

٢٠٢٠
التقرير السنوي

٢٠١٨
التقرير السنوي
م
التقدير



المغفور له بإذن الله 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



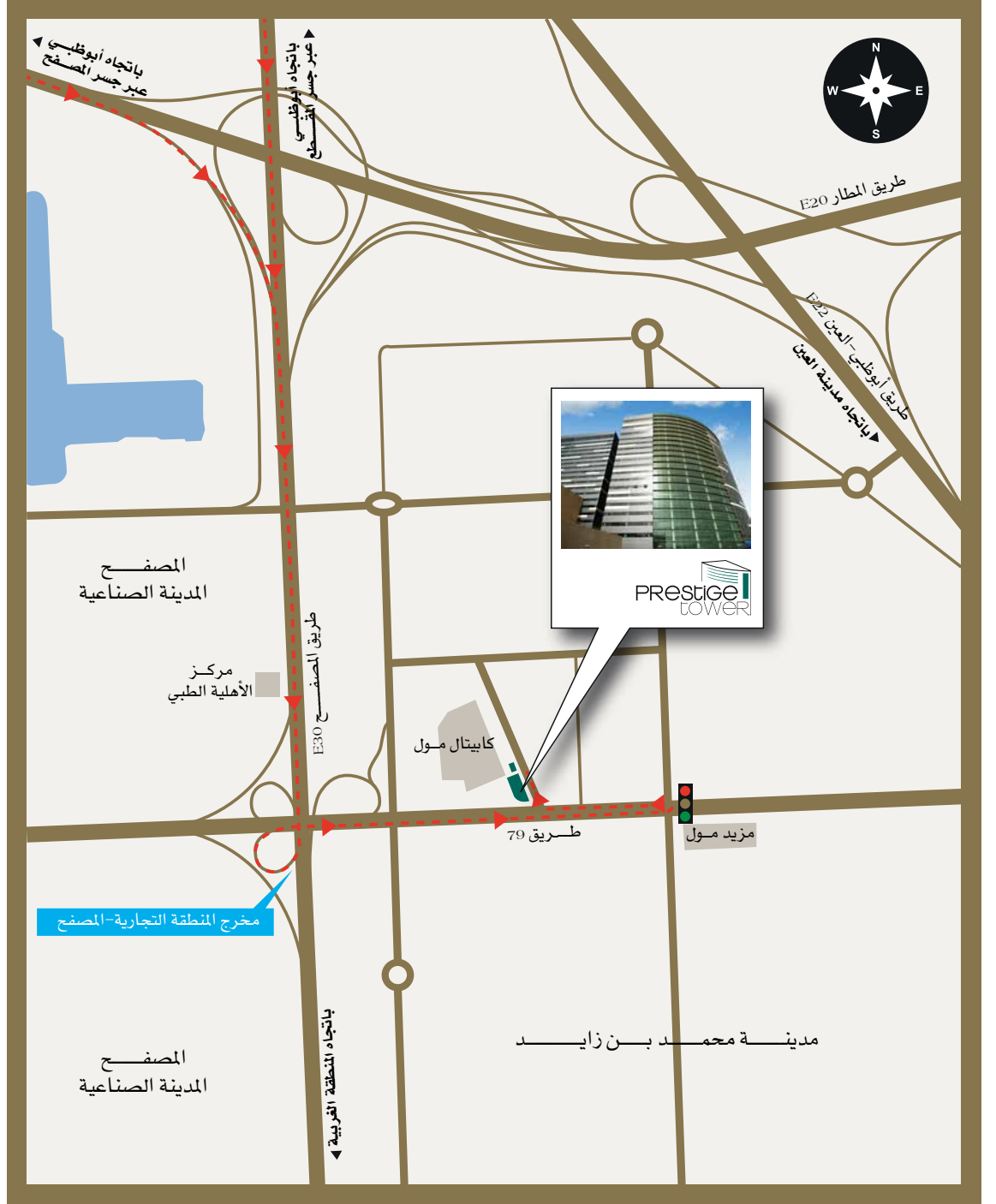
صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم - رعاه الله
نائب رئيس الدولة - رئيس مجلس الوزراء في دولة الإمارات العربية المتحدة
حاكم دبي



صاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان
ولي عهد أبوظبي - نائب القائد الأعلى للقوات المسلحة

شركة منازل العقارية

خريطة الموقع:



مدينة محمد بن زايد، برج برستيج ١٧، طابق ١٤،

بجانب كابيتال مول

الإحداثيات: ٢٤, ٣٧٤٧٧٣ N, ٥٤, ٥٣١٧٥٤ E

ص.ب. ٣٣٣٢٢، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة

هاتف مجاني: (٦٢٦٢٩٣٥) ٨٠٠-manazel

هاتف: ٦٦ ٦٤٤ ٤٤ ٢ ٩٧١ + | فاكس: ٦٥ ٦٤٤ ٤٤ ٢ ٩٧١ +

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

فهرس المحتويات

١٥	شركة منازل العقارية ش.م.خ
١٧	حوكمة الشركات
١٨	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٢٠	تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة منازل العقارية
٢٢	الرؤية الرسالة الأهداف القيم الجوهرية
٢٣	استراتيجية عام ٢٠١٥
٢٤	إنجازاتها المشاريع التي تم تسليمها المشاريع الحالية
٢٧	مشروع قلل الريف (Al Reef Villas)
٢٩	مشروع الريف داون تاون (Al Reef Downtown)
٣١	منازل الريف ٢ (Manazel Al Reef 2)
٣٣	مشروع قرية ديونز
٣٥	مشروع ٩٧١٢ كابيتال كابيتال مول
٣٧	مشروع برج بريستيچ
٣٩	برنامج منازل للمواطنين «داري» (Dari)
٤١	مبادرة «أبشر» (Absher)
٤٣	محطات تبريد المشاريع
٤٤	تقرير أعضاء مجلس الادارة والبيانات المالية الموحدة
٨٨	إخلاء مسؤولية



وكوننا نُعتبر أحد أهم مهندسي وبنّاء المجتمع، نفخر في قدرتنا على تحقيق توازن بين أدوارنا المتعددة، 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 إمكانياتهم وطاقاتهم، بهدف الارتقاء نحو الأفضل وتحقيق التميز.

- نوع الشركة: شركة مساهمة خاصة
- رأس مال الشركة: ملياران وخمسمائة مليون درهم إماراتي (٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم)
- عدد الأسهم: ملياران وخمسمائة مليون سهم (٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ سهم)
- القيمة الإسمية للسهم: درهم واحد (١ درهم) لكل سهم

مجلس الإدارة

محمد مهنا القبيسي	- رئيس مجلس الإدارة
خالد ديماس السويدي	- نائب رئيس مجلس الإدارة
محمد ثعلوب الدرعي	- عضو مجلس الإدارة
علي محمد الشامسي	- عضو مجلس الإدارة
ناصر المر الزعابي	- عضو مجلس الإدارة

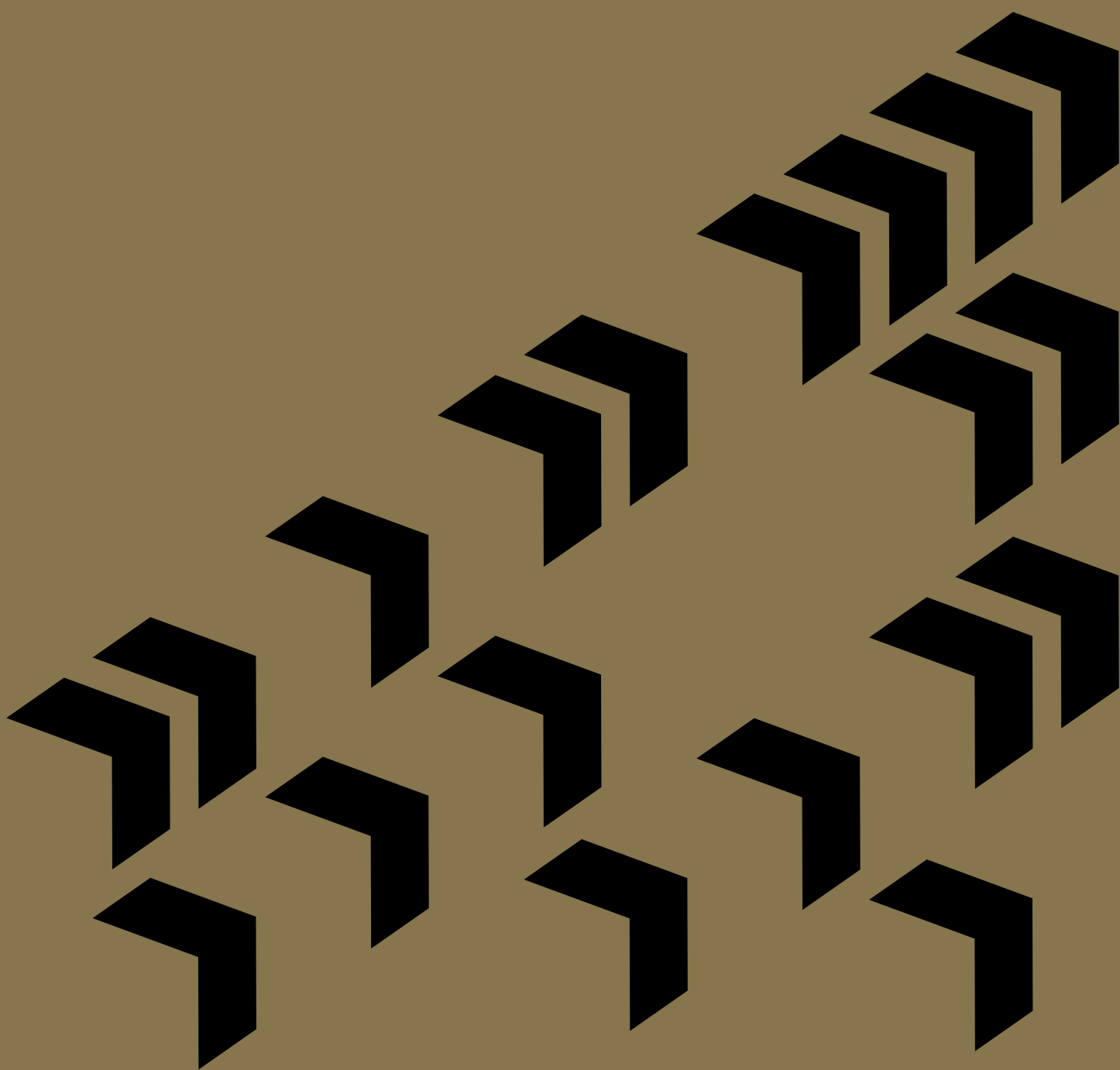
شركة منازل العقارية ش.م.خ

شركة منازل، هي واحدة من أهم الشركات الرائدة في مجال التطوير العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة، تأسست في شهر مايو ٢٠٠٦، 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 تم تخطيطها بعناية.

وتُعنى الشركة بتشبيد 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 مزدهرة 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 التطلعات، وتلبّي متطلبات مختلف أنماط الحياة، مع مراعاة قواعد الاستثمار العقاري وفقاً للشريعة الإسلامية.



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 ٥١٨ لعام ٢٠٠٩ 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 بإقرار تطبيق المعايير المهنية والأخلاقية والالتزام بإبلاغ الجهات المعنية داخل الشركة عن أي مؤشرات سلبية تتعلق بسير العمل.

إن مجلس إدارة الشركة وإدارتها التنفيذية 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.

شهادة الايزو

وانطلاقاً مما سبق فقد حصلت الشركة خلال عام ٢٠١٤ على شهادة الأيزو ٩٠٠١:٢٠٠٨، حيث إن منحها هذه الشهادة من مؤسسة رائدة كمؤسسة توحيد المعايير الدولية «أيزو» تأكيد على تميز شركة منازل العقارية وحرصها على تقديم الأفضل في كافة أعمالها ومنتجاتها.

