

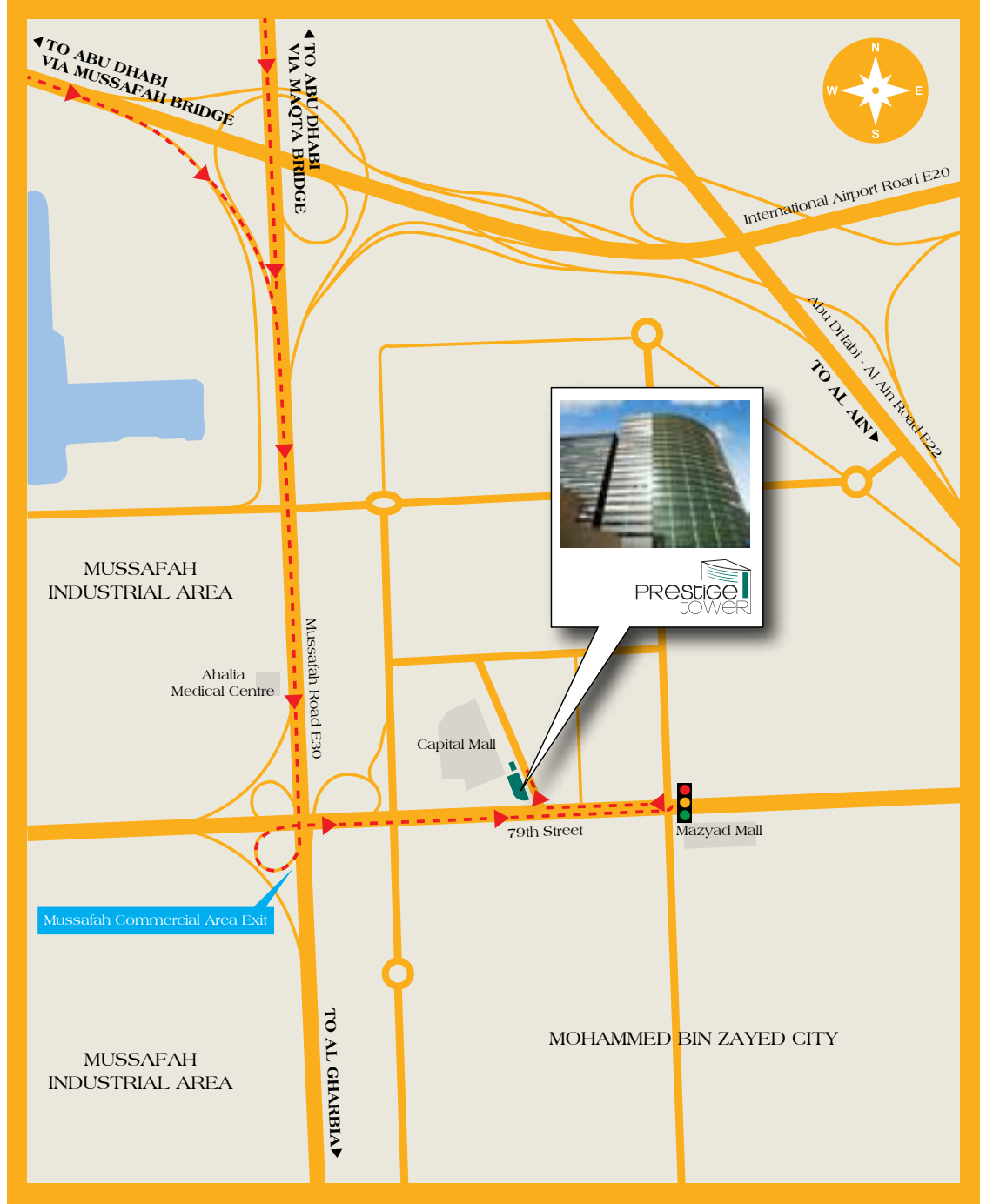


2013



التقرير السنوي





مدينة محمد بن زايد، برج برستيج 17، طابق 14،

بجانب كابيتال مول

الإحداثيات: N 24.374773, E 54.531754

ص.ب. 33322، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف مجاني: (6262935) 800-manazel

هاتف: 971 2 644 44 66 + فاكس: 971 2 644 44 65 +

البريد الإلكتروني: info@manazel-re.com www.manazel-re.com

فهرس المحتويات

نبذة عن شركة منازل العقارية ش.م.خ	12
ملخص لعام 2013	14
حوكمة الشركات	15
كلمة رئيس مجلس الإدارة	16
تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة منازل العقارية	18
الرؤية الرسالة الأهداف القيم الجوهرية	20
استراتيجية عام 2014	21
إنجازاتنا المشاريع التي تم تسليمها المشاريع الحالية	22
مشروع فلل الريف (Al Reef Villas)	24
مشروع الريف داون تاون (Al Reef Downtown)	26
مشروع قرية ديونز	28
مشروع 9712 كاييتال كاييتال مول	30
مشروع برج بريستيچ	32
برنامج منازل للمواطنين «داری» (Dari)	34
مبادرة «أبشر» (Absher)	37
محطات تبريد المشاريع	38
البيانات المالية الموحدة	41
إخلاء مسؤولية	86



المغفور له الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان
(طيب الله ثراه)



صاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان - حفظه الله
رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة
القائد الأعلى للقوات المسلحة



الفريق أول سمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان
ولي عهد أبوظبي - نائب القائد الأعلى للقوات المسلحة

نبذة عن شركة منازل العقارية ش.م.خ

شركة منازل، هي واحدة من أهم الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، تأسست في شهر مايو 2006، وتتخذ من العاصمة أبوظبي مقراً رئيساً لها.

وتتميز الشركة باتباعها استراتيجية ذات رؤية وأبعاد مواكبة للتنمية الوطنية الشاملة وفي إطارها، إذ اختارت العمل على إقامة المشاريع السكنية النابضة بالحياة لذوي الدخل المتوسط، بالإضافة إلى المشاريع ذات الاستخدامات المتعددة، الأمر الذي مكّنها من التغلب على معظم الصعوبات التي واجهت صناعة العقارات في السنوات الأخيرة، مما أثمر عن مجتمعات مزدهرة ، غنية بالمرافق والخدمات، وسط أجواء تمّ تخطيطها بعناية.

وتُعنى الشركة بتشديد الوحدات السكنية وفق أرقى معايير الجودة. فمع الالتزام باستثمارات استراتيجية، تشمل الوحدات السكنية والتجارية، على حد سواء، نجحت منازل في تحقيق نوع من التوازن بين إيجاد مجتمعات مُزدهرة ومُستدامة، وفي الوقت عينه، ضمان أعلى العوائد للمساهمين والمستثمرين.

وبما أنّ معايير الجودة غالباً ما تتأثر بسبب الأسعار، فقد نجحت الشركة في تقليص الفجوة بين هذين العاملين، بهدف ابتكار مجموعة واسعة من العقارات، بأسعار معقولة، ترتقي إلى مستوى كافة التطلّعات، وتلبّي متطلبات مختلف أنماط الحياة، مع مراعاة قواعد الاستثمار العقاري وفقاً للشريعة الإسلامية.

وكوننا نُعتبر أحد أهم مهندسي وبُناة المجتمع، نفخر في قدرتنا على تحقيق توازن بين أدوارنا المتعدّدة، سواءً في مجال التخطيط، البناء، التمليك، الاستثمار، الشراكة مع المجتمع، أو إدارة الأعمال.



نحن شركة تؤمن بتكافؤ الفرص، ولدينا فريق عمل من أصحاب الخبرة البناءة والموهبة المهنية، ونحرص على تشجيعهم للاستفادة من إمكاناتهم وطاقاتهم، بهدف الارتقاء نحو الأفضل وتحقيق التميز.

- نوع الشركة: شركة مساهمة خاصة
- رأس مال الشركة: ملياران وخمسمائة مليون درهم إماراتي (2,500,000,000 درهم)
- عدد الأسهم: ملياران وخمسمائة مليون سهم (2,500,000,000 سهم)
- القيمة الاسمية للسهم: درهم واحد (1 درهم) لكل سهم

مجلس الإدارة

محمد مهنا القبسي	- رئيس مجلس الإدارة
خالد ديماس السويدي	- نائب رئيس مجلس الإدارة
عادل أحمد لوتاه	- عضو مجلس الإدارة
محمد ثعلوب الدرعي	- عضو مجلس الإدارة
علي محمد الشامسي	- عضو مجلس الإدارة

ملخص لعام 2013

كان 2013 عاماً من الإنجازات الاستثنائية لشركة منازل العقارية حيث تم بنجاح تنفيذ عدد ملحوظ من المشاريع وتسليمها إلى المستثمرين. وقد تم تطوير مشاريع ومجمعات سكنية جديدة مبتكرة لتضاف إلى حصيلة إنجازات الشركة. وقد وصلت العائدات إلى مستويات متوقعة وتم تخصيص أموال لتطوير مشروعات جديدة.

أنجزت فلل الريف بشكل كامل وتم تسليمها إلى المستثمرين في ديسمبر 2012 حيث تم خلال ذلك البدء بأعمال بناء مركز تجاري جديد والذي سيتم تسليمه قريباً. كما شهد عام 2013 اكتمال وتسليم 99% من الريف داون تاون، حيث بقي من العمل أربعة أشهر فقط إلى حين التنفيذ الكلي للمشروع. لقد أحرزت منازل العقارية تقدماً ثابتاً في عملية الإنشاءات الجارية لمشروع 9712 كابيتال، في حين استمر كابيتال مول، والذي تم تسليمه إلى المستثمرين في الربع الأخير من عام 2012، في جذب مستأجرين ذوي أسماء تجارية نظراً لموقعه الملائم ولتوفر المساحات الإيجارية المناسبة.

وعلى صعيد آخر، تواصلت منازل العقارية ريادتها لمبادرة «داري» والتي أبتكرت وأطلقت في 2012 لبناء بيوت الأحلام لمواطني دولة الإمارات الذين حصلوا على قروض سكنية من الحكومة. كما كانت الشركة مصممة على رعايتها لمبادرة «أبشر» التي أطلقها صاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة، حفظه الله، في مكرمة تهدف إلى خدمة الوطن وشعبه. وتفتخر منازل العقارية أن تكون من أولى الشركات المشاركة في مبادرة «أبشر»، وقد قدمت العديد من المنتجات والخدمات التي أكسبت الشركة تقديراً من السلطات المختصة.

حوكمة الشركات

انطلاقاً من التزام إدارة الشركة بضرورة تطبيق كافة القوانين التجارية والاستفادة من الممارسات والخبرات السابقة واتباع أفضل السبل للحفاظ على الممتلكات والأصول، فقد قامت الإدارة بتطبيق القرار الوزاري رقم 518 لعام 2009 والخاص بحوكمة الشركات وذلك في سبيل:

- الحفاظ على أصول وممتلكات الشركة.
- دعم نجاح الشركة والنمو الاقتصادي.
- تعزيز وتطوير التقارير المالية والتشغيلية.
- تشجيع الشفافية.
- إدارة الشركة بما يفيد مصالح المتعاملين معها.

وفي سبيل تحقيق هذه الأهداف، فقد قامت إدارة الشركة بالآتي:

- تأسيس لجنة مراجعة من أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين
- تأسيس إدارة مراجعة داخلية وتعيين موظفين أكفاء مؤهلين علمياً وعملياً
- إعداد ميثاق للمراجعة الداخلية لتحديد طبيعة عملها
- إعداد لائحة اعتماد مالية لكافة القرارات
- إعداد دليل السياسات والإجراءات لكافة إدارات الشركة
- إعداد لائحة عمل لكل من:
 - مجلس الإدارة
 - اللجنة التنفيذية
 - لجنة الترشيحات والمكافآت
 - لجنة المراجعة
 - هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

كما تم تطبيق سياسة المعايير المهنية والأخلاقية (قواعد السلوك) ومنع الغش والتلاعب والتي بموجبها يقوم كل من موظفي وإدارة الشركة بتقديم إقرار سنوي عن التزامهم بتطبيق المعايير المهنية والأخلاقية والالتزام بإبلاغ الجهات المعنية داخل الشركة عن أي مؤشرات سلبية تتعلق بسير العمل.

إن إدارة الشركة وموظفيها ملتزمون ببذل كافة الجهد والاستعانة بكافة الوسائل العلمية والعملية للحفاظ على أصول وممتلكات الشركة وتوفير بيئة عمل فعالة وخلق ثقة بين الشركة وكافة المتعاملين معها.

كلمة رئيس مجلس الإدارة

في عام 2013، احتفلت شركة منازل العقارية بحدث مهم ألا وهو الذكرى السنوية السابعة للشركة. ونحن إذ ننظر إلى السنوات السابقة، فإننا نشعر بالفخر بالسجل الرائع من المشاريع والإنجازات التي تحمل اسمنا، وهو الاسم الذي أصبح علامة مميزة لأعلى مستويات الجودة والفعالية والمهنية.

لقد نجحت منازل العقارية في الازدهار حيث تأخر الآخرون وذلك بفضل الجهود المكثفة لإدارة الشركة وأطقمها المهنية في جميع مستويات العمل. كما ساهم الدعم المتواصل من مساهميننا الموقرين في تحفيزنا نحو بلوغ قمم أعلى مما مكّننا من التميز في أدائنا وتقديم ما هو مأمول منا فكانت النتيجة وضع منازل العقارية كواحدة من أفضل 100 شركة في أبوظبي. وما كان لشركة منازل العقارية أن تبلغ ما بلغته اليوم لولا مهارات طاقم موظفيها الإداري وثقة مساهمينها، فإنجازاتنا تتبع من صميم جهودكم وإخلاصكم.

لقد أدرّكنا في وقت مبكر بأن مفتاح النجاح يكمن في التزامنا التام والواضح بالجودة في جميع أقسام الشركة. ولهذا فإننا نضمن بأن جميع الموردين والمتعاقدين والاستشاريين وغيرهم من المشاركين في مشاريعنا باعتبارهم طرفاً ثالثاً يشاطروننا الحماس والالتزام لتحقيق الجودة. وهذا النهج نحو الأسلوب الذي ندير به نشاطنا يُترجم أخيراً إلى أرباح لمستثمرينا ومساهميننا وللمستخدمين النهائيين، ويمكننا من تزويد سوق العقارات بمزيج قيم من رأس المال والإبداعية والمشاريع التي تركز على المجتمع.

باستمرار إخلاصنا لقيم شركتنا، نجحنا في سد حاجة السوق من الوحدات السكنية ذات التكلفة المنخفضة والتي ميزت منازل بطريقة طرح المشاريع والحصول على أعلى المصداقية في المشاريع المنجزة والمشاريع المستقبلية بمهارة عالية بإدارة أنشطة الشركة من قبل مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

إننا إذ نحدد تصوراتنا للمستقبل، فإننا واثقون بأن عام 2014 سيحمل المزيد من النجاح لشركة منازل العقارية. وبإلهام حكامنا المؤسسين لهذه الدولة العزيزة، وبدعم المساهمين ذوي الرؤية، وبتحفيز من فريق مكرّس من المهنيين، تسيّر شركة منازل العقارية بخطى ثابتة للإيفاء بوعدها بتقديم أفضل المشاريع وتحقيق أعلى العوائد.

شركة منازل العقارية... نبني، لنعمّ معاً

محمد مهنا القبيسي



تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة منازل العقارية (الشركة)

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى الجمعية العمومية لمساهمي الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

إلى مساهمي شركة منازل العقارية،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

استناداً إلى ما ورد في النظام الأساسي للشركة، يجب علينا تقديم التقرير الآتي:

لقد راجعنا الأسس التي قام عليها عمل الشركة، ونتائجها المالية، والاستثمارات التي دخلت فيها، وغيرها مما له صلة بأنشطة وأعمال الشركة بغرض إبداء رأي فيما إذا كانت الشركة تلتزم بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، في ضوء الفتاوى والقرارات والتوجيهات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013م.

