

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

**البيانات المالية الموحدة  
٣١ ديسمبر ٢٠١٣**

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة  
٣١ ديسمبر ٢٠١٣

صفحة	المحتويات
١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٢	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٣	بيان الدخل الموحد
٤	بيان الدخل الشامل الموحد
٥	بيان المركز المالي الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية الموحد
٧	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٤٧ - ٨	إيضاحات

## تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يطيب لمجلس الإدارة أن يقدم لكم تقريره مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الاتحاد العقارية م.م.ع. وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

### النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة للعام ٢٠١٣ مبلغ ٤,٦٦٤,١ مليون درهم (٢٠١٢: ١,١٩٦,٩ مليون درهم) بينما بلغت الأرباح الصافية ١,٥٧٩,٧ مليون درهم (٢٠١٢: ١٢٥,٨ مليون درهم).

وقد اقترح مجلس الإدارة اعتماد التوزيعات التالية من الأرباح المحتجزة:

فقاً للقانون الاتحادي لنوعية الإماراث العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، تم تحويل ١٠% من صافي الأرباح والتي تعادل مبلغ ١٥٨ مليون درهم (٢٠١٢: ١٧,٦ مليون درهم) إلى الاحتياطي القانوني.

بلغ مجموع حقوق الملكية لمساهمي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مبلغاً وقدره ٤,١٣٨,٥ مليون درهم (٢٠١٢: ٢,٥٦٢,١ مليون درهم) بزيادة قدرها ٦٦١,٥%. يقترح مجلس الإدارة توزيع أسهم منحة ما يعادل ٥% من قيمة رأس المال المدفوع، والتي تخضع للموافقة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المقبل.

أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ٤ مليون درهم (٢٠١٢: لا شيء).

بالإضافة إلى ذلك، قرر مجلس الإدارة عدم تخصيص احتياطي عام لعام ٢٠١٣.

### أعضاء مجلس الإدارة

يتتألف مجلس الإدارة من:

- |                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| رئيس مجلس الإدارة      | - السيد / خالد بن كلبان            |
| نائب رئيس مجلس الإدارة | - السيد / سعيد محمد الشارد         |
| عضو مجلس الإدارة       | - السيد / عبد العزيز يعقوب السركال |
| عضو مجلس الإدارة       | - السيد / علي الفردان              |
| عضو مجلس الإدارة       | - سعادة / حمد بو عصيم              |
| عضو مجلس الإدارة       | - السيد / سعيد بن دري              |
| عضو مجلس الإدارة       | - السيد / سعيد يوسف                |

### مدققي الحسابات

تم في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٤ إبريل ٢٠١٣ تعيين السادة / كي بي إم جي كمدقق حسابات الشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. إن كي بي إم جي مزهلة لإعادة التعيين لتدقيق حسابات سنة ٢٠١٤، وقد أبدوا رغبتهم بالاستمرار في عملهم.

عن مجلس الإدارة

خالد بن كلبان  
رئيس مجلس الإدارة  
دبي

### تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة المساهمون  
 شركة الاتحاد القاريّة شركة مساهمة عامة

### التقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد كمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد القاريّة شركة مساهمة عامة ("الشركة") وشركاتها التابعة (ويشار اليهم مجتمعاً بـ "المجموعة") والتي تشمل على بيان المركز الصافي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وكذلك البيانات الموحدة للدخل الشامل (الذي يشتمل على بيان الدخل الشامل الموحد وبين الدخل الموحد المنفصل) والتغيرات في حقوق الملكية والتغيرات التالية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن ملخصاً للبيانات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

### مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

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

### مسؤولية مدققي الحسابات

تحصر مسؤوليتنا في إيداء الرأي حول هذه البيانات المالية الموحدة بناءً على أعمال التدقيق التي كمنا بها. لقد كمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. ونلتزم بهذه المعايير أن نلتزم بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة وأن نخطط وننفذ تدقيقنا بحيث نحصل على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الموحدة خالية من الأخطاء المالية.

وتنطوي أعمال التدقيق على تنفيذ بعض الإجراءات للحصول على أدلة تدقيقية حول المبالغ والإصلاحات في البيانات المالية الموحدة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على تقييرنا وتبيننا بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المالية في البيانات المالية الموحدة، التي قد تنتج عن الاحتيال أو الخطأ. عند إجراء تقييمات هذه المخاطر، نضع بالاعتبار الرقابة الداخلية المتعلقة وقيام المدققة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وذلك بغرض تحسين الإجراءات التدقيقية التي تتناسب مع الظروف الراهنة ولكن ليس بغرض إيداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية المنشآت. كما تمسكت أعمال التدقيق تقييمياً لمدى ملاءمة البيانات المحاسبية المستخدمة ودرجة مغواية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة بالإضافة إلى تقييم عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عامة.

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

### رأي

برأينا، أن البيانات المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة من كافة التواحي المالية، عن المركز الصافي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وأدانتها المالي الموحد وتدقيقها التالية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

### التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يلتزم القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، فإننا نؤكد أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات الازمة لتدقيقنا، وأن البيانات المالية تلتزم من كافة التواحي المالية بمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة وأن الشركة قد قامت بالاحتياط بسجلات مالية منتظمة وان أعمال الجرد الغلي للمخزون قد تم القيام بها من قبل الإدارة وفقاً للمبادئ الموضوعية وأن محظيات تدقيق أعضاء مجلس الإدارة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة تتفق مع ما جاء في السجلات المالية للشركة، كما لم يتسع انتهاها وجود أي مخالفات للقانون المذكور أعلاه أو للنظام الأساسي للشركة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، والتي من شأنها أن تؤثر تأثيراً ملبياً سليماً على أعمال الشركة أو مركزها المالي.

نيجيريانت مالهورقا  
 (رقم التسجيل: ٤٨ ب)

دبي - الإمارات العربية المتحدة

23 FEB 2014

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

**بيان الدخل الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣**

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	إيضاح	
٤٦٧,٧٠٧	١,١٥٥,٥٤٨	(٥)	إيرادات إدارة العقارات والمبيعات
١,١٧٤,٥٥١	١,١٢٧,٦٤٢	(٦)	مفاوضات وأنشطة تشغيلية أخرى
١٤,٧٢٤	٢٦,٧٧٧	(٧)	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
١٠,٢٧٣	٧٦,٦٤٥	(٨)/(٩)	الحصة من أرباح انتدابات مشتركة
٢٠٧,٦٨٦	٧,١٠٤,٧٢٤	(١٠)	الأرباح من تقييم العقارات
١٣,١٨٥	٣,٤٤١	٧	إيرادات التمويل
٨,٧٦٨	١٦٩,٣٤٦	٩	إيرادات أخرى
<u>١,٨٩٦,٨٩٤</u>	<u>٤,٦٦٤,١٢٣</u>		<b>اجمالي الإيرادات</b>
<u>(١,٣٩٨,٩٠٥)</u>	<u>(٢,٠٤٩,٠٢٧)</u>	٥	<b>النفقات المباشرة</b>
<u>(١٤٥,٠٩٧)</u>	<u>(١٠٤,٥٩٩)</u>	٦	المصروفات الإدارية والعمومية
<u>(١٧٧,١٠٣)</u>	<u>(٩٣٠,٨٤٢)</u>	٨	مصاريف التمويل
<u>١٧٥,٧٨٩</u>	<u>١,٥٧٩,٦٥٥</u>		<b>أرباح الملاوة المنسوبة إلى مساهمي الشركة</b>
<u>٠,١٥</u>	<u>٠,٤٧</u>	<u>٣٣</u>	<b>ربحية السهم الأساسية والمختلفة (درهم)</b>

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحتين من ٨ إلى ٤٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.  
ان تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

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

**بيان الدخل الشامل الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣**

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	أرباح السنة
١٧٥,٧٨٩	١,٥٧٩,٦٥٥	
٨١	(٣٤)	إيرادات شاملة أخرى للسنة البنود التي سوف أو قد تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر صافي الحركة في تحويلة التحالفات النقدية
=====	=====	إجمالي الأرباح الشاملة للسنة
١٧٥,٨٧٠	١,٥٧٩,٦٢١	
=====	=====	

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحتين من ٨ إلى ٤٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدقق الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

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

بيان المركز المالي الموحد  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	البيان
		الموجودات
٢٩٥	٢٩٥	الموجودات غير المتداولة
١٢٩,٢٨٥	١١٤,٩٦٥	الموجودات غير الملموسة
٤,٦١١,٥٠	٥,٠٩٢,٦٥٥	الممتلكات والألات والمعدات
١,١٩٤,٧٥٨	٨٠,٩٩٦	العقارات الاستثمارية
٤٦٤,١٥٣	٥٣٠,٧٩٨	العقارات للتطوير
١٥١,٦٧٧	١٠٠,٩٥٠	استشارات في التسلاط مشتركة
		الضم المدينة طروية الأجل
<b>٦,٥٥١,٢١٨</b>	<b>٥,٩٢٠,٧٦٩</b>	
		الموجودات المتداولة
٥,٣٩٤	١٩٠,٩٨٧	استشارات أخرى
٣٣,١٦٨	٣١,٧٤٤	المخزون
١٨٧,٦٠١	٣٦٦,٥٠٣	أصول عقد قيد الإيجار
١,٩٥٢,١٨٥	٦٠٣,٢٦٢	الضم المدينة التجارية والأخرى
١٣٤,٩١٦	١٠,٩٩	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٢٧,٤٩٧	٣٢٩,٤٥٦	النقد في الصندوق ولدى البنك
<b>٢,٥٤٠,٦٨١</b>	<b>١,٥٣١,٥٦٤</b>	
		إجمالي الموجودات
		حقوق الملكية والمطلوبات
		رأس المال والاحتياطات
٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٣٦٦,٨٥٧	رأس المال
(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	أسمم خزينة
١٧,٥٧٩	١٧٥,٥٤٥	احتياطي القروض
٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	احتياطي العام
٣٤	-	احتياطي التطبيقة
(١,١٣٠,٣٤)	٢٨٧,٣٨٥	الأرباح المحتجزة/(الخسائر المترددة)
<b>٢,٥٦٢,٨٦٥</b>	<b>٤,١٣٨,٤٨٦</b>	
		إجمالي حقوق الملكية النسبية إلى مساهمي الشركة
		المطلوبات غير المتداولة
		قرصون مصرفي طروية الأجل
		الدفقات متقدماً من بيع عقارات
		الإيرادات المرجلة
		الضم الدائنة طروية الأجل
		مخصص لتحويلات نهاية خدمة الموظفين
٢,٣٩٥,٢٧١	١,٢٧٢,٥٩٠	
		المطلوبات المتداولة
		الضم الدائنة التجارية والأخرى
		الفحص متماً ولدائع
		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
		قرصون مصرفي تصيربة الأجل
		الجزء المكتتب من قروض مصرفي طروية الأجل
<b>٢,٤٠٦,٧١٢</b>	<b>١,٣٧٤,٤٨٨</b>	
٦٥,٩٥١	١٧٣,٢٣٠	(٦٢٢)
١٦,٨٣٦	١,٩٦٦	٢١
١٠٦,٣٥٧	١٢١,٠٥٢	٢٢
٥٣٧,٤٠٧	٣٦٠,٠٠٠	٢٣
<b>٢,١٢٣,٧٦٣</b>	<b>٢,٠٤٠,٧٧٧</b>	
<b>٦,٥٢٩,٠٣٤</b>	<b>٤,٣١٢,٢٢٧</b>	
		إجمالي المطلوبات
		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

شكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٧٤ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

23 FEB 2014

عضو مجلس إدارة

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

رئيس مجلس الإدارة

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

	٢٠١٢ الف درهم	٢٠١٣ الف درهم	البيان
			الأنشطة التشغيلية
	١٧٥,٧٨٩	١,٥٧٩,٣٦٦	أرباح السنة
			تسويفات لـ :
	١٨,٨٦١	١٨,٤٦١	الاستهلاك
	(١٤,٧٢٤)	(٢٦,٧٧٧)	الأرباح من استبعاد عقارات استثمارية
	(٢٠,٧,٦٨٦)	(٢,١٠٤,٧٢٤)	الأرباح من تقديم عقارات
	(١٤,٢٦٣)	(٧٦,٦٤٥)	حصة من الأرباح في الشركات المشتركة
	(٤)	-	الأرباح من استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
	(٢,٢٥٠)	(٢٦,٦٣٨)	الإيرادات من ملحة حكومية
	(١٣,١٨٥)	(٣,٤٤١)	برادات التمويل
	١٧٧,١٠٣	٩٣٠,٨٤٢	مصرفوفات التمويل
	٦٩,٦٤١	٢٩٠,٩٣٤	الأرباح التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
	(٤٧٠)	(١٨٦,١٢٧)	التغير في استثمارات أخرى
	(١٣,٦٣٤)	٣١٠,٣٦٤	التغير في النم المدنية التجارية والأخرى
	٨,٧٧٢	١,٩٢٤	التغير في المخزون
	٥٣,٨٨٥	(١٧٨,٨٥٢)	التغير في أعمال عقود قيد الإيجار
	١٤,٨٥٦	٥١,٠٢٧	التغير في النس المدنية طويلة الأجل
	(١٠,١,٢٢٩)	١٢٤,٨٢٤	التغير في المستحق من لطراف ذات علاقة
	(١٠,٨,٢٨٤)	(٧٤١,٥٧٠)	التغير في النس الدالة التجارية والأخرى
	(٤,٩٨١)	١٥,٦٣٠	التغير في المستحق إلى لطراف ذات علاقة
	(٧,٢٠٢)	(٤٧٠,٢٢٠)	التغير في النس الدالة طويلة الأجل
	(٦٥,٣١٦)	١٠٧,٢٧٩	التغير في التغيرات المتقدمة والودائع
	١,٢٧٥	٦٥,٧٧٥	التغير في تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (صافية)
	(١٥٧,٦٨٣)	(٤٠٩,٠١٢)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
	(٢٤,١٨٧)	(٩,١٨٣)	الأنشطة الاستثمارية
	-	(٦,٠٩١)	الإضافات إلى ممتلكات وألات ومعدات
	(٩٢,٤٠٥)	(١,٠٧٤)	الإضافات إلى عقارات استثمارية
	٢٥,٠٠٠	١٠,٠٠٠	الإضافات إلى عقارات التطوير (صافية)
	٣,٨٠٠	-	برادات توزيعات الأرباح
	٥٦٧,٤٢٦	٢,٩٤٨,٠٩١	المتحصلات من بيع ممتلكات وألات ومعدات
	١٣,١٨٥	٣,٤٤١	المتحصلات من بيع عقارات
	(٥,٧٦٣)	(٥٨,١٠٥)	برادات فوائد
			التغير في الودائع لدى البنوك
	٤٨٧,٠٥٧	٢,٥٨٧,٠٧٨	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
	٧٦,٤٢٥	-	الأنشطة التمويلية
	٢٢,٩٠٦	(٤٠,٩٥٩)	قرض مصرفية طويلة الأجل تم الحصول عليها
	(٣٠,٩,٣٢٣)	(٢,٠٩٨,٠٢٢)	صافي الحركة في إيداعات الأداء
	(١٦١,٤١٠)	(٨٩,١٧٧)	المسد من القروض المصرفية طويلة الأجل
	٥٩,٧٩٤	٢٨,٣١٨	القواعد المدقعة
			التغير في المدفوعات مقدماً من بيع عقارات
	(٣١٠,٦٠٨)	(٢,١٩٩,٨٣٦)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
	٢٣,٧٦٦	(٢١,٧٧١)	صافي (النقد)/زيادة في النقد وما يعادله
	١٢١,٠٠٣	١٤٤,٧٦٩	النقد وما يعادله في بداية السنة
	١٤٤,٧٦٩	١٢٢,٩٩٨	النقد وما يعادله في نهاية السنة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحتين من ٨ إلى ٤٧ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركتها التابعة

بيان المنشدات في حقوق الملكية الموروثة

تشكل الإيذانات المعدة في على المنشآت من ٧ إلى ٨٠ جزءاً من هذه البيانات المالية الموجزة.

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

بيانات  
(شكل جزءاً من البيانات المالية الموحدة)

### الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تأسست شركة الاتحاد العقارية (ش.م.ع.) ("الشركة") كشركة مساهمة عامة بتاريخ ٢٨ أكتوبر ١٩٩٣ بموجب قرار وزير بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب. ٢٤٦٤٩ ، دبي ، الإمارات العربية المتحدة .

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة في استثمار وتطوير العقارات وإدارة وصيانة ممتلكاتها الخاصة، بما في ذلك تشغيل مخازن البريد التي تمتلكها، والتعهد بالخدمات المتعلقة بالعقارات بالإئابة عن أطراف أخرى (بما فيهم أطراف ذات علاقة) بالإضافة إلى العمل كشركة قابضة لشركاتها التابعة والاستثمار في إلتلافات مشتركة كما هو مبين في ل披اضح ١-٢.