كلمة رئيس مجلس الإدارة

نيابة عن مجلس إدارة شركة منازل العقارية، يسعدني أن أقدم التقرير السنوي للشركة والبيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

لقد تخطت شركة منازل العقارية الظروف المتقلبة في السنوات القليلة الماضية فنجحت بالحفاظ على مكانتها بشكل ممتاز من الناحية الاستراتيجية، ووضعت تفسيراً منطقياً لقراراتها المتخذة. ومن الناحية العملية، نحن أكثر كفاءة وفعالية من أي وقت مضى. أما مالياً، فقد تخطينا الأزمة بنتائج إيجابية. إن أداءنا العام بالإضافة إلى تحقيق المزيد من المكاسب الثابتة مكن شركة منازل العقارية للتطلع لمستقبل الشركة بنظرة متفائلة. والجدير بالذكر أن أدائنا خلال هذا العام أثبت صحة استراتيجية منازل على المدى الطويل في الابتعاد عن تطوير المشاريع الفاخرة والتركيز على المشاريع المتوسطة الدخل التي لا تزال المحور الرئيسي لطلب السوق. فأخذنا ذلك بعين الاعتبار، وكنا قادرين على تحديد فرص النمو التي تتبع من مشاريعنا الحالية القائمة وغيرها من المشاريع التي بنيت للغرض عينه والذي يفتح آفاق جديدة في صناعة الخدمات المتخصصة.

من المهم أن نحدد وأن نبدأ في مشاريع جديدة مناسبة تتوافق مع استراتيجيتنا الواعدة في توفير عقارات بأسعار معقولة لذوي الدخل المتوسط، ولذلك قد قامت الشركة بطرح مشروع جديد «منازل الريف ٢» في منطقة السمحة وذلك من المقرر أن تبدأ أعمال البناء في منتصف عام ٢٠١٥ ويتضمن هذا المشروع ٨٦٠ فيلا مؤلفة من غرفتين وثلاث غرف نوم، حتى يلبي الاسكان للعاملين في منطقة خليفة (كيزاد)، وفي إطار سعي الشركة في تنويع مصادر الاستثمارات قامت الشركة في الاستحواذ على نسبة الشريك في شركة منازل التخصصية لإدارة العقارات ذ.م.م. للمحفظة العقارية للشركة، وعلى نسبة الشريك في شركة سينساس العالمية ذ.م.م. وهي شركة متخصصة في خدمات صيانة المرافق للمحفظة العقارية للشركة. كما سنقوم بالتوجه في المستقبل القريب بالاستثمار في قطاعات أخرى مثل الصحة والفنادق وذلك لتنويع وتقليل مخاطر الاستثمارات للشركة.

وعلى صعيد آخر، واصلت شركة منازل العقارية بدورها الريادي في مبادرة مشروع «داري» الذي أعلن عنه وقُدِّم في بداية عام ٢٠١٢ لبناء منازل الأحلام لمواطني دولة الإمارات الذين حصلوا على قروض الإسكان من الحكومة. وكانت الشركة قد أخذت على عاتقها دعمها ورعايتها لبرنامج «أبشر» الذي أطلقه صاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان، رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة، (حفظه الله) لخدمة الوطن وشعبه.

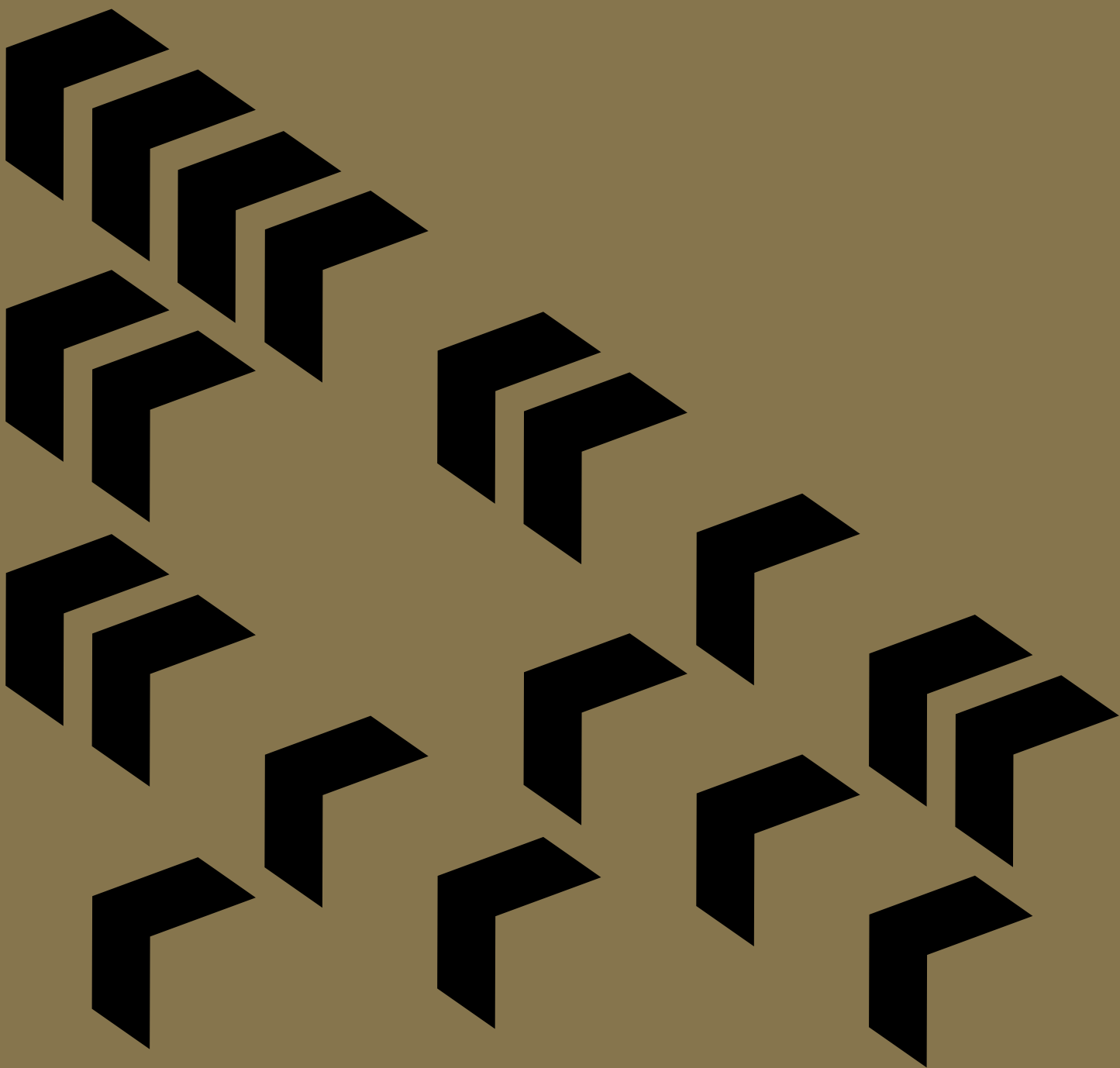
إن شركة منازل العقارية تفخر بأن تكون واحدة من أولى الشركات المشاركة في برنامج «أبشر» واقترحت بالفعل العديد من المنتجات والخدمات التي ومن خلالها حازت الشركة على ثقة الجهات المعنية.

وضعنا المستقبل نصب أعيننا، وعلى ثقة عالية بأن عام ٢٠١٥ سوف يجلب المزيد من النجاح لشركة منازل العقارية. مستوحين من خطى الآباء المؤسسين لدولتنا الحبيبة وبدعم من المساهمين ورؤية ثاقبة من قبل فريق متخصص، إن شركة منازل العقارية ملتزمة بتقديم مشاريع إبداعية تعود باستثمار مربح لمساهميها الكرام.

أتوجه بخالص الشكر للزملاء وشركاء الأعمال والعملاء والمستثمرين، وبالطبع الشركاء المؤسسين لدينا، وجميعهم أظهروا الدعم في صنع شركة منازل العقارية ما هي عليه اليوم: مطور عقاري متميز.

شركة منازل العقارية... نبني، لنعمر معاً

محمد مهنا القبيسي



تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة منازل العقارية (منازل)

إلى الجمعية العمومية لمساهمي الشركة
للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

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 وحدده 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.

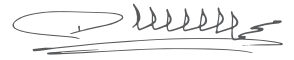
لقد قمنا بالحصول على المعلومات والتفسيرات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة لم تخالف في الجملة أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، في نطاق ما أطلعنا عليه من أنشطتها وأعمالها المختلفة.

في رأينا :

- أن الشركة قد التزمت في مجمل أنشطتها واستثماراتها وإيداعاتها وأعمالها المختلفة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤م 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 يُعتمد مقدّماً من قبلها للتأكد من أنه يتفق مع المتطلّبات الشرعية، وهو ما ينصّ عليه النظام الأساسي للشركة.
- والهيئة إذ تُصدر 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

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 مُجزي 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 سندا 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 قيّم 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 ٢٠١٥

ستقوم منازل خلال عام ٢٠١٥ 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 من ضمن الاستراتيجية المستقبلية.

سيتم التركيز خلال هذا العام في بدء الأعمال الانشائية لمشروع الريف ٢ والبدء في تنويع إستثمارات الشركة.

إنجازاتنا | المشاريع التي تم تسليمها والمشاريع الحالية









فلل الريف

يتمدّ مشروع فلل الريف على مساحة ١,٠٠٠,٠٠٠ م^٢ مليون متراً مربعاً كتجمّع سكني كامل بالقرب من شاطئ الراحة ومطار أبوظبي الدولي، وهو بذلك أحد أوّل التجمّعات السكنية المتكاملة في الإمارة.

صُمم هذا المشروع من أجل إسكان ما يقارب ١٦,٧٠٠ شخص في ٢,٣٧٦ فيلا حديثة بتصاميم معمارية ذات طابع عربي وصحراوي ومعاصر وكذلك طابع منطقة البحر المتوسط. يشتمل المشروع على جوهر حياة القرن الواحد والعشرين بما يتضمّنه من وسائل راحة متعددة وخدمات حيوية من مراكز مجتمعية ومرافق صحيّة ومساجد ومراكز طبية ومساح وحدائق ترفيهية للأطفال.

ومع أنّ هذا المشروع يقع على بُعد ٣٠ دقيقة من وسط المدينة في نقطة فاصلة بين أبوظبي ودبي، فإنّ فلل الريف تقدّم للعائلات كافة ميزات الحياة المجتمعية والموقع الملائم مع تجنب صخب وضوضاء حياة المدينة.

على الرغم من أنّ فلل الريف كانت قد أنجزت بالكامل وتم تسليمها إلى المستثمرين في ديسمبر ٢٠١٢، فإنّ شركة منازل العقارية تعمل باستمرار على رفع مستوى المعايير المعيشية لسكانها من خلال عملها حالياً على إنشاء منطقة للتسوق ومدرسة.



الريف داون تاون

كما يبدو واضحاً من اسمه، يقع الريف داون تاون في قلب مشروع الريف على مساحة تبلغ ١٣٧،٣١٠ متراً مربعاً، ويضم ٤٦ بناية سكنية تحتوي على ١،٨١٨ وحدة سكنية تتنوع ما بين استوديو حديث، أو شقق بحجم غرفة، غرفتين أو ثلاث غرف نوم، بتصاميم معمارية مميزة.

بإنجاز نسبة ١٠٠٪ من المشروع وتسليمها إلى المستثمرين، 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 اضطراب 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 ١،٨٧٦ متراً مربعاً من المشروع لإنشاء سوبر ماركت بالإضافة إلى مناطق خاصة لإقامة المعارض وغيرها من الفعاليات الاجتماعية.

ومن الخصائص الأخرى المميزة في الريف داون تاون محطة التبريد التي بُنيت بتكلفة بلغت ١٠١ مليون درهم إماراتي بقدرة تبريدية تبلغ ٨ آلاف طن (٢٨ ألف كيلو واط) لكي تلبي كافة احتياجات المشروع. وحيث أن المحطة قد صُممت 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.



منازل الريف ٢

امتداداً لسلسلة المشاريع الناجحة لشركة منازل العقارية، تتطلع «منازل» إلى إنشاء مشروع جديد في منطقة السمحة بمدينة أبوظبي تحت مسمى (منازل الريف ٢). والمشروع الجديد هو عبارة عن تجمع سكني مكون من ٨٦٠ فيلا ذات تصميم حديث ومعاصر يتلاءم مع خطة ٢٠٢٠ لتطوير مدينة أبوظبي. وينقسم المشروع إلى أربع قرى بحيث تحتوي كل منها على مركز مجتمعي.