تقع مسؤولية التأكد من أن الشركة تعمل وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية على الإدارة، فالإدارة هي المسؤولة عن أنشطة وأعمال الشركة وتنفيذها وفق الأساس الذي قام عليه نشاط وعمل الشركة وحدد نظامها الأساسي، وهو الالتزام التام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، أما مسؤوليتنا فتتحدد في إبداء رأي شرعي مستقل بناءً على مراجعتنا لما أطلعنا عليه، وفي إعداد تقرير لكم.

لقد قمنا بمراجعتنا التي اشتملت على مراجعة النتائج المالية للشركة، من واقع مراجعتنا لميزانيتها العمومية (وقائمة الإيرادات والمصروفات). كما قمنا بمراجعة إيداعات الشركة لدى البنوك وكلها بنوك إسلامية، وحصلنا على الإفادة المطلوبة بشأن أوجه الاستثمارات التي كانت قد دخلت فيها الشركة.

لقد قمنا بالحصول على المعلومات والتفسيرات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة لم تخالف في الجملة أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، في نطاق ما أطلعنا عليه من أنشطتها وأعمالها المختلفة.

في رأينا:

- أن الشركة قد التزمت في مجمل أنشطتها واستثماراتها وإيداعاتها وأعمالها المختلفة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013م بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وذلك في ضوء ما أطلعنا عليه، وما وجد في بعضها من خلل فقد تم التوجيه بتصحيحه وفق المتطلبات الشرعية.

- وبما أن مجلس إدارة الشركة غير مخوّل بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين فإن دفع زكاة أسهم الشركة يقع على عاتق المساهمين التزاماً منهم بالركن الثالث من أركان الإسلام.
- والهيئة تؤكّد من جديد أن استخدام أي وثيقة أو مستند أو عقد، أو الدخول في أي اتفاقية أو استثمار، أو ممارسة نشاط من النشاطات، يجب أن يعتمد مقدّماً من قبلها للتأكد من أنه يتفق مع المتطلبات الشرعية، وهو ما ينص عليه النظام الأساسي للشركة.
- والهيئة إذ تصدر هذا التقرير، فإنها تُبارك للشركة نهجها الحميد في الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية ابتغاء مرضاة الله تعالى، وتُسأل الله سبحانه أن يجعل ذلك سبباً للبركة في الرزق والعمل.
- وصلّى الله تعالى على سيّدنا محمّد وعلى آله وصحبه أجمعين، وآخر دعوانا أن الحمد لله ربّ العالمين.

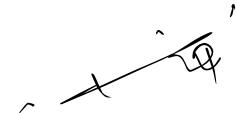
هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



الشيخ الدكتور / محمّد عبد الرّحيم سلطان العلماء
رئيس الهيئة



الشيخ الدكتور / نظام محمد صالح يعقوبي
عضو الهيئة



الشيخ الدكتور / أسيد محمد أديب الكيلاني
عضو الهيئة

الرؤية | الرسالة | الأهداف | القيم الجوهرية

رؤيتنا

العمل على إنشاء، استدامة، وتطوير محفظة ريادية ومتميزة من العقارات عالية الجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة والمنطقة، والتي تمنح قيمة مضافة لشركتنا، وتضمن بالتالي أعلى العوائد لمستثمرينا ومساهميننا على حد سواء.

رسالتنا

أن نكون السباقين في تمثيل ذوي الدخل المتوسط في سوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة، وذلك من خلال تطوير مجتمعات متكاملة ومُفعمة بالحياة وفق أرقى المعايير للمستثمرين، وفي الوقت عينه توفير مردود مجزي لهم وللمساهمين الكرام.

أهدافنا

- تطوير مشاريع نابضة بالحياة توفر وحدات سكنية وتجارية بأسعار مناسبة لذوي الدخل المتوسط.
- إقامة تحالفات استراتيجية مع كبرى الشركات الإقليمية والدولية التي تعمل وفق أفضل الممارسات من أجل خفض تكاليف التشغيل، البناء، وأعمال الصيانة.
- أن نكون سنداً للاقتصاد الوطني عبر جذب الاستثمارات الأجنبية إلى القطاع العقاري المحلي.
- تحقيق أعلى العوائد على محفظتنا من الأراضي والأصول، وذلك من خلال تعزيز قيمتها على المدى الطويل، وتوفير أرباح مجزية لمساهميننا.
- استقطاب ذوي الكفاءات العالية من الإداريين والمهنيين.

قيمتنا

- **منح قيمة مضافة**
نعمل بشكل مُتخصّص على إدارة الأراضي، ومنحها قيمة مُستدامة من خلال مجتمعاتنا المطوّرة وعقاراتنا الاستثمارية، وذلك لضمان إرث قيم وعريق لأجيال الغد.
- **الالتزام بالجودة**
كي ننجح في ابتكار مجتمعات مُتكاملة، نعمل على الاستثمار وإدارة الأصول بما يتوافق مع أرقى معايير الجودة والخدمة.
- **تنمية المجتمع**
نتطلع إلى ابتكار مجتمعات نابضة بالحياة تجمع بين الأمان، الراحة، والمزايا العديدة للسكان كي ينعموا بالعيش الراقي في بيئة شاملة المرافق والخدمات.
- **المسؤولية الاجتماعية للشركة**
كوننا نعمل على أساس تكافؤ الفرص، نقوم بإيجاد فرص عمل تُسهم في التنمية الاجتماعية والاقتصادية لدولة الإمارات، والمساهمة في دعم المواطنين في القطاع الخاص.
- **الشفافية**
إن شركتنا قائمة على أساس مبادئ الصدق، الأخلاق، والانفتاح، وهذا يظهر جلياً في كل ما نقوم به وما نسعى إلى تحقيقه.
- **أفضل الممارسات العالمية**
ما زلنا ننافس أهم شركات التطوير العقاري في جميع أنحاء المنطقة، وذلك عبر اعتماد أفضل الممارسات العالمية، والتعاون مع شركاء مُتميّزين وعلى تنافس مع نهجنا المتبع.

استراتيجية عام 2014

ستقوم منازل خلال عام 2014 بدراسة الفرص الاستثمارية في السوق المحلي من خلال تطبيق استراتيجية جديدة وهي تنويع الاستثمارات والبحث عن مجالات جديدة ذات عوائد مالية جيدة للشركة خلال الخمس سنوات القادمة مع ابقاء التطوير العقاري لمتوسطي الدخل قسم من الاستراتيجية المستقبلية.

سيتم عمل دراسة للأسواق المحلية والعالمية ذات الطابع الاقتصادي المميز والذي يوفر فرص استثمارية جيدة للشركة مع التركيز على القطاعات ذات العوائد المجدية وسيتم توزيع استثمارات الشركة بين القطاعات المختلفة خلال المرحلة القادمة لتجنب المخاطر والحفاظ على أفضل العوائد.

إنجازاتنا | المشاريع التي تم تسليمها والمشاريع الحالية

دبي

مجمع دبي للإستثمار

duves
VILLAGE



أبوظبي

مطار أبوظبي الدولي

alReef
VILLAS

alReef
DOWNTOWN

AL REEF
COOLING

9712 Capital

PRESTIGE
TOWER

كابيتال مول
capital mall

CAPITAL
COOLING





فلل الريف (Al Reef Villas)

يمتد مشروع فلل الريف على مساحة 1,000,000 (مليون) متراً مربعاً من المناظر الطبيعية الخضراء بالقرب من شاطئ الراحة ومطار أبوظبي الدولي، وهو بذلك أحد أول التجمعات السكنية المتكاملة في الإمارة.

صُمم هذا المشروع من أجل إسكان ما يقارب 16,700 شخص في 2,376 فيلا حديثة بتصاميم معمارية ذات طابع عربي وصحراوي ومعاصر وكذلك طابع منطقة البحر المتوسط. يشتمل المشروع على جوهر حياة القرن الواحد والعشرين بما يتضمنه من وسائل راحة متعددة وخدمات حيوية من مراكز مجتمعية ومرافق صحية ومساجد ومراكز طبية ومساح ومدرسة وحدائق ترفيهية للأطفال.

ومع أن هذا المشروع يقع على بُعد 30 دقيقة من وسط المدينة في نقطة فاصلة بين أبوظبي ودبي، فإن فلل الريف تقدم للعائلات كافة ميزات الحياة المجتمعية والموقع الملائم مع تجنب صخب وضوضاء حياة المدينة.

على الرغم من أن فلل الريف كانت قد أنجزت بالكامل وتم تسليمها إلى المستثمرين في ديسمبر 2012، فإن شركة منازل العقارية تعمل باستمرار على رفع مستوى المعايير المعيشية لسكانها من خلال عملها حالياً على إنشاء مركز للتسوق ومدرسة.





الريف داون تاون (Al Reef Downtown)

كما يتضح من اسمه، يقع الريف داون تاون في قلب مشروع الريف على مساحة تبلغ 137,310 متراً مربعاً، ويضم 46 بناية سكنية تحتوي على 1,818 وحدة سكنية تتنوع ما بين استوديو حديث، أو شقق بحجم غرفة، غرفتين أو ثلاث غرف نوم، بتصاميم معمارية مميزة.

بإنجاز 99% من المشروع وتسليمها إلى المستثمرين حيث لم يتبق إلا أربعة أشهر للإنجاز الكامل للمشروع، يضيف الريف داون تاون عنصراً حيوياً لمشروع الريف، نظراً للمرافق الكثيرة الترفيهية والتعليمية والصحية ووسائل الراحة التي تهتم باحتياجات وطموحات ساكني المشروع. كما تم إضافة مرافق حيوية تلبي احتياجات السكان اليومية والأساسية وتحول دون إضطرار السكان إلى مغادرة المجمع السكني لتلبية هذه الاحتياجات مثل بنك للأفراد وميدان مركزي للمشاة يضم مجموعة متنوعة من منافذ البيع والمطاعم والمقاهي، وحتى المساجد والمساح والمراكز الطبية والصالات الرياضية.

وحرصاً من شركة منازل العقارية على خدمة أكبر شريحة من السكان، قامت منازل العقارية بتخصيص مساحة 1,876 متراً مربعاً في المشروع لإنشاء سوبر ماركت بالإضافة إلى مناطق خاصة لإقامة المعارض وغيرها من الفعاليات الاجتماعية.

ومن الخصائص الأخرى المميزة في الريف داون تاون محطة التبريد الذي بُني بتكلفة بلغت 101 مليون درهم إماراتي بقدرة تبريدية تبلغ 8,000 طن (8,000 كيلو واط) لكي تلبي كافة احتياجات المشروع. وحيث أن المحطة قد صممت بشكل يراعي البيئة، فإنها تتفق مع توجيهات حكومة أبوظبي لتقليل استهلاك الطاقة وانبعاثات الكربون مما يؤدي إلى وجود بيئة ذات مستويات أعلى من الصحة والسلامة.





قرية ديونز

بشكل متباين مع سماء دبي الزرقاء، تأتي قرية ديونز على شكل واحة هادئة تم تصميمها بما يحقق الراحة وبأسلوب يراعي القيم المجتمعية. وتعمل هذه المنطقة السكنية الهادئة على دمج المرافق العصرية مع المساحات العملية من أجل خلق بيئة مثالية تناسب سكان القرن الواحد والعشرين. ويمتد هذا المشروع التطويري وهو بقيمة 409 ملايين درهم إماراتي على مساحة تبلغ 43,000 متر مربع تقريباً في مجمع دبي للاستثمار. وتضم قرية ديونز 19 بناية سكنية بخمسة طوابق تضم 942 وحدة سكنية بتصاميم راقية. تم إنجاز قرية ديونز بنجاح وتسليمها إلى المستثمرين في مايو 2009.





9712 كابيتال | كابيتال مول

9712 كابيتال (9712 Capital)

يرتبط اسم هذا المشروع، الفريد من نوعه والمتعدد الاستخدامات، برمز الاتصال الدولي لأبوظبي «9712». ويمتد على مساحة 230,000 متر مربع من الأراضي المصنفة في مدينة محمد بن زايد، ويشكل جزءاً رئيساً من خطة أبوظبي للعام 2030. يقع بالقرب من منطقة المصفح على الطريق الرابطة ما بين مطار أبوظبي الدولي، ومركز أبوظبي الوطني للمعارض. ويُقدّر لهذا المشروع النموذجي أن يستوعب حوالي 20 ألف نسمة عند استكماله.

كابيتال مول

يعتبر الجزء الرئيسي من مشروع 9712 كابيتال، وهو أحدث إضافة لمناطق التسوق في أبوظبي. ويتألف من ثلاثة طوابق مخصصة للمحلات التجارية الفاخرة والتي تمتد على مساحة 60,158 متر مربع بكلفة استثمارية إجمالية مقدارها 1,072 مليار درهم إماراتي، ليكون بذلك متوافقاً مع أعلى معايير الجودة في البناء والمواصفات البيئية.

إحدى سمات الجذب في كابيتال مول الفناء الرئيسي المضاء إضاءة طبيعية بضوء الشمس والمحاط بنوافير المياه. كما يتضمن الفناء منصة واسعة بمساحة كافية لإقامة الفعاليات المتنوعة والعروض الترويجية. لقد تم تصميم كابيتال مول بشكل يلائم المتسوقين، فابتداءً من تصميم مناطق البيع بالتجزئة وحتى خدمات صف السيارات وتوفر 3,000 موقف تم تخصيص عدد كافٍ منها لذوي الاحتياجات الخاصة، يمكن للزوار الوصول بسهولة إلى المول والاستمتاع بتجربة تسوق تخلو من الإزعاج.

تم تسليم كابيتال مول إلى المستثمرين في الربع الأخير من عام 2012، وحال إشغاله بالكامل، فإنه سيضم أكثر من 250 علامة تجارية عالمية في الأزياء والإلكترونيات والمجوهرات والإكسسوارات بالإضافة إلى مجموعة متنوعة من منافذ الخدمات والترفيه والمطاعم والمقاهي. ويفخر كابيتال مول حالياً بأن يضم سلسلة مطاعم ومقاهي عالمية مثل ماكдональдز، سكند كب، باسكن روبنز، صب وي وغيرها الكثير. ويعد المول بتحقيق المرح لكافة أفراد العائلة من خلال حديقة الديناصورات ومركز ترفيهي للأطفال.

بالإضافة إلى ذلك، يستطيع المتسوقون الحصول على خصومات كبيرة وغيرها من المزايا في محلات بيع مختارة وذلك بفضل بطاقة الخصم التي يقدمها المول كجزء من مبادرة «أبشر». ونظراً لموقعه الملائم والكثير من عوامل الجذب، يتوقع أن يصل معدل الإشغال في كابيتال مول 80% خلال الشهور الأربعة إلى الستة القادمة.

في شهر فبراير 2014، وفي حفل افتتاح دشنه معالي الشيخ نهيان بن مبارك آل نهيان، وزير الثقافة والشباب وتنمية المجتمع بحضور سعادة محمد مهنا القبيسي، رئيس مجلس إدارة منازل العقارية، والسيد يوسف علي، العضو المنتدب لمجموعة اللولو، شهد كابيتال مول افتتاح لولو هايبر ماركت، وهو الأكبر من نوعه في إمارة أبوظبي حتى الآن. يغطي هايبرماركت اللولو مساحة تقدر بنحو 20,000 متر مربع ويخدم سكان مدينة محمد بن زايد ومدينة خليفة وغيرها من المجمعات السكنية القريبة.





برجي بريستيچ

اكتمل العمل بنجاح في «برجي بريستيچ»، وتم تسليمهما إلى المستثمرين في شهر ديسمبر من عام 2010. ومع احتوائهما على أكثر من 55,000 متر مربع من المساحة المخصصة لتأجير المكاتب، فإن مشروع «برجي بريستيچ» عبارة عن برجين توأمين يضمّان 20 طابقاً، مستندة على ثلاثة طوابق سفلية مخصصة كمواقف للسيارات. ويضمّ هذا المشروع كلاً من المقر الرئيسي لجهاز أبوظبي للرقابة الغذائية وشركة منازل العقارية. ويعتبر المشروع شهادة حيّة على التزام الشركة بأفضل معايير الجودة والأنشاء. كما أن موقع البرجين يشكل علامة مميزة من حيث قربهما من كابيتال مول، مما يمكن المستأجرين فيه من التوجّه سيراً على الأقدام للاستمتاع بالمطاعم الفاخرة ومحلات بيع التجزئة.