يشار للشركة وشركاتها التابعة مجتمعة بـ "المجموعة". يتم تنفيذ كافة الأعمال الهامة للمجموعة وأنشطتها الاستثمارية في الأراضي والعقارات والأوراق المالية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. إن المجموعة غير معرضة إلى مخاطر اجتماعية متعلقة بالأراضي، العقارات، الأوراق المالية والأدوات المالية المشتبكة.

أسماء الإعداد

١-٢ أسماء التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على توحيد البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة بالطريقة المباشرة، كما هو مبين أدناه:

الشركة	الشركات التابعة	المؤسسة في	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
ثيرمو ذ.م.م.	الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جاماكو) - ذ.م.م	أ.ع.م.	%١٠٠	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكية الخاصة بمشاريع البناء وخدمات إدارة المنشآت.
جاماكو للتجارة ذ.م.م.	الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جاماكو) - ذ.م.م	أ.ع.م.	%١٠٠	صناعة مستلزمات أنظمة تكييف الهواء المركزية تجميع معدات أنظمة مكافحة الحرائق.
جاماكو السعودية ذ.م.م.	الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جاماكو) - ذ.م.م	أ.ع.م.	%١٠٠	تجارة معدات واجهزه السلامة واطفاء الحرائق وتجارة مكيفات الهواء وتجارة المضخات والصمامات ولوازمها وتجارة سخانات المياه وتجارة معدات الانارة ولوازمها.
سيرفيو ذ.م.م.	الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جاماكو) - ذ.م.م	أ.ع.م.	%١٠٠	صناعة مستلزمات أنظمة تكييف الهواء المركزية تجميع معدات أنظمة مكافحة الحرائق.
إدارة ذ.م.م.	الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جاماكو) - ذ.م.م	أ.ع.م.	%١٠٠	ادارة المنشآت والامن وخدمات إدارة الطاقة والأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة.
دبي أوتومروم ذ.م.م.	الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جاماكو) - ذ.م.م	أ.ع.م.	%١٠٠	خدمات إدارة المشاريع.
الفيتاوت ذ.م.م.	الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جاماكو) - ذ.م.م	أ.ع.م.	%١٠٠	بناء وإدارة وتقديم المشورة الخاصة بكافة أنواع مضامير السباق وأعمال التطوير ذات الصلة بكافة أنواع سباقات السيارات.
ثيرمو السعودية ذ.م.م.	الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جاماكو) - ذ.م.م	أ.ع.م.	%١٠٠	تصنيع وتركيب الديكورات الداخلية.
ثيرمو السعودية ذ.م.م.	الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جاماكو) - ذ.م.م	أ.ع.م.	%١٠٠	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكية الخاصة بمشاريع البناء وخدمات إدارة المنشآت.

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

أيضاً	الإضاحات (تابع)																								
٢	أسس الإعداد (تابع)																								
١-٢	أسس التوحيد (تابع)																								
	<b>الشركات التابعة (تابع)</b>																								
	<table border="0" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; vertical-align: top; padding-right: 10px;">مقدمة</td> <td style="width: 15%; vertical-align: top; padding-right: 10px;">البيانات المالية</td> </tr> <tr> <td>مقولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكية الخاصة بمشاريع البناء وخدمات إدارة المنشآت.</td><td>%٥٠</td><td>قطر</td><td>لو أي تي سي ثرمو ذ.م.م.</td><td>الatlafat المشتركة</td><td></td></tr> <tr> <td>الاستثمار في العقارات وتطويرها والأنشطة ذات الصلة بالعقارات.</td><td>%٥٠</td><td>أ.ع.م.</td><td>العقارية للاستثمار ذ.م.م.</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>إنشاء وتركيب وتشغيل أنظمة التبريد والتكييف.</td><td>%٥٠</td><td>أ.ع.م.</td><td>ميريس ديسيريكت كولينج ذ.م.م.</td><td>الشركات التابعة</td><td>(ا)</td></tr> </table>	مقدمة	البيانات المالية	البيانات المالية	البيانات المالية	البيانات المالية	البيانات المالية	مقولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكية الخاصة بمشاريع البناء وخدمات إدارة المنشآت.	%٥٠	قطر	لو أي تي سي ثرمو ذ.م.م.	الatlafat المشتركة		الاستثمار في العقارات وتطويرها والأنشطة ذات الصلة بالعقارات.	%٥٠	أ.ع.م.	العقارية للاستثمار ذ.م.م.			إنشاء وتركيب وتشغيل أنظمة التبريد والتكييف.	%٥٠	أ.ع.م.	ميريس ديسيريكت كولينج ذ.م.م.	الشركات التابعة	(ا)
مقدمة	البيانات المالية	البيانات المالية	البيانات المالية	البيانات المالية	البيانات المالية																				
مقولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكية الخاصة بمشاريع البناء وخدمات إدارة المنشآت.	%٥٠	قطر	لو أي تي سي ثرمو ذ.م.م.	الatlafat المشتركة																					
الاستثمار في العقارات وتطويرها والأنشطة ذات الصلة بالعقارات.	%٥٠	أ.ع.م.	العقارية للاستثمار ذ.م.م.																						
إنشاء وتركيب وتشغيل أنظمة التبريد والتكييف.	%٥٠	أ.ع.م.	ميريس ديسيريكت كولينج ذ.م.م.	الشركات التابعة	(ا)																				
	الشركات التابعة هي تلك التي تخضع لسيطرة المجموعة، تسيطر المجموعة على منشأة عندما تكون المجموعة معرضة لـ، أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من ارتباطها بهذه المنشأة وتمتلك القدرة على التأثير في هذه العائدات من خلال تفؤدها على هذه المنشأة. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تبدأ فيه السيطرة عليها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه هذه السيطرة.																								
	<b>الatlafat المشتركة (ب)</b>																								
	تمثل الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة التي تمتلك المجموعة سيطرة مشتركة عليها، حيث يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات هذه الشركات بدلاً من الحقوق في الموجودات والإلتزامات تجاه المطلوبات. يتم احتساب الحصص في الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية. يتم مبدئياً الاعتراف بها بالتكلفة، والتي تتضمن تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبني، تتضمن البيانات المالية الموحدة حصة المجموعة في الأرباح والخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات المستمرة بها المحاسبة وفقاً لحقوق الملكية وذلك لحين توقف التأثير العام أو السيطرة المشتركة.																								
	<b>المعاملات المحذوفة عند التوحيد (ج)</b>																								
	يتم حذف الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة بالإضافة إلى أي أرباح وخسائر غير محققة ناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة بشكل كامل عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. ويتم حذف الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع atlafat المشتركة إلى مدى حصة المجموعة في atlafat المشتركة، ويتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس طريقة حذف الأرباح غير المحققة لكن إلى المدى الذي لا يتتوفر فيه دليل على انخفاض القيمة.																								
	<b>بيان التوافق ٤-٢</b>																								
	تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي لنوعية الإشارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته).																								
	<b>أسس القياس ٤-٣</b>																								
	تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والاستثمارات الأخرى والأدوات المالية المقيدة التي يتم بيانها بالقيمة العادلة.																								

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

الإيضاحات (تابع)

٢- أسس الإعداد (تابع)

٤-٢ العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم تقديم البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة وهو العملة الرسمية للمجموعة. وقد تم تدوير كافة المعلومات المالية المقدمة بالدرهم لأقرب عدد صحيح بالألاف.

٥-٢ استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والإيرادات والمطلوبات والمصروفات. ترتكز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة وعدة عوامل أخرى يعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، حيث تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام بشأن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضمن بسهولة من مصادرها. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

يتم بصورة مستمرة مراجعة التقديرات والافتراضات ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي تم فيها تعديل التقديرات وفي أي فترات مستقبلية تتأثر بذلك التعديلات.

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

٦-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية

باستثناء التغيرات لذاته، عملت المجموعة باستمرار على تطبيق السياسات المحاسبية لجميع الفترات المقدمة في هذه البيانات المالية الموحدة.

وقد اعتمدت المجموعة المعايير الجديدة التالية والتعديلات على المعايير، بما في ذلك أي تعديلات لاحقة على المعايير الأخرى، على أن يكون تاريخ التطبيق هو ١ يناير ٢٠١٣.

- عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى - (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١).
- المعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية للبيانات المالية الموحدة (٢٠١١).
- المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية للتراخيص المشتركة.
- المعيار رقم ١٢ الإقصاص عن الحصص في منشآت أخرى.
- المعيار رقم ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية قياس القيمة العادلة.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١

تقوم التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ تجميع البنود المبنية في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن البنود التي قد تم إعادة ترتيبها إلى الأرباح أو الخسائر في وقت ما في المستقل يجب أن يتم عرضها الآن بصورة منفصلة عن البنود التي لن يتم إعادة ترتيبها مطلقاً. أثر هذا التعديل على العرض فقط ولم يكن له تأثير على المركز المالي للمجموعة.

المعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية "البيانات المالية الموحدة"

يقوم المعيار ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية نموذج واحد للسيطرة يتم تطبيقه على كافة المنشآت بما في ذلك المنشآت ذات الأغراض الخاصة. يحل المعيار ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية محل أجزاء من المعيار المحاسبي الدولي المطبق سابقاً رقم ٢٧ "البيانات المالية الموحدة والمتصلة" الذي كان يتعامل مع البيانات المالية الموحدة والتسيير ١٢ الصادر عن لجنة التغيرات الدائمة التوحيد - المنشآت ذات الأغراض الخاصة. يغير المعيار ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية تعرف السيطرة بحيث يكون المستثمر مسيطر على الشركة المستثمر بها عندما يكون معرض إلى، أو لديه حقوق في، عائدات متغيرة من ارتباطه مع الشركة المستثمر بها ويكون لديه القدرة على التأثير في تلك العائدات من خلال نفوذه على تلك الشركة.

من أجل تطبيق تعرف السيطرة وفقاً للمعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية، يجب تحقيق الثلاثة معايير التالية:

- أن يكون للمستثمر نفوذ على الشركة المستثمر بها؛
- أن يكون المستثمر معرض إلى، أو لديه حقوق في، عائدات متغيرة من ارتباطه مع الشركة المستثمر بها؛ و
- أن يكون للمستثمر القدرة على استخدام نفوذه على الشركة المستثمر بها للتأثير في قيمة عائدات المستثمر.

لم يؤثر المعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية على توحيد الاستثمارات التي تحتفظ بها المجموعة.  
**شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة**

لإيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٦-٢ التغيرات في السياسات المحاسبية (تابع)

#### المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية "الترتيبات المشتركة"

يحل المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية محل المعيار المحاسبى الدولى ٣١ "المحصل فى الالتفافات المشتركة" والتقدير رقم ١٣ الصادر عن لجنة التقديرات الدائمة "المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة - المساهمات غير المالية من قبل الأطراف المشاركة في الالتفاف". يلغى المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية خيار احتساب المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة باستخدام طريقة التوحيد التقاسبي. عوضاً عن ذلك، يجب احتساب المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة والتي ينطبق عليها تعريف الالتفاف المشترك وفقاً للمعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية باستخدام طريقة حقوق الملكية. لم يؤثر المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية على المركز المالى للمجموعة.

#### المعيار رقم ١٢ من معايير التقارير المالية الدولية "الإفصاح عن المخصص في منشآت أخرى "

لم يؤثر المعيار رقم ١٢ من معايير التقارير المالية الدولية على عملية الإفصاح في البيانات المالية للمجموعة

#### المعيار رقم ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية "قياس القيمة العادلة"

يقوم المعيار ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية المصدر الوحيدة للتوجيهات طبقاً لمعايير التقارير المالية الدولية فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة. لا يتغير المعيار ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية عندما يتطلب من المنشأة استخدام القيمة العادلة، ولكنه يقدم توجيهات حول كيفية قياس القيمة العادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية عندما يلزم أو يجوز قياس القيمة العادلة. لم يؤثر تطبيق المعيار ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية بصورة مادية على قياسات القيمة العادلة التي قامت المجموعة بإجرائها. كما يتطلب المعيار ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية أيضاً إفصاحات محددة عن القيم العادلة، التي يحل بعضها محل متطلبات الإفصاح الحالية في معايير أخرى، بما في ذلك المعيار ٧ من معايير التقارير المالية الدولية "الأنواع المالية: الإفصاحات" التي تؤثر على البيانات المالية الموحدة. تقدم المجموعة تلك الإفصاحات في الإيضاحين ١٢ و ٣٦ (٤).

علاوة على التعديلات والمعايير الجديدة المذكورة أعلاه، تم تعديل المعيار ١ من معايير التقارير المالية الدولية "تطبيق معايير التقارير المالية الدولية لأول مرة" ويسري هذا التعديل على فترات التقرير التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٣ أو بعد ذلك التاريخ، إنها ليست المرة الأولى للمجموعة التي تطبق فيها معايير التقارير المالية الدولية، ولذلك فإن هذا التعديل ليس له صله بالمجموعة.

لم تقم المجموعة بشكل مسبق بتطبيق أي معيار أو تقدير أو تعديل آخر تم إصداره ولم يتم تفعيله حتى الآن.

#### السياسات المحاسبية الهامة

٣

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

#### الإيرادات

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

#### الاعتراف بالإيرادات

#### (١) البضائع المباعة والخدمات المقدمة

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

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات المملوكة للملك الحر أو مؤجرة بموجب عقد تأجير تمويلية ضمن الأرباح أو الخسائر عندما يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية العامة إلى المشتري. تعتبر مخاطر وامتيازات الملكية العامة قد تم تحويلها إلى المشتري عندما يتم تحويل المخاطر المتعلقة بالسعر إلى المشتري وعند توقيع العقد ومنح المشتري حق الدخول إلى العقار.

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

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية العامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(ب) العقود

تشتمل الإيرادات العقود على القيمة المبدئية المتلقى عليها في العقد زائداً لآية تغيرات في أعمال العقد، والمطالبات ودفعات الجوائز إلى المدى الذي يتحمل فيه أن تتحقق الإيرادات ويمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم الاعتراف بإيرادات ومصروفات العقود ضمن الأرباح أو الخسائر بما يتتناسب مع مرحلة الإنجاز الخاصة بالعقد، عندما يمكن تقدير العائد من عقد الإنشاءات بصورة موثوقة. يتم تطبيق إجمالي هامش الربح النهائي المقرر على التكاليف للوصول إلى هامش الربح من العقد.

يتم تقدير مرحلة الإنجاز من خلال معاينة الأعمال المنجزة. وعندما لا يمكن تقدير العائد من العقود الإنشاءات بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات العقود فقط إلى المدى الذي يتحمل فيه استرداد التكاليف المتراكدة بالعقود. ويتم رصد مخصص لكافة الخسائر المتراكدة حتى تاريخ التقرير بالإضافة إلى آية خسائر أخرى متوقعة حتى الانتهاء من أعمال العقود.

إيرادات التأجير (ج)

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر وعلى أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم الاعتراف بعوافر عقود الإيجار المنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات التأجير.

المنحة الحكومية (د)

يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية غير النقدية وغير المشروطة للأصل ما مقيده بالقيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر كإيرادات عندما تصبح المنحة مستحقة الاستلام. ويتم الاعتراف بأي منحة حكومية أخرى في بيان المركز المالي الموحد مبدئياً كإيرادات مجلة عندما تكون هناك تأكيدات معقولة بأنه سيتم استلام المنحة وأن المجموعة ستلتزم بالشروط المتعلقة بها. ويتم الاعتراف بتلك الإيرادات المجلة في الأرباح أو الخسائر بطريقة منتظمة على مدى العمر الافتراضي للأصل أو على مدى الفترات الضرورية حتى تتوافق مع التكاليف ذات العلاقة التي يقصد بها التعويض أو عند استفادة الشروط المتعلقة بالمنحة المعنية.

إيرادات ومصروفات التمويل

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

تشتمل مصروفات التمويل على مصروفات الفوائد على التروض والتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المبينة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية المعترف بها. ويتم الاعتراف بكلفة تكاليف الاقتراض، باستثناء التكاليف التي تتم رسملتها وفقاً للفترة الموضحة أدناه، ضمن الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تم رسملة تكاليف الاقتراض المنسوبة بشكل مباشر لاستحواذ أو إنشاء موجودات موزَّلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض من تاريخ تكبد النفقات المتعلقة بالموجودات وتتوقف عندما يتم فعلياً إنجاز كافة الأشطة الضرورية لإعداد الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها. ويتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض المتعلقة بفترة ما بعد الاستحواذ أو الإنشاء كمصاريف.

