



التقرير السنوي ٢٠١٠

المحتويات

٤	نبذة عن منازل	١٥	استراتيجية العام ٢٠١١
٥	ملخص عام ٢٠١٠		استراتيجية الشركة
	أهم الإنجازات في عام ٢٠١٠		أهداف الشركة لعام ٢٠١١
٦	حوكمة الشركة	١٦	المشاريع التي تم تسليمها والمشاريع الحالية
٧	الهيكل التنظيمي ٢٠١٠	١٨	المشاريع / ديونز فيليج
٨	كلمة رئيس مجلس الإدارة	٢٠	المشاريع / فلل الريف
١٠	كلمة الرئيس التنفيذي	٢٤	المشاريع / ٩٧١٢ بي إم سي
١٢	هيئة الفتوى والرقابة الشرعية	٢٦	البيانات المالية
١٤	نظرة عامة	٦٦	إخلاء مسؤولية



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



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

تعمل شركة منازل العقارية (ش.م.خ) التي تتخذ من مدينة أبوظبي مقراً لها في تطوير مشاريع سكنية وتجارية لذوي الدخل المتوسط بالإضافة إلى العديد من المشاريع التجارية والمشاريع متعددة الاستخدامات. وتسعى شركة منازل سعياً دؤوباً إلى إقامة مجمعات نابضة بالحياة ومزدهرة غنية بالمرافق والخدمات وسط أجواءٍ تم تخطيطها بعناية.



ملخص عام ٢٠١٠

سجلت شركة منازل العديد من الإنجازات والنجاحات في عام ٢٠١٠ في وقت كان القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة يتعافى فيه من آثار الأزمة المالية العالمية، وفي ظل عائد يقترب من مليار درهم حققت شركة منازل أرباحاً بقيمة ٢٣٦ مليون درهم، مقارنة بخسارة بلغت ٧١٥ مليون درهم في العام السابق.

وقد كان لتلبية الطلب على المشاريع المخصصة لفئة متوسطي الدخل في أبوظبي الأولوية في الاستراتيجية التجارية للشركة. وقد ارتفع الطلب وبشكل كبير على العقارات المنجزة والجاهزة للتسليم مما ساهم في النجاح القوي والنتائج المبهرة التي حققتها الشركة خلال عام ٢٠١٠، بما يمثل برهاناً على قوة اقتصاد أبوظبي، الذي تدعمه مبادرات النمو الحكومية.

تم خلال العام ٢٠١٠ تسليم أكثر من ١,٠٠٠ فيلا في مشروع الريف، كما تم تسليم ما يقرب من ٤٠ بالمائة من المساحات التجارية في برج بريستيج إلى مالكيها. هذا وتُعزى الزيادة الناتجة في الأرباح خلال العام إلى التحسن الملحوظ في الأداء، بالإضافة إلى التخفيض القوي في تكاليف التشغيل والرقابة المحكمة على النفقات مما أسفر عن توفير قرابة ٨٠ مليون درهم مقارنة بعام ٢٠٠٩.