برنامج منازل للمواطنين «داري» (Dari)

أطلقت شركة منازل العقارية هذه المبادرة، في إطار المساهمة في حل مشكلة المواطنين، مواكبة لمبادرة «أبشر» التي أطلقها صاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان، حفظه الله، ودعمًا لأهداف الإسكان التي حدتها حكومة أبوظبي، معتمدة في ذلك على خبراتها الواسعة والعريقة في مجال إنجاز وتقديم وحدات سكنية عالية الجودة وذات تكلفة مدروسة بعناية، تراعي القدرة الشرائية لهذه الشريحة من المواطنين.

وقد حصل البرنامج على شهادة شكر وتقدير من وزارة شؤون الرئاسة، وأخرى من «أبشر»، كأول شركة عقارية على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة تمكن مواطني دولة الإمارات، ولاسيما منهم ذوي الدخل المتوسط والمحدود، من الاستفادة من القروض الحكومية السكنية الممنوحة لهم لامتلاك منزل أحلامهم، وفي الوقت نفسه يساعد برنامج داري أصحاب الأراضي في بناء وامتلاك وحدات سكنية عليها. كما يُمكن المواطنين من اختيار واحدٍ من عشرة تصاميم هندسية متوفرة للفلل، بمساحات مختلفة.

تمّ البدء بتنفيذ برنامج «داري»، وأخذ مكانه في الربع الأخير من العام 2012، وما يميّزه أن التصاميم التي وُضعت له راعت تقاليد واحتياجات العائلة الإماراتية، ذلك أن المنزل يتضمّن 6 إلى 7 غرف من طراز «الماستر». أضف إلى ذلك، أنها وفرت مجلسين منفصلين للرجال والنساء على السواء، إلى جانب كافة الملاحق، من مطبخ ومخزن، وغرف الخدم والغسيل.

والتزاماً منها بشروط البيئة والاستدامة، أفردت «منازل» للحديقة والمساحات الخضراء حيزاً هاماً في إطار المشروع، انطلاقاً من سعيها للإلتزام في «كود أبوظبي للبناء»، وبهذا تكون منازل الشركة الأولى في تطبيق الـ «كود».

أمّا الميزة الهامة الأخرى لمشروع «داري»، فتتلخّص في أن «منازل» العقارية تبنت مرحلة ما بعد التصميم، بالتنسيق مع الحكومة، بدءاً من تسليم مفاتيح الفلل مباشرة لأصحابها، بعد إتمام كافة التصاريح البلدية، من كهرباء وماء وخطوط هاتف وإنترنت.. وصولاً إلى عملية التأثيث المنزلي بأسعار مخفضة، بالاتفاق مع شركات عالمية مُعترف بها في دولة الإمارات، مروراً بتأمين مهندسي الديكور، لمن يرغب في إجراء تعديلات داخلية في مسكنه الجديد، إضافة إلى تنفيذ أعمال الصيانة بأسعار مناسبة.

وما يُضفي على مشروع «داري» أهميّة زائدة، أنه صمّم أساساً لخدمة عدة فئات، لاسيما منها التي لا تسمح لها ظروفها أو ضغوطات العمل اليومية من متابعة إجراءات التجهيز النهائي للمسكن المرغوب امتلاكه



Participant
جهة مشاركة



مبادرة «أبشر» (Absher)

خطوة كبيرة إلى الأمام خطتها شركة منازل العقارية، تصبّ في مصلحة وخدمة الوطن والمواطن. فقد كانت في طليعة المتقدمين للمشاركة في هذه المبادرة الكريمة التي أطلقها صاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان، رئيس الدولة - حفظه الله، مع باقة من التقديمات والخصومات المميزة لمنتسبي البرنامج.

وفي هذا الإطار، أعلنت الشركة عن مجموعة من العروض القيمة تلبيّة للمبادرة. وتعطي منازل الأولوية للمواطنين العاملين الحاصلين على بطاقة «أبشر» في الدفعة الأولى لبناء مسكن بقيمة مليوني درهم قيمة القرض الحكومي، بالإضافة إلى خصومات على خدمات أخرى تقدمها الشركة. وهي تسعى جاهدة - وفقاً لإمكاناتها - إلى توفير ما يلزم للمساهمة في إنجاح المبادرة والمشاركة الفعّالة فيها، حيث قامت بطرح مجموعة من العروض للمواطنين العاملين في القطاع الخاص، كأولوية الاستفادة من برنامج «داري» الذي يعنى ببناء منازل للمواطنين الحاصلين على قروض الإسكان الحكومية، بالإضافة إلى الاستفادة من برنامج آخر للخصومات تتراوح بين 5 و 10 بالمئة، وذلك وفقاً للآلية التي ستضعها وزارة العمل في ما يتعلق باستفادة المواطنين من الخصومات المقدّمة من شركاء مبادرة «أبشر».

وتشمل خصومات «منازل»، تسقيح حديقة المنزل وترتيبها والأرضيات الخارجية وتصاميم الديكور الداخلي وأعمال الصيانة، بالإضافة إلى خدمات أخرى مجانية، تشمل دفع رسوم التصاميم الاستشارية ورخصة البناء في دائرة البلدية، وتسهيل جميع الإجراءات الحكومية الخاصة بالمشروع.

وقد تركت هذه الخطوة صدًى طيّباً لدى جميع المعنيين. وتعمل منازل على توسيع دائرة مشاركتها في هذه المبادرة الطيّبة، كلما سنحت الظروف بذلك.





أنظمة تبريد المناطق

يمكن الشعور بحس المسؤولية تجاه البيئة، وراء قرار شركة منازل العقارية اعتماد محطات تبريد ضخمة وحديثة، بهدف خدمة «مشروع الريف» والذي يتضمن «الريف داون تاون»، و«9712 كابيتال»، ويشمل «كابيتال مول» و«برجي برستيغ»، وذلك على الرغم من التكلفة الإضافية المترتبة على هذه العملية.

مع قدرتها الاستيعابية التي تصل إلى 8,000 و 30,000 طن، بلغ مجموع تكاليف هذه المحطات حوالي 280 مليون درهم، حيث تُعتبر أكثر كفاءة في استخدام الطاقة من مكيفات الهواء التقليدية، مما سيقلل بشكل ملحوظ من استهلاك الطاقة وانبعاثات الكربون.

تُنتج محطات تبريد الهواء في المشاريع إمدادات فعّالة وكافية من المياه المبرّدة التي يتم توزيعها على المستخدمين عبر شبكة من الأنابيب تحت الأرض، مما يساعد حتماً على الابتعاد عن مركّبات الكربون الضارّة الأكثر استعمالاً ورواجاً في التبريد، والاستغناء عن أعمال الصيانة والخدمات التشغيلية الأخرى ذات الصلة بمكيفات الهواء التقليدية في المباني، وتفادي الضوضاء والارتجاجات المزعجة.

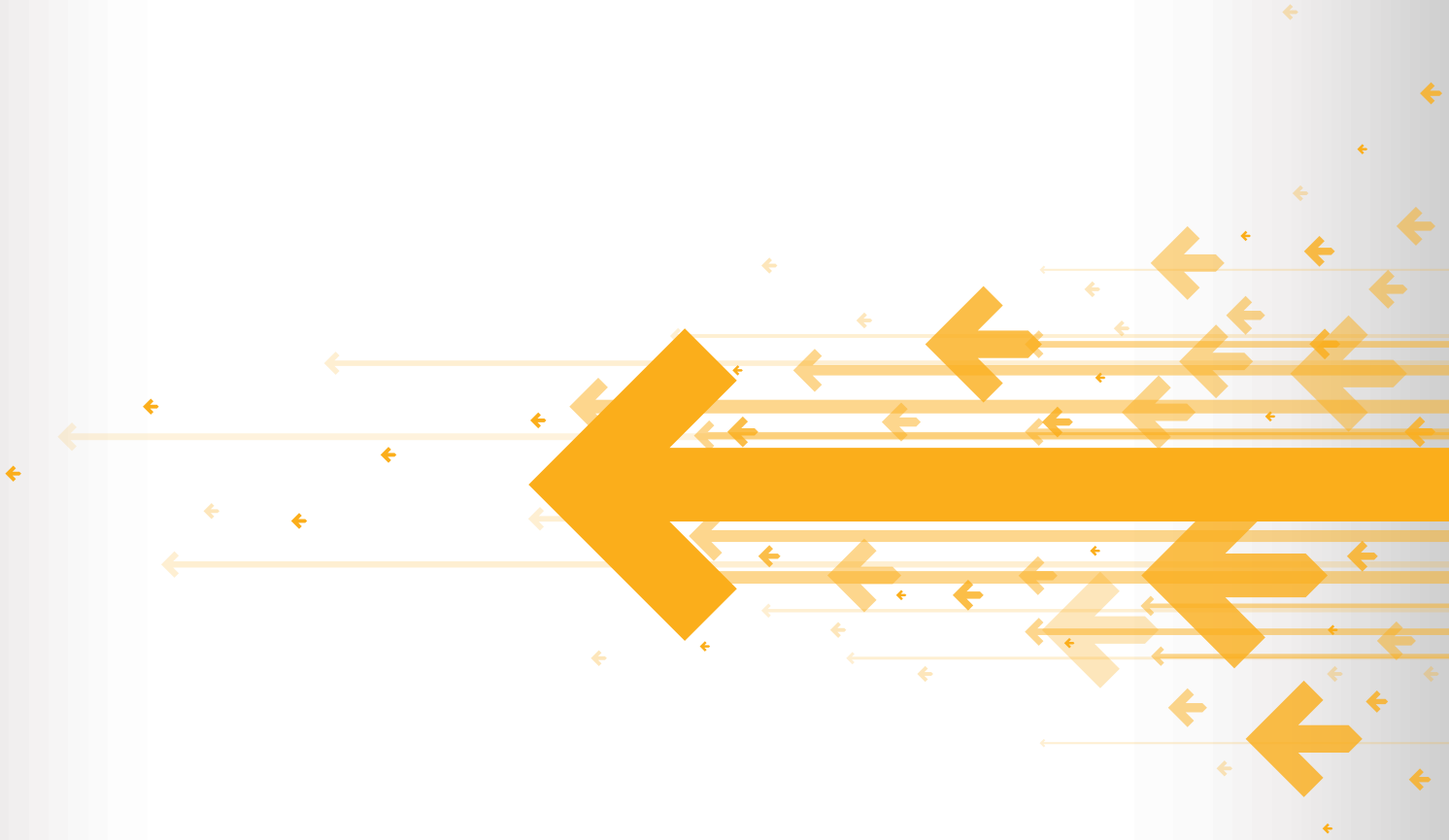
كما أن محطة تبريد الهواء في «كابيتال مول» و«برجي برستيغ» لديها القدرة على خدمة مشروع «9712 كابيتال» بالكامل.



شركة منازل العقارية ش.م.خ.

البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2013



المحتويات

تقرير أعضاء مجلس الإدارة	42
البيانات المالية الموحدة:	
تقرير مدقق الحسابات المستقل	44
بيان الدخل الموحد	46
بيان الدخل الشامل الموحد	47
بيان المركز المالي الموحد	48
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	49
بيان التدفقات النقدية الموحد	50
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	52

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم البيانات المالية الموحدة والمدققة لشركة منازل العقارية ش.م.خ. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013.

النتائج

حققت المجموعة إجمالي إيرادات بلغت 859 مليون درهم وأرباح بلغت 189 مليون درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 مقارنة مع إيرادات بلغت 1.530 مليون درهم وأرباح بلغت 206 مليون درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012. بلغ العائد للسهم الواحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 مبلغ 0.07 درهم مقارنة مع عائد للسهم الواحد بقيمة 0.08 درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012. انخفض إجمالي الموجودات للمجموعة من 4.151 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2012 إلى 3.800 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2013.

أعضاء مجلس الإدارة

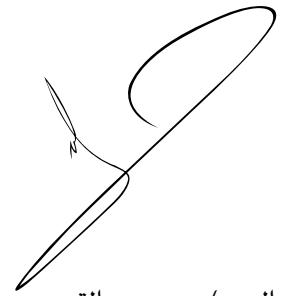
كما في تاريخ البيانات المالية، يتكون مجلس الإدارة من:

محمد مهنا القبيسي	- رئيس مجلس الإدارة
خالد ديماس السويدي	- نائب رئيس مجلس الإدارة
عادل أحمد لوتاه	- عضو مجلس الإدارة
محمد ثعلوب الدرعي	- عضو مجلس الإدارة
علي محمد الشامسي	- عضو مجلس الإدارة

مدقي الحسابات

سوف يتم تقديم اقتراح لتعيين مدقي حسابات مستقلين للسنة القادمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة في اجتماع الجمعية العمومية.

عن أعضاء مجلس الإدارة



السيد/ محمد م. القبيسي
رئيس مجلس الإدارة

11 مارس 2014

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

البيانات المالية الموحدة

31 ديسمبر 2013



شركة منازل العقارية ش.م.خ.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي
شركة منازل العقارية - ش.م.خ.



تقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة منازل العقارية - شركة مساهمة خاصة («الشركة») والشركات التابعة لها («المجموعة»)، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2013 والبيانات الموحدة للدخل، الدخل الشامل، التغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والنصوص المطبقة من النظام الأساسي للشركة وقانون الشركات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة لسنة 1984 (وتعديلاته) ونظام الرقابة الداخلية الذي ترى الإدارة أنه ضروري لتمكين من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء المادية، سواء كان ذلك نتيجة لإحتيال أو خطأ.

مسؤولية مدققي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية الموحدة استناداً إلى أعمال تدقيقنا. لقد تم تدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. تتطلب منا هذه المعايير الالتزام بمتطلبات آداب المهنة وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الموحدة خالية من أية أخطاء مادية.

يتضمن التدقيق القيام بالإجراءات للحصول على أدلة التدقيق حول المبالغ والإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة. إن الإجراءات المختارة تعتمد على تقدير مدققي الحسابات وتشمل تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة سواء نتيجة للإحتيال أو الخطأ. وعند تقييم هذه المخاطر، يأخذ المدقق بعين الاعتبار نظام الرقابة الداخلية المعني بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة لكي يتم تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، وليس لغرض إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للشركة. ويتضمن التدقيق أيضاً تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أجرتها الإدارة وكذلك تقييم العرض العام للبيانات المالية الموحدة.

وباعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا أساساً لرأينا حول البيانات المالية الموحدة.

الرأي

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2013، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تأكيد على أمر

بدون إبداء تحفظ في رأينا، نلفت الانتباه إلى إيضاح رقم 6 حول البيانات المالية الموحدة والذي ينص أن الشركة قد أدرجت مبلغ بقيمة 492 مليون درهم قابل للاسترداد من جهات حكومية فيما يتعلق بتكاليف بنية تحتية تكبدتها الشركة على إنشاءات مختلفة بقيمة 561 مليون درهم. إن الإدارة بدعم من أعضاء مجلس الإدارة في مباحثات متقدمة مع هيئة مياه وكهرباء أبوظبي («أدويا») وجهات حكومية أخرى ذات علاقة لاستعادة تكاليف البنية التحتية. استلمت الشركة مبلغ 68 مليون درهم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 ومليون درهم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013، وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي البالغ 492 مليون درهم. إن النتيجة النهائية للمسألة وتوقيت استعادة التكاليف غير مؤكد حالياً.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كذلك نؤكد بأنه في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة تتضمن، من كافة النواحي الجوهرية، متطلبات قانون الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لسنة 1984 (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة، وتحفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة وإن البيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بالبيانات المالية الموحدة تتفق مع السجلات المحاسبية. لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا وحسب علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لسنة 1984 (وتعديلاته) أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على نشاط الشركة أو مركزها المالي.