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

لإيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات غير الملموسة

(ا) الشهرة التجارية

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

يتم اختيار الشهرة التجارية سنويًا لتحديد فيما إذا كان هناك انخفاض في القيمة ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المترآكة. يعتمد اختيار انخفاض قيمة الشهرة التجارية على القيمة غير النهائية للوحدة المنتجة للنقد التي تتعلق بها الشهرة التجارية. تتضمن الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد شركة ما القيمة الدفترية للشهرة التجارية المتعلقة بالشركة المباعة.

(ب) الموجودات غير الملموسة الأخرى

يتم بيان الموجودات غير الملموسة الأخرى التي يتم استحواذها من قبل المجموعة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المترافق و خسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بالنفقات المتعلقة بالشهرة التجارية والعلامات التجارية المنتجة داخلياً ضمن الأرباح أو الخسائر كمصرفوفات عند تكبدتها.

وتم رسملة النفقات اللاحقة المتعلقة بالموجودات غير الملموسة فقط عندما تزيد عن المنافع الاقتصادية المتضمنة في الموجودات المعنية المتعلقة بها. ويتم احتساب كافة النفقات الأخرى كمصرفوفات عند تكبدتها.

ويتم تحويل الإطفاء على الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات غير الملموسة ما لم تكن هذه الأعمار غير محددة. ويتم ب بصورة منتظمة اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لتحديد فيما إذا كان هناك انخفاض في قيمتها وذلك بتاريخ كل تقيير. ويتم إطفاء الموجودات غير الملموسة الأخرى من التاريخ الذي تكون فيه متاحة للاستخدام.

الممتلكات والألات والمعدات والاستهلاك

(ا) الموجودات المملوكة

يتم قياس بنود الممتلكات والألات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترافق (راجع الموضع أدناه) و خسائر انخفاض القيمة المترافق (راجع السياسات المحاسبية حول انخفاض القيمة)، في حال وجودها. تشتمل التكلفة على المصروفات المنوية بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والألات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والألات والمعدات. تشتمل تكلفة الموجودات المنشأة ذاتياً على تكلفة المواد، والعملة المباشرة، وحصة مناسبة من المصروفات العامة.

(ب) الاستهلاك

يتم الاعتراف بالاستهلاك ضمن الأرباح أو الخسائر بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل جزء من بنود الممتلكات والألات والمعدات. لا يتم احتساب استهلاك على الأرضي. الأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترات المقارنة فيما يلي:

معدل الاستهلاك (%)

٣٣ - ٥

٢٠ - ١٠

٥٠ - ٢٥

٢٥

٢٠

٥٠ - ٣٣

الموجودات

المبني والتحسينات على عقارات مستأجرة

الألات والماكينات

المفروشات والتجهيزات والمعدات المكتبية

السيارات

المعدات الرياضية

المعدات والأدوات

تم إعادة تقييم طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ التقرير.

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

إيضاحات (تابع)

### ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### الممتلكات والألات والمعدات والاستهلاك (تابع)

##### (ج) أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

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

##### (د) التحويلات من / (إلى) عقارات للتطوير

يتم تحويل بعض بنود الممتلكات، والألات، والمعدات من عقارات للتطوير أو العكس بالتكلفة، والتي تصبح تكلفتها التغیریة/الاعتباریة للاحتساب اللاحـق، بعد التغير في استخدام ذلك البند. بعد القياس المبدئي، يتم قياس تلك العقارات وفقاً لسياسة القياس المتّبعة للممتلكات، والألات، والمعدات أو عقارات للتطوير.

#### العقارات الاستثمارية

##### (إ) الاعتراف

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

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

##### (ب) القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠. ويتم الاعتراف بأرباح أو خسائر تنتج عن التغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

##### (ج) حصة العقار الخاصة لعقد إيجار تشغيلي

يتم تصنيف واحتساب حصة العقار الخاصة لعقد إيجار تشغيلي على أنها عقار استثماري لكل عقار على حده وذلك عندما تتحقق المجموعة به لتحقيق إيجارات أو لزيادة رأس المال أو لكلاهما. يتم تسجيل أي حصة عقار يخضع لعقد إيجار تشغيلي ومصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة. يتم احتساب دفعات الإيجار كما هو مبين في السياسة المحاسبية لدفعات عقود الإيجار.

##### (د) التحويل من ممتلكات، وألات، ومعدات إلى عقارات استثمارية

عندما يتم تحويل بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية عقب تغيير في استخدامه، فإن أي فروقات ناتجة في تاريخ التحويل بين القيمة الدفترية للبند قبل عملية التحويل مباشرة وبين قيمته العادلة يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم بيانها كفائض إعادة التقييم في حال كانت تمثل أرباحاً. عند لستبعاد البند يتم تحويل الربح مباشرة إلى الأرباح

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

بيانات (تابع)

### ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### العقارات الاستثمارية (تابع)

(د) التحويل من ممتلكات، وألات، ومعدات إلى عقارات استثمارية (تابع)

المتحجزة إلى ما يعادل فائض إعادة التقييم المعترف به للممتلكات المستبعدة. بينما يتم على الفور الاعتراف بأية خسارة ناتجة بهذه الطريقة ضمن الأرباح أو الخسائر.

في حال أصبح أحد العقارات الاستثمارية مشغولاً من قبل المالك، فيتم إعادة تصنيفه كممتلكات وألات ومعدات وتصبح قيمته العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي قيمته الاعتبارية وذلك لأغراض الاحتساب اللاحق.

(هـ) التحويل من عقارات التطوير إلى عقارات استثمارية

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

#### بيع عقارات استثمارية

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

#### العقارات للتطوير

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

#### الأدوات المالية

##### الأدوات المالية غير المشتقة

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

يتم الاعتراف بإذاعة مالية ما عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأذاعة. ويتم إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية عندما يتنهى حق المجموعة التعاوني في الحصول على التتفقات التقنية من الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الموجودات المالية لطرف آخر بدون الاحتفاظ بالسيطرة أو بكافة مخاطر وامتيازات تلك الموجودات بصورة فعلية. ويتم إيقاف الاعتراف بالطلبيات المالية عندما تتنهى التزامات الترامات المجموعة المحددة في العقد أو عند تسويتها أو الغاؤها.

يتم الاعتراف بالأدوات المالية غير المشتقة مبدئياً بالقيمة العادلة. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الأدوات المالية غير المشتقة كما هو مبين أدناه:

##### الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

(جـ) يتم تصنيف الأداة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان محتفظ بها للمتاجرة أو إذا ما تم تحديدها كذلك عند الاعتراف المبدئي بها. ويتم تحديد الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كانت المجموعة تقوم بإدارة تلك

الاستثمارات وتقوم باتخاذ القرارات الخاصة بالبيع والشراء اعتماداً على قيمها العادلة. عند الاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بالتكاليف المنسوبة للمعاملات ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدتها. يتم قياس هذه الأدوات المالية بالقيمة العادلة ويتغير الاعتراف بالتغييرات عليها ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استناداً إلى أسعار العرض المدرجة كما في تاريخ التقرير.

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

بيانات مالية (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الآلات المالية (تابع)

(١) الآلات المالية غير المشتقة (تابع)

(٢) أخرى

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

(٣) النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك في حسابات جارية وحسابات ودائع ذات فترة استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل باستثناء الودائع الخاضعة لرهن). تشكل السحبوبات المصرفية على المكتشوف التي يتم سدادها عند الطلب والفوائض المخصومة ذات فترة استحقاق ثلاثة شهور أو أقل، جزءاً لا يتجزأ من إدارة المجموعة للنقد ويتم إدراجها كجزء من النقد وما يعادله لغرض بيان التغيرات النقدية.

(ب) الآلات المالية المشتقة

تستخدم المجموعة المالية المشتقة لتغطية تعرضاتها لمخاطر أسعار الفائدة الناتجة عن الأنشطة التمويلية. يتم الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالتكلفة. بعد الاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة. ويتوقف الاعتراف بأرباح أو خسائر على طبيعة اليند الخاضع للتغطية.

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

### انخفاض قيمة الموجودات

(١) الموجودات المالية

يتم تقدير الموجودات المالية بتاريخ كل تقرير لتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على الخفاضن قيمة الموجودات المالية. تعتبر الموجودات المالية أنها قد تعرضت لانخفاض في القيمة في حال كان هناك دليل موضوعي على أن هناك حدث أو أكثر كان له تأثير سلبي على التغيرات النقدية المستقلة المقدرة الخاصة بذلك الموجودات. يتم احتساب خسائر انخفاض القيمة فيما يتعلق بالموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتغيرات النقدية المستقلة المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلية الأصلي. ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، في حال وجودها، ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

(ب) الموجودات غير المالية

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

تمثل الوحدة المنتجة للنقد بأصغر مجموعة موجودات يمكن تحديدها تنتج تغيرات نقدية ومستقلة بشكل كبير عن المجموعات والمجموعات الأخرى.

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

بيانات (تابع)

### السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

٣

#### المخزون

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، ليهما أقل

(ا) عقارات محتفظ بها للمتاجرة

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

(ب) بنود المخزون الأخرى

ترتكز تكاليف بنود المخزون الأخرى على طريقة الوارد أولاً يصرف أولاً وتشتمل على النفقات المتکبدة لحيازة المخزون وإ يصله لمكانه ووضعه الحالين. تتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز ومصروفات البيع.

#### أعمال عقود قيد الإنجاز/الفوائض الزائدة عن التقييم

يتم بيان أعمال العقود قيد الإنجاز بتكاليف العقود زائداً الأرباح المنسوبة المقدرة ناقصاً الخسائر المتوقعة وفوائض سير العمل. وتشتمل التكاليف على كافة المصروفات المتعلقة مباشرةً بالمشروعات المحددة وجزء من المصروفات العامة الثابتة والمتغيرة المتکبدة في أنشطة المجموعة التعاقدية استناداً للقرنة التشغيلية الاعتيادية. بالنسبة للعقود التي تزيد فيها فوائض سير العمل عن إيرادات العقود يتم إدراج الزيادة في المطلوبات المتداولة كفوائض زائدة عن التقييم.

#### المخصصات

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

#### مخصص عقود الصيانة

يتم الاعتراف بمخصص عقود الصيانة عندما يدخل العقد المعنى فترة الصيانة. ويتم رصد المخصص على أساس كل حالة على حدة، وذلك بخصوص جميع الأعمال التي تكون فترة الصيانة الخاصة بها قد بدأت، ويرتكز مخصص عقود الصيانة على البيانات السابقة لنكفة الصيانة وبعد تقييم جميع النتائج المحتملة مقابل احتمال حدوث أي منها.

#### دفعات عقود الإيجار التشغيلية

يتم تصنيف عقود الإيجار الموجودات التي يحتفظ بموجبها المؤجر فعلياً بكافة مخاطر وأمتيازات الملكية كعقود إيجار تشغيلية. ويتم الاعتراف بالدفعات بموجب عقود التشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم الاعتراف بحوافز الإيجار المقدمة من قبل المؤجر ضمن الأرباح أو الخسائر كجزء لا يتجزأ من إجمالي دفعات الإيجار المقدمة.

#### المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي أجريت بعملات أجنبية مبنية بالعملة الرسمية وذلك بتطبيق سعر الصرف الفوري بين العملة الرسمية والعملة الأجنبية في تاريخ إجراء المعاملة. كما يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملات الأجنبية في تاريخ التقرير إلى العملة الرسمية باستخدام سعر الصرف عند الإغلاق. تتمثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية من البند المالي بالفرق بين التكاليف المطافأة بالعملة الرسمية في بداية الفترة، التي يتم تعديليها لتعكس الفائدة الغعلية والدفعات خلال الفترة، والتكلفة المطافأة بالعملة الأجنبية المحولة وفقاً لأسعار الصرف في نهاية فترة التقرير. يتم الاعتراف بالفروقات الناجمة عن العملات الأجنبية في الأرباح أو الخسائر.

#### ربحية السهم

تقدم المجموعة معلومات حول ربحية السهم الأساسية والمخففة لأسهمها العادي. ويتم احتساب ربحية السهم الأساسية من خلال تقسم الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى مساهمي المجموعة العاديين على المتوسط المرجع لعدد الأسهم العادي القائمة خلال الفترة. ويتم تحديد ربحية السهم المخففة من خلال تسوية الأرباح أو الخسائر المنسوبة لمساهمي العاديين والمتوسط المرجع لعدد الأسهم العادي القائمة ليبيان تأثير جميع الأسهم العادي المخففة المحتملة.

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

إيضاحات (تابع)

### ٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### التقارير حسب القطاع

يعتبر القطاع التشغيلي مكون من مكونات المجموعة التي تشارك في الأنشطة التجارية التي من الممكن أن تتحقق من خلالها إيرادات وتتكبد نفقات، بما في ذلك الإيرادات والنفقات التي تتعلق بالمعاملات مع أي من مكونات المجموعة الأخرى. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بشكل منتظم لاتخاذ قرارات حول تخصيص الموارد لقطاع ما ولتقيم أداؤه، والذي توفر بشأنه معلومات مالية منفصلة.

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

تمثل المصروفات الرأسمالية للقطاع بجمالي التكاليف المتکبدة خلال السنة لحيازة ممتلكات وألات ومعدات؛ والتکاليف المتکبدة لشراء عقارات استثمارية أو إعادة تطوير عقارات استثمارية قائمة؛ والتکاليف المتکبدة لتطوير عقارات بغرض بيعها أو تحويلها إلى عقارات استثمارية.

#### المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تطبيقها حتى الآن

هناك عدد من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات الجديدة التي تسري على الفترات السنوية بعد ١ يناير ٢٠١٣، ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. فيما يلي المعايير والتعديلات ذات الصلة بالمجموعة. لا تخطط المجموعة إلى تطبيق هذه المعايير قبل تاريخ سريانها.

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

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

يسري المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية (٢٠١٠ و ٢٠٠٩) على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٥ أو بعد ذلك التاريخ ويجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ.

#### ٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

##### نظرة عامة

إن المجموعة معرضة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

يقوم هذا الإيضاح معلومات حول تعرضات المجموعة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه وأهداف وسياسات وعمليات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر بالإضافة إلى إدارة المجموعة لرأس المال. علاوة على ذلك، يتم إدراج اقسامات كمية في هذه البيانات المالية الموحدة.

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

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

بيانات (تابع)

### إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

#### (١) مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان بمخاطر تعرض المجموعة لخسائر مالية في حال عجز أحد العملاء أو الأطراف المقابلة لأداة مالية ما عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. إن مخاطر الائتمان مشوبة بصورة رئيسية إلى التزم المدينة التجارية والأخرى (بما في ذلك التزم المدينة طويلة الأجل)، وإستثمارات أخرى، والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك. تقوم الإدارة بصورة مستمرة بمراقبة التعرضات للمخاطر الائتمانية المتعلقة بالضم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة التي تعتبرها إدارة المجموعة أنها قابلة للاسترداد. يتم إيداع نقية المجموعة لدى بنوك ذات سمعة جيدة.

تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الاستثمار في أوراق مالية غير مدرجة عن طريق الاستثمار في أوراق مالية يكون الأطراف المقابلة لها ذوي سمعة سوقية موثوقة. لا تتوقع إدارة المجموعة تعرّض أي طرف مقابل.

#### (٢) مبيعات الممتلكات العقارية

بالنسبة لمبيعات الممتلكات العقارية إلى عامه الناس، يقل تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان إلى الحد الأدنى حيث تقوم المجموعة باستلام مبالغ مقدمة من المشترين مقابل هذه المبيعات وتصبح المبالغ المتبقية مستحقة القبض عند تسليم العقار. إلا أن المجموعة تواجه مخاطر ائتمان هامة تتعلق بمبيعات الممتلكات العقارية إلى الشركات أو حتى الأفراد (خاصصة فيما يتعلق بمبيعات الأرضي) حيث تقدم المجموعة فقرات ائتمانية لهؤلاء العملاء. وللحد من مخاطر الائتمان، تستلم المجموعة شيكات مؤجلة، كذلك لا تقوم المجموعة بتحويل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم دفع المبلغ بالكامل. علاوة على ذلك، تعتبر مخاطر تعرض المجموعة لخسائر مالية منخفضة في حال تعرّض العميل حيث تعد ملكية العقار بمثابة ضمان.

#### (٣) المقاولات

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

#### (٤) المخصص لانخفاض القيمة

تقوم المجموعة برصد مخصص لانخفاض القيمة الذي يمثل تغيرها لخسائر المتقددة فيما يتعلق بذمم العقود المدينة والضم المدينة التجارية. ويتمثل العنصر الرئيسي لهذا المخصص بالعنصر الخاص بالخسائر المحددة الذي يرتبط بالتعرضات الهامة في حالتها الفردية والعنصر الخاص بالخسائر الجماعية المخصص لمجموعات الموجودات المماثلة فيما يتعلق بالخسائر التي تم تكبدها ولكن لم يتم تحديدها.