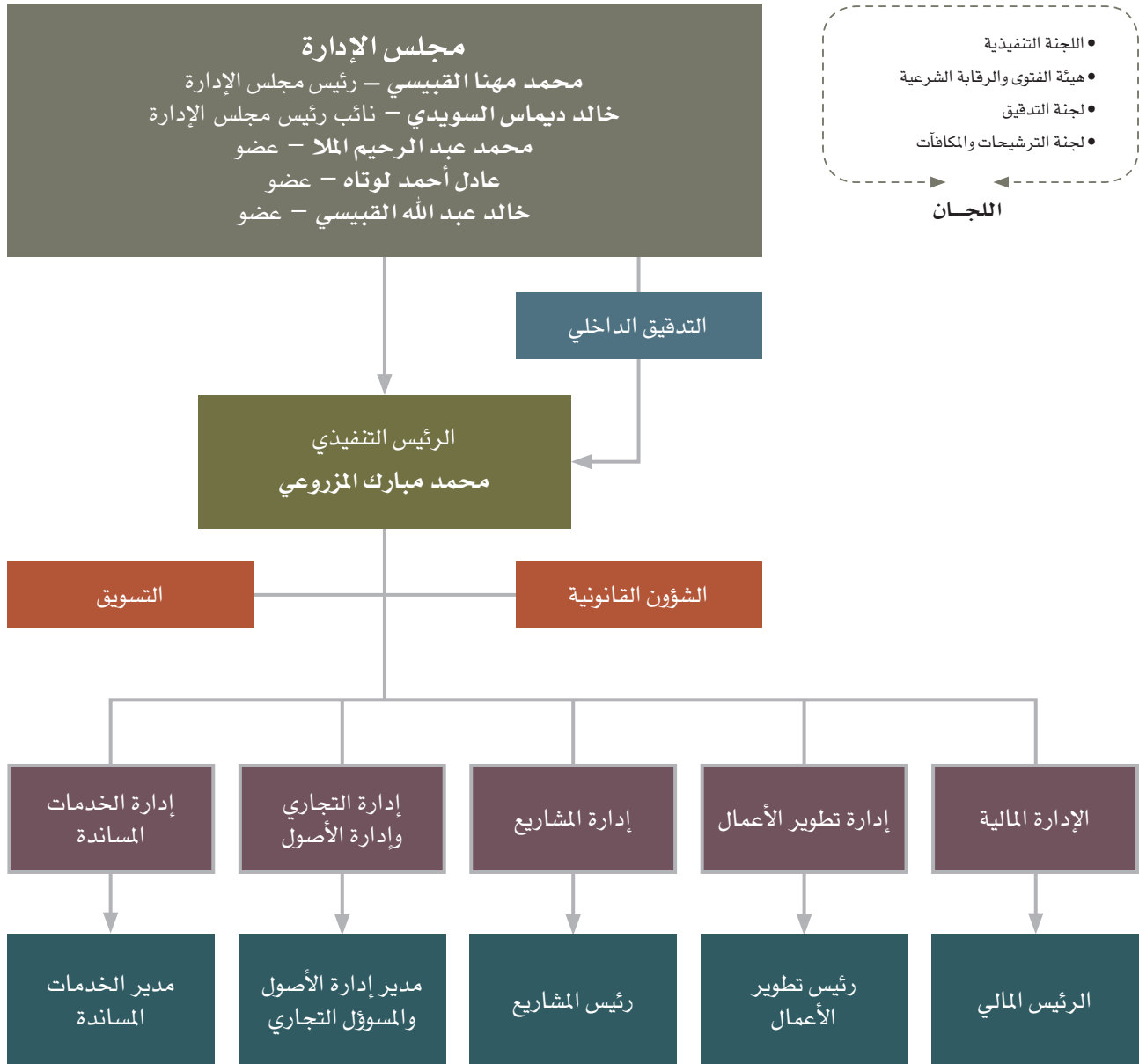
أهم الإنجازات في العام ٢٠١٠

- تسليم أكثر من ١,٠٠٠ فيلا في الحي العربي والحي الصحراوي في مشروع فلل الريف في أبوظبي
- تسليم مشروع برج المكاتب بريستيج تاورز المكونين من ٢٠ طابقاً، في مدينة محمد بن زايد، في أبوظبي
- إنجاز ٩٠ بالمائة من مشروع ٩٧١٢ بي إم سي التجاري، المقرر افتتاحه في الموعد المحدد مطلع عام ٢٠١٢
- بناء مراحل إضافية من مشروع الريف، يُتوقع تسليمها في عامي ٢٠١١ و٢٠١٢

انطلاقاً من التزام إدارة الشركة بضرورة تطبيق كافة القوانين التجارية والاستفادة من الممارسات والخبرات السابقة واتباع أفضل السبل للحفاظ على ممتلكات وأصول الشركة فقد قامت الإدارة بتطبيق القانون رقم ٥١٨ لعام ٢٠٠٩ والخاص بحوكمة الشركات للحفاظ على أصول وممتلكات الشركة وصحة البيانات المالية والتشغيلية بالإضافة إلى التأكد من صحة المعلومات والبيانات الصادرة عن الشركة.

وفي سبيل تحقيق هذه الأهداف، قامت إدارة الشركة بالآتي:

- تأسيس لجنة مراجعة من أعضاء مجلس إدارة غير تنفيذيين
 - تأسيس إدارة مراجعة داخلية وتعيين موظفين أكفاء مؤهلين علمياً وعملياً
 - إعداد لائحة للمراجعة الداخلية بالإضافة إلى ميثاق مراجعة لتحديد طبيعة عمل المراجعة الداخلية
 - إعداد لائحة اعتماد مالية لكافة القرارات
 - إعداد دليل السياسات والإجراءات لكافة إدارات الشركة
 - إعداد لائحة عمل لكل من
 - مجلس الإدارة
 - اللجنة التنفيذية
 - لجنة الترشيحات والمكافآت
 - لجنة المراجعة
 - هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
- كما تم تطبيق سياسة المعايير المهنية والأخلاقية ومنع الغش والتلاعب والتي بموجبها يقوم كل من موظفي وإدارة الشركة بتقديم إقرار سنوي عن التزامهم بتطبيق المعايير المهنية والأخلاقية والالتزام بإبلاغ الجهات المعنية داخل الشركة عن أي مؤشرات سلبية تتعلق بسير العمل.
- إن إدارة الشركة وموظفيها ملتزمون ببذل كافة الجهد والاستعانة بكافة الوسائل العلمية والعملية للحفاظ على أصول وممتلكات الشركة وتوفير بيئة عمل فعالة وخلق ثقة بين الشركة وكافة المتعاملين معها.