Ernst & Young

بتوقيع:

محمد مبین خان

شريك

ارنست ويونغ

رقم القيد 532

11 مارس 2014

أبوظبي

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان الدخل الموحد

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	إيضاحات	
1,529,659	859,385	6	إيرادات
(1,250,012)	(682,985)	6	تكلفة الإيرادات
279,647	176,400		إجمالي الربح
53,661	100,257	15	التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية، صافي
(9,289)	22,017	12	رد مخصص (مخصص) انخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها للبيع
(19,916)	-	14	خسائر انخفاض في قيمة أعمال تطوير قيد الإنشاء
873	3,365		ربح من استبعاد استثمارات عقارية
-	10,365		إيرادات توزيعات أرباح
(45,038)	(70,990)	7	تكاليف التمويل
(55,118)	(40,652)	8	مصروفات عمومية وإدارية
(2,963)	(3,551)		مصروفات بيع وتسويق
(16,500)	(18,000)	24	أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة
20,882	9,456	9	إيرادات أخرى
206,239	188,667		ربح السنة
194,342	169,366		العائد إلى:
11,897	19,301		مساهمي الشركة الأم
206,239	188,667		حقوق غير مسيطرة
			الأرباح للسهم
0.08	0.07	23	العائد الأساسي والمخفض على السهم (بالدرهم للسهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان الدخل الشامل الموحد
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
206,239	188,667	ربح السنة
(9,559)	(19,508)	التغيرات في القيمة العادلة المتعلقة باستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(13,709)	(3,033)	خسارة محققة من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(23,268)	(22,541)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل الموحد
182,971	166,126	إجمالي الدخل الشامل للسنة
171,074	146,825	العائد إلى:
11,897	19,301	مساهمي الشركة الأم
182,971	166,126	حقوق غير مسيطرة

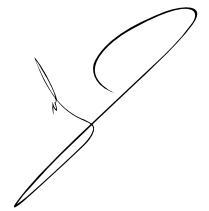
تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان المركز المالي الموحد

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	إيضاحات	
			موجودات
20,958	68,725	10	نقد في الصندوق ولدى البنوك
83,695	166,213	11	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
642,845	621,864	12	عقارات محتفظ بها للبيع
155,547	41,117	13	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
749,237	291,769	14	أعمال تطوير قيد الانشاء
493,356	492,356	6	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
1,652,320	1,733,414	15	استثمارات عقارية
352,587	384,142	16	ممتلكات، آلات ومعدات
4,150,545	3,799,600		إجمالي الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق مساهمي الشركة الأم
2,500,000	2,500,000	17	رأس المال
146,155	163,091	18	احتياطي قانوني
(47,131)	(66,639)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات
(424,472)	(391,259)		خسائر متراكمة
2,174,552	2,205,193		
8,396	25,867		حقوق غير مسيطرة
2,182,948	2,231,060		إجمالي حقوق المساهمين
			مطلوبات
634,270	381,402	19	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
150,877	114,058		مبالغ محتجزة
632,113	901,938	20	تمويل إسلامي
549,003	169,426	21	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
1,334	1,716	22	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,967,597	1,568,540		إجمالي المطلوبات
4,150,545	3,799,600		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات



رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.
بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

إجمالي حقوق المساهمين	حقوق غير مسيطرة	العائد لمساهمي الشركة الأم				رأس المال	إجمالي حقوق قانوني	الرصيد في 1 يناير 2012
		الإجمالي	خسائر متراكمة	في القيمة المتراكمة	التغيرات			
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
2,103,595	117	2,103,478	(485,671)	(37,572)	126,721	2,500,000	2,500,000	2,500,000
206,239	11,897	194,342	194,342	-	-	-	-	-
(23,268)	-	(23,268)	(13,709)	(9,559)	-	-	-	-
182,971	11,897	171,074	180,633	(9,559)	-	-	-	-
-	-	-	(19,434)	-	19,434	-	-	-
(3,618)	(3,618)	-	-	-	-	-	-	-
(100,000)	-	(100,000)	(100,000)	-	-	-	-	-
2,182,948	8,396	2,174,552	(424,472)	(47,131)	146,155	2,500,000	2,500,000	2,500,000
2,182,948	8,396	2,174,552	(424,472)	(47,131)	146,155	2,500,000	2,500,000	2,500,000
188,667	19,301	169,366	169,366	-	-	-	-	-
(22,541)	-	(22,541)	(3,033)	(19,508)	-	-	-	-
166,126	19,301	146,825	166,333	(19,508)	-	-	-	-
-	-	-	(16,936)	-	16,936	-	-	-
(7,000)	9,184	(16,184)	(16,184)	-	-	-	-	-
(11,014)	(11,014)	-	-	-	-	-	-	-
(100,000)	-	(100,000)	(100,000)	-	-	-	-	-
2,231,060	25,867	2,205,193	(391,259)	(66,639)	163,091	2,500,000	2,500,000	2,500,000

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان التدفقات النقدية الموحد

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	إيضاحات	
206,239	188,667		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة
			تعديلات لـ:
7,805	5,697	16	إهلاك ممتلكات، آلات ومعدات
(280)	-		أرباح من استبعاد ممتلكات، آلات ومعدات
(200)	(10,365)		إيرادات توزيعات أرباح
9,289	(22,017)	12	(رد مخصص) مخصص انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للبيع
(53,661)	(100,257)	15	التغيرات في القيم العادلة لاستثمارات عقارية
19,916	-	14	خسارة انخفاض على أعمال تطوير قيد الإنشاء
45,038	70,990	7	تكاليف التمويل
(873)	(3,365)		ربح من استبعاد إستثمارات عقارية
(634)	558	22	مخصص (رد مخصص) مكافآت نهاية الخدمة للموظفين،
232,639	129,908		صافي
1,065,660	432,377		الحركة في رأس المال العامل:
(7,981)	(81,518)		أعمال تطوير قيد الإنشاء
-	42,998		ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
(53,036)	(249,174)		عقارات محتفظ بها للبيع
(21,949)	(36,819)		ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
(867,401)	(379,577)		مبالغ محتجزة
347,932	(141,805)		مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
(927)	(176)	22	النقد (المستخدم في) من العمليات
			مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
347,005	(141,981)		صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة التشغيلية

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان التدفقات النقدية الموحد (تتمة)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	إيضاحات	
14,254	91,889		الأنشطة الاستثمارية
200	10,365		متحصلات من بيع إستثمارات
(22,167)	(6,160)	16	توزيعات أرباح مستلمة
280	-		إضافات للممتلكات، الآلات والمعدات
49,689	40,995		متحصلات من استبعاد ممتلكات، آلات ومعدات
(95,737)	(24,468)	15	متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية
-	(50,025)		إضافات للاستثمارات العقارية
			ودائع بنكية مرهونة
(53,481)	62,596		صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
(70,000)	(120,139)		الأنشطة التمويلية
(3,618)	(11,014)		توزيعات أرباح مدفوعة
(68,693)	(61,545)		توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق غير مسيطرة
-	600,000		تكاليف تمويل مدفوعة، صافي
(156,661)	(330,175)		تمويل إسلامي مستلم
			تمويل إسلامي مدفوع
(298,972)	77,127		صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(5,448)	(2,258)		صافي النقص في النقد وشبه النقد
26,406	20,958		النقد وشبه النقد في بداية السنة
20,958	18,700	10	النقد وشبه النقد في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 28 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

1 معلومات عن الشركة

شركة منازل العقارية - شركة مساهمة خاصة («الشركة» أو «الشركة الأم») تأسست بتاريخ 12 أبريل 2006 كشركة مساهمة خاصة وتم تسجيلها بتاريخ 13 مايو 2006.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») في أعمال العقارات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية والتي تشمل تطوير العقارات وبيعها والاستثمارات العقارية والمقاولات وإدارة العقارات والخدمات ذات العلاقة. إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. 33322، أبوظبي.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 11 مارس 2014.

2 أساس الإعداد

2.1 بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمبادئ العامة للشريعة على النحو الذي يحدده مجلس الفتوى وأعضاء الرقابة الشرعية للمجموعة، وطبقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة الصادر عام 1984 (وتعديلاته).

2.2 أساس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والاستثمارات العقارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية الموحدة ب درهم الإمارات العربية المتحدة («درهم»)، والتي تمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة كما تم الإفصاح عن جميع القيم مقربة إلى أقرب ألف درهم إلا إذا أشير إلى غير ذلك.

2.3 أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر من 2013. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة معرضة، أو لديها الحق، في عوائد متفاوتة ناتجة من مشاركتها مع الجهة المستثمر فيها، ولها المقدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الجهة المستثمر فيها.

وبشكل خاص، تقوم الشركة بالسيطرة على الجهة المستثمر فيها في حال، وفقط في حال أن للشركة:

أ - سيطرة على الجهة المستثمر فيها (أي، حقوق حالية تعطيها المقدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها)؛

ب - التعرض، أو الحقوق في عوائد متفاوتة ناجمة عن تعاملها مع الجهة المستثمر فيها؛ و

ج - المقدرة على استخدام سيطرتها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2 أساس الإعداد (تتمة)

2.3 أساس التوحيد (تتمة)

عندما يكون للشركة أقل من غالبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة في الجهة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بالأخذ بالاعتبار كافة الحقائق والظروف عند تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر فيها أم لا، ويشمل ذلك:

أ - الاتفاقيات التعاقدية مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الجهة المستثمر فيها؛

ب - الحقوق الناتجة من الاتفاقيات التعاقدية الأخرى؛ و

ج - حقوق تصويت الشركة وحقوق التصويت المحتملة.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كانت تسيطر على جهة مستثمر فيها في حال أن الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في أحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل الشركة على سيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة إلى التاريخ الذي تتوقف فيه الشركة عن السيطرة على الشركة التابعة.

عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف توافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والإيرادات والنفقات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد. يتم كذلك استبعاد الخسائر الغير محققة باستثناء في حال أن المعاملة تقدم دليل على خسارة الانخفاض في القيمة للموجودات المحولة.

ينسب الربح أو الخسارة وكافة مكونات الدخل الشامل الآخر في الشركات التابعة إلى مساهمي الشركة الأم للمجموعة والحقوق الغير مسيطرة حتى لو كانت النتيجة في الحقوق الغير مسيطرة ستؤدي إلى عجز في الرصيد.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة إعداد التقارير المالية للشركة الأم.

تمثل الحقوق غير المسيطرة الحقوق التي لا تملكها الشركة الأم في الشركات التابعة وتعرض منفصلة في بيان الدخل الموحد ومن ضمن حقوق المساهمين في بيان المركز المالي الموحد وبشكل منفصل عن حقوق مساهمي الشركة الأم. يتم احتساب شراء حقوق غير مسيطرة باستخدام طريقة مبدأ محاسبة الشركات. يتم بموجب هذه الطريقة تعديل القيم المدرجة للحقوق المسيطرة والحقوق غير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصصها في الشركة التابعة. يتم إدراج أي فرق بين القيمة التي تم من خلالها تعديل حقوق غير مسيطرة والقيمة المدرجة للمبلغ المدفوع مباشرة ضمن بند حقوق المساهمين ويتم تخصيصه إلى مساهمي الشركة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2 أساس الإعداد (تتمة)

2.3 أساس التوحيد (تتمة)

تفاصيل الشركات التابعة للشركة هي كالتالي:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		نسبة حق التصويت		مكان التأسيس	
	2013	2012	2013	2012	العمليات	النشاط الأساسي
شركة منازل العالمية كاييتال ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية
شركة منازل العالمية كاييتال - الأردن ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الأردن	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية
شركة منازل العالمية كاييتال المحدودة	100%	100%	100%	100%	المملكة العربية السعودية	شراء وتطوير العقارات لإعادة بيعها وتأجيرها
المملكة العربية السعودية - شركة تطوير كاييتال ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة العقارات وخدمات الوساطة
ديونز فيليج ذ.م.م. *	99%	99%	99%	99%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتطوير وبيع العقارات
منازل المتخصصة العقارية ذ.م.م.	51%	51%	51%	51%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
سينساس العالمية ذ.م.م.	60%	60%	60%	60%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق
الريف للتبريد ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	قطاع التبريد
كاييتال للتبريد ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	قطاع التبريد
كاييتال مول ذ.م.م.	100%	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الإدارة
الريف كاييتال ريل استيت	100%	-	100%	-	الإمارات العربية المتحدة	استثمارات في عقارات ومشاريع تجارية

* تتيج حصة الـ 1% من حقوق الأقلية في ديونز فيليج ذ.م.م. الحصول على 40% من أرباح ديونز فيليج ذ.م.م. في حالة الخسارة تتحمل الشركة 99% من الخسائر.

إن حصة الشركة في رأس مال شركة تطوير كاييتال ذ.م.م. مسجلة باسم اثنين من أعضاء مجلس إدارة الشركة، والذين قاموا برهن كافة حقوقهم في هذه الأسهم لصالح الشركة وقاموا بتفويض الشركة بكافة الحقوق والالتزامات المتعلقة بهذه الحقوق. إن هذا التوكيل غير قابل للنقض، إلا في حالة الموافقة الخطية من قبل مجلس إدارة الشركة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2 أساس الإعداد (تتمة)

2.4 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المعتمدة للمجموعة والمصادر الرئيسية للتقديرات الغير مؤكدة هي نفس تلك المطبقة في إعداد البيانات المالية الموحدة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012، باستثناء المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وتفسيرات لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية التالية المعدلة والجديدة الفعالة اعتباراً من 1 يناير 2013 والتي ليس لها أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة:

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض بنود الدخل الشامل الأخر - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1
تقدم تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 تصنيف مجمع للبنود التي تم عرضها في الدخل الشامل الآخر. يجب عرض العناصر التي سيتم إعادة تصنيفها (أو إعادة تدويرها) إلى أرباح أو خسائر في فترة مستقبلية محددة (مثلاً، صافي الخسارة أو الربح على الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) بشكل منفصل عن العناصر التي لن يعاد تصنيفها أبداً (مثلاً، إعادة تقييم الأراضي والمباني). تؤثر التعديلات على العرض فقط وليس لها تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية - توضيح متطلبات معلومات المقارنة (المعدل)
توضح هذه التعديلات الفرق بين معلومات المقارنة الطوعية وأدنى متطلبات معلومات المقارنة. يجب على الشركة إدراج معلومات المقارنة في الإفصاحات ذات الصلة حول البيانات المالية عندما تقوم بتقديم معلومات المقارنة بشكل طوعي يتجاوز أدنى معلومات المقارنة المطلوبة للفترة. توضح التعديلات بأن بيان المركز المالي الافتتاحي، الذي تم عرضه كنتيجة لإعادة الإدراج بأثر رجعي أو إعادة تصنيف البنود في البيانات المالية لا يجب أن يكون مصحوباً بمعلومات المقارنة في الإفصاحات المرفقة. تؤثر التعديلات على العرض فقط وليس لها تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7: الأدوات المالية: الإفصاحات - تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية (المعدل)
تتطلب هذه التعديلات قيام الشركة بالإفصاح عن المعلومات المتعلقة بحقوق التسوية والإلتفاقيات المتعلقة بها (مثال، اتفاقيات الضمان). قد تقدم الإفصاحات للمستخدمين معلومات مفيدة متعلقة بتقييم تأثير اتفاقيات المقاصة على المركز المالي للشركة. يتطلب تطبيق الإفصاحات الجديدة لجميع الأدوات المالية المدرجة التي يتم تسويتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 32 الأدوات المالية: العرض. يتم كذلك تطبيق الإفصاحات للأدوات المالية المدرجة التي تكون عرضة لإلتفاقيات تسوية رئيسية واجبة التنفيذ أو اتفاقية مماثلة، بغض النظر إذا تمت التسوية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 32. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المركز والأداء المالي الموحد للمجموعة خلال السنة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10: البيانات المالية الموحدة ومعيار المحاسبة الدولي رقم 27: البيانات المالية المنفصلة
يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 نموذج قياس وحيد يتم تطبيقه على كافة الشركات ويشمل ذلك الشركات التي تم تأسيسها لأهداف خاصة. يستبدل المعيار جزء من معيار المحاسبة الدولي رقم 27 البيانات المالية الموحدة والمنفصلة المتعلقة بالبيانات المالية الموحدة ويستبدل كذلك تفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم 12 - التوحيد - الشركات التي يتم تأسيسها لأهداف خاصة. يعمل المعيار الجديد على تغيير تعريف مبدأ السيطرة عندما يكون للمستثمر سيطرة على جهة مستثمر فيها عندما يكون معرضاً أو لديه الحق في، العوائد المتفاوتة من مشاركته مع الجهة المستثمر فيها ويكون لديه القدرة على التأثير على هذه العوائد من خلال السيطرة على الجهة المستثمر فيها. وبهدف استيفاء تعريف السيطرة ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10، يجب استيفاء جميع الفئات الثلاث ويشمل ذلك (أ) يكون للمستثمر سيطرة على الجهة المستثمر فيها، (ب) التعرض، أو الحق في، العوائد المتفاوتة من مشاركته مع الجهة المستثمر فيها، و (ج) أن يكون للمستثمر مقدرة على ممارسة سلطة على الجهة المستثمر فيها بهدف التأثير على قيمة عوائد المستثمر. لم يكن لتطبيق هذا المعيار الجديد أي تأثير على المجموعة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2 أساس الإعداد (تتمة)