#### (٥) الضمانات

تشتمل سياسة المجموعة على تقديم ضمانات تجارية فقط بالإضافة عن الشركات التابعة المملوكة بالكامل أو الالتفادات المشتركة، إلا أن ذلك يكون حسب حصتهم في الشركات المستثمر بها. لمزيد من التفاصيل الخاصة بالضمانات التجارية الممنوعة من قبل المجموعة بالنيابة عن الالتفادات المشتركة، راجع ايضاح ٣٤.

#### (٦) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة بالمخاطر الناتجة عن الصعوبات التي تواجهها المجموعة في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها عن طريق الدفع نقداً أو من خلال موجودات مالية أخرى. وترتبط مخاطر السيولة بالضم المدينة التجارية والأخرى (والتي تشمل التزم المدينة طويلة الأجل) وودائع التأمين، والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والسلفيات المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل. ويتمثل منهج المجموعة لإدارة السيولة بضمان امتلاكها دائماً سيولة كافية ، بأكبر قدر ممكن، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية والصعبة دون تكبد خسائر غير مقبولة أو تعرّض سمعة المجموعة للخطر.

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

إيضاحات (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

(ج) مخاطر السوق

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

(١) مخاطر الأسهم

تقوم المجموعة ببيع وشراء بعض الأوراق المالية الرائجة. وتقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة متعددة من الأوراق المالية في محفظة استثمارية بناءً على التقلبات السوقية ويتم اعتماد التعاملات في الأوراق المالية الرائجة من قبل مجلس الإدارة.

(٢) مخاطر أسعار الفائدة

ترتكز أسعار الفائدة على الأدوات المالية للمجموعة على المعدلات التجارية الاعتيادية. لقد أبرمت المجموعة عقود مقايضةة أسعار فائدة فيما يتعلق ببعض القروض المصرفية طويلة الأجل، وذلك للحد من التغير في أسعار الفائدة.

(٣) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية التي تواجهها المجموعة محدودة للغاية نظراً لقلة المعاملات بعملات أجنبية.

(٤) إدارة رأس المال

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

لم تكن هناك أي تغييرات في المنهج المتبعة من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. باستثناء الالتزام ببعض أحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، لا تخضع المجموعة إلى أي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية. راجع كذلك الإيضاح ٢٨

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيانات (تابع)

## ٦ الإيرادات والتكاليف المباشرة

### إدارة العقارات والمبيعات: (ا)

الإجمالي ألف درهم	مبيعات العقارات ألف درهم	إيجارات العقارات ألف درهم	
١,١٥٥,٥٤٨	١,٠٧٨,٢٧٩	٧٧,٢٦٩	٢٠١٣
(٩٩٨,٢٧٥)	(٩٣٦,٤٢٦)	(٣١,٨٤٩)	الإيرادات التكليف المباشرة
١٥٧,٢٧٣	١٤١,٨٥٣	١٥,٤٢٠	الربح الإجمالي
=====	=====	=====	=====
٤٦٧,٧٧٧	٢٥٣,٦٩٨	٢١٤,٠٠٩	٢٠١٤
(٤٢١,٢٠٩)	(٢٢٢,٩٣٢)	(١٩٨,٢٧٦)	الإيرادات التكليف المباشرة
٤٦,٤٩٨	٣٠,٧٦٥	١٥,٧٣٣	الربح الإجمالي
=====	=====	=====	=====

### (ب) مقالولات وأنشطة تشغيلية أخرى:

الإجمالي ألف درهم	آخرى ألف درهم	لائحة نقدية ألف درهم	ملايين ألف درهم	
١,١٢٧,٦٤٢	٥٤,٥٦٦	١,٩٨٨	١,٠٧١,٠٨٨	٢٠١٣
(١,٠٥٠,٧٥٢)	(٣٦,٦٦٦)	(٧٥)	(١,٠١٢,٩٩٦)	الإيرادات التكليف المباشرة
٧٦,٨٩٠	١٧,٩٠٠	١,١٩٨	٥٧,٧٩٢	الربح الإجمالي
=====	=====	=====	=====	=====
١,١٧٤,٥٥١	٥٢,٩٤	٣٨,٦٥٢	١,٠٨٣,٨٠٥	٢٠١٤
(٩٧٧,١٩٦)	(٣٧,٣٨٤)	(١٧,٤٦٣)	(٩٢٢,٨٤٩)	الإيرادات التكليف المباشرة
١٩٧,٨٥٥	١٤,٧١٠	٢١,١٨٩	١٦٠,٩٥٦	الربح الإجمالي
=====	=====	=====	=====	=====

تشتمل التكاليف المباشرة على تكاليف الموظفين البالغة ٢١٢,٣ مليون درهم (٢٠١٢: ٢٧٣,٦ مليون درهم) واستهلاك بمبلغ ٧,٤ مليون درهم (٢٠١٢: ٦,٦ مليون درهم).

## ٦ المصروفات الإدارية والعمومية

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٥٣,٩٥٠	٥٩,٨٦٢	وهي تتضمن ما يلى:
٧,٩٠١	٧,٥٤٨	تكاليف الموظفين
١٢,٢٤١	١١,٠٢٩	الرسوم المهنية والتراخيص
١٠,٦٩٥	٩,٩٦٩	الاستهلاك
=====	=====	المصروفات المكتبية

## ٧ الإيرادات التمويلية

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٦٤٢	٣,٢٢١	إيرادات القادة (راجع إيضاح ١٥)
١٢,٠٧٣	٢٢٠	التغير في الكلفة المطلقة والقيمة الدفترية لضم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ١٤))
٤٧٠	-	الأرباح من إعادة تقييم استثمارات أخرى (راجع إيضاح ١٥)
١٣,١٨٥	٢,٤٤١	=====

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركتها التابعة

الإيضاحات (تابع)

## المصروفات التمويلية

٨

١٥,٦٩٣	٨٤١,٢٣٦	المخصص للبن المشكوك في تحصيلها من ذمم العقود المدينة والذمم المدينة التجارية (راجع إيضاح ٣٦ (ج))
١٦١,٤٠	٨٩,١٧٢	مصاريفات لفائدة على المطلوبات المالية
—	٤٣٤	الخسائر من إعادة تقييم استشارات أخرى (راجع إيضاح ١٥ (ج))
١٧٧,١٠٣	٩٣٠,٨٤٢	
=====	=====	

## الإيرادات الأخرى

٩

٢٠١٢	٢٠١٣	أرباح من بيع ممتلكات وألات ومعدات
ألف درهم	ألف درهم	
—	—	
٦,٥١٤	١٢,٩٠٨	إيرادات متقطعة
—	١٣٠,٠٠٠	الإيرادات من تسوية التزامات (راجع إيضاح (أ) أدناه)
٢,٢٥٠	٢٦,٤٣٨	الإيرادات من منحة حكومية (راجع إيضاح ٢٥)
=====	=====	
٨,٧٦٤	١٦٩,٣٤٦	
=====	=====	

خلال السنة الحالية، حققت الشركة مبلغ ١٣٠ مليون درهم من خلال التفاوض بشأن التزامات وبتسويات مع المقاولين البعض  
المشاريع.

## الموجودات غير الملموسة

١٠

الإجمالي	موجودات غير ملموسة أخرى	الشهرة التجارية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٤٣,٣١٩	٤٠,٤٨١	الكلفة في ١ يناير ٢٠١٢
—	—	
٤٣,٣١٩	٤٠,٤٨١	٢٠١٢
—	—	
٢,٨٣٨	—	٢٠١٣
—	—	
٢,٨٣٨	—	٢٠١٣
—	—	
٢,٥٤٣	—	الإطلاع في ١ يناير ٢٠١٢
٤٠,٤٨١	٤٠,٤٨١	
—	—	
٤٣,٠٢٤	٤٠,٤٨١	٢٠١٢
—	—	
٢,٥٤٣	—	٢٠١٣
—	—	
٢,٥٤٣	—	٢٠١٣
—	—	
٢٩٥	—	القيمة النظرية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣
—	—	
٢٩٥	—	٢٠١٢
—	—	

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيانات (تابع)

## 11 الممتلكات والآلات والمعدات

الرصيد في نهاية السنة ألف درهم	الممتلكات ألف درهم	التحولات دخلنا/(خارجنا) ألف درهم	الإضافة/ النفاذ ألف درهم	الرصيد في نهاية السنة ألف درهم
<b>٢٠١٢ الكلمة</b>				
٣٩,٢٨٨	-	-	-	٣٩,٢٨٨
١٠٣,١٩٦	(٤,٠٠٠)	٦,٩٠٤	١١٦	١٠٣,١٩٦
٣٣,١٨١	(١,٠٠٧)	-	٢٤٠	٣٣,١٨١
٨٣,٦٦٥	(١٨,٥٨٤)	-	٣,٨٠١	٩٨,٤٤٨
٥٦,٨٠١	(١,٦٩٩)	-	١,٧٢٣	٥٦,٩٧٧
١,٠٢٥	(٢٧٨)	-	-	١,٣٠٣
٩,٧٤٥	(١٥٠)	-	٣,٣٠٣	٦,٦٤٢
٣,١٩٤	(١١٥)	-	-	٣,٣٠٩
<b>٣٤٢,٣٩٨</b>	<b>(٢٦,٠٣٤)</b>	<b>٦,٩٠٤</b>	<b>٩,١٨٣</b>	<b>٣٤٢,٣٤٤</b>
<b>٢٠١٣ الكلمة</b>				
٦١,٤٤٠	(٢,٤٠٠)	-	١٠,٣٧٩	٥٣,٤٦١
٢٣,٩٧٣	(٣٠١)	-	٢,٩٠٨	٢١,٣٧٤
٧٨,٣٨١	(١,٢٨٨)	-	٢,٣٨٧	٨٥,٢٨٢
٤٦,٠٦١	(١,٨٠١)	-	١,٧٤٤	٤٦,١١٨
٩٣٣	(١٨٧)	-	١	١,١١٩
٦,٦٦٥	(٨٧)	-	١,٠٤٢	٥,٧١٥
<b>٢١٧,٤٥٣</b>	<b>(١٤,٦٧)</b>	<b>-</b>	<b>١٨,٤٦١</b>	<b>٢١٣,٥٥٩</b>
<b>١١٤,٩٤٥</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>١٢٩,٢٨٥</b>
<b>صافي القيمة الدفترية</b>				
<b>٢٠١٤ الكلمة</b>				
٣٩,٢٨٨	-	-	-	٣٩,٢٨٨
١٠٣,١٩٦	(٣,٥٠٠)	(٧,٥٩٤)	١٥,٧٠٠	٩٣,٥٩٠
٣٣,١٨١	-	(٣٤)	٣٣٨	٣٢,٨٧٧
٨٣,٦٦٥	(٨٢٧)	(٩,٨٧٩)	٣,٨٧١	٩٠,٥٨٣
٥٦,٩٧٧	(٣٢٦)	(٢٩٧)	٣,٠٨٧	٥٤,٥١٣
١,٣٠٣	(٨)	(٣٠٤)	٤٤	١,٥٧١
٩,٧٤٥	-	(٥٠٤)	٨١١	٦,٣٣٥
٣,١٩٤	-	(٥,٦٧٣)	٣٣٦	٨,٨٤٦
<b>٣٤٢,٣٤٤</b>	<b>(٤,٦٦١)</b>	<b>(١٩,٤٨٥)</b>	<b>٢٤,١٨٧</b>	<b>٣٤٢,٣٠٣</b>
<b>٢٠١٥ الكلمة</b>				
٥٣,٤٦١	-	(٤,٤٦١)	٨,٣٦١	٤٩,٥٦١
٢١,٣٧٤	-	(٨)	٢,٦٧٥	١٨,٧٠٧
٨٥,٢٨٢	(٧٥٩)	(٩,٨٣٠)	٤,٥١٩	٩١,٣٥٢
٤٦,١١٨	(١٠١)	(٥٢١)	٢,٨٠٠	٤٣,٩٤٠
١,١١٩	(٥)	(٣٠٤)	٢٣	١,٤٤٠
٥,٧٠٥	-	(٥٦١)	٤٨٣	٥,٧٨٣
<b>٢١٣,٥٥٩</b>	<b>(٨٦٥)</b>	<b>(١٥,٦٨٥)</b>	<b>١٨,٨٦١</b>	<b>٢١٠,٧٤٨</b>
<b>١٢٩,٢٨٥</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>١٣١,٥٦٦</b>
<b>صافي القيمة الدفترية</b>				
الأرض				
المباني والتصنيفات على عقارات مستأجرة (راجع بياضح ١٢)				
الآلات والمكائن				
الآلات والتجهيزات والمعدات المكتبية				
السيارات				
المعدات الرياضية				
المعدات والأدوات				
الأصول الرأسمالية قيد الإيجار				

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

## ١٢ العقارات الاستثمارية

٢٠١٢ الف درهم	٢٠١٣ الف درهم	
٤,٧٦٦,٣٠	٤,٦١١,٥٥	
٩٢,٤٩	٩,٩٢	
٥٩٧,٩٨٧	١٤٠,٤٥١	
(٥٥٢,٧٠٢)	(١,٧٦٢,٧٥٨)	
٢٠٧,٦٨٦	٢,١٠٤,٧٧٤	
<hr/> ٤,٦١١,٥٥	<hr/> ٥,٠٩٢,٧٥٥	
		في ٣١ ديسمبر
		في ١ يناير الإضافات خلال السنة
		المحول من عقارات التطوير (راجع إيضاح (أ) أدناه و(١٢))
		المحول إلى الممتلكات والألات والمعدات (راجع إيضاح (١١))
		بيع عقارات استثمارية (راجع إيضاح (ب) أدناه)
		الأرباح الناتجة عن التقييم العادل (راجع إيضاح (ج) أدناه)

فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة لعقارات الاستثمارية بقيمة ٥,٠٩٢,٧ مليون درهم (٢٠١٢: ٤,٦١١,١ مليون درهم) فقد تم تصنيفه ضمن المستوى ٣ من القيمة العادلة على أساس المدخلات على أساس التقييم المستخدم، للمستويات المختلفة حول النظام المتدرج للقيمة العادلة راجع إيضاح (٣٦)-).

### التحويل من عقارات التطوير

(أ)

لقد قام مجلس الإدارة بإعادة النظر في استخدام بعض العقارات للتطوير. وعليه، تم تحويل عقارات بتكلفة ١٤٠,٥ مليون درهم (٢٠١٢: ٥٩١ مليون درهم) من عقارات التطوير إلى عقارات استثمارية حيث يتم الآن الاحتفاظ بهذه العقارات لاستخدامات غير محددة. يتم الاحتفاظ بهذه العقارات بما في ذلك رأس المال أو تأجيرها لأطراف ثالثة أو بيعها في السوق المفتوح. كما في تاريخ التقرير، تم بيان هذه العقارات تم التصريح عنها بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة لتقييم العقارات الاستثمارية.

### بيع عقارات استثمارية

(ب)

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع العديد من عقاراتها الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية ١,٧٦٢,٨ مليون درهم (٢٠١٢: ٥٥٢,٧ مليون درهم) مقابل مبلغ صافي قدره ١,٧٨٩,٦ مليون درهم (٢٠١٢: ٥٦٧,٤ مليون درهم) ونتج عن هذا البيع صافي أرباح قدره ٢٦,٨ مليون درهم (٢٠١٢: صافي أرباح قدره ١٤,٧ مليون درهم). راجع أيضاً إيضاح ١٩.

### تقييم العقارات الاستثمارية

(ج)

تقوم المجموعة باتباع نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ (المعدل سنة ٢٠٠٣) حيث يتم تقييم العقارات الاستثمارية المحددة كأرض ومباني مملوكة لغرض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال، أو لكلا الأمرين، بالقيمة العادلة بناءً على تقييم السوق المفتوح الذي يتم إجراؤه بواسطة شركة تقييم مسجلة مستقلة، والتي قامت بإجراء التقييم وفقاً لدليل التقييم الملكي الصادر عن المعهد الملكي للمحاسبين القانونيين. تقوم شركة التقييم بتقديم القيمة العادلة لمحفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة كل ستة أشهر.

لقد تم تحديد القيمة العادلة مع الأخذ في الاعتبار إيرادات التفقات النقدية المخصومة. في حال كان لدى الشركة اتفاقيات ليجار سارية. وفي هذا الشأن، تم أخذ اتفاقيات الإيجار الحالية للمجموعة في الحسبان، والتي تم إبرامها وفقاً لشروط السوق الاعتيادية والتي تتوافق مع تلك العقارات المماثلة في نفس الموقع.

في حال كانت الشركة لا تمتلك اتفاقيات ليجار سارية، يتم تحديد القيمة العادلة حينما كان ملائماً مع الأخذ بالاعتبار معاملات السوق الأخيرة، لعقارات مماثلة في نفس موقع العقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة. ويتم تعديل تلك القيم بالنظر إلى الاختلافات في السمات الهامة مثل حجم العقار.