يواصل القطاع العقاري في أبوظبي أداءه القوي بفضل العديد من المشاريع التي تهدف إلى تلبية معدلات الطلب المتزايدة في السوق. وفي هذا الصدد، أثبتت استراتيجية شركة منازل التي تركز على مشاريع متوسطي الدخل قدرتها وكفاءتها. ففي غضون أربعة أعوام فقط منذ تأسيس الشركة، قمنا بالوصول بمشاريعنا من كونها مجرد فكرة إلى مرحلة الإنجاز، وأدت استراتيجيتنا الخاصة بالتمركز في السوق إلى تجنب الشركة إلى حد كبير الصعوبات الجمة التي واجهها أغلب المطورين الآخرين وبخاصة أولئك الذين يستهدفون قطاع الوحدات السكنية الفاخرة.

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن مجلس الإدارة وفريق العمل بشركة منازل، أتوجه ببالغ الشكر والتقدير للسادة المساهمين على دعمهم المستمر لنا، ويسعدنا أن نقدم لكم هذا التقرير السنوي لعام ٢٠١٠.



محمد مهنا القبيسي
رئيس مجلس الإدارة

ثالثاً، تحظى مشاريع شركة منازل بمكانة متميزة، سواءً من حيث السعر أو الموقع، فالمشاريع السكنية مثل مشروع الريف، والمباني المخصصة للمكاتب مثل برج بريستيج تلبي جميع احتياجات العملاء سواء كانوا ملاكاً أو مستأجرين.

وفي ظل تسليم أعداد كبيرة من الفلل التي تم إنجازها في مشروع الريف خلال عام ٢٠١٠، بالإضافة إلى إنجاز وتسليم برج بريستيج، يظهر للجميع صواب استراتيجيةنا الأساسية تماماً في العوائد الإجمالية للعام التي ارتفعت من ١٠٩ مليون درهم إلى ١,٢٦ مليار درهم.

ومع وجود ما يزيد عن ١,٢٠٠ فيلا و ٨٠٠ شقة سكنية يتوقع إنجازها وتسليمها في مشاريع الريف على مدار العامين القادمين، بالإضافة إلى إنجاز وتسليم المركز التجاري في مشروع ٩٧١٢ بي إم سي، مما يمكننا أن نتطلع إلى تحقيق عائد ورجح مستدام خلال السنوات القليلة القادمة.

إنه ليملؤني الفخر وأنا أعلن لكم بأن شركة منازل حققت نتائج متميزة في العام ٢٠١٠، واستطاعت تحويل خسائر العام السابق البالغة ٧١٥ مليون درهم إلى أرباح قاربت ٢٣٦ مليون درهم، في تحول ملحوظ يعود إلى عدة عوامل. أولها، لا تزال أبوظبي تواجه نقصاً في المشاريع السكنية ذات الأسعار المعقولة، ويبدو هذا جلياً من أعداد الأشخاص العاملين في أبوظبي ويقطنون في دبي بسبب قلة توافر المساكن المريحة ذات التكلفة المعقولة وتعذر الحصول عليها.

ثانياً، لا تزال أبوظبي تتعرض لانتقال السكان من المنطقة التجارية المركزية التقليدية إلى المناطق البعيدة، نتيجة نقل الإدارات الحكومية إلى أماكن خارجية، وما صاحب ذلك من تزايد الطلب على أماكن الإقامة السكنية المجاورة.

إنه ليملؤني الفخر وأنا أعلن لكم بأن شركة منازل حققت نتائج متميزة في العام ٢٠١٠، واستطاعت تحويل خسائر العام السابق البالغة ٧١٥ مليون درهم إلى أرباح قاربت ٢٣٦ مليون درهم.

أن أداءنا خلال هذا العام قد أثبت صحة استراتيجية منازل طويلة المدى، التي سعت لتجنب المشاريع الفاخرة لصالح المشاريع الموجهة للفئات متوسطة الدخل، والتي لا تزال محل طلب متزايد في السوق المحلية.

وكما ذكرنا سابقاً، أوشك المركز التجاري في مشروع ٩٧١٢ بي إم سي على الانتهاء ومن المتوقع له أن يجذب مجموعة جيدة من المستأجرين والمستثمرين - بدرجة تؤدي إلى شغل معظم المساحات التجارية وتشغيلها بحلول موعد الافتتاح الرسمي. ورغم التوقف المؤقت حالياً في الأجزاء السكنية والتجارية والفندقية في مشروع ٩٧١٢ بي إم سي، تؤكد البيانات الجديدة أن مبادرات أبوظبي للنمو قد بدأت تؤتي ثمارها. كما تؤكد الاستجابة كذلك على القوة الأساسية للمشروع، وتتوقع عودته إلى وضعه الطبيعي مع تحسن التوجهات السائدة في السوق.