2.4 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 11 الاتفاقيات الثنائية ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف

يستبدل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 11 معيار المحاسبة الدولي رقم 31 الحصص في شركات الائتلاف وتفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم 13 - الشركات ذات السيطرة المشتركة - المساهمات الغير نقدية من قبل المساهمين. يزيل المعيار الجديد خيار حساب الشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة باستخدام طريقة التوحيد النسبي وعوضاً عن ذلك يتطلب احتساب الشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة التي تستوفي تعريف شركة ائتلاف ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 11 وذلك باستخدام طريقة حقوق الملكية. إن تطبيق المعيار الجديد ليس له تأثير على المجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 12 الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى يحدد المعيار المتطلبات المتعلقة بحصة الشركة في شركات تابعة وشركات ائتلاف والشركات الزميلة والشركات المهيمنة. إن المتطلبات ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 12 أكثر شمولاً من متطلبات الإفصاح السابقة لهذه الشركات. ليس للتعديل أي تأثير على المركز أو الأداء المالي الموحد للمجموعة خلال السنة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 قياس القيمة العادلة يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 مصدر وحيد ضمن المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لجميع قياسات القيمة العادلة. لم يتغير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 بالنسبة لتحديد ما إذا كان يتطلب من الشركة استخدام القيمة العادلة، ولكنه يقدم توجيهات بشأن كيفية قياس القيمة العادلة طبقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يحدد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 القيمة العادلة كسعر الخروج. وكنتيجة لتوجيهات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13، قامت المجموعة بإعادة تقييم سياساتها لقياس القيم العادلة، وعلى وجه الخصوص المدخلات مثل مخاطر عدم الأداء لقياس القيمة العادلة للمطلوبات. يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 إفصاحات إضافية. لم يكن لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 تأثير جوهري على قياسات القيم العادلة للمجموعة. تم تسجيل إفصاحات إضافية حيثما هو مطلوب في الإفصاحات الفردية المتعلقة بالموجودات والمطلوبات التي تم تحديد قيمها العادلة. تم عرض تراتبية القيمة العادلة في إيضاح رقم 27.

معيار المحاسبة الدولي رقم 19: مكافآت الموظفين (المعدل) يتطلب المعيار إدراج التغييرات في التزامات خطط المنافع المحددة والقيمة العادلة لموجودات الخطط عند حدوثها، ويتم إدراج جميع الأرباح والخسائر المحققة مباشرة من خلال الدخل الشامل الآخر. لم يكن للتعديل أي تأثير على المركز والأداء المالي الموحد للمجموعة خلال السنة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 27: البيانات المالية المنفصلة (المعدل) يتطلب المعيار، في حالة إعداد الشركة بيانات مالية منفصلة، احتساب الاستثمار في الشركات التابعة وشركات الائتلاف والشركات الزميلة بالتكلفة أو وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية. لم يكن للتعديل أي تأثير على المركز والأداء المالي الموحد للمجموعة خلال السنة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

ملخص بأهم السياسات المحاسبية

3

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات عند احتمال تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، ويمكن قياس الإيرادات والمصاريف، إن وجدت، بشكل موثوق، بغض النظر عن توقيت الدفع. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو التي سيتم استلامها، مع الأخذ في الاعتبار شروط الدفع المحددة في العقد. كما يجب تحقيق المعايير المحددة التالية قبل أن يتم الاعتراف بالإيراد:

بيع العقارات

يتم الاعتراف بإيراد بيع الأراضي، عقارات قيد الإنشاء وعقارات مكتملة الإنشاء عند الوفاء بكافة الشروط التالية:

- قيام المجموعة بنقل المخاطر الجوهرية ومنافع ملكية العقار إلى المشتري (عادة عند التعاقد الغير مشروط)؛
- عدم احتفاظ المجموعة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادةً بالملكية ولا بالسيطرة على العقار المباع؛
- إمكانية قياس قيمة الإيراد بصورة موثوقة؛
- إمكانية تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية إلى المجموعة؛ و
- إمكانية قياس التكاليف التي تكبدت أو التي سيتم تكبدها والمتعلقة بالعملية بصورة موثوقة.

بشكل عام، يتم استيفاء الشروط المذكورة أعلاه في مجملها في وقت محدد كاستكمال إجراءات تسليم العقار ومن ثم الاعتراف بالإيراد والتكاليف المتعلقة به في ذلك الوقت.

إيراد التأجير

يتم إدراج إيراد التأجير المستحق من عقود التأجير التشغيلية ناقصاً التكاليف المباشرة الأولية عند الدخول في عقود الإيجار، بطريقة القسط الثابت على مدى مدة العقد، باستثناء إيرادات التأجير الطارئة التي يعترف بها عند نشوئها.

إيرادات من خدمات قطاع التبريد

يتم إدراج الإيرادات من خدمات قطاع التبريد من الساعات المتاحة والإنتاج المتغير المقدم إلى العملاء ويتم إدراجها عند تقديم الخدمة.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يكون هناك حق في استلام تلك التوزيعات.

رسوم الخدمات والنفقات القابلة للاسترداد من المستأجرين

يتم الاعتراف برسوم الخدمات والإيرادات المتعلقة بالخدمات المقدمة للمستأجرين عندما يتم تقديم هذه الخدمات.

النقد وما يعادله

يتكون النقد وما يعادله من النقد في الصندوق، الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

الذمم المدينة التجارية

تدرج الذمم المدينة التجارية بالمبلغ الأصلي للفاتورة ناقصاً مخصص أي مبالغ غير قابلة للاسترداد. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون بالإمكان استرداد المبلغ كاملاً. تشطب الديون المشكوك في تحصيلها عند عدم وجود احتمال باستردادها.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

عقارات محتفظ بها للبيع

يتم تصنيف العقارات التي يتم شراؤها، بهدف إعادة بيعها كمعقارات محتفظ بها للبيع. يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. تتضمن التكلفة: تكلفة الأرض، البنية التحتية، البناء، وتكاليف أخرى ذات علاقة، مثل المصروفات المهنية والهندسية المتعلقة بالمشروع، والتي يتم رسملتها عند تنفيذ النشاطات الضرورية بغرض إعداد العقارات للاستخدام المقصود. يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر ناقصاً التكاليف المتوقع تكبدها عند بيع العقارات.

استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم إدراج الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبدئياً بالتكلفة وتقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة في القيمة العادلة والأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد في بيان الدخل الشامل الموحد وتوزيعات الأرباح في بيان الدخل الموحد عندما يثبت الحق في استلام هذه الأرباح.

أعمال التطوير قيد الإنشاء

يتم تصنيف العقارات التي يتم إنشاؤها للبيع في سياق الأعمال الإعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها بغرض تأجيرها أو الاحتفاظ بها لحين زيادة سعرها السوقي، كمخزون وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق أيهما أقل.

تتضمن التكلفة:

- قيمة الأرض والايجار للأرض؛
- المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء؛
- تكاليف التمويل، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، الرسوم المهنية والخدمات القانونية ورسوم نقل الملكية، ونفقات البناء العامة ومصروفات أخرى ذات علاقة.

إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هي السعر المقدر للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، على أساس أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية ومخصوصة للقيمة الزمنية للنقد، إذا كانت جوهرية، ناقصاً مصاريف الاستكمال ومصاريف عملية البيع المتوقعة.

يتم تحديد تكاليف المخزون المعترف بها في بيان الدخل عند استبعادها بالرجوع إلى التكاليف المحددة المترتبة على الملكية المباعة وتوزيع أية تكاليف غير محددة على أساس الحجم النسبي لتلك الملكية المباعة.

استثمارات عقارية

تشتمل الاستثمارات العقارية على العقارات الجاهزة والعقارات تحت الإنشاء أو العقارات المعاد تطويرها بهدف التأجير أو بهدف الاحتفاظ بها لحين زيادة سعرها السوقي أو كليهما. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بحكم عقد إيجار كاستثمار عقاري عند استيفاء متطلبات التعريف.

يتم قيد الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات. تشمل تكاليف المعاملات الضرائب والرسوم المهنية للخدمات القانونية، وعمولات عقد الإيجار الأصلي وأي تكاليف عرضية أخرى لجعل العقار جاهزاً للاستخدام. تتضمن القيمة المدرجة أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار وتسجل في الوقت الذي تحققت فيه تكلفة هذا الجزء إذا تم استيفاء معايير الاعتراف.

بعد الاعتراف الأولي، تسجل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل الموحد في الفترة التي تنشأ فيها.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

استثمارات عقارية (تتمة)

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند بيعها أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يتوقع أن ينتج عنها فوائد اقتصادية مستقبلية. تدرج الأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد أو الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الموحد في السنة التي يتم وقف استخدامها أو بيعها.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد الاستثمارات العقارية على أساس الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعادات والقيمة الدفترية للاستثمارات، في البيانات المالية الموحدة السابقة.

- يتم إجراء التحويل إلى، أو من الاستثمارات العقارية، عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويستدل بما يلي:
- بدء إشغال المالك، للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى عقارات مستخدمة من قبل المالك؛
- بدء التطوير بنية البيع، للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى المخزون؛
- انتهاء إشغال المالك، للتحويل من العقارات المستخدمة من قبل المالك إلى الاستثمارات العقارية؛ أو
- بدء الإيجارات التشغيلية لطرف آخر؛ للتحويل من المخزون إلى استثمارات عقارية.

الممتلكات والآلات والمعدات

يتم إظهار الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً مخصص الإهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. وتشمل هذه التكاليف تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والآلات والمعدات عند تكبد تلك التكلفة، في حال استيفاء معايير الاعتراف. يتم إدراج جميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل الموحد عند تكبدها. لا يتم إهلاك الأراضي.

إن تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات تمثل تكلفة الشراء مضافاً إليها أي تكاليف متعلقة بالامتلاك.

يتم احتساب الإهلاك لاطفاء تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية والاقتصادية المتوقعة للموجودات المعنية على النحو التالي:

محطة قطاع التبريد	25 سنة
أثاث وتجهيزات	4 سنوات
تحسين مباني مستأجرة	4 إلى 10 سنوات
أجهزة الحاسوب والبرامج	3 سنوات
معدات مكتبية	4 سنوات
سيارات	4 سنوات
مبنى المكاتب	30 سنة

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الإهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغير في القيم المقدرة على أساس مستقبلي.

يتم استبعاد بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند بيعها أو عندما لا تكون هناك فائدة مستقبلية متوقعة من استخدامها أو استبعادها. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (والتي يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد وقيمة الموجودات الدفترية) في بيان الدخل الموحد في السنة التي يتم فيها استبعاد الموجودات.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

يتم قيد الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة التي تكبدتها المجموعة لبناء الموجودات. يتم رسملة المصاريف الموزعة المباشرة المتعلقة ببناء الموجودات. يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الموجودات المناسبة ويتم اهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة عندما يتم الانتهاء من بناء الموجودات وتصبح جاهزة للاستخدام.

ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

يتم الاعتراف بالمطلوبات للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع والخدمات المستلمة، سواء صدر أو لم يصدر عنها فواتير من قبل المورد.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتوفير مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها من غير مواطني الدولة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم عادة احتساب هذه المكافآت على أساس فترة الخدمة للموظفين وإكمال الحد الأدنى لفترة الخدمة. تدرج التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة الخدمة.

تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة لصندوق أبوظبي لمعاشات التقاعد وفقاً للقانون الاتحادي رقم (2) لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر في عام 2000.

مقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط عند وجود حق قانوني قابل لتطبيق عملية المقاصة للمبالغ المعترف بها وعند النية في سداد صافي المبلغ أو الإعتراف بالموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

انخفاض الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية لتحديد إذا كان هناك دليل موضوعي يثبت انخفاضاً في قيمة أي أصل مالي أو مجموعة من الأصول المالية. ويعتبر الأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية منخفضة إذا كان هناك دليل موضوعي للانخفاض نتيجة حدث أو أحداث تمت بعد الاعتراف المبدئي للأصل (تحقق «خسارة») وهذه الخسارة لها تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المتعلقة بالأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية التي يمكن تقديرها بدقة. دليل الانخفاض قد يشمل مؤشرات بأن المدينون أو مجموعة من المدينين يعانون من أزمات مالية أو تقصير في دفعات الفوائد وأصول الأموال أو احتمال الإفلاس أو إعادة تنظيم مالي، وعند وجود بيانات تدل على وجود انخفاض في التدفقات المالية المستقبلية مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالتقصير.

الإيجارات

إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية عبارة عن إيجار أو تتضمن علاقة إيجار يعتمد على بنود الاتفاقية عند تاريخ البدء بها إذا كان الإيفاء بالاتفاقية يتوقف على استخدام أصل أو أصول محددة، أو أن الاتفاقية تعطي الحق باستخدام الأصل، حتى لو كان هذا الحق غير محدد على نحو صريح في الاتفاقية.

يتم تصنيف عقود الإيجار كإيجارات تمويلية عندما تشمل شروط عقود الإيجار وعداً من المؤجر لتحويل جميع مخاطر ومكافآت التملك إلى المستأجر، عند إنتهاء فترة عقد الإيجار أو الإنهاء المبكر للعقد. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الإيجارات (تتمة)

المجموعة كمؤجر

يتم قيد المبالغ المستحقة على المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجارات. يتم توزيع إيرادات الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث يعكس معدل عائداً دوري ثابت على رصيد صافي استثمار المجموعة خلال فترة الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات الطارئة كإيرادات في الفترة التي يتم اكتسابها.

يتم تحقيق إيرادات الإيجار من الإيجارات التشغيلية وفقاً لطريقة القسط الثابت وبناءً على فترة عقد الإيجار المتعلق بها. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتعلقة بالتفاوض وإعداد عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة المدرجة للأصل المؤجر بحيث يتم الاعتراف بها وفقاً لطريقة القسط الثابت وعلى طول فترة التأجير.

المجموعة كمستأجر

إن الموجودات بموجب عقد إيجار تمويلي يتم تسجيلها مبدئياً كموجودات للمجموعة بالقيمة العادلة بتاريخ بداية عقد الإيجار أو إذا كانت أقل بالقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار (لأن المنافع لهذه الموجودات مملوكة من قبل المستأجر). يتم إدراج قيمة المطلوبات المقابلة للمؤجر في بيان المركز المالي الموحد كالتزامات بموجب عقود إيجار تمويلية.

يتم توزيع مدفوعات الإيجار ما بين التكاليف المالية وخفض الالتزام المستحق بموجب عقد الإيجار التمويلي بهدف تحقيق سعر عائداً ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. يتم تحميل التكاليف المالية مباشرة إلى بيان الدخل الموحد، إلا إذا كانت متعلقة بصورة مباشرة بموجودات مؤهلة وفي هذه الحالة يتم رسملتها بموجب سياسة المجموعة العامة المتعلقة بتكاليف التمويل.

يتم اهلاك الأصول المستأجرة على مدى العمر الانتاجي للأصل إلا أنه في حالة عدم وجود تأكيد مقبول بحصول المجموعة على الملكية في نهاية فترة الإيجار يتم اهلاك الأصل على مدار العمر الانتاجي التقديري للأصل أو فترة الإيجار أيهما أقصر.