قد تم التعاقد مع مقاول ذي خبرة واسعة في هذا المجال لإنشاء المشروع على مساحة تبلغ ٤٦ هكتاراً تقريباً، في مدة زمنية مقدرة بـ ٣٦ شهراً.

وسيتضمن المشروع عند انتهائه عدّة مرافق عامة للسكان كعيادة للرعاية الصحية، ومدرسة خاصة ذات قدرة استيعابية لـ ١,٠٠٠ طالب، ومسجدين لصلاة الجمعة، ومنفذ لخدمة العملاء لكل من شركة أبوظبي للتوزيع وشركة اتصالات، بالإضافة إلى أربعة ملاعب لرياضات متعددة، و ثلاثة مسابح وملاعب للأطفال، و مساحات مفتوحة ومنزهات بها مسارات مخصصة للدراجات الهوائية، وتم تخصيص مساحة ٨,٧٤٧ متر مربع لإنشاء منطقة متاجر لخدمة السكان. وسيوفر داخل التجمع السكني موقف لحافلات النقل العام بالإضافة إلى وجود مسارين للحافلات قريبين من التجمع (المسار ٢٢٢ و ٢٢٤) يخدمان المناطق المجاورة.

يقع المشروع في منطقة متميزة حيث يفصله عن مركز مدينة أبوظبي مسافة ٣٥ دقيقة بالسيارة ونصف ساعة عن معرض إكسبو ٢٠٢٠ المزمع إنشاؤه في إمارة دبي، وأيضاً باستطاعة السكان الوصول إلى خدمات خارجية قريبة كدير فيلدز مول ومستشفى الرحبة خلال ١٠ دقائق فقط.





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 ٤٠٩ ملايين درهم إماراتي على مساحة تبلغ ٤٣,٠٠٠ متر مربع تقريباً في مجمع دبي للاستثمار. وتضم قرية ديونز ١٩ بناية سكنية بخمسة طوابق تضم ٩٤٢ وحدة سكنية بتصاميم راقية. تم إنجاز قرية ديونز بنجاح وتسليمها إلى المستثمرين في مايو ٢٠٠٩.





٩٧١٢ كابيتال | كابيتال مول

٩٧١٢ كابيتال

يرتبط اسم هذا المشروع، الفريد من نوعه والمتعدد الاستخدامات، برمز الاتصال الدولي للعاصمة أبوظبي «٩٧١٢+». ويمتدّ على مساحة ٢٣٠,٠٠٠ متر مربع من الأراضي المصنّفة في مدينة محمد بن زايد، ويشكّل جزءاً رئيساً من خطة أبوظبي للعام ٢٠٢٠. يقع بالقرب من منطقة المصفح على الطريق الرابطة ما بين مطار أبوظبي الدولي ومركز أبوظبي الوطني للمعارض. ويُقدّر لهذا المشروع النموذجي أن يستوعب حوالي ٢٠ ألف نسمة عند استكماله.

كابيتال مول

يعتبر الجزء الرئيسي من مشروع ٩٧١٢ كابيتال، وهو أحد الإضافات الحديثة لمناطق التسوّق في أبوظبي، ويتألّف من ثلاثة طوابق مُخصّصة للمحلات التجارية الفاخرة والتي تمتدّ على مساحة ٦٠,١٥٨ متر مربع بكلفة استثمارية إجمالية مقدارها ١,٠٧٢ مليار درهم إماراتي، ليكون بذلك متوافقاً مع أعلى معايير الجودة في البناء والمواصفات البيئية.

إحدى سمات الجذب في كابيتال مول هو الفناء الرئيسي المضاء بإضاءة 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 المتسوّقين، فابتداءً من تصميم مناطق البيع بالتجزئة وحتى خدمات صف السيارات وتوفر ٢,٠٠٠ 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 ٢٠١٢، وحال إشغاله بالكامل، فإنّه سيضمّ أكثر من ٢٥٠ 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 ماكدونالدز، سكند كب، باسكن روبنز، صب واي وغيرها الكثير. ويعد المول بتحقيق المرح لكافة أفراد العائلة من خلال حديقة الديناصورات ومركز ترفيهي للأطفال.

في شهر فبراير من عام ٢٠١٤، وفي حفل افتتاح دشّنه 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 هايبر ماركت اللولو مساحة تقدر بنحو (٢٠,٠٠٠) متر مربع ويخدم سكان مدينة محمد بن زايد ومدينة خليفة وغيرها من المجمعات السكنية القريبة.





برجا برستيچ

مع احتوائهما على أكثر من ٥٥,٠٠٠ متر مربع من المساحة المخصصة لبيع وتأجير المكاتب، فإن مشروع «برجي برستيچ» عبارة عن بُرجين توأمين يضمّان ٢٠ طابقاً، مستندةً على ثلاثة طوابق سفلية مُخصصة كمواقف للسيارات. ويضمّ هذا المشروع كلاً من مركز جراحة اليوم الواحد لمستشفى المركز الطبي الجديد والمقر الرئيسي لجهاز أبوظبي للرقابة الغذائية وشركة منازل العقارية. ويعتبر المشروع شهادة حيّة على التزام الشركة بأفضل معايير الجودة والإنشاء. كما أنّ موقع البرجين يشكل علامة مميزة من حيث قربيهما من كابيتال مول، مما يمكن المستأجرين فيه من التوجّه سيراً على الأقدام للاستمتاع بالمطاعم الفاخرة ومحلات بيع التجزئة. اكتمل العمل بنجاح في «برجي برستيچ»، وتمّ تسليمهما إلى المستثمرين في شهر ديسمبر من عام ٢٠١٠.





برنامج منازل للمواطنين «داري»

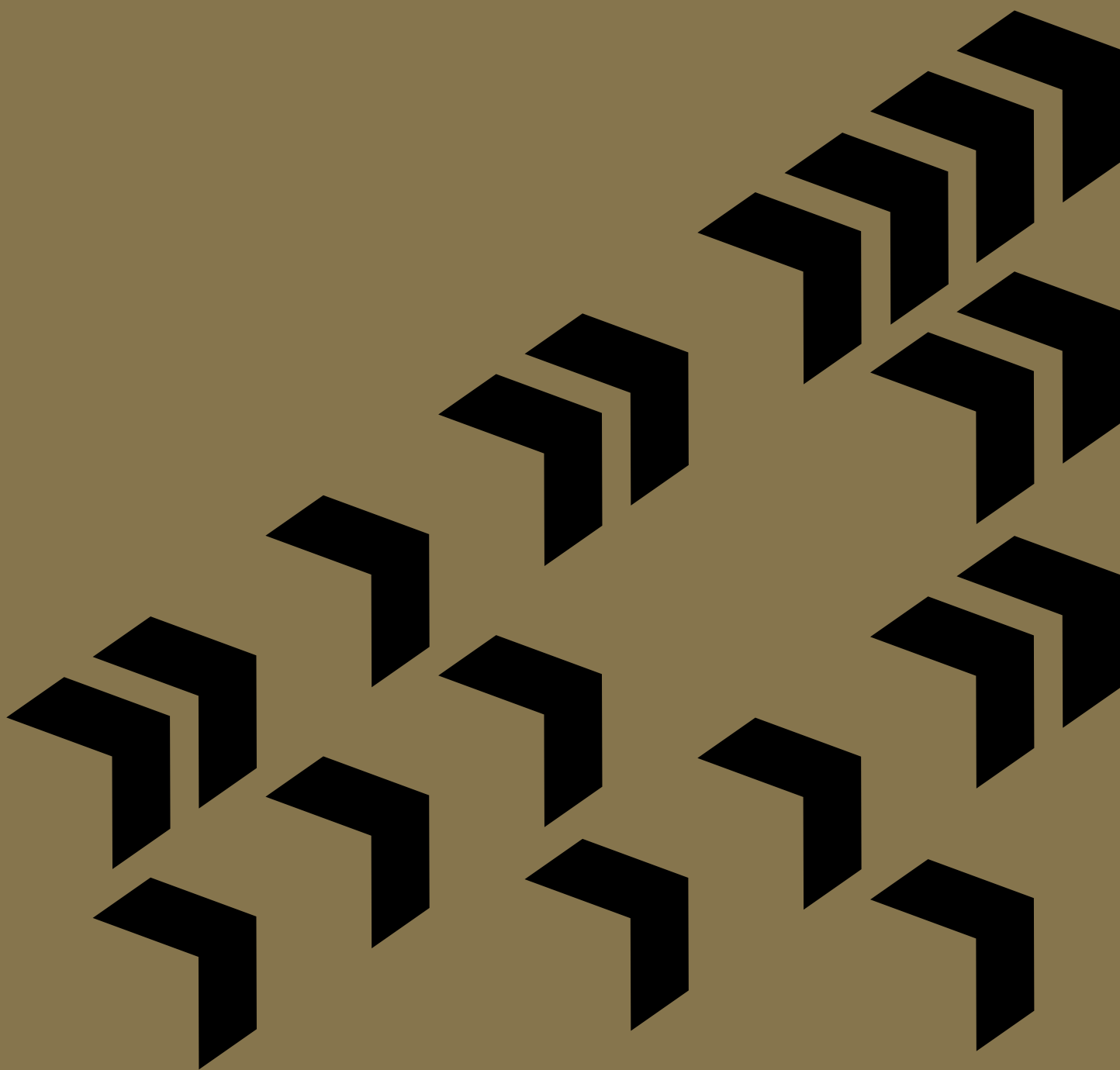
أطلقت شركة منازل العقارية برنامج «داري» في الربع الأخير من العام ٢٠١٢، في إطار المساهمة في حل مشكلة المواطنين، مواكبة لمبادرة «أبشر» التي أطلقها صاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان، حفظه الله، ودعمًا لأهداف الإسكان التي حددتها حكومة أبوظبي، مُعتمدة في ذلك على خبراتها الواسعة والعريقة في مجال إنجاز وتقديم وحدات سكنية عالية الجودة وذات تكلفة مدروسة بعناية، تراعي القدرة الشرائية لهذه الشريحة من المواطنين. ووفقاً لمجلس إدارة شركة منازل فإن برنامج «داري» سيمتد ليشمل إمارات أخرى في الدولة في المستقبل القريب.

وفي الوقت نفسه يساعد برنامج «داري» أصحاب الأراضي في بناء وامتلاك وحدات سكنية عليها. كما يُمكن المواطنين من اختيار واحد من عشرة تصاميم هندسية متوفرة للفلل، بمساحات مختلفة راعت تقاليد واحتياجات العائلة الإماراتية، ذلك أن الفيلا تتضمن ٦ إلى ٧ غرف من طراز «الماستر» أضيف إلى ذلك، أنها وفّرت مجلسين منفصلين للرجال والنساء على السواء، إلى جانب كافة الملاحق، من مطبخ ومخزن، وغرف الخدم والفسيل. والتزاماً منها بشروط البيئة والاستدامة، أفردت «منازل» للحديقة والمساحات الخضراء حيزاً هاماً في إطار المشروع، انطلاقاً من سعيها للالتزام في «كود أبوظبي للبناء»، وبهذا تكون منازل الشركة الأولى في تطبيق الـ «كود».

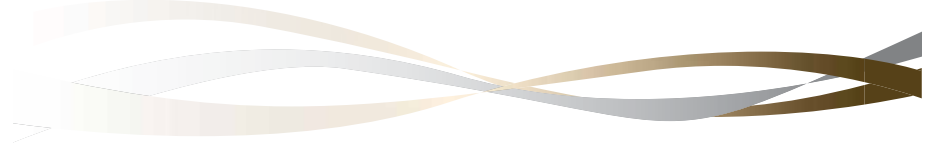
أما الميزة الهامة الأخرى لمشروع «داري»، فتتلخص في أنّ «منازل العقارية» تبنت مرحلة ما بعد التصميم، بالتنسيق مع الحكومة، بدءاً من تسليم مفاتيح الفلل مباشرة لأصحابها، بعد إتمام كافة التصاريح البلدية، من كهرباء وماء وخطوط هاتف وإنترنت.. وصولاً إلى عملية التأثيث المنزلي بأسعار مخفضة، بالاتفاق مع شركات عالمية 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» أهمية زائدة، أنّه صُمم أساساً لخدمة عدة فئات، لاسيما منها التي لا تسمح لها ظروفها أو ضغوطات العمل اليومية من متابعة إجراءات التجهيز النهائي للمسكن المرغوب امتلاكه.