استعراض الوضع المالي

يُعد التحول البارز من تكبد خسارة بقيمة ٧١٥ مليون درهم عام ٢٠٠٩ إلى تحقيق ربح بقيمة ٢٣٦ مليون درهم من أبرز إنجازات الأداء المالي المُبهر لهذا العام، حيث أسهمت العوائد القوية نتيجة تسليم الوحدات السكنية والتجارية والمراقبة الصارمة للنفقات التي أدت إلى خفض تكاليف التشغيل بنسبة كبيرة في تحقيق هذه النتائج المؤثرة.

وعلى الرغم من وجود مخصصات تبلغ حوالي ١٥٠ مليون درهم تتعلق بعمليات إعادة تقييم أصول معينة مرتبطة بالسوق، إلا أنه تم تعويض معظم هذه المخصصات من المكاسب التي حققها تقييم أملاك وعقارات أخرى.

لقد ثبت صواب القرار الاستراتيجي الذي اتخذته الشركة بتأجيل استكمال بعض المشاريع على غرار مشروع عمّان جاردنز في الأردن وبعض أجزاء مشروع ٩٧١٢ بي إم سي في مدينة محمد بن زايد في أبوظبي، حيث ساعد هذا الإجراء الشركة على تجنب الخسائر المحتملة والحفاظ على السيولة المتاحة لاستخدامها في مشاريع حيوية أخرى.

ولا شك أن استمرار الشركة في تلك المشاريع كان سيمثل مخاطرة في استثمار مزيد من الأموال في إنشاء الوحدات المباعة مسبقاً، دون وجود أي ضمانات للتملك الفعلي وسداد العملاء لالتزاماتهم الأصلية. ورغم أننا قد تحملنا خسائر ضخمة في بدء هذه المشاريع، إلا أننا قررنا رد كامل المبالغ التي دفعت كمقدم لجميع المشترين، وهو ما يؤكد قوة أعمالنا ويدعم مصداقية شركة منازل بوصفها شركة تعمل وفق أحكام الشريعة الإسلامية الفراء.

استعراض المشاريع

إن جميع المشاريع تحقق تقدماً ملحوظاً، وستساهم بقوة في زيادة العوائد والأرباح، وبخاصة مع تسليم المراحل الجديدة منها.

ومن المقرر أن يتم تسليم المجموعة المتبقية من الفلل والشقق التي تزيد عن ١,٢٠٠ فيلا و ١,٨٠٠ شقة في مشروع الريف خلال عامي ٢٠١١ و ٢٠١٢. حيث يتوقع أن يتم طرح المجموعة الأولى من الشقق في الربع الثالث من عام ٢٠١١.

يمكننا النظر إلى العام ٢٠١٠ باعتباره عاماً حاسماً في مسيرة شركة منازل باعتبارها مطور عقاري يحظى باستقرار متميز، استطاع بشكل ملفت مواكبة الظروف السائدة في السوق وتحقيق نتائج مختلفة عن الاتجاه السلبي الذي ساد القطاع العقاري في الآونة الأخيرة.

ومن الجدير بالذكر، أن أداءنا خلال هذا العام قد أثبت صحة استراتيجية منازل طويلة المدى، التي سعت لتجنب المشاريع الفاخرة لصالح المشاريع الموجهة للفئات متوسطة الدخل، والتي لا تزال محل طلب متزايد في السوق المحلية.

ويعتبر تسليم ما يزيد عن ١,٠٠٠ فيلا في مشروع الريف، بالإضافة إلى تسليم ما مساحته ٥٥ ألف متر مربع من المكاتب في برج بريستيج برهاناً على أن السوق العقاري لا يزال يستجيب للمشاريع التي تلبي كافة المتطلبات ومختلف توقعات الأسعار، تمتلك منازل ما يصل إلى ٦٠ بالمائة من مساحة أرض برج بريستيج، بينما يمتلك شاغلو البرجين باقي المساحة.

لقد أسفرت هذه المشاريع عن عوائد وأرباح قوية خلال عام ٢٠١٠، جاءت نتيجة لإتمام الملاك لعقودهم واستلامهم الوحدات المباعة لهم.

علاوة على ذلك، يشير التقدم المتميز في إنجاز المركز التجاري في مشروع ٩٧١٢ بي إم سي، إلى أن المشروع التي تصل مساحته إلى ١٠٠ ألف متر مربع في طريقه للافتتاح في عام ٢٠١٢. ومن الآن فصاعداً، سيبدأ المركز التجاري في توفير الدخل عن طريق عوائد الإيجار وسيدعم العوائد التي تحصل عليها الشركة من عمليات التسليم المستمرة في مشروع الريف.