عندما تكون دفعات الإيجارات التشغيلية متعلقة بقطع أراضي تقييم عليها المجموعة العقارات قيد التطوير يتم تحميل دفعات الإيجار إلى تكلفة أعمال تطوير قيد الإنجاز وفقاً لقاعدة القسط الثابت لفترة الإنشاء والتي تمثل التطور الزمني للمنافع المكتسبة للمجموعة. بالنسبة لجميع الإيجارات التشغيلية الأخرى، تدرج دفعات الإيجارات المتعلقة بالإيجارات التشغيلية الأخرى في بيان الدخل الموحد وفقاً لقاعدة القسط الثابت بناءً على فترة التأجير المتعلقة بها. تدرج المنافع المستلمة والمستحقة للمجموعة كحافز للدخول في الإيجارات التشغيلية وفقاً لقاعدة القسط الثابت بناءً على فترة التأجير المتعلقة بها.

عملات أجنبية

يتم عرض البيانات المالية لكل شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها المنشأة (العملة الرئيسية). لأغراض إعداد البيانات المالية الموحدة، فإنه تم عرض نتائج كل منشآت المجموعة ومركزها المالي بالدرهم الإماراتي والذي يعتبر العملة المستخدمة في عمليات المجموعة وعملة عرض البيانات المالية الموحدة.

عند إعداد البيانات المالية لكل شركة، يتم إدراج المعاملات بالعملات غير الرئيسية لكل شركة (العملات الأجنبية) على أساس أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات. بنهاية كل سنة مالية، يتم إعادة تحويل البنود المالية المدرجة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. لا يتم تحويل البنود غير المالية المدرجة بالتكلفة التاريخية.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

عملات أجنبية (تتمة)

يتم الاعتراف بفروقات تحويل العملات في بيان الدخل الموحد وقت حدوثها فيما عدا:

- فروقات التحويل على العملات الأجنبية المتعلقة بتمويل الأصول قيد الإنشاء بهدف استخدامها في عمليات الإنتاج مستقبلاً، ويتم إدراجها ضمن تكلفة هذه الأصول عندما تكون تعديلات على تكاليف التمويل بعملات أجنبية؛
- فروقات التحويل الناتجة عن الدخول في معاملات بهدف التحوط من بعض مخاطر العملات الأجنبية ضمن حدود الشريعة الإسلامية؛
- فروقات التحويل المتعلقة ببنود مالية مدينة أو دائنة لعمليات أجنبية والتي ليس من المحتمل أو مخطط لسدادها (وهي تشكل جزء من صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية)، والتي يتم الاعتراف بها مبدئياً ضمن بيان الدخل الموحد وإعادة تصنيفها من حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر من بيع أو بيع جزئي لصافي الاستثمار.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالعمليات الأجنبية إلى الدرهم حسب سعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية ويتم تحويل المعاملات المتعلقة ببيان الدخل حسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. يتم تسجيل فروقات التحويل الناتجة عن التحويلات في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد أي من العمليات الأجنبية، يتم إدراج العنصر من الدخل الشامل الآخر المتعلق بعملية أجنبية معروفة في بيان الدخل الموحد.

تكاليف التمويل

يتم إضافة تكاليف التمويل المنسوبة مباشرة إلى شراء أو بناء أو إنتاج أصول مؤهلة، وهي الأصول التي تتطلب فترة من الوقت لتكون جاهزة للاستعمال المقرر أو بيعها، إلى أن تصبح هذه الأصول جاهزة بصورة جوهرية للاستعمال المقرر أو بيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات. يتم خصم إيرادات الاستثمار المتحقق من الاستثمار المؤقت من مبلغ الإقتراض الخاص حتى استعماله من تكاليف التمويل المؤهل للرسملة.

يتم الاعتراف بجميع تكاليف التمويل الأخرى في بيان الدخل الموحد في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

إنخفاض الموجودات الغير مالية

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة مالية بمراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات تقيد بتعرض هذه الموجودات إلى خسائر انخفاض القيمة. وفي حال وجود هذه المؤشرات، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة، في حال وجدت. في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل محدد، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يكون من الممكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى الوحدات الفردية المنتجة للنقد، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

إنخفاض الموجودات الغير مالية (تتمة)

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما (أو الوحدة المنتجة للنقد) بمبلغ يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في بيان الدخل الموحد، إلا إذا كان الأصل مدرج بمبلغ إعادة تقييمه، فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كإنخفاض في إعادة التقييم. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة لذلك الأصل. في تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع، تؤخذ معاملات السوق في الآونة الأخيرة في الحسبان، إذا كانت متوفرة. في حالة عدم امكانية تحديد هذه المعاملات، يتم استخدام طريقة تقييم مناسبة. يتم توثيق عمليات التقييم من خلال استخدام مضاعفات التقييم أو غيرها من المؤشرات الأخرى المتوفرة للقيمة العادلة.

تدرج خسارة انخفاض قيمة الموجودات في العمليات المستمرة، بما في ذلك انخفاض قيمة المخزون في بيان الدخل الموحد ضمن فئات المصروفات المتعلقة بالموجودات المنخفضة قيمتها.

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل بيان مالي لكل أصل، لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات بأن خسائر الانخفاض المدرجة سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت. في حال وجود مثل هذه المؤشرات، فإن المجموعة تقدر القيمة العادلة القابلة للاسترداد للموجودات أو للوحدات المنتجة للنقد. يتم رد خسائر الانخفاض المدرج سابقاً فقط في حال كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ أن تم الاعتراف بخسارة انخفاض. يقتصر رد ذلك على عدم تجاوز القيمة المدرجة للأصول لقيمتها القابلة للاسترداد، ولا يتجاوز القيمة المدرجة التي كان من الممكن تحديدها، صافي الأهلاك، ما لم تكن خسارة الانخفاض تم الاعتراف بها في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بهذا الرد في بيان الدخل الموحد ما لم تكن مسجلة بالقيمة المعاد تقييمهما، وفي هذه الحالة يتم التعامل مع الرد كزيادة في إعادة التقييم.

المخصصات

يتم إدراج المخصصات إذا كان على المجموعة أي التزام قانوني أو متوقع ناتج عن حدث سابق وقد يتطلب من المجموعة تسويته من خلال الاستغناء عن موارد ذات منافع اقتصادية، ويمكن قياس مبلغ الإلتزام بدقة.

إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم احتسابه وفقاً لأفضل التوقعات للمبلغ المطلوب لتسوية الإلتزام كما في تاريخ البيانات المالية بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يكون جزء أو كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة لسداد المخصص متوقع استردادها من طرف ثالث، فإنه يتم الاعتراف بالمبلغ المدين كأصل في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

القيمة العادلة للأدوات المالية

بالنسبة للاستثمارات التي يتم تداولها في سوق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق. وتقدر القيمة العادلة للأدوات المالية عند عدم وجود أسواق نشطة باستخدام أساليب التقييم مثل صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وافتراضات والتي تؤثر على القيم المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات الطارئة. يتم تحديد هذه التقديرات والافتراضات على أساس الخبرة التاريخية والعوامل الأخرى ذات العلاقة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم إدراج المراجعات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر فقط على تلك الفترة، أما في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

الاحكام

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. إن هذه الأحكام مطلوبة لتتمكن المجموعة من تحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كإستثمار عقاري، ممتلكات وآلات ومعدات، أعمال تطوير قيد الإنشاء و/أو عقارات محتفظ بها للبيع. قامت المجموعة بتحديد شروط معينة لتمكينها من الحكم بصورة منتظمة وفقاً لتعريف الإستثمارات العقارية، الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال قيد التطوير والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند ممارسة تلك الأحكام، لجأت الإدارة إلى الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 16، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 40، وبصفة خاصة، استخدام الممتلكات على النحو الذي تحدده الإدارة والموافق عليه من قبل مجلس الإدارة.

التحويل من وإلى الإستثمارات العقارية

يتم التحويل إلى الإستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويستدل على ذلك بإنهاء إشغال المالك أو بدء عقد إيجار تشغيلي. تتم التحويلات من الإستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويتضح من بدء إشغال المالك أو بدء التطوير بهدف البيع.

تصنيف الموجودات المالية

تقرر الإدارة عند الاستحواذ على أي أصل مالي ما إذا كان ينبغي أن يصنف بالتكلفة المطفأة، القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

سداد التكاليف المتعلقة بالبنية التحتية

تتكبد المجموعة، كونها المطور الرئيسي للمشاريع العقارية، تكاليف معينة تتعلق بالبنية التحتية بمشاريعها ويتم استردادها من الحكومة والجهات ذات الصلة وفقاً لمذكرات تفاهم و/أو اشعارات من جانب الجهات الحكومية ذات الصلة. إن تحديد مبلغ سداد التكلفة القابلة للاسترداد من الجهات الحكومية يتطلب أحكام هامة. وقد أخذت الإدارة في الاعتبار آخر الاتصالات مع الجهات الحكومية ذات الصلة. كما في 31 ديسمبر 2013، قامت المجموعة بإدراج تكاليف قدرها 561 مليون درهم (2012: 561 مليون درهم) تمثل التكلفة المتوقعة استردادها من قبل الجهات الحكومية ذات الصلة. أي فرق بين المبالغ المسددة فعلياً من قبل الجهات الحكومية ذات العلاقة في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة سيتم الاعتراف بها في بيان الدخل.

التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الأساسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات في تاريخ البيانات المالية، والتي لها مخاطر كبيرة و تؤدي إلى تعديل مهم مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، مدرجة أدناه:

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

4 الأحكام والتقديرات والاقتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والاقتراضات (تتمة)

انخفاض الذمم المدينة

يتم تقدير المبالغ المتوجب تحصيلها من المدينون التجاريون عندما تصبح امكانية عدم تحصيل كامل المبلغ محتملة، وللمبالغ الفردية الهامة، يتم القيام بهذا التقدير كل على حدة. كما ويتم تقييم المبالغ التي لا تشكل بشكل فردي أهمية، ولكنها تعد مستحقة، بشكل جماعي ويتم تكوين مخصص على فترة استحقاقها وحسب معدلات الاسترداد التاريخية.

كما في تاريخ بيان المركز المالي، بلغ إجمالي المدينون التجاريون 87 مليون درهم (2012 : 58 مليون درهم)، ومخصص الديون المشكوك في تحصيلها 10 مليون درهم (2012 : 10 مليون درهم). يتم إدراج أية فروقات بين المبالغ التي تم تحصيلها فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل.

تقييم الاستثمارات غير المدرجة

تتكون هذه الأصول أساساً من استثمارات في شركات خاصة والاستثمارات المشتركة في صناديق ويتم تقييمها وفق الارشادات الدولية للملكية الخاصة وتقييم رؤوس أموال المشاريع التي تتضمن ولكنها لا تقتصر على القيمة السوقية الحالية لأدوات أخرى مماثلة أو ذات تدفق نقدي مماثل من قيمة صافي الموجودات الأساسية للاستثمار. ويتطلب هذا التحديد تقديرات هامة وأحكام فيما يتعلق بالأرباح المستقبلية، التدفقات النقدية ومعدلات الخصم. عند وضع هذه التقديرات، تقوم المجموعة بالتقييم بين العوامل الأخرى، المبالغ المتوقع توزيعها فضلاً عن توقعات الاعمال لكل استثمار مع مخاطر السوق ذات الصلة وتقلبته.

تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها للبيع وأعمال تطوير قيد الإنشاء

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة كأعمال التطوير قيد الإنشاء بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. ويتم تقييم صافي القيمة البيعية بواسطة استشاريين عقاريين مستقلين، آخذين بعين الاعتبار ظروف السوق والأسعار القائمة لعقارات مماثلة في نهاية الفترة المشمولة بالبيانات المالية، أسعار البيع على الخريطة، وتكاليف الإنجاز في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير. نتيجة لتقييم صافي القيمة البيعية، تم رد خسارة انخفاض بقيمة 22 مليون درهم متعلقة بعقارات محتفظ بها للبيع وأعمال تطوير قيد الإنشاء في بيان الدخل الموحد خلال العام (2012: خسارة انخفاض بقيمة 29.2 مليون درهم).

نظراً لمحدودية التعاملات المماثلة في السوق، استخدم استشاريو العقارات المستقلين أحكام هامة للوصول الى صافي القيمة البيعية للعقارات المتاحة للبيع وأعمال التطوير قيد الإنشاء. قد تختلف القيم عند تحقيقها كثيراً عن التقديرات الحالية التي وصل إليها الاستشاريون المستقلون.

تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل استشاريين مستقلين لتقييم العقارات بناءً على أساليب مثل طريقة التقييم بالمقارنة، طريقة التطوير الافتراضي، وطريقة رسملة الدخل.

تستند هذه التقديرات على افتراضات معينة، خاضعة لعدم التأكد، وربما تختلف عن القيم الفعلية المحققة.

وفقاً لطريقة التقييم بالمقارنة، يتم تحديد القيمة العادلة من خلال النظر في الأسعار الحالية لعقارات مماثلة في نفس الموقع و الظروف المماثلة، مع تعديلات لتعكس أي تغييرات في طبيعة، موقع أو مكان أو الظروف الاقتصادية منذ تاريخ المعاملات التي وقعت في تلك الأسعار.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (تتمة)

تتطلب طريقة التطوير الافتراضي استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل معدلات البيع والتأجير، والإيرادات المستقبلية، تكاليف الإنشاء والأنعاب المهنية المرتبطة بها وتكاليف التمويل)، التي تستهدف معدل العائد الداخلي ومخاطر المطور والربح المستهدف. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية الفترة المشمولة في البيانات المالية.

وفقاً لطريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المستحق بموجب اتفاقات التأجير الحالية والإيجارات المستقبلية المتوقعة على المعدلات المناسبة لتعكس ظروف الاستثمارات في السوق في تواريخ التقييم.

يتطلب تحديد القيمة العادلة للعقارات المولدة للدخل استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل التأجير، بيانات المستأجر، الإيرادات المستقبلية، تكاليف الصيانة، والإصلاح الشامل وحالة العقارات) وأسعار الخصم التي تنطبق على تلك الأصول. وتستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة البيانات المالية.

وقد ساهم التقلب المستمر في النظام المالي العالمي وصناعة العقارات في خفض حجم المعاملات بشكل كبير في دولة الإمارات العربية المتحدة. وبالتالي، وللتوصل إلى التقديرات من القيم السوقية كما في 31 ديسمبر 2013، استخدم المقيمون معرفتهم بالسوق وأحكام مهنية ولم يعتمدوا فقط على مقارنة المعاملات المماثلة الماضية. وفي ظل هذه الظروف، توجد درجة أكبر من عدم اليقين من ما هي عليه في السوق الأكثر نشاطاً في تقدير القيمة السوقية للاستثمارات العقارية.

وكنيجة لتقييم القيمة العادلة، تم إدراج زيادة في القيمة العادلة بقيمة 100 مليون درهم (2012: زيادة في القيمة العادلة بقيمة 54 مليون درهم) في بيان الدخل الموحد للسنة.

الانخفاض في قيمة أعمال التطوير قيد الإنشاء

يتطلب اختبار الانخفاض في قيمة أعمال التطوير قيد الإنشاء تقدير القيمة المستخدمة في وحدات توليد النقد. تتطلب القيمة المستخدمة من المجموعة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية، والقيمة النهائية للموجودات، والتكلفة لاستكمال بناء الموجودات واختيار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية.

كما في تاريخ البيانات المالية، بلغ إجمالي قيمة الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء 67 مليون درهم (2012 : 251 مليون درهم). بلغت قيمة الانخفاض خلال السنة لا شيء (2012 : لا شيء). يتم إدراج أية فروقات بين المبالغ التي يتم تحقيقها فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة تحقيقها في بيان الدخل الموحد.

العمر الإنتاجي للممتلكات والآلات ومعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات لحساب الاهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصول أو عوامل التلف والإهلاك. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن هناك اختلاف في الأعمار الإنتاجية للموجودات عن التقديرات السابقة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

4 الأحكام والتقديرات والاقتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والاقتراضات (تتمة)

التكلفة لاستكمال المشاريع

تقدر المجموعة تكلفة استكمال المشاريع من أجل تحديد التكلفة المتعلقة بالإيرادات المدرجة. تشمل هذه التقديرات تكلفة توفير أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين من الباطن وتكلفة الوفاء بالتزاماتها التعاقدية الأخرى للعملاء.