وقد حصل البرنامج على شهادة شكر وتقدير من وزارة شؤون الرئاسة، وأخرى من مبادرة «أبشر»، كأول شركة عقارية على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة تمكن مواطني دولة الإمارات، ولا سيما ذوي الدخل المتوسط والمحدود منهم، من الاستفادة من القروض الحكومية السكنية الممنوحة لهم لامتلاك منزل أحلامهم.



Participant
جهة مشاركة



مبادرة «أبشر»

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 تلبية 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 نسبة ٥ إلى ١٠ بالمئة، وذلك وفقاً للآلية التي ستضعها وزارة العمل في ما يتعلق باستفادة المواطنين من الخصومات المقدمة من شركاء مبادرة «أبشر» وتشمل خصومات «منازل»، تنسيق حديقة المنزل وترتيبها والأرضيات الخارجية وتصاميم الديكور الداخلي وأعمال الصيانة، بالإضافة إلى خدمات أخرى مجانية، تشمل دفع رسوم التصميم الاستشارية ورخصة البناء في دائرة البلدية، وتسهيل جميع الإجراءات الحكومية الخاصة بالمشروع. وقد تركت هذه الخطوة صدًى طيباً لدى جميع المعنيين. وتعمل منازل على توسيع دائرة مشاركتها في هذه المبادرة الطيبة، كلما سنحت الظروف بذلك.





أنظمة تبريد المناطق

يُكمن الشعور بحس المسؤولية تجاه البيئة وراء قرار شركة منازل العقارية اعتماد محطات تبريد ضخمة وحديثة، بهدف خدمة مشروع الريف والذي يتضمن الريف داوون تاون، ومشروع ٩٧١٢ كاييتال الذي يشمل كاييتال مول و بُرجي برستيغ، وذلك على الرغم من التكلفة الإضافية المترتبة على هذه العملية.

مع قدرتها الاستيعابية التي تصل إلى ٨ آلاف و ٣٠ ألف طن، بلغ مجموع تكاليف هذه المحطات حوالي ٢٨٠ 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، وتقادي الضوضاء والارتجاجات المزعجة. كما أنّ محطة تبريد الهواء في كاييتال مول و بُرجي برستيغ لديها القدرة على خدمة مشروع ٩٧١٢ كاييتال بالكامل.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

تقرير أعضاء مجلس الإدارة والبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

فهرس المحتويات

٤٦	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٤٧	البيانات المالية الموحدة:
٤٨	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٥٠	بيان الدخل الموحد
٥١	بيان الدخل الشامل الموحد
٥٢	بيان المركز المالي الموحد
٥٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٥٤	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥٥	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢٠١٨
التقرير السنوي
م
التقدير

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

تقرير أعضاء مجلس الإدارة
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

النتائج والتخصيص

حققت المجموعة إجمالي إيرادات بلغت ٧٣٩ مليون درهم وأرباح بلغت ١٥٢ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ مقارنة مع إيرادات بلغت ٨٥٩ مليون درهم وأرباح بلغت ١٨٩ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. بلغ العائد للسهم الواحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ قيمة ٠,٠٥ درهم مقارنة مع عائد للسهم الواحد بقيمة ٠,٠٧ درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. انخفض إجمالي الموجودات للمجموعة من ٢,٨٠٠ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ إلى ٢,٦٢٧ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤.

أعضاء مجلس الإدارة

كما في تاريخ التقارير المالية، يتكون مجلس الإدارة من:

السيد / محمد م. القبسي	رئيس مجلس الإدارة
السيد / خالد ديماس السويدي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد / علي محمد الشامسي	عضو مجلس الإدارة
السيد / محمد ثعلوب الدرعي	عضو مجلس الإدارة
السيد / ناصر المر الزعابي	عضو مجلس الإدارة

مدققي الحسابات

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

عن أعضاء مجلس الإدارة



السيد / محمد م. القبسي
رئيس مجلس الإدارة

٢٤ مارس ٢٠١٥

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

م
التقرير السنوي

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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ والبيانات الموحدة للدخل والدخل الشامل والتغيرات 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 ١٩٨٤ (وتعديلاته) وعن نظام 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

ان 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 لإحتيال أو خطأ. 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 ان 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تأكيد على مسألة

بدون إبداء تحفظ في رأينا، نلفت الانتباه إلى إيضاح رقم ٦ حول البيانات المالية الموحدة والذي ينص أن الشركة قد أدرجت مبلغ بقيمة ٤٩١ مليون درهم قابل للاسترداد من جهات حكومية فيما يتعلق بتكاليف بنية تحتية تكبدتها الشركة على إنشاءات مختلفة بقيمة ٥٦١ مليون درهم. إن الإدارة بدعم من أعضاء مجلس الإدارة هي في مباحثات متقدمة مع هيئة مياه وكهرباء أبوظبي وجهات حكومية أخرى ذات علاقة لاستعادة تكاليف البنية التحتية. استلمت الشركة مبلغ ٦٨ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١، مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ومليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي البالغ ٤٩١ 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 ١٩٨٤ (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 لدولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ١٩٨٤ (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 ٥٢٢

التاريخ: ٢٤ مارس ٢٠١٥

أبوظبي

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان الدخل الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
٨٥٩,٣٨٥	٧٣٨,٦٠٩	٦	إيرادات
(٦٨٢,٩٨٥)	(٥٠٧,١٢٧)	٦	تكلفة الإيرادات
١٧٦,٤٠٠	٢٣١,٤٨٢		إجمالي الربح
١٠٠,٢٥٧	٢٧,٣٠٠	١٥	التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية، صافي
٢٢,٠١٧	-	١٢	عكس مخصص انخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها للبيع
٣,٣٦٥	١٤,٧١١		ربح من استبعاد استثمارات عقارية
١٠,٣٦٥	-		إيرادات توزيعات أرباح
(٧٠,٩٩٠)	(٦٦,٢٩٥)	٧	تكاليف التمويل
(٤٠,٦٥٢)	(٥٣,٥٤٠)	٨	مصروفات عمومية وإدارية
(٢,٥٥١)	(٩,٨٤٦)	٨	مصروفات بيع وتسويق
(١٨,٠٠٠)	(١٤,٠٠٠)	٢٤	أتعاب لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة
٩,٤٥٦	٢١,٨٤٠	٩	إيرادات أخرى
١٨٨,٦٦٧	١٥١,٦٥٢		ربح السنة
			العائد إلى:
١٦٩,٣٦٦	١٣٧,١٢٤		مساهمي الشركة الأم
١٩,٣٠١	١٤,٥٢٨		الحقوق الغير مسيطرة
١٨٨,٦٦٧	١٥١,٦٥٢		
			عائد السهم الواحد
٠,٠٧	٠,٠٥	٢٣	العائد الأساسي والمخفض على السهم (بالدرهم للسهم)

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان الدخل الشامل الموحد
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
١٨٨,٦٦٧	١٥١,٦٥٢	الربح للسنة
(١٩,٥٠٨)	٣,٦٠٧	التغيرات في القيمة العادلة المتعلقة باستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢,٠٣٣)	(٢,٠٠٠)	خسارة محققة من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢٢,٥٤١)	١,٦٠٧	الدخل (الخسارة) الشامل الآخر للسنة الذي لن يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل الموحد
١٦٦,١٢٦	١٥٣,٢٥٩	إجمالي الدخل الشامل للسنة
١٤٦,٨٢٥	١٣٨,٧٣١	العائد إلى:
١٩,٣٠١	١٤,٥٢٨	مساهمي الشركة الأم
١٦٦,١٢٦	١٥٣,٢٥٩	الحقوق الغير مسيطرة

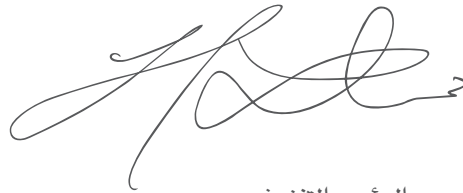
تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

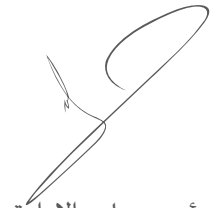
بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
			الموجودات
٦٨,٧٢٥	٢٥,٨٩٨	١٠	نقد في الصندوق ولدى البنوك
١٦٦,٢١٣	٣٤٧,٠٢١	١١	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٦٢١,٨٦٤	٦٠٩,٨٦١	١٢	عقارات محتفظ بها للبيع
٤١,١١٧	٢٣,٢١٣	١٣	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢٩١,٧٦٩	٢٠١,٨٣٩	١٤	أعمال تطوير قيد الانشاء
٤٩٢,٣٥٦	٤٩١,٠١٧	٦	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
١,٧٣٣,٤١٤	١,٥٦١,٠٣٦	١٥	استثمارات عقارية
٣٨٤,١٤٢	٣٦٦,٩٥٢	١٦	ممتلكات، آلات ومعدات
٣,٧٩٩,٦٠٠	٣,٦٢٦,٨٣٧		إجمالي الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق مساهمي الشركة الأم
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٧	رأس المال
١٦٣,٠٩١	١٧٦,٨٠٣	١٨	احتياطي قانوني
(٦٦,٦٣٩)	(٦٣,٠٣٢)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات
(٣٩١,٢٥٩)	(٥٩٨,١٩٠)		خسائر متراكمة
٢,٢٠٥,١٩٣	٢,٠١٥,٥٨١		
٢٥,٨٦٧	(١,١٦٨)		الحقوق الغير مسيطرة
٢,٢٣١,٠٦٠	٢,٠١٤,٤١٣		إجمالي حقوق المساهمين
			المطلوبات
٣٨١,٤٠٢	٥٦٣,٣١١	١٩	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
١١٤,٠٥٨	٦٢,٠٨١		مبالغ محتجزة
٩٠١,٩٣٨	٨٤٠,٢٩٨	٢٠	تمويل إسلامي
١٦٩,٤٢٦	١٤٤,٣٩٧	٢١	مبالغ مدفوعة مقدما من العملاء
١,٧١٦	٢,٣٣٧	٢٢	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١,٥٦٨,٥٤٠	١,٦١٢,٤٢٤		إجمالي المطلوبات
٣,٧٩٩,٦٠٠	٣,٦٢٦,٨٣٧		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات



الرئيس التنفيذي



رئيس مجلس الإدارة

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

إجمالي حقوق المساهمين ألف درهم	الحقوق الغير مسيطرة ألف درهم	العائد لمساهمي الشركة الأم					رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمارات ألف درهم	خسائر متراكمة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	الرصيد في ٢٠١٣
٢,١٨٢,٩٤٨	٨,٣٩٦	٢,١٧٤,٥٥٢	(٤٢٤,٤٧٢)	(٤٧,١٣١)	١٤٦,١٥٥	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٠١٣	الريصيد في ٢٠١٣				
١٨٨,٦٦٧ (٢٢,٥٤١)	١٩,٣٠١	١٦٩,٣٦٦ (٢٢,٥٤١)	١٦٩,٣٦٦ (٢٠,٣٣)	- (١٩,٥٠٨)	- (١٩,٥٠٨)	- (١٩,٥٠٨)	- (١٩,٥٠٨)	الريصيد في ٢٠١٣				
١٦٦,١٢٦	١٩,٣٠١	١٤٦,٨٢٥	١٦٦,٣٣٣	(١٩,٥٠٨)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة				
-	-	-	(١٦,٩٣٦)	-	-	-	-	تحويلات إلى الاحتياطي القانوني				
(٧,٠٠٠)	٩,١٨٤	(١٦,١٨٤)	(١٦,١٨٤)	-	-	-	-	الحركة في الحقوق الغير مسيطرة، صافي				
(١١,٠١٤)	(١١,٠١٤)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة للحقوق الغير مسيطرة				
(١٠٠,٠٠٠)	-	(١٠٠,٠٠٠)	(١٠٠,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٨)				
٢,٢٣١,٠٦٠	٢٥,٨٦٧	٢,٢٠٥,١٩٣	(٣٩١,٢٥٩)	(٦٦,٦٣٩)	١٦٣,٠٩١	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٠١٣	الرصيد في ٢٠١٣				
٢,٢٣١,٠٦٠	٢٥,٨٦٧	٢,٢٠٥,١٩٣	(٣٩١,٢٥٩)	(٦٦,٦٣٩)	١٦٣,٠٩١	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٠١٤	الرصيد في ٢٠١٤				
١٥١,٦٥٢	١٤,٥٢٨	١٣٧,١٢٤	١٣٧,١٢٤	-	-	-	-	الريصيد في ٢٠١٤				
١٦,٦٠٧	-	١٦,٦٠٧	(٢,٠٠٠)	٣,٦٠٧	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة				
١٥٣,٣٥٩	١٤,٥٢٨	١٣٨,٧٣١	١٣٥,١٢٤	٣,٦٠٧	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة				
-	-	-	(١٣,٧١٢)	-	١٣,٧١٢	-	-	تحويلات إلى الاحتياطي القانوني				
(١٧,٩٨٨)	(١٧,٩٨٨)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة للحقوق الغير مسيطرة				
(١٧٥,٠٠٠)	-	(١٧٥,٠٠٠)	(١٧٥,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح ٢٨)				
(١٧٦,٩١٨)	(٢٣,٥٧٥)	(١٥٣,٣٤٣)	(١٥٣,٣٤٣)	-	-	-	-	استحواذ حصة غير مسيطرة (إيضاح ٢٩)				
٢,٠١٤,٤١٣	(١,١٦٨)	٢,٠١٥,٥٨١	(٥٩٨,١٩٠)	(٦٣,٠٣٢)	١٧٦,٨٠٣	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢٠١٤	الرصيد في ٢٠١٤				