فيما يتعلق بالعقارات قيد الإنشاء، تم تحديد القيمة الخاصة بها باستخدام طريقة التقييم المتبقية والتي تتضمن مزيجاً من كل من طرفي الدخل والتكلفة. يستند تقييم القيمة السوقية لهذه العقارات على أساس إفتراض إنجاز هذه العقارات كما في تاريخ التقييم، والتي تتم منها إقطاعات مناسبة مقابل تكاليف إنجاز المشروع، وذلك بفرض تقدير قيمة العقار في حالته الراهنة.

قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة الأفتراضات والمنهج المتبعة من قبل شركة التقييم المسجلة المستقلة ويرأىهم أن هذه الأفتراضات والمنهجية تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير مع الأخذ بالاعتبار الظروف الاقتصادية الحالية ومستقبل السوق العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

إيضاحات (تابع)

### العقارات الاستثمارية (تابع)

#### تقدير العقارات الاستثمارية (تابع)

وفقاً لذلك، بناءً على التقييم المذكور أعلاه، تم الاعتراف بأرباح قيمة عادلة تبلغ ٢,١٠٤,٨ مليون درهم (٢٠١٢:أرباح قيمة عادلة ٢٠٧,٧ مليون درهم) ضمن الأرباح أو الخسائر.

#### العقارات للتطوير

١٣

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	في ١ يناير الإضافات خلال السنة تكلفة الموارد المتاحة المحول إلى العقارات الاستثمارية (راجع إيضاح ١٢ (ii))
١,٥٥٥,٥٣٦	١,١٩٤,٧٥٨	
٤٦٠,١٤٢	٥٤,٥١٠	
(٢٢٢,٩٣٣)	(١,٠٢٧,٨٩١)	
(٥٩٧,٩٨٧)	(١٤٠,٤٥١)	
١,١٩٤,٧٥٨	٨٠,٩٢٦	في ٣١ ديسمبر
	=====	

#### مخصص انخفاض القيمة

(i)

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

خلال السنة الحالية، قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة القيمة الدفترية لعقارات التطوير ورأوا أنه لا يوجد إنخفاض في القيمة العادلة لهذه العقارات كما في تاريخ التقرير وبالتالي لم يتم الاعتراف بخسائر إنخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

#### الذمم المدينة طويلة الأجل

١٤

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	نحو المحتجزات المدينة (راجع إيضاح (i) أدناه) الذمم المدينة الأخرى
١٥٠,٩٧٧	٩٩,٩٥٠	
٧٠٠	٧٠٠	
١٥١,٦٧٧	١٠٠,٩٥٠	
	=====	

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

بيانات (تابع)

(١) نعم المحتجزات المدينة

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
------------------	------------------

٢٧٨,٥٨٢	٢٢٦,١٨٩
---------	---------

(٨,٣٠٣)	(٨,٠٨٣)
---------	---------

٢٧٠,٢٧٩	٢١٨,١٠٦
---------	---------

١٥٠,٩٧٧	٩٩,٩٥٠
---------	--------

١١٩,٣٠٢	١١٨,١٥٦
---------	---------

٢٧٠,٢٧٩	٢١٨,١٠٦
---------	---------

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والنقد المدينة في الإيضاح (٣٦).

المفصل عنه في بيان المركز المالي الموحد:

نعم المحتجزات المدينة طويلة الأجل

الاستحقاق قصير الأجل من نعم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ١٨)

١٥ استثمارات أخرى

٢٠١٣ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم
------------------	------------------

٤,٨٢٤	٥,٢٩٤
-------	-------

-	١٨٦,١٢٧
---	---------

٤٧٠	(٤٣٤)
-----	-------

٥,٢٩٤	١٩١,٩٨٧
-------	---------

في ٣١ ديسمبر

الإضافات (راجع إيضاح ٢٣(ج))

(الخسائر)/الآرباح من إعادة التقييم لقيمة العادلة (راجع إيضاح ٨)

تم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة بالرجوع إلى أسعار العروض المرجحة كما في تاريخ التقرير. يتم بيان الاستثمارات في الأوراق المالية الرابحة بالتكلفة حيث لا تتوفر بيانات سوقية ملحوظة وعليه فإن النظام المتدرج لقيمة العادلة هو على النحو التالي:

الإجمالي ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	
١٩٠,٩٨٧	٤,٥٠٠	١٨٦,٤٨٧	٣١ ديسمبر ٢٠١٣ استثمارات أخرى
٥,٢٩٤	٤,٥٠٠	٧٩٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٢ استثمارات أخرى

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

الإيضاحات (تابع)

## ١٥ استثمارات أخرى (تابع)

الجدول التالي يظهر التسويات من الرصيد الافتتاحي إلى الرصيد الختامي للمستوى ١ من القيمة العادلة.

المستوى ١:

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٣٢٤	٧٩٤	الأوراق المالية الاستثمارية
-	١٨٦,١٢٧	الرصيد الافتتاحي
٤٧٠	(٤٣٤)	الإضافات
----	----	بجمالي الأرباح أو الخسائر - صافي:
٧٩٤	١٨٦,٤٨٧	في بيان الدخل الموحد
----	----	الرصيد الختامي

### الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

(ا) لدى المجموعة بعض الاستثمارات في أوراق مالية، والتي تم تصنيفها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال حساب الأرباح أو الخسائر وتم احتسابها بالقيمة العادلة.

### الاستثمار في صناديق عقارية تسجل بالتكلفة

تشتمل الاستثمارات أعلاه على استثمار بقيمة ٤,٥ مليون درهم في صندوق عقاري. ويمثل هذا المبلغ المستثمر ثلاثة مطالبات لرأسم المال تصل إلى ٩% من التراث المجموع لل الاستثمار في الصندوق العقاري. ويتم تسجيل الاستثمار أعلاه بالتكلفة. ويرى مجلس الإدارة أن القيمة العادلة لهذا الاستثمار لا تختلف بصورة مادية عن قيمته الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣.

### استثمارات أخرى في الأدوات المالية

خلال السنة الحالية، قامت الشركة باستثمار مبلغ ١٨٤,٤ مليون درهم في أدوات مالية متعددة محتفظ بها لأغراض قصيرة الأجل. بلغت القيمة السوقية لهذه الأدوات المالية حتى تاريخ التقرير ١٨٤,٠ مليون درهم، أيضاً قامت الشركة بتسجيل إيرادات فائدة بمبلغ ٢,٩ مليون درهم. إن الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر مرهونة مقابل التمهيلات الإئتمانية التي تم الحصول عليها خلال السنة الحالية وعلى وجه التحديد بفرض هذه الاستثمارات. قام مجلس الإدارة باعتماد هذه الاستثمارات والتتأكد من أنها محتفظ بها لأغراض قصيرة الأجل. راجع أيضاً الإيضاحين ٧ و ٢٣ (ج).

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الانهيار ومخاطر أسعار الأسهم والنظام المتدرج للقيمة العادلة المتعلقة باستثمارات أخرى في الإيضاحات (٣٦ (ا)، و (٣٦ (د)، و (٣٦ (ه) على التوالي.

### المخزون

١٦

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٢٦,٧٢٤	٢٥,٥١٢	المواد المتعلقة بالمشاريع
٦,٥٤١	٥,٣٨١	المخزون التجاري
٩٠٩	٨٨٥	قطع الغيار والمستهلكات
(١,٠٠٦)	(٥٣٤)	نافعات: مخصص المواد بطيئة الحركة
----	----	
٣٣,١٦٨	٣١,٢٤٤	
----	----	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيانات (تابع)

١٧ أعمال العقود قيد الإيجار / الفوائض الزائدة عن التقييم

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٨,٤٨٦,١٠٧	٧,٠٠٩,٧٨٠	
(٨,٤٥٦,٩١٠)	(١,٦٤٣,٤٥٨)	
٢٩,١٩٧	٣١٦,٣٢٢	
-----	-----	
١٨٧,٦٥١	٣٦٦,٥٠٣	
(١٥٨,٤٥٤)	(٥٠,١٨١)	
٢٩,١٩٧	٣١٦,٣٢٢	
-----	-----	

النفقات زائداً الأرباح المنسوبة تالصاً الخسائر المتوقعة  
نافساً: فوائض سير الأعمال

المقصح عليه في بيان المركز المالي المعهد:  
أعمال العقود قيد الإيجار  
الفوائض الزائدة عن التقييم (راجع ايضاح ٢١)

١٨ الدعم المديني التجارية والأخرى

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٢,٤٤٨,٠٠٩	٢,١٦٤,٦٨٢	
١٧,٠٥٥	٨,٤٠٠	
١١٩,٣٢٢	١١٨,١٥٦	
-----	-----	
٢,٥٨٤,٣٦٦	٢,٢٩١,٢٣٨	
(٩٤١,١٤١)	(١,٧٧٠,١٣٧)	
١,٦٤٣,٢٢٥	٥٢١,١٠١	
١٦٦,٧٧٨	٥٤,١٥٦	
-----	-----	
١,٨٠٥,٩٥٣	٥٧٥,٢٥٧	
-----	-----	
١١٩,١٧٨	٤,٧٤٩	
٢٧,٠٥٤	٢٣,٢٥٦	
-----	-----	
١٤٦,٢٣٢	٢٨,٠٠٥	
-----	-----	
١,٩٥٢,١٨٥	٦٠٣,٢٦٢	
-----	-----	

الأدوات المالية  
الدعم المديني التجارية وذمم العقود المدينة  
الدعم المدينه من بيع عقارات  
ذمم المحتجزات المدينه (راجع الايضاح ١٤ (أ))

نافساً: المخصص للذمم المدينه المشترك في تحصيلها (راجع ايضاح ٣٦ (أ))

الدعم المدينه الأخرى

(اجمالي (أ))

الأدوات غير المالية  
السلفيات المدفوعة مقدماً إلى المقاولين  
السلفيات والمبالغ المدفوعة مقدماً

(اجمالي (ب))

(اجمالي (أ + ب))

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

(٢) يتم في الايضاح ٣٦ (أ) بيان تعرّض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والذمم المدينه.

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

إيضاحات (تابع)

### ١٩ معاملات مع أطراف ذات علاقة

تقوم المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية بالدخول في معاملات مع شركات أخرى تقع ضمن نطاق تعريف الأطراف ذات العلاقة المنصوص في المعيار ٢٤ من معايير المحاسبة الدولية. وتعتقد إدارة المجموعة أن تلك المعاملات تتم وفقاً لشروط وبنود مشابهة لتلك التي يمكن الحصول عليها من أطراف أخرى. وفيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بخلاف تلك التي تم بيانها بصورة منفصلة في موضع آخر في هذه البيانات المالية الموحدة:

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٦١,٩٠٣	٤٩,٧٩٧	إيرادات إدارة مشاريع وإيرادات من عقود
٧٦,٤٤٥	-	قروض طويلة الأجل تم الحصول عليها من طرف ذي علاقة، بنك
	١,٩٦٨,٨٧٣	قروض طويلة الأجل تم دفعها إلى طرف ذي علاقة، بنك
٥٤٢	٢٩٣	فوائد مكتسبة من وديعة
١,٩٨٨	١,٩٢٠	فوائد على سحبات على المكتوف
١٠٨,٥٥٩	٥٦,٠٧٣	فوائد على قروض لأجل
٩٨,٠٠٠	٢,٤٥٩,٦٤٥	بيع عقارات (راجع الإيضاحين ١٢ و ١٣)
١٢٣,٢٥٣	-	أموال مع انتلاف مشترك
	١٢٣,٢٥٣	(أموال محولة من انتلاف مشترك (راجع إيضاح (١) أدناه)
٨,٥٧٨	٧,٣١٦	فيما يلي التعميرات لموظفي الإدارة الرئيسيين:
٣٢٥	٣٤٦	رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
=====	=====	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

(١) خلال السنة الحالية، استلمت الشركة مبلغ ١٢٣,٣ مليون درهم كان محظوظ به بصفة لامنة لدى انتلاف مشترك.

(٢) لقد وافق مجلس إدارة الشركة على بيع بعض العقارات بمبلغ ٢,٤٥٩,٦ مليون درهم إلى أطراف ذات علاقة. وقد تم تحديد الأسعار لهذه المعاملات بناءً على تقدير السوق المفتوح الذي تم إجراؤه بواسطة شركة تقدير مستقلة. وقد تم استخدام العائدات الناتجة من من بيع تلك العقارات لسداد قروض تم الحصول عليها من عدة بنوك، لا سيما مبلغ ١,٩٦٨,٩ مليون درهم إلى طرف ذي علاقة، بنك. راجع أيضاً إيضاحات (١٣، ١٢ و ٢٤)(ب).

يتم في الإيضاحين (١٣) و(٢٤)(ب) على التوالي الإفصاح عن تعرض المجموعة إلى مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة المتعلقة بارصدة الأطراف ذات العلاقة.

### ٢٠ النقد في الصندوق ولدى البنوك

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٧٥٦	١,٠٧٥	النقد في الصندوق
-	٣٦,١١٩	نقد لدى البنوك :
٢٠١,٨٥٥	١٦٤,٧٠٧	في حسابات ودائع مرهونة
٧,٥٥٦	٨٨,٢٦٩	في حسابات جارية
١٧,٣٠٠	٣٩,٢٨٦	في حسابات ودائع أخرى
٤٢٧,٤٧٧	٣٢٩,٤٥٦	في حسابات ودائع أخرى يتجاوز تاريخ استحقاقها فترة الثلاثة أشهر
=====	=====	=====

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

**إيضاحات (تابع)**

**٤٠ النقد في الصندوق ولدى البنوك (تابع)**

**(ا) النقد وما يعادله**

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
٢١٠,١٦٧	٢٥٤,٠٥١
(٤٦,٠٠٧)	(١٣١,٠٥٣)
(١٩,٣٩١)	-
-----	-----
١٤٤,٧٦٩	١٢٢,٩٩٨
-----	-----

يتتألف النقد وما يعادله مما يلي:

النقد في الصندوق ولدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة ودائع

أخرى تستحق خلال فترة تزيد عن ثلاثة أشهر)

سحوبات مصرافية على المكتوف (راجع الإيضاح ٢٣)

فوائير/شيكات مخصومة (راجع الإيضاح ٢٣)

**(ب) النقد لدى البنوك في حسابات ودائع**

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

**(ج) أرصدة لدى طرف ذي علاقة**

يشتمل النقد لدى البنك على أرصدة لدى طرف ذي علاقة، أحد البنوك، بمبلغ ٥٢,٢ مليون درهم (٢٠١٢: ١٤٤,٣ مليون درهم).

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

**الفئم الثالثة التجارية والأخرى**

**٤١**

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
٨٥٠,٦٦٣	٦٨٩,٢٠٧
١٠٠,٢٢٣	٦٧,٣٨٦
١,٢٩٧,٤٠٦	٥٦٧,٧١٤
(٣٤)	-
-----	-----
٢,٢٤٨,٢٥٨	١,٣٢٤,٣٠٧
-----	-----

**(اجمالي)(ا)**

**الأدوات المالية**

نعم دائنة تجارية

نعم محتجزات دائنة

نعم دائنة أخرى واستحقاقات (راجع إيضاح (ا) لنداء)

المبالغ مستحقة الفع عن عقود مقايضة لأسعار فائدة (راجع إيضاح ٢٩(ج))

**الأدوات غير المالية**

التوسيع الزائد عن التقييم (راجع إيضاح ١٧)

**(اجمالي)(ب)**

**(اجمالي)(أ+ب)**

١٥٨,٤٥٤	٥٠,١٨١
-----	-----
١٥٨,٤٥٤	٥٠,١٨١
-----	-----
٢,٤٠٦,٧١٢	١,٣٧٤,٤٨٨
-----	-----

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

**إيضاحات (تابع)**

**٢١      الذمم الدائنة التجارية والأخرى (تابع)**

**الذمم الدائنة الأخرى والاستحقاقات (١)**

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٥٣,١٢٨	-	تشتمل الذمم الدائنة الأخرى والاستحقاقات:
٩٩,٣٦٢	٨٣,٠٦٥	مبلغ مستحق الدفع لشراء أراضي
٥١٦,٢٩٦	١٠٩,١٨٨	مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
-----	-----	مخصصات دفعات تكاليف المقاولين

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

**٢٢      السلفيات والودائع**

**الاستحقاق قصير الأجل من السلفيات والودائع (١)**

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
١٢,٦٩٢	٤,٤٤٤	الأموال المالية ودائع الضمان
١٢,٦٩٣	٤,٤٤٤	(جمالي)(ا)
-----	-----	
٣٥,٣٩٥	١٥٦,٩٦٧	الأموال غير المالية السلفيات المتعلقة بعقود الائتمان
١٧,٨٦٣	١١,٨١٩	الإيرادات المستلمة مقاماً
-----	-----	
٥٣,٢٥٨	١٦٨,٧٨٦	(جمالي)(ب)
٦٥,٩٥١	١٧٣,٢٣٠	(جمالي)(أ+ب)
-----	-----	

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

**(ب)      الاستحقاق طويل الأجل من السلفيات والودائع**

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٢٧٥,٧٨٤	١٠٨,٤٩٣	الأموال غير المالية سلفيات من بيع عقارات (راجع الإيضاح (١) أدناه)
-----	-----	

(١) تمثل السلفيات من بيع عقارات بالمبالغ المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات وفقاً لجدول السداد المبين في لفافية البيع والشراء والتي يتم بموجبها الاعتراف بالإيرادات فور تسليم العقارات.