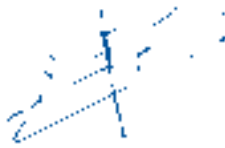
إذ نمتلك مخزوناً جيداً من الأراضي ونقوم حالياً بتحليل جدوى المشاريع المتوقعة، ونقوم كذلك بوضع خطط تجريبية لإطلاق المرحلة الأولى للتطوير السكني والمكاتب في مشروع ٩٧١٢ بي إم سي في المستقبل القريب.

وجاء أداؤنا خلال عام ٢٠١٠ ليعزز سعيينا إلى الانتشار في غضون الأعوام القليلة القادمة، وبخاصة مع نضج دورة تطوير المشاريع لدينا، وبدء جني ثمار ذلك، متمثلاً في النمو الإيجابي في العائدات والأرباح.

وتبرز الضرورة الآن إلى أن نحدد مشاريع جديدة مناسبة ونشرع في إنجازها، بحيث نحافظ على دورة التطوير في شركتنا، شريطة أن نراعي دوماً توافق تلك المشاريع مع استراتيجيتنا التي أثبتت جدواها والتي تنص على توفير عقارات بأسعار معقولة للفئات متوسطة الدخل.

وختاماً أتقدم بجزيل الشكر لزملائنا وشركائنا وعملائنا على السواء، وكذلك لمستثمرين وشركائنا المؤسسين لدعمهم المستمر لنا الذي ساعد شركة منازل في أن تتبوأ تلك المكانة المتميزة بين جهات التطوير العقاري المختلفة في دولة الإمارات.

وبصفتي الرئيس التنفيذي للشركة، فإنني سأستمر في تكريس كافة جهودي من أجل تعزيز أعمالنا وقيادة شركة منازل قيادة حكيمة تجعل منها واحدة من أكثر الشركات التي تحظى بثقتكم واحترامكم في مجال مشاريع التطوير العقاري في هذه المنطقة.



محمد مبارك المزروعي
الرئيس التنفيذي

وفي ظل ظروف السوق الصعبة، قمنا بمساعدة المشتريين في مشروع ديونز ومشروع برج جري بريستيج، بتقديم خيارات دفع مبتكرة لهم لتيسير الأعباء المالية، ومن ثم استطاع العملاء المحافظة على استثماراتهم، في حين تجنبنا منازل التكاليف الباهظة التي كانت ستتشأ من عملية إعادة البيع.

ومع اقتراب نهاية العام، وفي إطار سعيينا لزيادة محفظتنا من العقارات المتاحة للإيجار، قمنا باستحداث عملية جديدة لإدارة الأصول، بهدف التعامل مع عمليات إدارة الأملاك، كإدارة التجهيزات والإيجارات، ما من شأنه المساعدة في توفير مصدر دخل جديد ومستقر، بموازاة انتقالنا من نموذج ”البناء والبيع“ التقليدي إلى نموذج ”البناء والتأجير“.

وسعيّاً منا إلى مزيد من التحسين للكفاءة التنظيمية، استعانت منازل باستشاري متخصص لمراجعة كافة سياسات الشركة وإجراءاتها، وتحديد الجوانب التي تحتاج إلى تسهيل الإجراءات، والمساعدة على تطبيق التعديلات اللازمة فيها.

المضي قدماً

استطاعت شركة منازل تجاوز الظروف الاستثنائية المتقلبة السائدة في السوق خلال الأعوام القليلة الماضية والحفاظ على مكانة جيدة. فعلى الصعيد الاستراتيجي، أثبتت القرارات التي تم اتخاذها جدواها. أما في المجال التشغيلي، استطاعت الشركة أن تصل إلى مستوى من الكفاءة والفعالية لم تبلغه من قبل. كما أننا استطعنا من الناحية المالية تحقيق نتائج مرضية خلال عام ٢٠١٠، إذ يتيح لنا أداء هذا العام وتوقعات تحقيق مزيد من المكاسب المنتظمة تبني نظرة تفاؤلية حذرة لمستقبل الشركة.

إننا ندرس اتجاهات السوق عن كثب، ونسعى للحصول على فرص تطوير أعمال تجارية ومشاريع في أبوظبي والمنطقة، وبدأنا في تلقي ردود أفعال مشجعة من مختلف الأطراف المعنية.

ومن الواضح أن نفقات التشغيل قد انخفضت بنحو ٨٠ مليون درهم في عام ٢٠١٠، وهو مؤشر يدل على المراقبة الفعالة والمستمرة للتكاليف.