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٢٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان التدفقات النقدية الموحد

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠١٣	٢٠١٤	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
١٨٨,٦٦٧	١٥١,٦٥٢		الأنشطة التشغيلية
			الربح للسنة
			تعديلات لـ:
٥,٦٩٧	١٣,٣٠٨	١٦	استهلاك ممتلكات، آلات ومعدات
-	(٤٣٣)		أرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(١٠,٣٦٥)	-		إيرادات توزيعات أرباح
(٢٢,٠١٧)	-	١٢	عكس انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للبيع
(١٠٠,٢٥٧)	(٢٧,٣٠٠)	١٥	التغيرات في القيم العادلة لاستثمارات عقارية
٧٠,٩٩٠	٦٦,٢٩٥	٧	تكاليف التمويل
(٢,٣٦٥)	(١٤,٧١١)		ربح من استبعاد إستثمارات عقارية
٥٥٨	١,١١٥	٢٢	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين، صافي
١٢٩,٩٠٨	١٨٩,٩٢٦		
٤٣٢,٣٧٧	٨٩,٩٣٠		الحركة في رأس المال العامل:
(٨١,٥١٨)	(١٧٩,٤٦٩)		أعمال تطوير قيد الإنشاء
٤٢,٩٩٨	١٢,٠٠٣		ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
(٢٤٩,١٧٤)	٨٢,٣٩٩		عقارات محتفظ بها للبيع
(٣٦,٨١٩)	(٥١,٩٧٧)		ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
(٣٧٩,٥٧٧)	(٢٥,٠٢٩)		مبالغ محتجزة
(١٤١,٨٠٥)	١١٧,٧٨٣		مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
(١٧٦)	(٤٩٤)	٢٢	النقد من (المستخدم في) العمليات
(١٤١,٩٨١)	١١٧,٢٨٩		مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
			صافي النقد من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
٩١,٨٨٩	١٩,٥١١		الأنشطة الإستثمارية
١٠,٣٦٥	-		متحصلات من بيع إستثمارات
(٦,١٦٠)	(١,٤٧٠)	١٦	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
-	٥,٧٨٥		إضافات للممتلكات والآلات والمعدات
٤٠,٩٩٥	٦٢,٣٧٥		متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(٢٤,٤٦٨)	(٢٤,٩٠٤)	١٥	متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية
(٥٠,٠٢٥)	٥٠,٠٠٠		إضافات للاستثمارات العقارية
٦٢,٥٩٦	١١١,٢٩٧		ودائع بنكية مرهونة
			صافي النقد من الأنشطة الإستثمارية
(١٢٠,١٣٩)	(٩٥,٢٢٨)		الأنشطة التمويلية
(١١,٠١٤)	(١٧,٩٨٨)		توزيعات أرباح مدفوعة
(٦١,٥٤٥)	(٤٦,٥٥٧)		توزيعات أرباح مدفوعة الحقوق الغير مسيطرة
٦٠٠,٠٠٠	-		تكاليف تمويل مدفوعة، صافي
(٢٣٠,١٧٥)	(٦١,٦٤٠)	٢٠	تمويل إسلامي مستلم
٧٧,١٢٧	(٢٢١,٤١٣)		تمويل إسلامي مدفوع
(٢,٢٥٨)	٧,١٧٣		صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية
٢٠,٩٥٨	١٨,٧٠٠		صافي الزيادة (النقص) في النقد وشبه النقد
١٨,٧٠٠	٢٥,٨٧٣	١٠	النقد وشبه النقد في بداية السنة
			النقد وشبه النقد في نهاية السنة

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١ معلومات عن الشركة

شركة منازل العقارية - شركة مساهمة خاصة («الشركة» أو «الشركة الأم») تأسست بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠٠٦ كشركة مساهمة خاصة وتم تسجيلها بتاريخ ١٣ مايو ٢٠٠٦.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») بصفة أساسية 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. ٣٣٣٢٢، أبوظبي.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ٢٤ مارس ٢٠١٥.

٢ أساس الإعداد

٢٠١ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن المجلس الدولي للمعايير المحاسبية والمبادئ العامة للشريعة على النحو الذي يحدده مجلس الفتوى وأعضاء الرقابة الشرعية للمجموعة، وطبقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر عام ١٩٨٤ (وتعديلاته).

٢٠٢ 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 بدينار إماراتي (درهم)، والتي تمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة، كما تم الإفصاح عن جميع القيم مقربة إلى أقرب ألف درهم إلا إذا أُشير إلى غير ذلك.

٢٠٣ أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في ٣١ ديسمبر من ٢٠١٤. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة معرضة، أو لديها الحق، في العوائد المتفاوتة الناتجة من مشاركتها مع الجهة المستثمر فيها، ولها المقدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على الجهة المستثمر فيها.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ أساس الإعداد (تتمة)

٢,٣ أساس التوحيد (تتمة)

وبشكل خاص، تقوم الشركة بالسيطرة على الجهة المستثمر فيها فقط 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.

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 السيطرة 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 بصفة أساسية الحقوق التي لا تملكها الشركة 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 الغير مسيطرة 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

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ أساس الإعداد (تتمة)

٢,٣ أساس التوحيد (تتمة)

تفاصيل الشركات التابعة للشركة هي كالتالي:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية ٢٠١٤	نسبة حق التصويت ٢٠١٣	مكان التأسيس والعمليات ٢٠١٤	النشاط الأساسي ٢٠١٣	
شركة منازل العالمية الإمارات ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية
شركة منازل العالمية - الأردن ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الأردن	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية
شركة منازل الدولية كابيتال - المملكة العربية السعودية	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	المملكة العربية السعودية	شراء وتطوير العقارات لإعادة بيعها وتأجيرها
تطوير كابيتال ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	إدارة العقارات وخدمات الوساطة
ديونز فيليج العقارية ذ.م.م.*	%٩٩	%٩٩	%٩٩	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتطوير وبيع العقارات
منازل التخصصية لإدارة العقارات ذ.م.م.	%١٠٠	%٥١	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
سينساس العالمية ذ.م.م.	%١٠٠	%٦٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	إدارة خدمات المرافق
الريف للتبريد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	قطاع التبريد
كابيتال للتبريد ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	قطاع التبريد
كابيتال مول ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الإدارة
الريف كابيتال العقارية	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	استثمارات في عقارات ومشاريع تجارية

* تتيح حصة الـ ١٪ من حقوق الأقلية في ديونز فيليج ذ.م.م. الحصول على ٤٠٪ من أرباح ديونز فيليج ذ.م.م. في حالة الخسارة تتحمل الشركة ٩٩٪ من الخسائر.

إن حصة الشركة في رأس مال شركة تطوير كابيتال 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

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢ أساس الإعداد (تتمة)

٢,٤ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المعتمدة للمجموعة هي نفس تلك المطبقة في إعداد البيانات المالية الموحدة كما في للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، باستثناء التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات التالية الفعالة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٤ والتي ليس لها أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧: (تعديلات):

تقدم هذه التعديلات استثناء من متطلبات التوحيد للشركات التي تستوفي تعريف شركة استثمار وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة ويجب تطبيقه بأثر رجعي، ويخضع ذلك لبعض الإعفاءات الانتقالية. يتطلب الاستثناء من التوحيد قيام شركات الاستثمار باحتساب الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. ليس لهذه التعديلات تأثير على المجموعة، حيث لا تتأهل أي شركة من شركات المجموعة كشركة استثمار بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠.

معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢: الأدوات المالية: العرض (المعدل):

توضح التعديلات مفهوم «يتمتع حالياً بالحق القانوني للمقاصة» ومعايير لآلية التسوية التي لا تتم تلقائياً لأنظمة التسوية المركزية للتأهيل للتسوية ويتم تطبيقه بأثر رجعي. ليس لهذه التعديلات تأثير على المجموعة، حيث ليس لدى أي شركة من شركات المجموعة إتفاقية تسوية.

معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩: الأدوات المالية: الإدراج والقياس (تعديل):

تقدم التعديلات إعفاء من وقف محاسبة الحماية عند استيفاء التنازل عن المشتقات التي تم تعيينها كأدوات حماية لمعايير معينة والأثر الرجعي مطلوب. ليس لهذه التعديلات تأثير على المجموعة حيث أن المجموعة لم تقم بالتنازل عن مشتقاتها خلال السنة.

تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢١: الضرائب:

يوضح التعديل قيام الشركة بإدراج التزام الضرائب عند حدوث النشاط الذي يستوجب إجراء المدفوعات، كما تم تحديده من قبل التشريعات ذات الصلة. بالنسبة للضريبة التي تنشأ عند بلوغ حد أدنى محدد، فيوضح التفسير أنه يجب عدم توقع التزام قبل بلوغ الحد الأدنى المحدد. يتطلب تطبيق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية بأثر رجعي. ليس لهذه التفسير تأثير على المجموعة حيث أنها لا تخضع للضرائب.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

بيع العقارات (تتمة)

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 إستلام 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 التجارية المدينة

تدرج الذمم التجارية المدينة 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.

عقارات محتفظ بها للبيع

يتم تصنيف العقارات التي يتم شراؤها، بهدف بيعها كعقارات 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 المصاريف 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 توزيعات الأرباح هذه.

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.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أعمال التطوير قيد الإنشاء (تتمة)

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 التقارير المالية ومخصومة 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 المحفوظ به بحكم عقد إيجار كاستثمار عقاري عند استيفاء متطلبات التعريف.

يتم إدراج 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 وتدرج في الوقت الذي تحققت فيه تكلفة هذا الجزء إذا تم استيفاء معايير الاعتراف.

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

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.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الممتلكات والآلات والمعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً مخصص الاهلاك 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 اهلاك الأراضي.

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

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

محطة قطاع التبريد	٢٥ سنة
أثاث وتجهيزات	٤ سنوات
تحسين مباني مستأجرة	٤ إلى ١٠ سنوات
أجهزة الحاسوب والبرامج	٢ سنوات
معدات مكتبية	٤ سنوات
سيارات	٤ سنوات
مبنى المكاتب	٣٠ سنة

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاهلاك 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.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

يتم إدراج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة التي تكبدها 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 إدراج بالمطلوبات للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع والخدمات المستلمة، سواء صدر أو لم يصدر عنها فواتير من قبل المورد.

مكافآت 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 (٢) لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر في عام ٢٠٠٠.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 التقارير 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 بالتقشير.

الإيجارات

إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية عبارة عن إيجار أو تتضمن علاقة إيجار يعتمد على بنود الاتفاقية عند تاريخ البدء بها وإذا 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.

