيات ملحوظة تشير إلى إمكانية بيع منتج ما في المستقبل وصافي القيمة القابلة للتحقيق من ذلك المنتج. وبالتالي، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عندما يكون صافي القيمة القابلة للتحقيق أقل من التكلفة اعتماداً على أفضل تقديرات الإدارة. يركز مخصص المخزون المتقادم على العمر والحركة الماضية للمخزون.

أعمال المشروعات قيد الإنجاز

يتم بيان أعمال المشروعات قيد الإنجاز بالتكلفة زائداً الأرباح المقدرة بعد احتساب الخسائر المتوقعة، في حال وجودها. لتحديد الخسائر المتوقعة، تقوم إدارة المجموعة بتقدير ناتج كل عقد على حدة. قد تختلف النتائج النهائية للعقد عن التقديرات الموضوعة في وقت إعداد هذه البيانات المالية الموحدة.

مخصصات الذمم المدينة بما في ذلك الذمم المدينة لأطراف ذات علاقة

تقوم المجموعة بمراجعة ذممها المدينة لتقييم مدى كفاية المخصصات بصورة سنوية على الأقل. إن مخاطر الائتمان لدى المجموعة منسوبة بصورة أساسية إلى الذمم المدينة التجارية/ ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بمخصص ما ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام لمعرفة ما إذا كانت هناك أية معطيات ملحوظة تفيد بوجود انخفاض معقول يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة. وبالتالي، يتم رصد مخصص عندما يكون هناك احتمال وقوع حالة خسارة أو حدث يُعتبر، اعتماداً على الخبرة السابقة، بمثابة دليل على انخفاض القدرة على استرداد التدفقات النقدية.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٧ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

مخصص مصروفات الضمانات

يتم الاعتراف بمخصص مصروفات الضمانات عند إنجاز العقد وتسليمه للعميل خلال فترة الضمان. يركز المخصص على البيانات السابقة للضمان وقياس كافة النتائج الممكنة مقابل احتمال وقوع أي منها.

مخصص المطالبات والالتزامات الطارئة

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بإجراء تقييم مفصل لكافة المطالبات والالتزامات الطارئة التي تنشأ خلال سير الأعمال الاعتيادية وعليه، تقوم بتقدير المخصص اللازم لتسوية هذه المصروفات المالية. تركز عمليات التقييم المفصلة على الخبرة السابقة للإدارة في تسوية هذه المطالبات والالتزامات الطارئة وفقاً لشروط تجارية، وتقييم النتائج الممكنة مقابل احتمال وقوع أي منها ومدى توفر أموال نقدية لتسوية هذه التعرضات المالية. في حال اختلاف هذه التقديرات بشكل كبير، سوف يتم احتساب التغير على أنه تغير في التقديرات وعليه سوف تتأثر البيانات المالية الموحدة بشكل كبير في المستقبل.

٣٨ الأحداث اللاحقة

لاحقاً لنهاية السنة، قامت المجموعة بالتوقيع على اتفاقية لبيع عقار بمبلغ ٥٢٥ مليون درهم من محفظة عقاراتها الاستثمارية. تم تحديد قيمة هذه المعاملة وفقاً لتقييم السوق المفتوح الذي تم إجراؤه بواسطة شركة تقييم مستقلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. راجع أيضاً الإيضاح ١٢ (ج).