أحداث طارئة

بحكم طبيعتها، فإن الأحداث الطارئة يتم تسويتها فقط عند حدوث أمر مستقبلي أو عدمه. إن تقييم احتمالات حدوث الالتزامات الطارئة ينطوي على قدر كبير من الأحكام والتقديرات لنتيجة الأحداث المستقبلية.

5 التغييرات المستقبلية في السياسات المحاسبية - المعايير الصادرة ولكن غير فعالة بعد

فيما يلي معايير وتعديلات المجلس الدولي للمعايير المحاسبية الصادرة ولم تصبح الزامية بعد ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة بعد:

- شركات الاستثمار (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 12 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 27).
- معيار المحاسبة الدولي رقم 32 تسوية الموجودات المالية والمطلوبات المالية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 32
- معيار المحاسبة الدولي رقم 39 استبدال المشتقات المالية واستمرار محاسبة التحوط - تعديلات على معايير المحاسبة الدولية
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 21 الضرائب (تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 21)

لدى المجموعة النية في تبني هذه المعايير، في حال إمكانية التطبيق، عندما تصبح فعالة. وبالإضافة لذلك، قامت المجموعة بتقييم التأثير من تبني المعايير الجديدة والمعدلة أعلاه على مركزها المالي والأداء وحددت تأثيره كغير جوهري.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

6 الإيرادات وتكلفة الإيرادات

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
		الإيرادات
1,461,365	737,869	بيع عقارات
11,199	27,040	رسوم إدارة العقارات
24,127	23,930	الدخل من الإيجار
9,036	32,828	إيرادات من قطاع خدمات التبريد
7,599	17,712	إيرادات رسوم التحويل
16,333	20,006	أخرى
1,529,659	859,385	
		تكلفة الإيرادات
1,212,473	642,271	تكلفة عقارات مبيعة
24,554	18,020	تكلفة خدمات إدارة العقارات
11,194	9,588	التكلفة التشغيلية للعقارات المؤجرة
1,791	13,106	تكاليف الإيرادات من قطاع خدمات التبريد
1,250,012	682,985	

في إطار تحديد تكلفة العقارات المباعة، قامت الشركة بالأخذ بعين الاعتبار أن الجهات ذات الصلة بالحكومة ستقوم بسداد تكاليف البنية التحتية التي تكبدتها الشركة على إنشاءات مختلفة والبالغة 561 مليون درهم. تقوم الإدارة بدعم من أعضاء مجلس الإدارة بعقد مباحثات متقدمة مع هيئة مياه وكهرباء أبوظبي («أدوياء») وجهات حكومية أخرى ذات علاقة، لاسترداد تكاليف متعلقة بالبنية التحتية. قامت الشركة باستلام مبلغ بقيمة 68 مليون درهم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 و مليون درهم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013، وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي البالغ 492 مليون درهم.

7 تكاليف التمويل المرسلة، صافي

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
72,669	70,990	تكاليف التمويل المتكبدة خلال السنة
(45,038)	(70,990)	تكلفة التمويل المدرجة في بيان الدخل
27,631	-	

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

8 مصروفات عمومية وإدارية

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
17,281	14,645	أجور الموظفين والنفقات ذات العلاقة
6,369	2,005	الاهلاك
3,568	4,736	نفقات إيجار
12,502	-	مخصص إنخفاض المبالغ المدفوعة مقدماً
9,870	5,246	التكاليف القانونية والمهنية
5,528	14,020	نفقات أخرى
55,118	40,652	

9 إيرادات أخرى

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
4,424	4,161	مبالغ مدفوعة مقدماً لعقارات مصادرة
10,114	-	إسترداد مخصصات متعلقة بالاتفاقيات التعاقدية
6,344	5,295	أخرى
20,882	9,456	

10 النقد وشبه النقد

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
20,958	18,700	النقد والأرصدة البنكية
-	50,025	ودائع مرهونة
20,958	68,725	
-	(50,025)	ودائع مرهونة
20,958	18,700	

يشتمل النقد والأرصدة البنكية على ودائع مصرفية بقيمة 50 مليون درهم (2012: لا شيء) موضوعة مع مصرف إسلامي في أبوظبي. إن هذه الودائع تستعمل فقط لأنشطة محددة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

11 ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
57,614 (10,107)	87,169 (10,107)	ذمم تجارية مدينة مخصص الذمم المدينة المنخفضة
47,507 10,310 10,950 10,508 4,420	77,062 50,788 8,969 22,859 6,535	مبالغ مدفوعة مقدماً سلف مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 24) أخرى
83,695	166,213	

كما في 31 ديسمبر 2013، بلغت القيمة الإسمية للذمم المدينة المنخفضة 16,500 ألف درهم (2012: 22,105 ألف درهم).

10,107	10,107	مخصص الذمم المدينة المنخفضة
--------	--------	-----------------------------

كما في 31 ديسمبر، كان تحليل أعمار الذمم التجارية المدينة الغير منخفضة كالتالي:

مستحقة الدفع ولكن غير منخفضة					إجمالي	
أقل من 30 يوماً ألف درهم	بين 31-90 يوماً ألف درهم	بين 91-180 يوماً ألف درهم	بين 181-365 يوماً ألف درهم	أكثر من 365 يوماً ألف درهم		
61,748	1,436	2,604	4,881	-	70,669	2013
11,669	23,840	-	-	-	35,509	2012

إنه من المتوقع استرداد قيمة المبالغ المدينة الغير منخفضة بالكامل بناءً على الخبرة السابقة. ليس من عادة المجموعة الحصول على ضمانات مقابل المبالغ المدينة، وبالتالي فإن غالبية المبالغ المدينة غير مضمونة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

12 عقارات محتفظ بها للبيع

تتكون العقارات المحتفظ بها للبيع مما يلي:

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
195,966	393,153	عقارات سكنية
446,879	228,711	عقارات تجارية
642,845	621,864	

كانت الحركة على العقارات المحتفظ بها للبيع كما يلي:

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
652,134	642,845	الرصيد في 1 يناير
-	1,510	إضافات خلال السنة
-	77,050	تحويلات من أعمال تطوير قيد الإنشاء (إيضاح 14)
(9,289)	22,017	رد مخصص (مخصص) خسائر الانخفاض خلال السنة
-	(121,558)	استيعادات خلال السنة
642,845	621,864	الرصيد في 31 ديسمبر

قامت المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للعقارات المحتفظ بها للبيع مع الأخذ بعين الاعتبار صافي القيمة المتوقع تحقيقها كما في 31 ديسمبر 2013. تم رد خسائر انخفاض بقيمة 22 مليون درهم وقد أدرجت في بيان الدخل الموحد خلال السنة (2012): خسائر انخفاض بقيمة 9.3 مليون درهم). تم تحديد القيمة المتوقع تحقيقها لتقييم الانخفاض بناءً على تقييمات من قبل مستشاري تقييم عقارات مستقلين باستخدام طريقة المقارنة المباشرة.

13 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
155,547	41,117	أسهم غير متداولة
		التوزيع الجيوغرافي للاستثمارات:
101,568	19,936	داخل الإمارات العربية المتحدة
53,979	21,181	خارج الإمارات العربية المتحدة
155,547	41,117	

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع استثمارات بقيمة 93 مليون درهم (2012: 28 مليون درهم).

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

14 أعمال تطوير قيد الإنشاء

تمثل أعمال التطوير قيد الإنشاء تكاليف التطوير والإنشاء المتكبدة والمتعلقة بعقارات قيد الإنشاء بهدف البيع من خلال نطاق الأعمال الاعتيادية للمجموعة. كانت الحركة خلال السنة كالتالي:

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
1,848,161	749,237	الرصيد في 1 يناير
146,813	163,556	إضافات خلال السنة
(40,979)	(21,155)	تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح 15)
-	(3,936)	تحويلات إلى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح 16)
-	(77,050)	تحويلات إلى عقارات محتفظ بها للبيع (إيضاح 12)
(1,212,473)	(518,883)	تكلفة العقارات المباعة خلال السنة
27,631	-	التكاليف المالية المرسمة
(19,916)	-	خسائر الانخفاض
749,237	291,769	الرصيد في 31 ديسمبر

15 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الآتي:

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
141,080	122,654	عقارات سكنية
1,358,500	1,453,382	عقارات تجارية
152,740	157,378	عقارات قيد الإنشاء
1,652,320	1,733,414	

عقارات تجارية

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية («الاتفاقية») مع طرف ذو علاقة خلال السنوات السابقة بخصوص عقار في أبوظبي. وفقاً للاتفاقية، يتطلب من الشركة إنشاء وتطوير وإدارة هذا العقار. وفي المقابل تستحق الشركة إجمالي الإيراد من الإيجارات بعد خصم التكاليف التشغيلية للعقار وبعد خصم دفعة تعادل 30% من «صافي الأرباح» (كما هو معرف بالاتفاقية) للطرف ذو العلاقة لفترة 30 سنة.

تم إدراج المبلغ المدفوع من قبل الشركة ضمن تكلفة العقار. تتضمن الاتفاقية عقد تأجير حسب تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية رقم 4 - تحديد فيما إذا كانت الترتيبات تتضمن عقد إيجار ومدرج ضمن الإيجارات التشغيلية. بناءً عليه، تم تصنيف العقار ضمن الاستثمارات العقارية وإدراج التغييرات في القيمة العادلة بناءً على استحقاق الشركة الناتج من الاتفاقية في بيان الدخل الموحد.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

15 استثمارات عقارية (تتمة)

عقارات تجارية (تتمة)

كانت الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة مما يلي:

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
1,512,782	1,652,320	الرصيد في 1 يناير
95,737	24,468	إضافات
(2,023)	(27,156)	تحويلات إلى أعمال رأسمالية قيد الانجاز (إيضاح 16)
(48,816)	(37,630)	استبعادات
40,979	21,155	تحويلات من أعمال تطوير قيد الانشاء مؤيدة بتغيير الاستخدام (إيضاح 14)
53,661	100,257	تغيرات في القيمة العادلة خلال السنة، صافي
1,652,320	1,733,414	الرصيد في 31 ديسمبر

تم التوصل للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2013 على أساس تقييم تم إجراؤه من قبل استشاريي تقييم مستقلين في مجال العقارات. إن التقييم يتوافق مع متطلبات المعهد الملكي للمساحين المرخصين ومعايير التقييم الدولية والبيانات ذات الصلة بمعايير التقييم الدولية. تم التوصل إلى القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المعترف بها كطريقة التقييم بالمقارنة، وطريقة تطوير المنهج الافتراضي وطريقة رسملة الدخل.

تتعلق التغيرات في القيمة العادلة خلال السنة بالعقارات التالية:

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
62,834	-	عقارات محولة من أعمال تطوير قيد الانشاء خلال السنة
(9,173)	100,257	عقارات أخرى
53,661	100,257	

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

16 ممتلكات وآلات ومعدات

الإجمالي آلف درهم	أصول رأسمالية قيد الإنشاء *	سيارات آلف درهم	معدات مكتبية آلف درهم	أجهزة حاسوب وبرامج آلف درهم	تأمينات على مباني آلف درهم	محطة قطاع التبريد آلف درهم	أثاث وتجهيزات آلف درهم	مبنى المكاتب آلف درهم	
397,662	250,678	321	2,584	9,623	2,487	98,766	33,203	-	التكلفة: كما في 1 يناير 2013
6,160	1,477	224	41	615	2,942	-	861	-	إضافات
-	(189,309)	-	-	-	-	189,309	-	-	تحويلات
3,936	3,936	-	-	-	-	-	-	-	محول من أعمال تطوير قيد الإنشاء
27,156	-	-	-	-	-	-	-	27,156	محول من الاستثمارات العقارية (إيضاح 15)
434,914	66,782	545	2,625	10,238	5,429	288,075	34,064	27,156	كما في 31 ديسمبر 2013
45,075	-	110	2,371	8,569	550	1,436	32,039	-	الاهلاك:
5,697	-	117	144	863	126	3,693	605	149	كما في 1 يناير 2013
50,772	-	227	2,515	9,432	676	5,129	32,644	149	المحمل خلال السنة
384,142	66,782	318	110	806	4,753	282,946	1,420	27,007	كما في 31 ديسمبر 2013
375,334	328,258	176	2,500	9,809	537	-	34,054	-	التكلفة: كما في 1 يناير 2012
22,167	19,163	145	118	204	1,950	-	587	-	إضافات
(1,862)	-	-	(34)	(390)	-	-	(1,438)	-	استيعادات
2,023	2,023	-	-	-	-	-	-	-	محول من الاستثمارات العقارية (إيضاح 15)
-	(98,766)	-	-	-	-	98,766	-	-	تحويل
397,662	250,678	321	2,584	9,623	2,487	98,766	33,203	-	كما في 31 ديسمبر 2012
39,132	-	42	1,722	7,872	537	-	28,959	-	الاهلاك:
7,805	-	68	683	1,087	13	1,436	4,518	-	كما في 1 يناير 2012
(1,862)	-	-	(34)	(390)	-	-	(1,438)	-	المحمل خلال السنة
45,075	-	110	2,371	8,569	550	1,436	32,039	-	استيعادات
352,587	250,678	211	213	1,054	1,937	97,330	1,164	-	كما في 31 ديسمبر 2012
									صافي القيمة الدفترية: كما في 31 ديسمبر 2012

* إن الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء تتضمن تكلفة الأرض المتعلقة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

16 ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)

تم احتساب الاهلاك لقطاع التبريد ضمن تكاليف الإيرادات والمتبقي من مجموع الاهلاك ضمن المصروفات العمومية والإدارية كآلاتي:

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
6,369	2,005	المصروفات العمومية والإدارية (إيضاح 8)
1,436	3,692	تكلفة الإيرادات من قطاع التبريد (إيضاح 6)
7,805	5,697	

17 رأس المال

يتكون رأس المال من 2,500,000 ألف سهم عادي مصرح به، صادر ومدفوع بالكامل بقيمة إسمية بلغت درهم واحد للسهم.

18 احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لعام 1984 (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل 10% من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يبلغ رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. إن الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

19 ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
35,391	100,918	ذمم تجارية دائنة
146,286	126,412	سندات مستحقة الدفع
47,873	27,734	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
121,360	86,089	مستحقات
252,703	10,518	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
15,456	11,298	إيرادات مؤجلة
3,976	9,444	تكاليف تمويل مستحقة
11,225	8,989	أخرى
634,270	381,402	

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

20 تمويل إسلامي

يمثل التمويل من البنوك التسهيلات التالية:

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	الأرباح المتوقعة	الاستحقاق
59,500	-	معدل ثابت	2013
33,354	-	معدل متفاوت	31 مارس 2013
40,000	-	معدل متفاوت	من 2013 إلى 2019
128,571	-	معدل متفاوت	من 2013 إلى 2018
370,688	327,319	معدل متفاوت	من 2013 إلى 2022
-	574,619	معدل متفاوت	من 2013 إلى 2023
632,113	901,938		

فيما يلي الحركة في التمويلات الإسلامية خلال السنة:

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
788,774	632,113	الرصيد في بداية السنة
370,689	600,000	التمويلات الإسلامية المستلمة
(527,350)	(330,175)	التمويلات الإسلامية المدفوعة
632,113	901,938	الرصيد في نهاية السنة

إن ترتيبات التمويل الإسلامي مضمونة بعدد من سندات تأمين بما فيها رهون عقارية مسجلة على عقارات مختلفة في أبوظبي بالإضافة إلى تخصيص عائدات التأجير.