المجموعة كمؤجر

يتم إدراج 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 عائد 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 إدراجها 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 عائد 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 الإنتاجي للأصل، إلا أنه في حالة عدم وجود تأكيد مقبول بحصول المجموعة على الملكية في نهاية فترة الإيجار يتم اهلاك الأصل على مدار العمر الإنتاجي التقديري للأصل أو فترة الإيجار أيهما أقصر.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عندما تكون دفعات الإيجارات التشغيلية متعلقة بقطع أراضي تقيم 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 للدخل 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.

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 الدخل 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 جزءاً 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.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

إنخفاض الموجودات الغير مالية

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة مالية بمراجعة القيم المدرجة لموجوداتها وذلك لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات تفيد 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.

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 الإهلاك، ما لم تكن خسارة الانخفاض تم الاعتراف بها في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بهذا الرد في بيان الدخل الموحد ما لم تكن مدرجة بالقيمة المعاد تقييمها، وفي هذه الحالة يتم التعامل مع الرد كزيادة في إعادة التقييم.

المخصصات

يتم إدراج المخصصات إذا كان على المجموعة أي التزام حالي، قانوني أو استنتاجي ناتج عن حدث سابق ومن المحتمل حاجة المجموعة لتسوية الالتزام من خلال تدفقات خارجة لموارد ذات منافع اقتصادية، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بدقة.

إن المبلغ المدرج كمخصص يتم احتسابه وفقاً لأفضل التوقعات للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام كما في تاريخ البيانات المالية بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأموال غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. 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

٢١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ 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 إدراجها 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 ٢، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠، وبصفة خاصة، إستخدام 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 إشعارات من جانب الجهات الحكومية ذات الصلة. إن تحديد مبلغ سداد التكلفة القابلة للاسترداد من الجهات الحكومية يتطلب أحكام هامة. قد أخذت الإدارة في الاعتبار آخر الاتصالات مع الجهات الحكومية ذات الصلة. كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٤، قامت المجموعة بإدراج تكاليف قدرها ٤٩١ مليون درهم (٤٩٢:٢٠١٣ 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، تم مناقشتها أدناه:

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض الذمم المدينة

يتم تقدير المبالغ المتوجب تحصيلها من الذمم التجارية المدينة 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 الذمم التجارية المدينة ٨٢ مليون درهم (٢٠١٣: ٨٧ مليون درهم)، ومخصص الديون المشكوك في تحصيلها ١ مليون درهم (٢٠١٣: ١٠ 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 المتوقعة توزيعها فضلاً عن توقعات الاعمال لكل استثمار مع مخاطر السوق ذات الصلة و تقلباته.

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 لا شيء هم متعلقة بعقارات محتفظ بها للبيع وأعمال تطوير قيد الإنشاء في بيان الدخل الموحد خلال العام (٢٠١٣: عكس خسارة انخفاض بقيمة ٢٢ 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.

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.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢١ ديسمبر ٢٠١٤

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية (تتمة)

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 ٢١ ديسمبر ٢٠١٤، 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.

وكتيجة لتقييم القيمة العادلة، تم إدراج زيادة في القيمة العادلة بقيمة ٢٧ مليون درهم (٢٠١٣: زيادة في القيمة العادلة بقيمة ١٠٠ 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 لحساب القيمة الحالية للتدفقات النقدية.

كما في تاريخ التقارير المالية، بلغ إجمالي قيمة الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء ٦٧ مليون درهم (٢٠١٣: ٦٧ مليون درهم). بلغت قيمة الانخفاض خلال السنة لا شيء (٢٠١٣: 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 والمعدات

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

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.

مطلوبات طارئة

بحكم طبيعتها، فإن المطلوبات 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.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

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

المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن غير فعالة بعد ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة.
إن المعايير والتعديلات الصادرة ولكن غير فعالة بعد حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة تم مناقشتها أدناه:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم حسابات تأجيل التنظيمية ١٤
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم خطه منافع محدد: مساهمات الموظفين ١٩
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم الإيرادات من العقود مع العملاء ١٥
- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ ترتيبات مشتركة: المحاسبة لاستحواذ الحقوق
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ و ٢٨: توضيحات عن طرق مقبولة للاستهلاك والإطفاء
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ و ٤١ زراعة : حامل النباتات
- التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧: طريقة حقوق المساهمين في بيانات ماليه منفصلة

لدى الإدارة النية في تطبيق هذه المعايير والتعديلات، في حال إمكانية التطبيق، عندما تصبح فعالة.

أن المجموعة لا تتوقع أي تأثير مادي من تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة المذكورة أعلاه على المركز والأداء المالي.

٦ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
		الإيرادات
٧٣٧,٨٦٩	٥٩٥,٢٣٥	بيع عقارات
٢٧,٠٤٠	٢٩,٨٢٣	رسوم إدارة العقارات
٢٣,٩٣٠	٥٨,٧٠٣	الدخل من الإيجار
٣٢,٨٢٨	٢١,٨٧٩	إيرادات من قطاع خدمات التبريد
١٧,٧١٢	١٢,٤٠٦	إيرادات رسوم التحويل
٢٠,٠٠٦	٢٠,٥٦٣	أخرى
٨٥٩,٣٨٥	٧٣٨,٦٠٩	
		تكلفة الإيرادات
٦٤٢,٢٧١	٤٤٨,٧٨٢	تكلفة عقارات مباعه
١٨,٠٢٠	١٤,٣٩٦	تكلفة خدمات إدارة العقارات
٩,٥٨٨	٢٨,٣١٠	التكلفة التشغيلية للعقارات المؤجرة
١٣,١٠٦	١٥,٦٣٩	تكاليف قطاع خدمات التبريد
٦٨٢,٩٨٥	٥٠٧,١٢٧	

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢١ ديسمبر ٢٠١٤

٦ الإيرادات وتكلفة الإيرادات (تتمة)

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 ٥٦١ مليون درهم. تقوم الإدارة بدعم من أعضاء مجلس الإدارة بعقد مباحثات متقدمة مع هيئة مياه وكهرباء أبوظبي وجهات حكومية أخرى ذات علاقة، لاسترداد تكاليف متعلقة بالبنية التحتية. قامت الشركة باستلام مبلغ بقيمة ٦٨ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١١ ومليون درهم خلال السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٣ ومليون درهم خلال السنة المنتهية في ٢١ ديسمبر ٢٠١٤، وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي البالغ ٤٩١ مليون درهم.

في ٢١ يناير ٢٠١٥، تلقت الشركة خطاب من مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني يتم فيها إبلاغ الشركة عن قرار المجلس التنفيذي بتاريخ ١٢ ديسمبر ٢٠١٤ حول نقل واستلام أصول البنية التحتية للمشاريع التطويرية في أبوظبي. وقد طلب من الشركة التعاون مع مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني من أجل تقديم تقرير إلى المجلس التنفيذي.

٧ تكاليف التمويل

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
٧٠,٩٩٠	٦٦,٢٩٥	تكاليف التمويل المتكبدة خلال السنة
(٧٠,٩٩٠)	(٦٦,٢٩٥)	تكلفة التمويل المدرجة في بيان الدخل
-	-	

٨ مصروفات

٨,١ مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
٢٦,٨٣٥	٣٢,٣١٥	أجور الموظفين والنفقات ذات العلاقة
٢,٠٠٥	٢,٤٢٢	الاهلاك (إيضاح ١٦)
٤,٧٣٦	٥٨٧	نفقات إيجار
٥,٢٤٦	٨,٠١١	التكاليف القانونية والمهنية
-	٩٢٩	نفقات العمولة
٣٧٩	٥٢٧	نفقات النقل
٧٧٥	١,٢٧٧	نفقات الاتصال
٦٧٦	٧,٤٧٢	نفقات أخرى
٤٠,٦٥٢	٥٣,٥٤٠	

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٨ مصروفات (تتمة)

٨,٢ مصروفات بيع وتسويق

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٥٥١	٥,٥٥٩	معارض
—	٢,٠٠٠	إعلانات المركز التجاري
—	٢,٢٨٧	أخرى
٣,٥٥١	٩,٨٤٦	

٩ إيرادات أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٤,١٦١	٧,٦٣٦	مبالغ مدفوعة مقدماً لعقارات مصادرة
—	١٠,٠٠٠	إسترداد مخصصات للذمم التجارية المدينة (إيضاح ١١)
٥,٢٩٥	٤,٢٠٤	أخرى
٩,٤٥٦	٢١,٨٤٠	

١٠ النقد وشبه النقد

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٨,٧٠٠	٢٥,٨٧٣	النقد والأرصدة البنكية
٥٠,٠٢٥	٢٥	ودائع مرهونة
٦٨,٧٢٥	٢٥,٨٩٨	
(٥٠,٠٢٥)	(٢٥)	ودائع مرهونة
١٨,٧٠٠	٢٥,٨٧٣	

يشتمل النقد والأرصدة البنكية على ودائع مصرفية بقيمة ٠,٠٢٥ مليون درهم (٢٠١٣: ٥٠ مليون درهم) موضوعة مع مصرف إسلامي في أبوظبي. إن هذه الودائع تستعمل فقط لأنشطة محددة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١١ ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
٨٧,١٦٩ (١٠,١٠٧)	٨٣,٤٨٥ (٩٧٩)	ذمم تجارية مدينة مخصص الذمم المدينة المنخفضة
٧٧,٠٦٢ ٥٠,٧٨٨ ٨,٩٦٩ ٢٢,٨٥٩ — — — — ٦,٥٣٥	٨٢,٥٠٦ ٣٤,٨٣٢ ٩,٣٩٣ — ١٣٧,٥٤٠ ٤٩,٤٧١ ٣,٣٠٧ ٢٠,٦٠٦ ٩,٣٦٦	مبالغ مدفوعة مقدماً مقدمات للمقاولين مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤) مبالغ مستحقة من بيع أرض مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء ممتلكات عقارية مبالغ مستحقة من مالكي المنازل إيجارات مستحقة أخرى
١٦٦,٢١٣	٣٤٧,٠٢١	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، بلغت القيمة الإسمية للذمم المدينة المنخفضة ٩٧٩ ألف درهم (٢٠١٣: ١٦,٥٠٠ ألف درهم).

كانت الحركة في مخصص الانخفاض في الذمم المدينة كما يلي:

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
١٠,١٠٧ — —	١٠,١٠٧ ٨٧٢ (١٠,٠٠٠)	في ١ يناير المحمل للسنة عكس خلال السنة (إيضاح ٩)
١٠,١٠٧	٩٧٩	في ٣١ ديسمبر

كما في ٣١ ديسمبر، كان تحليل أعمار الذمم التجارية المدينة الغير منخفضة كالتالي:

مستحقة الدفع ولكن غير منخفضة					إجمالي ألف درهم	
أقل من ٣٠ يوماً	بين ٣١-٩٠ يوماً	بين ٩١-١٨٠ يوماً	بين ١٨١-٣٦٥ يوماً	أكثر من ٣٦٥ يوماً		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
٦٧,٥٨٢	٦,١٢٠	٣,٦٥٤	٢,٩٩٠	٢,١٦٠	٨٢,٥٠٦	٢٠١٤
٦١,٧٤٨	١,٤٣٦	٢,٦٠٤	٤,٨٨١	—	٧٠,٦٦٩	٢٠١٣

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

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٢ عقارات محتفظ بها للبيع

تتكون العقارات المحتفظ بها للبيع مما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٩٣،١٥٣	٣٨٠،٥٧١	عقارات سكنية
٢٢٨،٧١١	٢٢٩،٢٩٠	عقارات تجارية
٦٢١،٨٦٤	٦٠٩،٨٦١	

كانت الحركة على العقارات المحتفظ بها للبيع كما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٤٢،٨٤٥	٦٢١،٨٦٤	الرصيد في ١ يناير
١،٥١٠	١٠٩،٣٢٧	إضافات خلال السنة
٧٧،٠٥٠	-	تحويلات من أعمال تطوير قيد الإنشاء (إيضاح ١٤)
٢٢،٠١٧	-	عكس خسائر الانخفاض خلال السنة
(١٢١،٥٥٨)	(١٢١،٣٣٠)	استيعادات خلال السنة
٦٢١،٨٦٤	٦٠٩،٨٦١	الرصيد في ٣١ ديسمبر

قامت المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للعقارات المحتفظ بها للبيع مع الأخذ بعين الاعتبار صافي القيمة المتوقع تحقيقها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤. تم رد خسائر انخفاض بقيمة لا شيء وقد أدرجت في بيان الدخل الموحد خلال السنة (٢٠١٣): عكس خسائر انخفاض بقيمة ٢٢ مليون درهم). تم تحديد القيمة المتوقع تحقيقها لتقييم الانخفاض بناءً على تقييمات من قبل مستشاري تقييم عقارات مستقلين باستخدام طريقة المقارنة المباشرة.