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

إيضاحات (تابع)

### ٢٣ القروض المصرفية قصيرة الأجل

يقدم هذا الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية قصيرة الأجل الخاصة بالمجموعة التي تخضع لفائدتها والتي يتم قياسها بالتكلفة المطلقة، لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع الإيضاحين ٣٦(ب) و٣٦(ج) على التوالي.

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٤٦,٠٠٧	١٣١,٥٣	السويات المصرفية على المكتوف
١٩,٣٩١	-	التوافير/الثباتات المخصومة
٤٠,٩٥٩	-	إيداعات الأمانة
-----	-----	
١٠٦,٣٥٧	١٣١,٥٣	
-----	-----	

#### الأحكام والشروط الهامة للقروض المصرفية قصيرة الأجل

(ا)

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

(ب)

#### القروض المصرفية قصيرة الأجل من طرف ذي علاقة

تشتمل القروض المصرفية قصيرة الأجل على مبلغ ٤٠ مليون درهم (٢٠١٢: ٤٢,٥ مليون درهم) مستحق إلى طرف ذي علاقة، أحد البنوك.

(ج)

#### تسهيل خط التberman

خلال السنة الحالية، قامت الشركة بإستخدام مبلغ ٩٥,٥ مليون درهم تم الحصول عليه من تسهيلات التمانية جديدة بغرض الاستثمار في بعض الاستثمارات المالية. يخضع هذا القرض لفائدة وفقاً لمعدلات السوق الاعتيادية. راجع إيضاح ١٥.

(د)

إن القروض المصرفية قصيرة الأجل الخاصة بالمجموعة مضمونة بموجب:

(١) سندات إنذارية؛

(٢) ضمانت جماعية وفردية من الشركة؛

(٣) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ ١٨٤,٤ مليون درهم؛

(٤) خطاب تعهد من قبل الشركة يبين أن مساهمتهم في ثيرمو ذ.م.م. ("شركة تابعة") لن يتم خفضها إلى ما دون ٨١% طالما أن التسهيلات البنكية قائمة؛ و

(٥) تخصيص بعض نعم العقود المدينة ونعم المحتجزات المدينة (راجع الإيضاح ١٨).

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

## ٤٤ القروض المصرفية طويلة الأجل

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

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٣,٥٣٦,١٧٧	١,٤٣٨,١٥٤	في ٣١ ديسمبر نقصاً: الاستحقاق قصير الأجل
(٥٣٧,٩٠٧)	(٣٦٠,٠٠٠)	
<u>٢,٩٩٨,٢٧٠</u>	<u>١,٠٧٨,١٥٤</u>	الاستحقاق طويل الأجل

تخضع القروض المصرفية طويلة الأجل لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية.

### الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل

(١)

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٣,٧٦٩,٠٧٥	٣,٥٣٦,١٧٧	فيما يلي الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل:
٧٦,٤٢٥	-	في ١ يناير
(٣٠٩,٣٢٣)	(٢,٠٩٨,٠٢٣)	القروض التي تم الحصول عليها خلال السنة المبالغ المسددة خلال السنة
<u>٣,٥٣٦,١٧٧</u>	<u>١,٤٣٨,١٥٤</u>	في ٣١ ديسمبر

### الأحكام والشروط العامة للقروض المصرفية طويلة الأجل

(٢)

خلال السنوات السابقة، قامت المجموعة بإعادة القروض على بند وشروط بعض السحبويات على المكتشوف بقيمة ٣٠٠ مليون درهم وتم تحويلها إلى قرض مصري طويل الأجل. كان هذا القرض مستحق للسداد على ١٢ قسط نصف سنوي يبدأ من ١ يناير ٢٠١٣. تبلغ القيمة المتبقية من القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٨٩,٢ مليون درهم. إلا أنه، خلال السنة قامت الشركة بسداد القرض بالكامل.

خلال السنة السابقة، أبرمت المجموعة اتفاق مع طرف ذي علاقة، بنك، للحصول على قرض لأجل بقيمة ١,٠٧٨,٢ مليون درهم استخدمته المجموعة لتسوية القروض المصرفية قصيرة الأجل القائمة في ذلك التاريخ. وكان هذا القرض مستحق للسداد على ١٠ أقساط نصف سنوية متتالية ابتداءً من إبريل ٢٠١٤. خلال السنة الحالية، تم تعديل شروط السداد ويتمن الأن سداد القرض على ٦ أقساط سنوية متساوية تبلغ قيمة القسط ١٠٠ مليون درهم تبدأ في ٣٠ يونيو ٢٠١٦ وتبلغ الدفعية الأخيرة ٤٧٨,٢ مليون درهم تستحق في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، بلغت قيمة القرض قيد السداد ١,٠٧٨,٢ مليون درهم (١,٠٧٨,٢: ٢٠١٢، ١,٠٧٨,٢: ٢٠١٢). إن القرض المصرفي طويل الأجل مضمن بموجب:

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

خلال السنوات السابقة، حصلت الشركة على قرض لأجل بمبلغ ١,٣٧٠,٣ مليون درهم من طرف ذي علاقة، بنك، بلغت قيمة القرض قيد السداد مبلغ ١٣٠,٨ مليون كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. خلال السنة الحالية قامت الشركة بسداد القرض بالكامل. راجع إيضاح ١٩.

(٣)

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

إيضاحات (تابع)

### ٢٤ القروض المصرفية طويلة الأجل (تابع)

#### الأحكام والشروط العامة المهمة للقروض المصرفية طويلة الأجل (تابع)

٢٤

(ب)

(٤)

لدى الشركة تسهيلات قرض لأجل يبلغ ٢٩٠ مليون درهم من أحد البنوك وكان يتم سداد القرض على ٤٠ قسط ربع سنوي ابتداءً من ٣١ مارس ٢٠٠٦. خلال السنوات السابقة، تم زيادة القرض لأجل ليصل إلى ٤٠٠ مليون درهم وقد تمت إعادة هيكلته ليصبح مستحق السداد بالكامل في ٢٠ يناير ٢٠١٤. خلال السنة قامت الشركة بسداد مبلغ ٤٠ مليون درهم. إلا أن الإدارة لا تزال تتفاوض مع البنك حول شروط السداد. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، بلغت قيمة القرض قيد السداد ٣٦٠ مليون درهم (٤٠٠ مليون درهم). إن القرض مضمن بموجب:

١) إيداع سند ملكية عقار مع تعهد ببناء رهن قانوني على العقار في أي وقت خلال مدة القرض في حال التأخر عن السداد؛

ب) تخصيص بوليصة تأمين لعقار؛

ج) تخصيص بعض متحصلات تأجير بعض العقارات؛

د) شيك ضمان بمبلغ ٤٠ مليون درهم يمكن صرفه نقداً من قبل البنك في حال التأخير عن السداد.

(٥)

خلال السنة السابقة، أبرمت المجموعة اتفاقية مع طرف ذي علاقة، بنك، من أجل ضم قروض هامة في اتفاقية واحدة. وفقاً لشروط السداد المعبدلة، بلغت قيمة القرض ١,٨٣٨ مليون درهم وكان القرض مستحق السداد على ٥ أقساط سنوية متساوية تبدأ في ٢٨ فبراير ٢٠١٧. إلا أنه، خلال السنة الحالية قامت الشركة بسداد القرض بالكامل من خلال بيع عقارات. راجع إيضاح ١٩.

### إيرادات مؤجلة

٢٥

٢٠١٢	٢٠١٣
ألف درهم	ألف درهم
٢٨,٦٨٨	٢٦,٤٣٨
(٢,٢٥٠)	(٤٦,٤٣٨)
-----	-----
٢٦,٤٣٨	-
-----	=====

في ١ يناير  
نافساً: الإيرادات المعترف بها خلال السنة (راجع إيضاح ٩)

في ٣١ ديسمبر

في عام ٢٠٠٣ حصلت الشركة على قطعة أرض من حكومة دبي كمنحة. تتضمن هذه المنحة على منحتين منفصلتين. لقد تم تقديم المنحة الأولى من مساحة الأرض بشرط بناء ميدان للسيارات يتضمن مضمون لسباق السيارات والموارد ذات العلاقة. وتتشتمل المنحة الأخرى على الجزء المتبقى من مساحة الأرض وليس هناك شروط مرفقة بهذه المنحة سوى الالتزام بالقوانين المحلية ذات العلاقة. تم قيد الأرض والمنحة المترافقه معها على أساس إجمالي المبلغ بالقيمة العادلة للأرض في وقت منحها لستاداً لتقديم السوق المفتوح الذي تم إجراؤه من قبل شركة تقديم مسجلة مستقلة.

وقد تم الاعتراف بالقيمة العادلة للأرض الأخرى كإيرادات في سنة ٢٠٠٣ حيث لا توجد شروط متعلقة بهذه الأرض.

لغاية السنة السابقة، كان يتم الاعتراف بالمنحة المتعلقة بأرض ميدان السيارات في البيانات المالية الموحدة كإيرادات مؤجلة على مدى العمر الإفتراضي المقدر لميدان السيارات وبالنحو ٢٠ سنة. خلال السنة الحالية، قامت الشركة إما بتسليم الوحدات التي يبعت في موتورسيتي أو قامت بتحويل الوحدات الغير مباعة في الموقر مبتي إلى عقارات استثمارية. لذا كان تسجيل الرصيد المتبقى للإيرادات المؤجلة في الأبحاث أو الخسائر، هذا وقد تم في السنوات السابقة تسجيل تكالفة بناء ميدان السيارات كجزء من التكالفة المباشرة لتطوير مشروع موتورسيتي. وفقاً لذلك، قامت الشركة بالإعتراف بالرصيد المتبقى من الإيرادات المؤجلة في الأبحاث والخسائر كإيرادات أخرى خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣. راجع أيضاً الإيضاحين ١٢ و ١٣.

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

إيلاصات (تابع)

٢٦ **الفم الدائنة طويلة الأجل**

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٦,٣٦٩	٣٦٤	
٨,٤٣٥	٥,٢٠٠	
-----	-----	
١٤,٨٠٤	٥,٥٦٤	
-----	-----	
		نف محتجزات دائنة نف دائنة أخرى

٢٧ **مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين**

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٧٨,٧٠٠	٧٩,٩٧٥	
١٤,٤٧٩	١٧,٢٤٤	
(١٣,٢٠٤)	(١٦,٦٤٠)	
-----	-----	
٧٩,٩٧٥	٨٠,٥٧٩	
-----	-----	
		في ١ يناير المخصص المكون خلال السنة البالغ المدفوعة خلال السنة
		في ٣١ ديسمبر

يتم احتساب مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، المبين كمطالبات غير متداولة، وفقاً لقانون العمل الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة.

٢٨ **رأس المال وأسهم الخزينة**

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	
٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٣٦٦,٨٥٧	
(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	
٣,٣٦٦,٨٥٩	٣,٣٦٦,٨٥٩	
-----	-----	
		المصدر والمدفوع بالكامل: (٣,٣٦٦,٨٥٦,٤٨٣:٢٠١٢,٣,٣٦٦,٨٥٦,٤٨٣) قيمة ١ درهم للسهم الواحد
		أسهم الخزينة المشتراء: (١,٣٢٩,١٠٩:٢٠١٢,١,٣٢٩,١٠٩) قيمة ١ درهم للسهم الواحد
		في ٣١ ديسمبر

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، يتالف رأس المال من أسهم عادية. إن جميع الأسهم المصدرة مدفوعة بالكامل. يحق لحاملي الأسهم العادية استلام توزيعات الأرباح التي تعلن من حين لآخر كما يحق لهم التصويت خلال اجتماعات الشركة بما يعادل صوت واحد لكل سهم. تتساوى كافة الأسهم في التصنيف فيما يتعلق بالموجودات المتبقية للشركة.

تنتمي تكلفة أسهم الخزينة المشتراء في شراء أسهم الشركة من قبل شركة تابعة. ويتم بيان تلك التكلفة كخصم من حقوق الملكية.

في نهاية السنة، يقترح مجلس الإدارة أسهم منحة بنسبة ٥٪ من قيمة رأس المال المدفوع. وسوف يتم اعتماد ذلك خلال الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

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

إيضاحات (تابع)

٢٩ الاحتياطي

(ا) الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية للشركة وشركاتها التابعة للاحتياطي القانوني حتى يصبح ذلك الاحتياطي مساوياً لـ ٥٪ من رأس المال المدفوع، ويمكن إيقاف تلك التحويلات عندما يصبح الاحتياطي القانوني مسلياً لنصف رأس المال المدفوع للشركة. خلال السنة الحالية، قامت الشركة بتحويل مبلغ ١٥٧,٩ مليون درهم (٢٠١٢: ١٢,٦ مليون درهم) إلى الاحتياطي القانوني.

(ب) الاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية للاحتياطي العام. ويمكن إيقاف التحويلات الاحتياطي العام بناءً على توصية مجلس الإدارة أو عندما يصبح مساوياً لـ ٥٪ من رأس المال المدفوع. أوصى مجلس الإدارة خلال السنة الحالية والسنوات السابقة بعدم تخصيص ١٠٪ من صافي الأرباح إلى الاحتياطي العام.

احتياطي التغطية (ج)

إن المعيار المحاسبي الدولي ٣٩ (المعدل ٢٠٠٣)، الأدوات المالية: الاعتراف والقياس، يتطلب الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة في بيان المركز المالي الموحد بقيمتها العادلة. تستخدم المجموعة عقود مقايضة أسعار الفائدة لتغطية المخاطر المتعلقة أساساً بالتغيير في التغيرات النجدية الناتجة عن تقلبات أسعار الفائدة على القروض المصرفية طويلة الأجل.

في السنوات السابقة، حصلت المجموعة على حزمة جديدة من عقود مقايضة أسعار الفائدة على أساس الاستحقاق بصيغة تغطية دورية لحفظة قروضها طويلة الأجل. لقد تم استخدام عقود المقايضة لحماية القروض المصرفية طويلة الأجل التي حصلت عليها الشركة من التعرض لأي زيادة في أسعار الفائدة. خلال السنة الحالية، تم إنهاء وتسوية عقود مقايضة أسعار الفائدة. وتم تحويل المبلغ المضاف إلى احتياطي التغطية إلى بيان الدخل الموحد.

الحضر في الاختلاف المشتركة الأخرى ٣٠

العقارية للاستثمار ذ.م.م.

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

٢٠١٢	٢٠١٣	
الف درهم	الف درهم	المركز العالمي:
١٤٣,٠٠٨	٢٣٧,٤٤٥	الموجودات غير المتداولة
١٤٧,٨٣٤	٨٨,٦٧٦	الموجودات المتداولة
(٥٧٤)	(٥٦,٥٠٠)	المطلوبات غير المتداولة
(١٠٦,٨٣٤)	(٣١,٩٣٥)	المطلوبات المتداولة
(٣,٣٧٦)	(٣,٧٣٦)	المعاملات الداخلية المحذفة
<hr/>	<hr/>	
١٧٧,٠٥٨	٢٣٠,٩٥٠	صافي الموجودات
<hr/>	<hr/>	
٧٠,٦١١	٢٤٩,٠١٦	نتائج العمليات
(٦٨,٥٥١)	(١٨٥,١٤٤)	الإيرادات
<hr/>	<hr/>	الصرروفات
٢,٠٦٠	٦٣,٨٩٢	الأرباح
<hr/>	<hr/>	

خلال السنة، قامت شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م. باقتراح ودفع توزيعات أرباح بمبلغ ١٠ مليون درهم (٢٠١٢: ٢٥ مليون درهم) إلى الشركة.

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

إيضاحات (تابع)

### ٣٠ الحصص في الاتفاقيات المشتركة الأخرى (تابع)

(ب) إميريس ديسيريكت كولينج ذ.م.م.