ورغم ارتفاع معدل الإقراض من ١٥ إلى ٣٢ بالمائة، إلا أن هذا المعدل لا يزال منخفضاً مقارنة بالقطاع العقاري بصفة عامة، ويعكس سياسة شركة منازل الجديدة الخاصة بموازاة الدين مع مراحل تنفيذ المشاريع. كما يعد ذلك من الوسائل الأكثر فعالية لتمويل الأملاك الإيجارية، بدلاً من الاستثمار في الأصول فقط، إذ ترتبط حيازة الدين بمعدلات سداد منخفضة وتحقق عائد الدخل المتوقع.

وعلاوة على ذلك، يعكس الانخفاض في إجمالي الأصول من ٧,٥ مليار درهم إلى ٧,١ مليار درهم حقيقة أن شركة منازل لم تأخذ على عاتقها أي التزامات جديدة خلال عام ٢٠١٠، كما قامت بتسليم عدد كبير من العقارات للمشتريين.

وقد حقق التنوع في مصادر الدخل نتائج مشجعة خلال عام ٢٠١٠، حيث ساهمت عمليات إدارة المنشآت التي تقوم بها الشركة مؤخراً في الأرباح وقدمت عوائد اقتصادية جيدة على رأس المال المستثمر.

استعراض الشركة

شهد العام ٢٠١٠ استكمال عملية إعادة الهيكلة التنظيمية التي بدأت عام ٢٠٠٩، حيث ساهم ذلك في تحقيق مزايا عملية تمثلت في زيادة الكفاءة التشغيلية. كما حافظ القسم التجاري على نجاحه في تحصيل المبالغ المستحقة وتدعيم العلاقات مع العملاء، وتحقيق أهدافه على الرغم من الآثار السلبية للتراجع الاقتصادي.

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لشركة منازل العقارية (منازل)
إلى الجمعية العمومية لمساهمي الشركة للسنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠١٠.

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

إلى مساهمي شركة منازل العقارية السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، استناداً إلى ما ورد في النظام الأساسي للشركة، يجب علينا تقديم التقرير الآتي:

لقد راجعنا الأسس التي قام عليها عمل الشركة، ونتائجها المالية، والاستثمارات التي دخلت فيها، وغيرها مما له صلة بأنشطة وأعمال الشركة بغرض إبداء رأي فيما إذا كانت الشركة تلتزم بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، في ضوء الفتاوى والقرارات والتوجيهات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م.

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

لقد قمنا بمراجعتنا التي اشتملت على مراجعة النتائج المالية للشركة، من واقع مراجعتنا لميزانيتها العمومية (وقائمة الإيرادات والمصروفات). كما قمنا بمراجعة إيداعات الشركة لدى البنوك وكلها بنوك إسلامية، وحصلنا على الإفادة المطلوبة بشأن أوجه الاستثمارات التي كانت قد دخلت فيها الشركة. لقد قمنا بالحصول على المعلومات والتفسيرات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة لم تخالف في الجملة أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، في نطاق ما أطلعنا عليه من أنشطتها وأعمالها المختلفة.

في رأينا :

أن الشركة قد التزمت في مجمل أنشطتها واستثماراتها وايداعاتها وأعمالها المختلفة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠م بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وذلك في ضوء ما أطلعنا عليه.

وبما أن مجلس إدارة الشركة غير مخوّل بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين فإن دفع زكاة أسهم الشركة يقع على عاتق المساهمين التزاماً منهم بالركن الثالث من أركان الإسلام.

والهيئة تؤكد أن استخدام أي وثيقة أو مستند أو عقد، أو الدخول في أي اتفاقية أو استثمار، أو ممارسة نشاط من النشاطات، يجب أن يُعتمد مقدماً من قبلها للتأكد من أنه يتفق مع المتطلبات الشرعية، وهو ما ينص عليه النظام الأساسي للشركة.

والهيئة إذ تصدر هذا التقرير، فإنها تبارك للشركة نهجها الحميد في الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية ابتغاء مرضاة الله تعالى، وتسأل الله سبحانه أن يجعل ذلك سبباً للبركة في الرزق والعمل.

وصلّى الله تعالى على سيّدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وآخر دعوانا أن الحمد لله ربّ العالمين.

هيئة الفتوى والرقابة الشرعية


الشيخ الدكتور أسيد محمد
أديب الكيلاني
عضو الهيئة



الشيخ نظام محمد
صالح اليعقوبي
عضو الهيئة



الدكتور محمد عبد الرحيم
سلطان العلماء
رئيس الهيئة

الرؤية / الرسالة / القيم الجوهرية

شهد العام ٢٠٠٩ تحديات غير مسبقة لقطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة إذ كانت القدرة على البقاء في الأسواق بالنسبة لكثير من الشركات إنجاز يحسب لكل منها، بغض النظر عن تحقيق أرباح. وفي هذا السياق، يمكن النظر إلى أداء منازل بشيء من الفخر.