تمثل الإضافات في العقارات المحتفظ بها للبيع بصفة أساسية ثلاثة عقارات تم شراؤها مقابل اعتبارات شراء بقيمة ١٠٧،٨٦٣ ألف درهم.

١٣ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٤١،١١٧	٢٣،٢١٣	أسهم غير متداولة
		التوزيع الجيوغرافي للاستثمارات هو كما يلي:
١٩،٩٣٦	-	داخل الإمارات العربية المتحدة
٢١،١٨١	٢٣،٢١٣	خارج الإمارات العربية المتحدة
٤١،١١٧	٢٣،٢١٣	

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع استثمارات بقيمة ٢٠ مليون درهم (٢٠١٣: ٩٣ مليون درهم).

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٤ 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:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٤٩,٢٣٧	٢٩١,٧٦٩	الرصيد في ١ يناير
١٦٣,٥٥٦	٢٤٢,٣٢٨	إضافات خلال السنة
(٢١,١٥٥)	-	تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٥)
(٣,٩٣٦)	-	تحويل إلى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ (إيضاح ١٦)
(٧٧,٠٥٠)	-	تحويل إلى عقارات محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)
(٥١٨,٨٨٣)	(٣٣٢,٢٥٨)	تكلفة العقارات المباعة خلال السنة
٢٩١,٧٦٩	٢٠١,٨٣٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٥ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الآتي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٢٢,٦٥٤	١٠٣,٨٣٢	عقارات سكنية
١,٤٥٣,٣٨٢	١,٢٨٢,٩٠٤	عقارات تجارية
١٥٧,٣٧٨	١٧٤,٣٠٠	عقارات قيد الإنشاء
١,٧٣٣,٤١٤	١,٥٦١,٠٣٦	

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 ٣٠٪ من «صافي الأرباح» (كما هو محدد في الاتفاقية) للطرف ذو العلاقة لفترة ٣٠ سنة.

تم إدراج المبلغ المدفوع من قبل الشركة ضمن تكلفة العقار. تتضمن الاتفاقية عقد تأجير وفقاً لتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية رقم ٤ - 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

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٥ استثمارات عقارية (تتمة)

كانت الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة مما يلي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٦٥٢,٣٢٠	١,٧٣٣,٤١٤	الرصيد في ١ يناير
٢٤,٤٦٨	٢٤,٩٠٤	إضافات
(٢٧,١٥٦)	-	تحويلات إلى أعمال رأسمالية قيد الانجاز (إيضاح ١٦)
-	(١٦٠,٠٤٨)	بيع عقارات لاستحواذ على حقوق غير مسيطرة (إيضاح ٢٩)
(٢٧,٦٣٠)	(٦٤,٥٣٤)	استبعادات
٢١,١٥٥	-	تحويلات من أعمال تطوير قيد الانشاء مؤيدة بتغيير
١٠٠,٢٥٧	٢٧,٣٠٠	الاستخدام (إيضاح ١٤)
		تغيرات في القيمة العادلة خلال السنة، صافي
١,٧٣٣,٤١٤	١,٥٦١,٠٣٦	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تم التوصل للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ على أساس تقييم تم إجراؤه من قبل استشاريين 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 رسملة الدخل.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٦ ممتلكات وآلات ومعدات

الإجمالي ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الانشاء *	سيارات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسوب ألف درهم	تحسينات على مباني ألف درهم	محطة قطاع التبريد ألف درهم	أثاث وتجهيزات ألف درهم	مبنى المكاتب ألف درهم	٢٠١٤ التكلفة: كما في ١ يناير ٢٠١٤ إضافات إعادة تصنيف شطب استبعاد
٤٣٤,٩١٤	٦٦,٧٨٢	٥٤٥	٢,٦٢٥	١٠,٢٣٨	٥,٤٢٩	٢٨٨,٠٧٥	٣٤,٠٦٤	٢٧,١٥٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
١,٤٧٠	٢٨	١٥٨	٢٣١	٩٧٤	-	-	٧٩	-	الاهلاك:
-	-	-	(٦٦)	(٤٦)	-	-	١١٥	-	كما في ١ يناير ٢٠١٤
(٣,٦٣٢)	-	-	-	(٣,٦٣٢)	-	-	-	-	المحمل للسنة
(٥,٥٦٩)	-	-	-	-	-	-	-	(٥,٥٦٩)	شطب
٤٢٧,١٨٣	٦٦,٨١٠	٧٠٣	٢,٧٩٠	٧,٥٣١	٥,٤٢٩	٢٨٨,٠٧٥	٣٤,٢٥٨	٢١,٥٨٧	استبعاد
٥٠,٧٧٢	-	٢٢٧	٢,٥١٥	٩,٤٣٢	٦٧٦	٥,١٢٩	٣٢,٦٤٤	١٤٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
١٣,٣٠٧	-	١٤٨	٨٧	٤٧٨	٣٧٤	١٠,٨٨٦	٤٢٩	٩٠٧	الاهلاك:
(٣,٦٣٢)	-	-	-	(٣,٦٣٢)	-	-	-	-	كما في ١ يناير ٢٠١٤
(٢١٧)	-	-	-	-	-	-	-	(٢١٧)	المحمل للسنة
٦٠,٢٣١	-	٣٧٥	٢,٦٠٢	٦,٢٧٧	١,٠٥٠	١٦,٠١٥	٣٣,٠٧٣	٨٣٩	شطب
٣٦٦,٩٥٢	٦٦,٨١٠	٣٢٨	١٨٨	١٢,٥٥٤	٤,٣٧٩	٢٧٢,٠٦٠	١,١٨٥	٢٠,٧٤٨	استبعادات
									كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
									صافي القيمة الدفترية:
									كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٦ ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)

الإجمالي ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الانشاء *	سيارات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسوب ألف درهم	تحسينات على مباني ألف درهم	محطة قطاع التبريد ألف درهم	أثاث وتجهيزات ألف درهم	مبنى المكاتب ألف درهم	٢٠١٣ التكلفة: كما في ١ يناير ٢٠١٣ إضافات تحويلات تحويل من أعمال تطوير قيد الإنشاء تحويل من الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٥)
٣٩٧,٦٦٢	٢٥٠,٦٧٨	٣٢١	٢,٥٨٤	٩,٦٢٣	٢,٤٨٧	٩٨,٧٦٦	٣٢,٢٠٣	-	-
٦,١٦٠	١,٤٧٧	٢٢٤	٤١	٦١٥	٢,٩٤٢	-	٨٦١	-	-
-	(١٨٩,٣٠٩)	-	-	-	-	١٨٩,٣٠٩	-	-	-
٣,٩٣٦	٣,٩٣٦	-	-	-	-	-	-	-	-
٢٧,١٥٦	-	-	-	-	-	-	-	٢٧,١٥٦	-
٤٣٤,٩١٤	٦٦,٧٨٢	٥٤٥	٢,٦٢٥	١٠,٢٣٨	٥,٤٢٩	٢٨٨,٠٧٥	٣٤,٠٦٤	٢٧,١٥٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
٤٥,٠٧٥	-	١١٠	٢,٣٧١	٨,٥٦٩	٥٥٠	١,٤٣٦	٣٢,٠٣٩	-	الاهلاك:
٥,٦٩٧	-	١١٧	١٤٤	٨٦٣	١٣٦	٣,٦٩٣	٦٠٥	١٤٩	كما في ١ يناير ٢٠١٣ المحمل خلال السنة
٥٠,٧٧٢	-	٢٢٧	٢,٥١٥	٩,٤٣٢	٦١٦	٥,١٢٩	٣٢,٦٤٤	١٤٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
									صافي القيمة الدفترية:
٣٨٤,١٤٢	٦٦,٧٨٢	٣١٨	١١٠	٨٠٦	٤,٧٥٣	٢٨٢,٩٤٦	١,٤٢٠	٢٧,٠٠٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

* إن الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء تتضمن تكلفة الأرض المتعلقة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

١٦ ممتلكات وآلات ومعدات (تتمة)

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٠٠٥	٢,٤٢٢	المصاريف العمومية والإدارية (إيضاح ٨)
٣,٦٩٢	١٠,٨٨٦	تكلفة خدمات قطاع التبريد (إيضاح ٦)
٥,٦٩٧	١٣,٣٠٨	

١٧ رأس المال

يتكون رأس المال من ٢,٥٠٠,٠٠٠ ألف سهم عادي مصرح به، صادر ومدفوع بالكامل بقيمة إسمية بلغت درهم واحد للسهم.

١٨ احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة لعام ١٩٨٤ (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يبلغ رصيد الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المصدر. إن الاحتياطي غير قابل للتوزيع.

١٩ ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١٠٠,٩١٨	١٣,٨٣٢	ذمم تجارية دائنة
١٢٦,٤١٢	٢٧٦,٤٦٠	سندات مستحقة الدفع
٢٧,٧٣٤	١١٠,٨٢٧	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
٨٦,٠٨٩	١١١,٠٤٥	مستحقات
١٠,٥١٨	٧,٤٥٩	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
١١,٢٩٨	٩,٦٧٧	إيرادات مؤجلة
٩,٤٤٤	١٩,٧٣٨	تكاليف تمويل مستحقة
٥,٤٦٨	١٠,٧٥٢	ودائع قابلة للاسترداد
٣,٥٢١	٣,٥٢١	أخرى
٣٨١,٤٠٢	٥٦٣,٣١١	

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٠ تمويل إسلامي

يمثل التمويل من البنوك التسهيلات التالية:

٢٠١٣	٢٠١٤	الاستحقاق	الأرباح المتوقعة	
ألف درهم	ألف درهم			
٣٢٧,٣١٩	٣٢٧,٠٧٣	٢٠١٣ إلى ٢٠٢٢	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ١
٥٧٤,٦١٩	٥١٣,٢٢٥	٢٠١٣ إلى ٢٠٢٢	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ٢
٩٠١,٩٣٨	٨٤٠,٢٩٨			

فيما يلي الحركة في التمويلات الإسلامية خلال السنة:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٣٢,١١٣	٩٠١,٩٣٨	الرصيد في بداية السنة
٦٠٠,٠٠٠	-	التمويلات الإسلامية المستلمة
(٣٣٠,١٧٥)	(٦١,٦٤٠)	التمويلات الإسلامية المدفوعة
٩٠١,٩٣٨	٨٤٠,٢٩٨	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.

٢١ مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء

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

٢٢ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كانت الحركة على مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كالتالي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٣٤	١,٧١٦	الرصيد في ١ يناير
٥٥٨	١,١١٥	المحمل للسنة
(١٧٦)	(٤٩٤)	المدفوع خلال السنة
١,٧١٦	٢,٣٣٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

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

يحتسب ربح السهم الأساسي للسهم من خلال تقسيم الربح للسنة المتعلق بحاملي الأسهم الاعتيادية للشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٣ ربح السهم الأساسي والمخفض العائد إلى حاملي الأسهم العادية للشركة الأم (تتمة)

يحتسب الربح المخفض على السهم بتقسيم أرباح السنة المتعلقة بحاملي الأسهم الاعتيادية للشركة 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 كالآتي:

٢٠١٣	٢٠١٤	
١٦٩,٣٦٦	١٣٧,١٢٤	الربح للسنة العائد إلى مساهمي الشركة لاحتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم (ألف درهم)
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (ألف)
٠,٠٧	٠,٠٥	ربح السهم الأساسي والمخفض (درهم)

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

٢٤ المعاملات والأرصدة مع الاطراف ذات العلاقة

تمثل 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.

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

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	
٢٢,٨٥٩	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة: المختصون القابضة ذ.م.م.
٩,٨٠٠	٥,٦٠٠	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة: أعضاء مجلس الإدارة
٧١٨	١,٨٥٩	آخرون
١٠,٥١٨	٧,٤٥٩	إجمالي المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ١٩)
١٨,٠٠٠	١٤,٠٠٠	كانت المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام كما يلي: أنعاب تابعة لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة
٤,٤٠٦	٤,٠٩٤	مكافآت المدراء الرئيسيين
٥	٥	عدد المدراء الرئيسيين

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٥ أحداث طارئة والتزامات

التزامات

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

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٢,٩٨٦	٢١,٩٧٤	أعمال تطوير قيد الإنشاء، واستثمارات عقارية قيد الإنشاء وأعمال رأسمالية قيد الإنشاء

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.