في ٢٠٠٣، ساهمت الشركة بمبلغ ٤ مليون درهم في ٤٤٠٪ من رأس مال إميريس ديسيريكت كولينج ذ.م.م. (إيميكول). واستحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ١٠٪ من أسهم الطرف المشترك اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٠٦ بتكلفة قدرها ٥٥ مليون درهم. ويشتمل هذا المبلغ على قيمة الشهادة التجارية البالغة ١,٣ مليون درهم.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، تمتلك المجموعة ٥٥٪ من حصة إميريس ديسيريكت كولينج ذ.م.م. فيما يلي تفاصيل حصة المجموعة في موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الطرف المشترك:

٢٠١٢	٢٠١٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٥٥,٣٥٦	٧٥٦,٨٥٣	المركز العالى:
٥٨,١٧٦	٧٩,٧٧٦	الموجودات غير المتدالوة
(٣٩٣,٩٧١)	(٤٤٤,٦٧٦)	الموجودات المتدالوة
(١٣٣,٨٠١)	(١١٤,٤٤٠)	المطلوبات غير المتدالوة
-----	-----	المطلوبات المتدالوة
٢٨٥,٧٦٠	٢٩٨,٥١٣	صافي الموجودات
-----	-----	ناتج العمليات
١٠٩,٠٨٨	٩١,٢٤٣	الإيرادات
(١٠٠,٨٧٥)	(٧٨,٤٨٠)	المصروفات
-----	-----	الأرباح
٨,٢١٣	١٢,٧٥٣	-----

خلال السنة السابقة، أبرمت الشركة اتفاقية امتياز مع إيميكول، ل توفير المياه العبردة إلى مشروع المоторسيتي. حيث قامت الشركة في السنة السابقة ولمرة واحدة بتسجيل تسوية التكلفة المترافق مقابل توفير المياه العبردة من قبل إيميكول عن الفترة السابقة وأيضاً من انتهاء تطوير مشروع المоторسيتي وحتى ٢٠١٢ كمصاريف بقيمة ١٠٨ مليون درهم والتي تم احتسابها كإيرادات بالنسبة لإيميكول. وعليه، تم الاعتراف بحصة الشركة البالغة ٥٥٪ من هذه الإيرادات التي تم تسجيلها في إيميكول كتحفيض لمبلغ التكلفة المترافق. بالإضافة إلى ذلك، خفضت الشركة التكاليف المباشرة بمبلغ ٨١,٤ مليون درهم الذي يمثل حصة إيميكول من تكلفة البنية التحتية في المоторسيتي.

### الحصص في الاتفاقيات المشتركة (ج)

في السنوات السابقة، دخلت المجموعة في عدة اتفاقيات مشتركة والمبين تفاصيلها أدناه:

(١) خلال العام ٢٠٠٨، أبرمت شركة ثيرمو ذ.م.م. اتفاقية مع أمينا بابا لайн كونستركشن ذ.م.م. للأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكه وأعمال عقد أخرى خاصة بمشروع فيول فارم أفيشن بموجب اتفاق مشترك. لا توجد عمليات للطرف المشترك خلال السنة الحالية.

(٢) خلال سنة ٢٠٠٤، أبرمت شركة إدارة ذ.م.م. اتفاقية مع كونفلوونس (المعروف سابقاً باشبَا باسيفيك بروجيكتس) لتنفيذ خدمات إدارة المشاريع بموجب اتفاق مشترك. لا توجد عمليات للطرف المشترك خلال السنة الحالية.

### ٣١ الحصص غير المسيطرة

خلال ٢٠٠٣، استحوذت ثيرمو ذ.م.م. على ٥٥٪ من حقوق التصويت في أو أي تي سي ثيرمو ذ.م.م. وتم الاحتفاظ بالنسبة المتناسبة البالغة ٥٥٪ من قبل مساهم الأقلية. كما لتفت ثيرمو مع مساهم الأقلية على أنه غير مسؤول عن المساهمة في رأس المال للشركة التابعة وقد قدم مساهم الأقلية عقارات بدون إيجار عوضاً عن مساهمته في رأس المال للشركة التابعة.

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيانات (تابع)

٣٢ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

وهي تمثل الأتعاب المهنية المدفوعة/المستحقة لأعضاء مجلس إدارة الشركة مقابل تقديم خدمات لأي لجنة وعن تكريس وقت واهتمام خاص لأعمال وشئون الشركة ولاداء خدمات خارج نطاق انشطتهم الاعتيادية. وفقاً للتنصير المادة ١١٨ من القانون الاتحادي لنوعية الإماراث العربية المتحدة رقم (٨) لعام ١٩٨٤ الصادر عن وزارة الاقتصاد والتجارة، يتم الاعتراف بـأتعاب أعضاء مجلس الإدارة كـخصيص من الأرباح المحتجزة.

٣٣ ربحية السهم الأساسية والمختفة

٢٠١٢	٢٠١٣	أرباح منسوبة للمساهمين (ألف درهم) المترسط المرجح لعدد الأسهم
١٧٥,٧٨٩ ٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤	١,٥٧٩,٦٥٥ ٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤	

٣٤ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات الطارئة

الارتباطات الرأسمالية

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	الشركة والشركات التابعة لها الارتباطات: خطابات اعتماد
٣٠,٤٦٣	٤٩,٦٦٩	
٣٩٠,٩٤٠	٣٩٠,٩٤٠	
-----	-----	الارتباطات الرأسمالية
٦٤٢,٧٧٥	٥٧٢,٤٣٢	الالتزامات الطارئة: خطابات الضمان
-----	-----	

الشركات المسيطر عليها بصورة مفترضة  
الالتزامات الطارئة:  
خطابات الضمان (راجع بيان (١) أدناه)

(١) تم إصدار ضمان تجاري في السنة السابقة بنيابة عن قرض تم الحصول عليه من قبل ائتلاف مشترك شركة إميريس  
ديستريكت كولينج ذ.م.م.

(ب) الالتزامات الطارئة

يوجد بعض المطالبات والالتزامات للطارئة التي تنشأ في سياق الأعمال الاعتيادية. يقوم مجلس الإدارة براجعتها بشكل منتظم عند استلام مثل هذه الشكاوى و/أو المطالبات وتعامل كل حالة على حدة وفقاً لأهميتها وشروط العقد ذات الصلة.

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيانات (تابع)

## ٣٥ التقرير حسب القطاع

### قطاعات الأعمال

تشتمل أنشطة المجموعة على قطاعين رئيسيين للأعمال هما إدارة الممتلكات العقارية ولنشرطة البيع والإنشاء. وتشتمل الأنشطة الأخرى بصورة رئيسية على الخدمات الفندقية. وفيما يلي التفاصيل الخاصة ب الإيرادات ونتائج موجودات ومطلوبات القطاع:

بيانات الممتلكات				
الإجمالي	غيرى	الإشارات	والمباني العقارية	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢,٧٨٣,١٩٠	٥٦,٥٥٤	١,٠٧١,٠٨٨	١,١٥٥,٥١٨	٢٠١٣
٧,٤٤١		٢٩١	٣,١٥١	إيرادات القطاع
٢٦,٧٧٧		—	٢٦,٧٧٧	إيرادات التسويق
٢,١٠٤,٧٢٤		—	٢,١٠٤,٧٢٤	الأرباح من بيع عقارات استشارية
١٦٩,٣٤٦	١,٤٦١	٤,٩٧٦	١٦٢,٩٣٩	الأرباح من تقديم عقارات استشارية
٧٦,٣٤٠	١٢,٧٥٣	—	٦٣,٨٩٢	إيرادات الأخرى
—	—	—	—	الحصة من أرباح التحالفات مشتركة
٤,٦٦٤,١٢٢	٧٠,٧٦٨	١,٠٧٦,٣٥٤	٢,٠١٧,٠٠١	اجمالي الإيرادات
(٢,٠٤٩,٠٤٧)	(٣٧,٤٥٦)	(١,٠١٣,٢٤٦)	(٩٩٨,٢٢٥)	التكاليف المباشرة
(١٠٥,٠٣٣)	(١٥,٥٥٦)	(٥٥,٠١٣)	(٣٤,٩٦٤)	مصروفات إدارية وعمومية
(٩٣٠,٤٠٨)	—	(٨٨٠,٩٩٩)	(٤٩,٤٣٩)	مصروفات التسويق
١,٥٧٩,٧٥٥	١٨,٢٥٦	(٨٧٢,٩٢٤)	٢,٤٣٤,٤٢٣	أرباح/(خسائر) المنة
٣,٩٤١,٠١٥	٦٥,٢٩٦	١,٢٥٩,٨٧١	٥,٥٩٥,٨٤٨	موجودات القطاع
٥٣٠,٧٩٨	٢٩٩,٨٨٨	—	٢٣٠,٩٥٠	الاستثمارات في التحالفات مشتركة
٧,٤٥١,٨١٣	٣٦٥,١٦٢	١,٢٥٩,٨٧١	٥,٨٢٦,٧٩٨	اجمالي الموجودات
٣,٣١٢,٣٢٨	٥٩,٨٢٨	٢,٢٦١,٤٣٧	٩٩٤,٠٦٣	مطلوبات القطاع
—	—	—	—	—
٦٩,٧٨٥	٤,١٣٧	٤,٤٦٥	٦١,١٨٣	مصرفوفات رأسمالية
١٨,٤٦١	٢,٦٧٦	١٤,٩٨٤	٢,٨٠٠	الاستهلاك
—	—	—	—	—
١,٦٤٢,٢٥٨	٩٠,٧٤٦	١,١٨٣,٨٠٥	٤٦٧,٧٠٧	٢٠١٢
١٣,١٨٥	٢١	١٢,٢٤٧	٩١٧	إيرادات القطاع
١٤,٧٢٤	—	—	١٤,٧٢٤	إيرادات التسويق
٢٠٧,٦٨٦	—	—	٢٠٧,٦٨٦	الأرباح من بيع عقارات استشارية
٨,٧٦٨	١,٤٣٥	٢,٥٤٣	٤,٧٩٠	الأرباح من تقديم عقارات استشارية
١٠,٢٧٣	٨,٢١٣	—	٢,٠٦٠	إيرادات الأخرى
—	—	—	—	الحصة من أرباح التحالفات مشتركة
١,٨٩٦,٨٩٤	١٠٠,٤١٥	١,٠٩٨,٥٩٥	٦٩٧,٨٨٤	اجمالي الإيرادات
(١,٣٩٨,٤٠٥)	(٥٤,٨٤٧)	(٩٢٢,٨٤٩)	(٤٢,٢٠٤)	التكاليف المباشرة
(١٤٥,٠٩٧)	(٤٤,٢٣٤)	(٥٩,٥٥٣)	(٤١,٣١١)	مصروفات إدارية وعمومية
(١٧٧,١٠٣)	—	(٦١,١٤٤)	(١١١,٥٥٤)	مصروفات التسويق
١٧٥,٧٨٩	١,٣٣٤	٦٥,١٥٠	١١٩,٣٠٠	أرباح المنة
٨,٦٢٢,٧٤٦	٢٢١,٠٥٢	٢,٨٣٥,٠٢٥	٥,٥٦١,٧٧٩	موجودات القطاع
٤٦٦,١٥٣	٢٨٧,٠٩٥	—	١٧٧,٠٥٨	الاستثمارات في التحالفات مشتركة
٩,٤٩١,٨٩٩	٥٣٨,١٤٧	٢,٨٣٥,٠٢٥	٥,٧٣٨,٧٧٧	اجمالي الموجودات
٦,٥٢٩,٠٣٤	٢٣٦,٠١٣	٢,١٤٧,١٣٩	٤,١٤٥,٨٩٢	مطلوبات القطاع
٥٧٦,٣٧٨	٢,٤٤٦	١٩,٨١١	٥٥٤,١٢١	مصرفوفات رأسمالية
١٨,٨٦١	٢,٨٣٧	١٠,٧٩٤	٥,٢٢٠	الاستهلاك

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

أصناف (ثانية)

፩፻፭፻

تشتمل الموجدات المالية المجموعة على التم العين طولية الأجل والاستشارات الأخرى والتم العين التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة وداعم الثمين والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والقروض المصيرية قصيرة الأجل والقروض المصيرية طولية الأجل والتم العائن طولية الأجل وقيمة العالمة للسنين المالية والمقارنة.

**شركة الإتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركتها التابعة**

**بيانات (تابع)**

**الآلات المالية (تابع)**

القيمة العادلة	القيمة الدفترية	النفقة التشغيلية	المصنفة بالباقي العاملة من خلال الأرباح أو الخسائر	القيروض والمديونية الأخرى بالتكلفة المطابقة	ألف درهم	القيروض والمديونية أخرى بالتكلفة المطابقة	ألف درهم	الموجودات المالية	ألف درهم	القيروض والمديونية أخرى بالتكلفة المطابقة	ألف درهم	الموجودات المالية	ألف درهم
١٥١,٦٧٧	١٥١,٦٧٧	-	-	-	١٥١,٦٧٧	-	-	١٤	٥,٢٩٤	٥,٢٩٤	-	٣٢٠,٢١٢	٣٢٠,٢١٢
٥,٢٩٤	٥,٢٩٤	-	-	-	-	-	-	١٥	١,٨,٥,٩٥٣	١,٨,٥,٩٥٣	-	١٠,٨,٥,٩٥٣	١٠,٨,٥,٩٥٣
١,٨,٥,٩٥٣	١,٨,٥,٩٥٣	-	-	-	-	-	-	١٨	١٣٤,٩١١	١٣٤,٩١١	-	١٣٤,٩١١	١٣٤,٩١١
١٣٤,٩١١	١٣٤,٩١١	-	-	-	-	-	-	١٩	٢٢٧,٤٦٧	٢٢٧,٤٦٧	-	٢٢٧,٤٦٧	٢٢٧,٤٦٧
٢٢٧,٤٦٧	٢٢٧,٤٦٧	-	-	-	-	-	-	٢٠	٢,٣٢٥,٣٠٧	٢,٣٢٥,٣٠٧	-	٢,٣٢٥,٣٠٧	٢,٣٢٥,٣٠٧
٢,٣٢٥,٣٠٧	٢,٣٢٥,٣٠٧	-	-	-	-	-	-	٢١	٢,٣٢٠,٠١٣	٢,٣٢٠,٠١٣	-	٢,٣٢٠,٠١٣	٢,٣٢٠,٠١٣
٢,٣٢٠,٠١٣	٢,٣٢٠,٠١٣	-	-	-	-	-	-	٢٢	(١)	(١)	-	(١)	(١)
(١)	(١)	-	-	-	-	-	-	٢٣	١٢,٦٩٣	١٢,٦٩٣	-	١٢,٦٩٣	١٢,٦٩٣
١٢,٦٩٣	١٢,٦٩٣	-	-	-	-	-	-	٢٤	١٦,٨٣٦	١٦,٨٣٦	-	١٦,٨٣٦	١٦,٨٣٦
١٦,٨٣٦	١٦,٨٣٦	-	-	-	-	-	-	٢٥	١٠,٦٣٧	١٠,٦٣٧	-	١٠,٦٣٧	١٠,٦٣٧
١٠,٦٣٧	١٠,٦٣٧	-	-	-	-	-	-	٢٦	٢,٥٣٦,٧٧	٢,٥٣٦,٧٧	-	٢,٥٣٦,٧٧	٢,٥٣٦,٧٧
٢,٥٣٦,٧٧	٢,٥٣٦,٧٧	-	-	-	-	-	-	٢٧	١٤,٨٠٤	١٤,٨٠٤	-	١٤,٨٠٤	١٤,٨٠٤
١٤,٨٠٤	١٤,٨٠٤	(٢٤)	(٢٤)	(٢٤)	(٢٤)	(٢٤)	(٢٤)	٢٨	٢,٤٤٨,٢٩٢	٢,٤٤٨,٢٩٢	-	٢,٤٤٨,٢٩٢	٢,٤٤٨,٢٩٢
(٢٤)	(٢٤)	-	-	-	-	-	-	٢٩	١٢,٦٩٣	١٢,٦٩٣	-	١٢,٦٩٣	١٢,٦٩٣
١٢,٦٩٣	١٢,٦٩٣	-	-	-	-	-	-	٣٠	١٦,٨٣٦	١٦,٨٣٦	-	١٦,٨٣٦	١٦,٨٣٦
١٦,٨٣٦	١٦,٨٣٦	-	-	-	-	-	-	٣١	٠,٩٣٦,١٢٥	٠,٩٣٦,١٢٥	-	٠,٩٣٦,١٢٥	٠,٩٣٦,١٢٥
٠,٩٣٦,١٢٥	٠,٩٣٦,١٢٥	-	-	-	-	-	-	٣٢	٠,٩٣٦,١٥١	٠,٩٣٦,١٥١	-	٠,٩٣٦,١٥١	٠,٩٣٦,١٥١
٠,٩٣٦,١٥١	٠,٩٣٦,١٥١	-	-	-	-	-	-	٣٣	-	-	-	-	-

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

إيضاحات (تابع)

٤٦ الأدوات المالية (تابع)

(١) مخاطر الائتمان

### التعرض لمخاطر الائتمان

إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير كان كما يلي:

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	إيضاح	
١٥١,٦٧٧	١٠٠,٦٥٠	١٤	الضم المدينة طويلة الأجل
٥,٢٩٤	١٩٠,٩٨٧	١٥	الاستشارات الأخرى
١,٨٠٥,٩٥٣	٥٧٥,٢٥٧	١١	الضم المدينة التجارية والأخرى
١٣٤,٩١٦	١٠,٠٩٢	١٩	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٢٦,٧١١	٢٢٨,٣٨١	٢٠	النقد لدى البنك
<b>٢,٣٢٤,٥٥١</b>	<b>١,٢٠٥,٣٦٧</b>		

تشتمل النم المدينة التجارية والأخرى (بما في ذلك الضم المدينة طويلة الأجل) على مبلغ ٨,٤ مليون درهم (١٦,١ : ٢٠١٢) مليون درهم) من بيع عقارات حيث تحفظ المجموعة بالملكية القانونية للعقار كضمان. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣، كانت القيمة العادلة للعقارات المحفظ بها من قبل المجموعة كضمان تقارب مبلغ ٨,٤ مليون درهم (١٦,١ : ٢٠١٢) مليون درهم).