21 مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء

تمثل المبالغ المدفوعة مقدماً من العملاء المبالغ المقبوضة من العملاء لمبيعات مستقبلية لعقارات المجموعة قيد الإنشاء.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

22 مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كانت الحركة على مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كالتالي:

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
2,895	1,334	الرصيد في 1 يناير
296	558	المحمل للسنة
(930)	-	ما تم رده خلال السنة
(927)	(176)	المدفوع خلال السنة
1,334	1,716	الرصيد في 31 ديسمبر

23 ربح السهم الأساسي والمخفض العائد إلى حاملي الأسهم العادية للشركة الأم

يحتسب ربح السهم الأساسي على أساس ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة مقسماً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يحتسب الربح المخفض على السهم بتقسيم أرباح السنة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستخدمة في احتساب ربح السهم الأساسي زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة والمحتملة إلى أسهم عادية.

إن معطيات الربح وعدد الأسهم التي تم استخدامها لاحتساب الربح الأساسي والمخفض على السهم هي كالتالي:

2012	2013	
194,342	169,366	الربح للسنة العائد إلى مساهمي الشركة لاحتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم (ألف درهم)
2,500,000	2,500,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (ألف)
0.08	0.07	ربح السهم الأساسي والمخفض (درهم)

لا يوجد لدى المجموعة أي أدوات مالية قد يكون لها تأثير مخفض على الربحية للسهم عند استخدامها أو تحويلها.

24 المعاملات والأرصدة مع الاطراف ذات العلاقة

هذه المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، وهي الشركات الزميلة، المساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة والمدراء الرئيسيين للشركة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو تشارك في السيطرة عليها أو تملك تأثير كبير فيها. تقوم الإدارة باعتماد سياسات الأسعار والشروط لهذه التعاملات.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

24 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

تتكون أرصدة الأطراف ذات العلاقة كما في نهاية فترة التقرير مما يلي:

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
10,508	22,859	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة: المختصون القابضة ذ.م.م.
10,800 241,704 199	9,800 - 718	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة: أعضاء مجلس الإدارة فايركس ذ.م.م. آخرون
252,703	10,518	إجمالي المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 19)
118,957	-	مبالغ محتجزة دائنة لشركة فايركس ذ.م.م.
241,511	-	الضمانات الممنوحة بالنيابة عن شركة فايركس ذ.م.م.
880,480 16,500 4,735 5	- 18,000 4,406 5	كانت المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام كما يلي: أعمال بناء قام بها طرف ذو علاقة أتعاب تابعة لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة مكافآت المدراء الرئيسيين عدد المدراء الرئيسيين

25 أحداث طارئة والتزامات

التزامات

إن نفقات التطوير المتعاقد عليها كما في نهاية فترة البيانات المالية والتي لم يتم تكوين مخصص لها هي كالتالي:

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
237,735	72,986	أعمال تطوير قيد الإنشاء، واستثمارات عقارية قيد الإنشاء وأعمال رأسمالية قيد الإنشاء

ضمانات

كما هو مدرج ضمن إيضاح 24، أصدرت المجموعة ضمانات بنكية بالنيابة عن طرف ذو علاقة بقيمة لا شيء (2012 : 242 مليون درهم).

مطلوبات طارئة

توجد مطالبات ضمن قضايا ضد المجموعة. بالرغم من عدم إمكانية معرفة ما سينتج عن هذه المطالبات في الوقت الراهن، إلا أن الإدارة لا تتوقع أن يكون لهذه المطالبات أثر مهم على المركز المالي للمجموعة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

26 إدارة المخاطر

26.1 إدارة رأس المال

إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للتأكد من أن شركات المجموعة قادرة على الاستمرارية بينما تقوم بزيادة المنافع للمساهمين من خلال الاستفادة القصوى من نسبة رأس المال.

إن استراتيجية المجموعة لمراقبة رأس المال مبنية على نسبة المديونية. يتم احتساب هذه النسبة بتقسيم صافي المديونية على إجمالي حقوق الملكية.

نسبة المديونية

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
632,113 (20,958)	901,938 (68,725)	تمويل اسلامي نقد في الصندوق ولدى البنوك
611,155	833,213	صافي الدين
2,174,552	2,205,193	حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم
28%	38%	نسبة المديونية (%)

إن سياسية المجموعة هي الحفاظ على معدل مديونيتها ضمن نسب مقبولة. لم يتم إجراء أي تغييرات على السياسات والأهداف أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2013 و 2012.

26.2 أهداف إدارة المخاطر المالية

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق ومخاطر معدل الربح. إن وظيفة دائرة الخزينة للمجموعة هي تقديم الخدمات للأعمال والتنسيق في الوصول للأسواق المالية، رصد وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات المجموعة عن طريق تحليل التعرض حسب درجة وحجم المخاطر.

26.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق ناتجة عن التقلبات في معدلات الربح وأسعار العملات. تقوم الإدارة برصد مخاطر السوق بشكل مستمر وعلى أي عملية هامة. يتم تقسيم مخاطر السوق إلى مخاطر معدل الربح ومخاطر أسعار الأسهم.

26.4 مخاطر معدل الربح

تشأ مخاطر معدل الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على قيمة الأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر معدل الربح على الموجودات والمطلوبات التي تحمل فائدة (تمويل اسلامي).

يتم مراقبة معدلات الربح على التمويل الإسلامي باستمرار لأية أحداث سلبية ويتم إعادة التسعير عندما تنشأ فرص مناسبة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

26 إدارة المخاطر (تتمة)

26.4 مخاطر معدل الربح

إن التمويلات الإسلامية تحمل معدلات فوائد متغيرة، لكنها تخضع لحد أدنى لمعدل ربح ثابت متوقع.

26.5 مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة الأسهم الفردية. تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من الاستثمارات المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تراقب إدارة المجموعة الاستثمارات في محافظتها الاستثمارية على أساس التغيرات في القيم العادلة. يتم إدارة الاستثمارات المادية في محفظة المجموعة من قبل مدراء صناديق مؤهلين وكذلك على أساس منفرد. يتم اعتماد كافة قرارات البيع والشراء المتعلقة بالاستثمارات من قبل مجلس الإدارة. إن الهدف الرئيسي لسياسة المجموعة الاستثمارية هي زيادة عوائد الاستثمار.

إن التأثير على الدخل الشامل الآخر هو نتيجة للتغير في القيمة العادلة للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في 31 ديسمبر 2013 نتيجة لتغير محتمل في القيمة العادلة مع ابقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

2012		2013		
التأثير على الدخل الشامل	2012	التأثير على الدخل الشامل الآخر	2013	
ألف درهم	%	ألف درهم	%	
15,555	+10%	4,112	+10%	التغير في القيمة العادلة
(15,555)	-10%	(4,112)	-10%	التغير في القيمة العادلة

26.6 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في المخاطر الناتجة من فشل الطرف المقابل من الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة خسائر مالية.

يتم مراجعة الذمم التجارية على أساس مستمر ويتم إجراء مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عند الحاجة. عند تحديد إمكانية استرداد الذمم التجارية، تأخذ المجموعة في عين الاعتبار أي تغيير في جودة الائتمان لذمم تجارية مدينة من تاريخ منح الائتمان حتى تاريخ البيانات المالية. إن 100% من الذمم التجارية المدينة للمجموعة موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة (2012: 100%) تشكل أكبر خمس حسابات من الذمم المدينة 79% من إجمالي الذمم المدينة كما في 31 ديسمبر 2013 (2012: 85%).

دخلت المجموعة في عقود بيع وحدات تجارية وسكنية على أساس تقسيط الدفعات. تحدد الدفعات في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في ما يتعلق باستحقاق الدفعات. يتم تحويل الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية بعد استرداد كافة الدفعات. بالإضافة إلى ذلك يتم مراقبة الأقساط المستحقة على أساس مستمر بحيث يكون تعرض المجموعة للديون المشكوك في تحصيلها غير جوهري.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

26 إدارة المخاطر (تتمة)

26.6 مخاطر الائتمان (تتمة)

إن مخاطر الائتمان على الأموال السائلة محدودة حيث أن الأطراف المقابلة هي بنوك محلية ذات سمعة طيبة ومراقبة عن كثب من قبل الهيئة التنظيمية. تمثل القيمة الدفترية الواردة في هذه البيانات المالية الموحدة الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لتلك المبالغ المدينة.

26.7 مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على عاتق إدارة المجموعة، والتي قامت بإعداد سياسة إدارة مخاطر سيولة مناسبة وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والتمويل على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. وتقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالإحتفاظ بتسهيلات بنكية كافية وإحتياطي تسهيلات تمويلية وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بصورة دائمة ومطابقة تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات.

إن تواريخ الإستحقاق يتم مراقبتها من قبل الإدارة للتأكد من وجود السيولة المناسبة. إن تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات بنهاية فترة التقارير المالية بناءً على ترتيبات التسديد التعاقدية الغير مخصومة هي كما يلي:

أقل من شهر ألف درهم	من شهر إلى 6 ألف درهم	من 6 أشهر إلى سنة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
كما في 31 ديسمبر 2013				
23,237	94,153	91,194	89,697	298,281
-	25,000	59,058	30,000	114,058
-	35,000	85,000	1,104,960	1,224,960
23,237	154,153	235,252	1,224,657	1,637,299
كما في 31 ديسمبر 2012				
35,000	249,692	166,794	80,689	532,175
-	47,992	8,366	94,519	150,877
24,710	93,927	79,033	628,692	826,362
59,710	391,611	254,193	803,900	1,509,414

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

26 إدارة المخاطر (تتمة)

26.8 قائمة الاستحقاق

إن قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2013 هي على النحو التالي:

المتوقع تحصيله أو تسويته خلال			
بعد 12 شهراً من تاريخ بيان المركز المالي ألف درهم	12 شهراً من تاريخ بيان المركز المالي ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
			الموجودات
-	68,725	68,725	نقد في الصندوق ولدى البنوك
-	166,213	166,213	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
605,064	16,800	621,864	عقارات محتفظ بها للبيع
22,293	18,824	41,117	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
93,261	198,508	291,769	أعمال تطوير قيد الإنشاء
-	492,356	492,356	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
1,402,674	330,740	1,733,414	استثمارات عقارية
384,142	-	384,142	ممتلكات وآلات ومعدات
2,507,434	1,292,166	3,799,600	إجمالي الموجودات
			مطلوبات
81,338	300,064	381,402	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
30,000	84,058	114,058	مبالغ محتجزة
838,994	62,944	901,938	تمويل اسلامي
7,500	161,926	169,426	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
1,716	-	1,716	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
959,548	608,992	1,568,540	إجمالي المطلوبات

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

26 إدارة المخاطر (تتمة)

26.8 قائمة الاستحقاق (تتمة)

إن قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2012 هي على النحو التالي:

المتوقع تحصيله أو تسويته خلال			
بعد 12 شهراً من تاريخ بيان المركز المالي ألف درهم	12 شهراً من تاريخ بيان المركز المالي ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
-	20,958	20,958	الموجودات
-	83,695	83,695	نقد في الصندوق ولدى البنوك
521,287	121,558	642,845	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
42,214	113,333	155,547	عقارات محتفظ بها للبيع
157,232	592,005	749,237	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	493,356	493,356	أعمال تطوير قيد الإنشاء
1,602,455	49,865	1,652,320	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
352,587	-	352,587	استثمارات عقارية
			ممتلكات وآلات ومعدات
2,675,775	1,474,770	4,150,545	إجمالي الموجودات
80,689	553,581	634,270	مطلوبات
94,519	56,358	150,877	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
468,748	163,365	632,113	مبالغ محتجزة
65,271	483,732	549,003	تمويل إسلامي
1,334	-	1,334	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
			مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
710,561	1,257,036	1,967,597	إجمالي المطلوبات

27 القيمة العادلة

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة النقد في الصندوق ولدى البنوك والذمم التجارية المدينة والاستثمارات ومبالغ مدينة أخرى ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائنون تجاريون ومبالغ دائنة أخرى ومحتجزات دائنة ومبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة وتمويل إسلامي. لا يوجد اختلاف جوهري بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

27 القيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد

تستخدم المجموعة التراتبية التالية للتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية، حسب طريقة التقييم:

المستوى الأول: المدرجة (الأسعار غير المعدلة في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة).

المستوى الثاني: طرق تقييم أخرى مبنية على أسس معلنة في أسواق التداول، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر ولها تأثير جوهري على القيم العادلة المسجلة.

المستوى الثالث: طرق تقييم غير مبنية على أسس معلنة في أسواق التداول ولها تأثير جوهري على القيم العادلة المسجلة.

يبين الجدول التالي تحليل الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة على مستوى القيمة العادلة للتسلسل الهرمي:

المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
2013			
-	-	-	استثمارات عقارية
-	-	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	الإجمالي
2012			
-	-	-	استثمارات عقارية
-	-	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	الإجمالي

يعرض الجدول التالي تسوية جميع الحركات في القيمة العادلة للموجودات المدرجة ضمن المستوى الثالث.

2012 ألف درهم	2013 ألف درهم	
1,705,851	1,807,867	الرصيد في 1 يناير
95,737	25,580	إضافات خلال السنة
(2,023)	(27,156)	تحويلات إلى أعمال رأسمالية قيد الإنجاز (إيضاح 16)
(76,779)	(131,039)	استبعادات
40,979	21,155	تحويلات من أعمال تطوير قيد الإنشاء مؤيدة بتغيير الاستخدام (إيضاح 14)
44,102	78,124	صافي التغييرات في القيمة العادلة
1,807,867	1,774,531	الرصيد في 31 ديسمبر

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

27 القيمة العادلة (تتمة)

تم تقييم عقارات استثمارية تجارية وتبلغ 1,498 مليون درهم باستخدام طريقة رسملة الدخل عبر استعمال المدخلات الغير ملحوظة التالية:

2012	2013	
9.5% - 11.4%	9.1% - 11.4%	معدل خصم (%)
1,100 - 3,000	1,100 - 4,000	الإيجار للمتر المربع (درهم)
1% - 3.5%	1% - 4%	معدل نمو الإيجار (%)

تم تقييم استثمارات عقارية وتبلغ 235 مليون درهم باستخدام طريقة التقييم بالمقارنة.

يتم تقييم أجزاء هامة من الاستثمارات المصنفة في المستوى الثالث باستخدام مدخلات من مدراء صناديق مستقلين، ومن غير العملي الإفصاح عن حساسية مدخلات أساليب التقييم المستخدمة.

لم يكن هناك خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2013 و 2012 أي تحويلات بين قياسات القيمة العادلة في المستوى الأول والثاني ولم يتم إجراء أي تحويلات من وإلى قياسات القيمة العادلة في المستوى الثالث.

28 توزيعات الأرباح

تم اعتماد توزيعات أرباح نقدية بنسبة 4% بقيمة 100 مليون درهم تتعلق بسنة 2012 خلال اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد في 2 مايو 2013.

إخلاء مسؤولية

إن المعلومات الواردة في هذا التقرير مقدمة من قبل شركة منازل العقارية - شركة مساهمة خاصة - كجزء من استراتيجيتها للتواصل مع المساهمين، ويجب استخدامها لأغراض الإستعلام فقط. ورغم أن شركة منازل العقارية تبذل كل جهد ممكن لتقديم معلومات حديثة، إلا أنه ينبغي على القراء الإدراك بأن بعض المعلومات هي بطبيعتها تاريخية وأصبحت بالتالي قديمة. ولا تمثل أي معلومة واردة هنا نصيحة أو مشورة من أي نوع كان، وينبغي على القراء عدم بناء أي قرارات إستثمارية على معلومات واردة في هذا التقرير. وأي عبارات لا تستند على حقائق تاريخية هي عبارات إستشرافية توقعية.

وهذه العبارات الإستشرافية تتضمن وتخضع لمخاطر معروفة وغير معروفة وعوامل من عدم اليقين وغير ذلك، مما يمكن ان يؤثر على النتائج الفعلية لشركة منازل العقارية ش.م.خ. أو أدائها (المالي أو التشغيلي) أو إنجازاتها المذكورة صراحة أو ضمناً في هذه العبارات الإستشرافية. إن كافة العبارات الإستشرافية المنسوبة لشركة منازل العقارية ش.م.خ. في هذا التقرير تحدد مداها صراحة هذه العبارة التحذيرية المذكورة أعلاه. وإن شركة منازل ش.م.خ. تخلي مسؤوليتها من أي التزام بتحديث العبارات الإستشرافية الواردة في هذا التقرير، إلا بما يوجبه القانون.