٢٦ إدارة المخاطر

٢٦,١ 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

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٠١,٩٣٨	٨٤٠,٢٩٨	تمويل اسلامي
(٦٨,٧٢٥)	(٢٥,٨٩٨)	نقد في الصندوق ولدى البنوك
٨٣٣,٢١٣	٨١٤,٤٠٠	صافي الدين
٢,٢٠٥,١٩٣	٢,٠١٥,٥٨١	حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم
٣٨ %	٤٠ %	نسبة المديونية (%)

إن سياسة 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ و ٢٠١٣.

٢٦,٢ أهداف إدارة المخاطر المالية

تعرض 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.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

٢٦,٣ 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.

٢٦,٤ مخاطر معدل الربح

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

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

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

٢٦,٥ 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 لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في ٢١ ديسمبر ٢٠١٤ نتيجة لتغير المعقول والمحتمل في القيمة العادلة مع ابقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

٢٠١٤	٢٠١٤	٢٠١٣	٢٠١٣
التأثير على الدخل الشامل الآخر	التأثير على الدخل الشامل الآخر	التأثير على الدخل الشامل الآخر	التأثير على الدخل الشامل الآخر
%	ألف درهم	%	ألف درهم
١٠+%	٢,٣٢١	١٠+%	٤,١١٢
١٠-%	(٢,٣٢١)	١٠-%	(٤,١١٢)
التغير في القيمة العادلة			
التغير في القيمة العادلة			

٢٦,٦ 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 ١٠٪ من الذمم التجارية المدينة للمجموعة موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة (٢٠١٣: ١٠٠٪). تشكل أكبر خمس حسابات من الذمم المدينة ٣٥٪ من إجمالي الذمم المدينة كما في ٢١ ديسمبر ٢٠١٤ (٢٠١٣: ٧٩٪).

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

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.

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.

٢٦،٧ 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:

حتى شهر	من شهر إلى ٦ أشهر	من ٦ أشهر إلى سنة	أكثر من سنة	الإجمالي
الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم	الف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤				
٣٦،٢٦٤	٢١٦،٢٢٧	٩٠،٣٦٠	٢٢٠،٤٦٠	٥٦٣،٣١١
ذمم تجارية دائنة				
٢٥،٦٠٠	٥،٠٠٠	١،٠٠٠	٣٠،٤٨١	٦٢،٠٨١
وذمم دائنة أخرى				
-	٧،٦٩٥	٧٠،٢٩٠	١،٠١٩،٣٣٤	١،٠٩٧،٣١٩
مبالغ محتجزة				
تمويل إسلامي				
٦١،٨٦٤	٢٢٨،٩٢٢	١٦١،٦٥٠	١،٢٧٠،٢٧٥	١،٧٢٢،٧١١
الإجمالي				
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣				
٢٢،٢٣٧	٩٤،١٥٣	٩١،١٩٤	٨٩،٦٩٧	٢٩٨،٢٨١
ذمم تجارية دائنة				
-	٢٥،٠٠٠	٥٩،٠٥٨	٣٠،٠٠٠	١١٤،٠٥٨
وذمم دائنة أخرى				
-	٣٥،٠٠٠	٨٥،٠٠٠	١،١٠٤،٩٦٠	١،٢٢٤،٩٦٠
مبالغ محتجزة				
تمويل إسلامي				
٢٢،٢٣٧	١٥٤،١٥٣	٢٣٥،٢٥٢	١،٢٢٤،٦٥٧	١،٦٣٧،٢٩٩
الإجمالي				

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

٢٦,٨ قائمة الاستحقاق

إن قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في ٢١ ديسمبر ٢٠١٤ هي على النحو التالي:

مبالغ متوقع استردادها أو تسويتها خلال:		الإجمالي ألف درهم	
بعد ١٢ شهراً من تاريخ المركز المالي ألف درهم	خلال ١٢ شهراً من تاريخ المركز المالي ألف درهم		
-	٢٥,٨٩٨	٢٥,٨٩٨	أرصدة لدى البنوك ونقد
-	٣٤٧,٠٢١	٣٤٧,٠٢١	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٦٠٦,٥٢٧	٣,٣٣٤	٦٠٩,٨٦١	عقارات محتفظ بها للبيع
٢٣,٢١٣	-	٢٣,٢١٣	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٩٤,٤٨٢	١٠٧,٣٥٧	٢٠١,٨٣٩	أعمال تطوير قيد الإنشاء
١٥٠,٠٠٠	٣٤١,٠١٧	٤٩١,٠١٧	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
١,٥٦١,٠٣٦	-	١,٥٦١,٠٣٦	استثمارات عقارية
٣٦٦,٩٥٢	-	٣٦٦,٩٥٢	ممتلكات وآلات ومعدات
٢,٨٠٢,٢١٠	٨٢٤,٦٢٧	٣,٦٢٦,٨٣٧	إجمالي الموجودات
٢٤٢,٧٨١	٣٢٠,٥٣٠	٥٦٣,٣١١	مطلوبات
-	٦٢,٠٨١	٦٢,٠٨١	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
٧٧٣,٠٢٥	٦٧,٢٧٣	٨٤٠,٢٩٨	مبالغ محتجزة
-	١٤٤,٣٩٧	١٤٤,٣٩٧	تمويل اسلامي
٢,٣٣٧	-	٢,٣٣٧	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
١,٠١٨,١٤٣	٥٩٤,٢٨١	١,٦١٢,٤٢٤	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
			إجمالي المطلوبات

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٦ إدارة المخاطر (تتمة)

٢٦,٨ قائمة الاستحقاق (تتمة)

إن قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ هي على النحو التالي:

مبالغ متوقع تحصيلها أو تسويتها خلال:		الإجمالي ألف درهم	
بعد ١٢ شهر من تاريخ بيان المركز المالي ألف درهم	١٢ شهر من تاريخ بيان المركز المالي ألف درهم		
—	٦٨,٧٢٥	٦٨,٧٢٥	الموجودات
—	١٦٦,٢١٣	١٦٦,٢١٣	نقد في الصندوق ولدى البنوك
٦٠٥,٠٦٤	١٦,٨٠٠	٦٢١,٨٦٤	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٢٢,٢٩٣	١٨,٨٢٤	٤١,١١٧	عقارات محتفظ بها للبيع
٩٣,٢٦١	١٩٨,٥٠٨	٢٩١,٧٦٩	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
—	٤٩٢,٣٥٦	٤٩٢,٣٥٦	أعمال تطوير قيد الإنشاء
١,٤٠٢,٦٧٤	٣٣٠,٧٤٠	١,٧٣٣,٤١٤	تكاليف البنى التحتية القابلة للاسترداد
٣٨٤,١٤٢	—	٣٨٤,١٤٢	استثمارات عقارية
			ممتلكات وآلات ومعدات
٢,٥٠٧,٤٣٤	١,٢٩٢,١٦٦	٣,٧٩٩,٦٠٠	إجمالي الموجودات
٨١,٣٣٨	٣٠٠,٠٦٤	٣٨١,٤٠٢	مطلوبات
٣٠,٠٠٠	٨٤,٠٥٨	١١٤,٠٥٨	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
٨٣٨,٩٩٤	٦٢,٩٤٤	٩٠١,٩٣٨	مبالغ محتجزة
٧,٥٠٠	١٦١,٩٣٦	١٦٩,٤٣٦	تمويل اسلامي
١,٧١٦	—	١,٧١٦	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
			مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٩٥٩,٥٤٨	٦٠٨,٩٩٢	١,٥٦٨,٥٤٠	إجمالي المطلوبات

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٢١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٧ 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 ذمم تجارية دائنة ومبالغ دائنة أخرى ومحتجزات دائنة ومبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة وتمويل إسلامي. لا يوجد اختلاف جوهري بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية.

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
-	-	١,٥٦١,٠٣٦	١,٥٦١,٠٣٦
-	-	٢٣,٢١٣	٢٣,٢١٣
-	-	١,٥٨٤,٢٤٩	١,٥٨٤,٢٤٩
-	-	١,٧٣٣,٤١٤	١,٧٣٣,٤١٤
-	-	٤١,١١٧	٤١,١١٧
-	-	١,٧٧٤,٥٣١	١,٧٧٤,٥٣١

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

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٧ القيمة العادلة (تتمة)

٢٠١٣	٢٠١٤	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٨٠٧,٨٦٧	١,٧٧٤,٥٣١	الرصيد في ١ يناير
٢٥,٥٨٠	٢٤,٩٠٤	إضافات خلال السنة
(٢٧,١٥٦)	-	تحويل إلى أعمال رأسمالية قيد الإنجاز (إيضاح ١٦)
-	(١٦٠,٠٤٨)	بيع عقارات لاستحواذ على حقوق غير مسيطرة (إيضاح ٢٩)
(١٣١,٠٣٩)	(٨٤,٠٤٥)	استبعادات
٢١,١٥٥	-	تحويلات من أعمال تطوير قيد الإنشاء مؤيدة بتغيير
٧٨,١٢٤	٢٨,٩٠٧	الاستخدام (إيضاح ١٤)
		صافي التغيرات في القيمة العادلة
١,٧٧٤,٥٣١	١,٥٨٤,٢٤٩	الرصيد في 31 ديسمبر

قياس القيمة العادلة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد (تتمة)

تم تقييم عقارات استثمارية تجارية وتبلغ ١,٣٢١ مليون درهم (٢٠١٣: ١,٤٩٨ مليون درهم) باستخدام طريقة رسملة الدخل عبر استعمال المدخلات الغير ملحوظة التالية:

٢٠١٣	٢٠١٤	
٩.١ - ١١.٤ %	٧.٩ - ١١.٤١ %	معدل خصم (%)
١,١٠٠ - ٤,٠٠٠	٦٠٠ - ٤,٠٠٠	الإيجار للمتر المربع (درهم)
١ - ٤ %	١ - ٤ %	معدل نمو الإيجار (%)

تم تقييم استثمارات عقارية وتبلغ ٢٤٠ مليون درهم (٢٠١٣: ٢٣٥ 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 ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ و ٢٠١٤ أي تحويلات بين قياسات القيمة العادلة في المستوى الأول والثاني ولم يتم إجراء أي تحويلات من وإلى قياسات القيمة العادلة في المستوى الثالث.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤

٢٨ توزيعات الأرباح

تم اعتماد توزيعات أرباح نقدية بقيمة ٠,٠٧ درهم للسهم الواحد وبمبلغ ١٧٥,٠٠٠ ألف درهم تتعلق بسنة ٢٠١٣ (٢٠١٢: ٠,٠٤ درهم للسهم الواحد وبقيمة ١٠٠,٠٠٠ درهم) من قبل المساهمين في إجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد في ١٧ إبريل ٢٠١٤.

٢٩ استحواذ حقوق غير مسيطرة

خلال السنة، دخلت الشركة في اتفاقية مع أقلية مساهمي منازل المتخصصة العقارية ذ.م.م وسينساس العالمية ذ.م.م واستحوذت على الحصص المملوكة من قبل مساهمين الأقلية مقابل اعتبارات شراء بقيمة ١٧٦,٩١٨ ألف درهم. نتجت المعاملة عن زيادة ملكية الشركة في الشركتين التابعتين لتبلغ ١٠٠٪. تم تحميل الفرق بين حصة صافي الموجودات المستحوذ عليها واعتبارات الشراء المدفوعة في الأرباح المحتجزة.

أن اعتبارات الشراء تم تسويتها من خلال بيع استثمارات عقارية والتي تبلغ قيمتها الدفترية ١٦٠,٠٤٨ ألف درهم (إيضاح ١٥) وممتلكات وآلات ومعدات والتي تبلغ قيمتها الدفترية ٥,٣٥٢ ألف درهم.

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 استثمارية على معلومات واردة في هذا التقرير. وأي عبارات لا تستند على حقائق تاريخية هي عبارات إستشرافية توفعية.

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.