فرغم الخسائر التي تكبدتها الشركة، إلا أنها تمكنت من الخروج من الأزمة مجدداً مع نهاية عام ٢٠٠٩ بصورة أقوى مما كانت عليه من قبل ومن عدة نواحي. ولم تقتصر فائدة الخطوات التي اتخذتها الشركة خلال ذلك العام استجابةً لتغير الأوضاع على الحد من وقوع الأضرار المحتملة، بل إنها وضعت أيضاً الأساس الذي يقوم عليه النجاح في المستقبل.

وقد شكل تسليم مشروع ديونز فيليج والمرحلة الأولى من مشروع فلل الريف وحدهما أحد الإنجازات الهامة في ظل ظروف بالغة الصعوبة.

الرؤية

تتمثل رؤية منازل في ترسيخ وجودها كشركة رائدة في سوق العقارات بدولة الإمارات العربية المتحدة تستهدف الشرائح الاجتماعية متوسطة الدخل. ولتحقيق هذه الغاية، يتعين أن تتركز أهداف عملنا على خدمة الشركة والمستثمرين في مشاريعنا.

وإننا نسعى إلى تحسين قيم حقوق الملكية طويلة الأجل لجميع العقارات لدينا من خلال إنشاء مجمعات جديدة نابضة بالحياة وذات تخطيط جيد، وبيعها بأسعار منافسة تجتذب كل فئات الدخل المستهدفة. وبهذه الطريقة، ومن خلال تطوير وإدارة محفظة نمونا الخاصة بالعقارات الاستثمارية عالية الجودة، فإننا سنتمكن من ترسيخ أقدامنا كقوة فريدة ذات أهمية في سوق العقارات بدولة الإمارات العربية المتحدة على مدى سنوات طويلة مقبلة.

الرسالة

تتجلى رسالتنا في السعي الدائم نحو تعزيز قيمة استثمارات شركتنا على المدى الطويل في سبيل تحقيق نمو مجز وجذاب لمساهميننا. ونحن نؤمن بأن الإدارة الرشيدة والحكيمة والواعية لمشاريع الشركة العقارية تمثل إستراتيجية استثمارية سليمة، سواء من الناحية المالية أو من ناحية الحفاظ على جودة الحياة في المنطقة التي توجد فيها مواقعنا.

ونحن كمتخصصين في إعداد المخططات الاستراتيجية الشاملة وبناء المجمعات الكبيرة، نسعى لأداء هذه الرسالة وفق معايير جودة عالية. وإنه لمن دواعي فخرنا أن نقوم بأدوار متعددة، حيث نعمل في نفس الوقت كمخططين، معماريين، ملاك، مستثمرين، شركاء في المجتمع، أصحاب عمل وجيران.

ويقوم عملنا هذا على كاهل فريق متميز من الموظفين الأكثر خبرة وموهبة والذين يحظون بكل تشجيع ممكن منا لإظهار أقصى طاقاتهم وقدراتهم الكامنة لتحقيق التميز والتفوق.

القيم الجوهرية

- توفير قيمة دائمة في مجمعاتنا وعقاراتنا الاستثمارية، وترك أسس راسخة للمستقبل.
- الالتزام الدائم بأعلى معايير الجودة والخدمة.
- تطوير بيئات قائمة على مفاهيم السلامة والتوازن والاستدامة لتكون المكان الأنسب للعيش والتعليم والتسوق والعمل والترفيه.
- المساهمة الإيجابية في التطور الاجتماعي والاقتصادي المتواصل لإمارة أبوظبي ودولة الإمارات العربية المتحدة.
- الالتزام بالقيم الأخلاقية والأمانة والانفتاح في كل ما نقوم به.

استراتيجية الشركة

تبوّأت شركة منازل مكانة رائدة كمطور لمشاريع متعددة الاستخدامات تخدم الشريحة متوسطة الدخل من السوق.

وفي إطار سعيها لتحقيق ذلك، ستواصل الشركة الاعتماد على تقنيات بناء مبتكرة وذات تكلفة معقولة، لتوفير وحدات سكنية وتجارية عالية الجودة بأسعار تنافسية.

ويأتي تسليم الوحدات عالية الجودة بأسعار معقولة نتيجة لعملية اختيار واسعة النطاق للمشاريع، وتحليل شامل لكل مشروع لضمان الربحية، بغض النظر عن تقلبات السوق.

وفي الوقت ذاته، من المقرر أن تقوم شركة منازل بزيادة محفظة عقاراتها المنجزة والجاهزة للتسليم، وتتولى إدارتها لتحقيق عائد إيجاري بما يسهم في زيادة العوائد على المدى الطويل.