### خسائر انخفاض القيمة

فيما يلي النم المدينة التجارية/ضم العقود المدينة والمحتجزات المدينة (بما في ذلك الضم المدينة طويلة الأجل) حسب أعمارها في تاريخ التقرير:

٢٠١٢ المخصص ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	٢٠١٣ المخصص ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
-	٣٣٥,٤٣٩	-	١٣٥,٣٢٦	لم تتجاوز موعد استحقاقها
٧٠٠	٢٧٣,٩٧٧	-	١٨٢,٩٩٥	تجاوزت موعد استحقاقها منذ ١ - ٤٠ يوماً
٢,٩٩٦	٣٣٧,٩٤٦	١١,٢٠٧	٣١٣,٩٤٧	تجاوزت موعد استحقاقها منذ ٣٦٥ - ٩١ يوماً
<b>٩٣٧,٤٤٥</b>	<b>١,٧٨٧,٩٨١</b>	<b>١,٧٥٨,٩٢٠</b>	<b>١,٧٥٨,٩٢٠</b>	أكثر من عام
<b>٩٤١,١٤١</b>	<b>٢,٧٣٥,٣٤٣</b>	<b>١,٧٧٠,١٣٧</b>	<b>٢,٣٩١,١٨٨</b>	الإجمالي

تنبع قطاعات الأعمال الخاصة بالمجموعة بصورة رئيسية بالاستثمار والتطوير في العقارات وأنشطة المقاولات في الإمارات العربية المتحدة. نتيجة للأزمة الاقتصادية العالمية التي شهدتها العالم مؤخرًا، شهد قطاع العقارات ومجال الإنشاءات في الإمارات العربية المتحدة صعوبات تشغيلية وارتفاعية ومشكلات خاصة بالسيولة تتسم بالصعوبة المتزايدة. قد تؤثر هذه الأزمة على قدرة أنشطة مقاولات المجموعة على استرداد بعض الضم المدينة بالكامل من الأعمال التي تم إنجازها وتوثيقها والأعمال التي تم إنجازها ولم يتم اعتمادها حتى الآن. وعليه، تم رصد مخصص إضافي بمبلغ ٨٤١,٢ مليون درهم (١٥,٢ : ٢٠١٢) مليون درهم) للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ وتم الاعتراف بمخصص متراكم بمبلغ ١,٧٧٠,١ مليون درهم (٢,٠١٢ : ١,٩٤١,١ مليون درهم) كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ لضم العقود المدينة بغرض الحد من أي خسائر محتملة قد يتم تكبدها في المستقبل.

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

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

مخاطر الائتمان (تابع)

(i)

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

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم
٩٤٥,٧٣٣	٩٤١,٩٤١
١٥,٦٩٣	٨٤١,٢٣٦
(٢٨٥)	(١٢,٢٤٠)
<hr/>	<hr/>
٩٤١,٩٤١	١,٧٧٠,١٣٧
<hr/>	<hr/>

في ١ يناير  
المخصص للسنة (راجع إيضاح ٨)  
المبالغ المدحوفة / المخصص الذي تم حكسه خلال السنة

في ٣١ ديسمبر (راجع إيضاح ١٨)

مخاطر السيولة (b)

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

أكثر من سنة ألف درهم	أقل من سنة ألف درهم	التدفقات النقدية ال蕙نافية ألف درهم	القيمة الفورية ألف درهم	المطلوبات المالية ٢٠١٢ ٣١ ديسمبر
-	١,٣٢٤,٣٠٧	١,٣٢٤,٣٠٧	١,٣٢٤,٣٠٧	٢١
-	٤,٤٤٤	٤,٤٤٤	٤,٤٤٤	٢٢
-	١,٩٦٦	١,٩٦٦	١,٩٦٦	٢٣
-	١٣٧,٣٠١	١٣٧,٣٠١	١٣٧,٣٠١	٢٤
١,٩٣٣,٧٨٥	٤٣٧,٠٠٠	١,٧٢٥,٧٨٥	١,٤٣٨,١٥٤	٢٥
٥,٥٦٤	-	٥,٥٦٤	٥,٥٦٤	٢٦
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
١,٩٩٩,٢٤٩	١,٩٠٠,٤٢٤	٢,١٩٩,٧٧٢	٢,٩٠٥,٤٨٨	الإجمالي
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
أكثر من سنة ألف درهم	أقل من سنة ألف درهم	التدفقات النقدية ال蕙نافية ألف درهم	القيمة الفورية ألف درهم	المطلوبات المالية ٢٠١٢ ٣١ ديسمبر
-	٧,٢٤٨,٢٩٢	٧,٢٤٨,٢٩٢	٧,٢٤٨,٢٩٢	٢٧
-	١٢,٦٩٣	١٢,٦٩٣	١٢,٦٩٣	٢٨
-	١٢,٨٣٦	١٢,٨٣٦	١٢,٨٣٦	٢٩
-	١١١,٦٧٥	١١١,٦٧٥	١٠٦,٣٥٧	٣٠
٧,٥٩٧,١٢٤	٦٤٥,٤٨٨	٤,٢٤٣,٢١٢	٣,٥٣٦,١٧٧	٣١
١٤,٨٠٤	-	١٤,٨٠٤	١٤,٨٠٤	٣٢
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
(٤١)	(٤١)	(٤١)	(٤١)	٢١
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
٢,٦١٤,٧٧٨	٢,٠٢٦,٤٤٣	٢,٦٤٧,٦٧١	٥,٩٣٥,١١٥	الإجمالي
<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

مخاطر أسعار الفائدة (c)

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة على التقد لدى البنك والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل (راجع الإيضاحات ٢٠ و ٢٣ و ٢٤). فيما يلي بيان لسعر الفائدة للأدوات المالية الخاصة للفائدة لدى المجموعة في تاريخ التقرير:

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

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

(ج) مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

(١) الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة النقد لدى البنك - في حسابات ودائع
٢٤,٧٨٠	١٦٣,٦٢٤	
=====	=====	

### تحليل حساسية الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

إن سعر الفائدة على النقد لدى البنك في حسابات الودائع ثابت وهو غير معرض للتغير. لا تقوم المجموعة باحتساب أية موجودات مالية ذات أسعار فائدة ثابتة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، لذلك فإن أي تغير في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير لم يكن ليؤثر على الأرباح أو الخسائر.

(١) الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

٢٠١٢ ألف درهم	٢٠١٣ ألف درهم	الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة القروض المصرفية قصيرة الأجل القروض المصرفية طويلة الأجل
١١٩,٢٨٢	١٣١,٠٥٣	
٣,٧٦٩,٠٧٥	١,٤٣٨,١٥٤	
=====	=====	
٣,٨٨٨,٣٥٧	١,٥٦٩,٢٠٧	
=====	=====	

### تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

إن التغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان يؤدي إلى زيادة/(نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالقيم الموضحة أدناه. يستثنى التحليل المبين أدناه الفائدة المرسمة ويفترض أن جميع المتغيرات الأخرى ستبقى ثابتة.

#### الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية

النقص بمقدار ١٠٠ نقطة نقطة أساس ألف درهم	الزيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أناس ألف درهم	٢٠١٣ ديسمبر الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة
٤٩,٠٥٩ =====	(٤٩,٠٥٩) =====	
٣٧,٦٥٤ =====	(٣٧,٦٥٤) =====	

٢٠١٢ ديسمبر  
الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

(د) مخاطر أسعار الأسهم

### تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

بعض استثمارات المجموعة في الأسهم الرائجة مدرجة في سوق دبي المالي. إن الزيادة بنسبة ٦١٠ % في سعر الأسهم التي تحظى بها المجموعة كان يؤدي إلى زيادة القيمة العادلة للأوراق المالية بمبلغ ١,٩ مليون درهم (٢٠١٢: ٥٣,٠ مليون درهم)؛ وإن التغير المعاوبي في المقدار والمضاد في الاتجاه كان يؤدي إلى انخفاض القيمة العادلة للأوراق المالية بمبلغ ١,٩ مليون درهم (٢٠١٢: ٥٣,٠ مليون درهم). يتم إجراء التحليل على نفس الأساس المتبع في سنة ٢٠١٢.

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

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

(م) النظم المتدرج للقيمة العادلة

يحل الجدول المبين أدناه الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب طريقة التقييم. إن المستويات المختلفة لقيمة العادلة تم تحديدها كما يلي:

المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛

المستوى ٢: المدخلات خلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للموجودات أو المطلوبات، إما بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي المستمد من الأسعار)؛ و

المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا ترتكز على بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير ملحوظة)

لدى المجموعة استثمارات أخرى وعقارات استثمارية يتم بيانها بالقيمة العادلة. راجع أيضاً الإيضاحين ١٢ و ١٥.

الإجمالي ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	
١٩٠,٩٨٧	٤,٥٠٠	-	١٨٦,٤٨٧	٣١ ليسuper ٢٠١٣ استثمارات أخرى
٥,٩٩,٦٥٥	٥,٠٩٤,٦٦٥	-	-	٣١ ليسuper ٢٠١٢ العقارات الاستثمارية
=====	=====	=====	=====	=====
٥,٣٢٨	٤,٥٠٠	٣٤	٧٩٤	٣١ ليسuper ٢٠١٢ استثمارات أخرى
٤,٦١١,٥٥	٤,٦١١,٥٥	-	-	العقارات الاستثمارية
=====	=====	=====	=====	=====

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

### التقديرات والأحكام الهامة

٣٧

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

#### افتراض مبدأ الاستثمارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم أولى لقدرة المجموعة على الاستثمار وفقاً لمبدأ الاستثمارية، والذي يشمل فترة ١٢ شهراً اعتباراً من تاريخ البيانات المالية، بناءً على بعض الأحداث والظروف المحددة التي، بصورة فردية أو جماعية، قد تلقى بشكوك كبيرة حول قدرة المجموعة على الاستثمار وفقاً لمبدأ الاستثمارية.

قامت إدارة المجموعة بإعداد خطتها المستقبلية للأعمال وتقديراتها للتغيرات النقدية لثلاثي عشر شهراً اعتباراً من تاريخ التقرير على أساس متحفظ. وقد تم إعداد هذه التقديرات مع الأخذ بالاعتبار طبيعة وظروف عملها ودرجة تأثيرها بالعوامل الخارجية والمعلومات المالية وغير المالية الأخرى المتاحة وقت إعداد هذه التقديرات.

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

#### الاعتراف بالإيرادات من العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات على أساس التكلفة الحر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر عندما يتم نقل كافة مخاطر وأمتيازات الملكية الهامة إلى المشتري. وتتغير مخاطر وأمتيازات الملكية الهامة قد انتقلت إلى المشتري عندما يتم نقل مخاطر الأسعار المرتبطة بها إلى المشتري من خلال توقيع العقد وحصول المشتري على حق الدخول للعقار.

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

بيانات (تابع)

٤٧ التغيرات والأحكام الهامة (تابع)

### الاعتراف بالإيرادات من أنشطة المقاولات

يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة المقاولات ضمن بيان الدخل عندما يكون من الممكن تقدير إيرادات العقد بصورة موثوقة، تبدأ المجموعة عادةً بالاعتراف بالإيرادات عندما يمكن تقدير نتائج المشروع بصورة موثوقة. يعتمد قياس إيرادات العقود على طريقة نسبة الإنجاز وهي تتأثر بالعديد من احتمالات عدم اليقين التي تعتمد على نتائج أحداث مستقبلية. يتم الاعتراف بالإيرادات من التغيرات والمطالبات في أعمال العقود فقط عند احتمالية استردادها وتغيير القيمة بصورة موثوقة. وتحتاج التغيرات غالباً إلى تعديل عند وقوع الأحداث أو التأكيد من الإحتمالات غير اليقينية. وبالتالي فإن قيمة إيرادات العقود قد ترتفع أو تنخفض من فترة إلى أخرى.

### خسائر انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة الخاصة بها لعرض تقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. تحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم الإدارة بتقدير أسعار البيع الحالية لوحدات العقار والتكاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات للعقارات التي تبقى غير مباعة في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكاليف المتوقعة للإنجاز، يتم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة للحدث أو لحالة الخسارة المحددة لتخفيض تكلفة العقارات للتطوير إلى صافي القيمة القابلة للتحقق. فيما يتعلق ببعض العقارات، قامت الإدارة بالاستعانة بشركة تقييم مسجلة ومستقلة لمراجعة توقعات التغيرات النجدية المخصومة للتأكد من القيمة من الاستخدام. إن الافتراضات الهامة المستخدمة في وضع تقديرات هذه التغيرات النجدية تفترض توفر مبالغ كافية للمجموعة لإنجاز الأشغال الخاصة بعقارات التطوير.

### خسائر انخفاض قيمة العقارات للتطوير

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة العقارات للتطوير لغرض تقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. تحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم الإدارة بتقدير أسعار البيع الحالية لوحدات العقار والتكاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات للعقارات التي تبقى غير مباعة في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكاليف المتوقعة للإنجاز، يتم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة للحدث أو لحالة الخسارة المحددة لتخفيض تكلفة العقارات للتطوير إلى صافي القيمة القابلة للتحقق. فيما يتعلق ببعض العقارات، قامت الإدارة بالاستعانة بشركة تقييم مسجلة ومستقلة لمراجعة توقعات التغيرات النجدية المخصومة للتأكد من القيمة من الاستخدام. إن الافتراضات الهامة المستخدمة في وضع تقديرات هذه التغيرات النجدية تفترض توفر مبالغ كافية للمجموعة لإنجاز الأشغال الخاصة بعقارات التطوير.

### الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة سنوياً بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة والاستهلاك المحمل على الممتلكات والآلات والمعدات. قامت المجموعة بإجراء مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ ولم تشر الإدارة إلى الحاجة لتعديل القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المتبقية للموجودات عن الفترة الحالية أو الفترات المستقبلية. إلا أنه سوف تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية مرة أخرى في العام التالي.

### تقييم العقارات الاستثمارية

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

### مخصص المخزون المتقادم

تقوم المجموعة بمراجعة مخزونها لتقدير الخسائر الناتجة عن التقادم بصورة منتظمة. وتحدد مدى ضرورة الاعتراف بمخصص للمخزون المتقادم ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع احكام بشأن ما إذا كانت هناك لية معلومات ملحوظة تشير إلى وجود قدرة مستقبلية على بيع منتج ما وصافي القيمة القابلة للتحقق من ذلك المنتج. وبالتالي، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عندما يكون صافي القيمة القابلة للتحقق أقل من التكلفة اعتماداً على أفضل تقديرات الإدارة. يركز مخصص المخزون المتقادم على العمر والحركة الماضية للمخزون.

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

إيضاحات (تابع)

### ٣٧ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

#### أعمال المشروعات قيد الإنجاز

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

#### مخصصات النعم المدينة بما في ذلك النعم المدينة لأطراف ذات علاقة

تقوم المجموعة بمراجعة نعمها المدينة لتقييم مدى كفاية المخصصات على الأقل بصورة سنوية. إن مخاطر الائتمان لدى المجموعة منسوبة بصورة أساسية إلى النعم المدينة التجارية /نعم العقود المدينة الأخرى والنعم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بمخصص ما ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام لمعرفة ما إذا كانت هناك أيّة معطيات ملحوظة تؤدي بوجود انخفاض معقول ويمكن قياسه في التتفقات التقنية المستقبلية المقدرة. وبالتالي، يتم تكريم مخصص عند احتمال وقوع حالة خسارة أو حدث يعتير، اعتماداً على الخبرة السابقة، بمثابة دليل على انخفاض القدرة على استرداد التتفقات التقنية.

#### مخصص مصروفات الضمانات

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

#### المخصص مقابل المطالبات والالتزامات الطارئة

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