أهداف الشركة لعام ٢٠١١

ووفقاً لما تم التأكيد عليه في تقرير رئيس مجلس الإدارة، ستكون الأولوية خلال عام ٢٠١١ لاستكمال وتسليم المشاريع قيد الإنجاز بالفعل، مع التركيز على التمسك بالجدول الزمنية للتسليم والحيولة دون حدوث أي تأخير يمكن تفاديه.

أما الهدف الأساسي الجديد هذا العام، فهو السعي لمشاريع وفرص استثمارية جديدة من شأنها أن تساعد في ضمان الأرباح المستقبلية، مع مواصلة عمليات التشغيل الحالية بأقل قدر ممكن من التكاليف.

وفي الوقت ذاته، ستسعى منازل لدخول مجالات جديدة تحقق نمواً في العوائد والأرباح، كالعقارات المتاحة للإيجار وإدارة الأصول.



مشاريع تم تسليمها / ديونز فيليج

مساحة أرض تقريبيية ٤٣,٠٠٠ م^٢ / ١٩ مبنى شقق بارتفاع خمسة طوابق / ٩٥٢ وحدة /
صالة رياضية / مركز لرعاية الأطفال / مسابح خارجية / مسطحات خضراء



مشاريع تم تسليمها / المرحلة الأولى من الحي العربي و الصحراوي في مشروع فلل الريف

إثنان من أربعة أحياء الفلل في مشروع فلل الريف / وهي تضم أكثر من ١,٢٠٠ فيلا



المشاريع الحالية / فلل الريف

أرض بمساحة ١ مليون م^٢ / أربعة أحياء من الفلل تحمل كل منها فكرة معمارية مميزة فهناك الحي العربي،
الصحراوي، الشرق أوسطي، العصري والمنطقة المركزية بالداون تاون.



المشاريع الحالية / ٩٧١٢ بي إم سي

أرض بمساحة أكثر من ٢٣٠,٠٠٠ م^٢ / برج بـرستيج الفخمين / مركز تجاري
بمساحة تجارية أكثر من ١٠٠,٠٠٠ م^٢

دبي

مجمع دبي للاستثمار

dures
VILLAGE

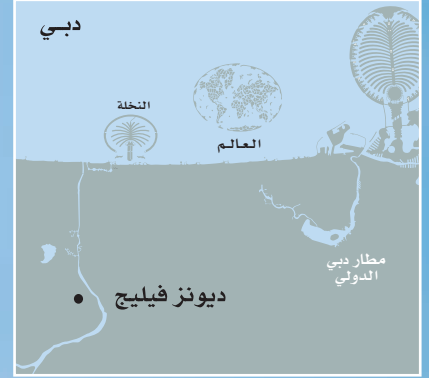
أبوظبي

alReef
VILLAS

مطار أبوظبي الدولي

9712 BMC

THE NATION'S DESTINATION



تم استكمال المشروع عام ٢٠٠٩، فضلاً عن تسليم أربعة مبانٍ إضافية للعملاء عام ٢٠١٠.

وقد تم استكمال المشروع عام ٢٠٠٩، فضلاً عن تسليم أربعة مبانٍ إضافية للعملاء عام ٢٠١٠. وبهدف تدعيم المشروع، قمنا باستعادة بعض المباني، حيث قمنا ببيعها جميعاً لملاك جدد باستثناء مبنى واحد ظل تابعاً لنا. وبالتالي فنحن نعتبر ملاكاً في هذا المشروع. يقع مشروع ديونز فيليج، الذي تقدر تكلفته بحوالي ٤٠١ مليون درهم، على مساحة ٤٣ ألف متر مربع في مجمع دبي للاستثمار.

يشمل مشروع ديونز فيليج ١٩ مبنى شقق سكنية بارتفاع خمسة طوابق، بإجمالي ٩٥٢ وحدة سكنية تتنوع ما بين استوديو وشقق بغرفة نوم واحدة أو اثنتين. وهو مجمع قائم بذاته، يتسع لعدد من السكان يبلغ حوالي ٣,٠٠٠ شخص، ويضم مجموعة واسعة من المرافق من بينها صالة رياضية ومركز لرعاية الأطفال ومساح خارجية ومساحات خضراء خلاصة ومواقف مظلة للسيارات.



du'nes
V I L L A G E





ينقسم المشروع إلى أربعة أحياء من الفلل تحمل كل منها فكرة معمارية مميزة فهناك الحي العربي، الصحراوي، الشرق أوسطي، العصري والمنطقة المركزية بالداون تاون.

وينقسم المشروع إلى أربعة أحياء من الفلل تحمل كل منها فكرة معمارية مميزة فهناك الحي العربي، الصحراوي، الشرق أوسطي والعصري، بالإضافة إلى منطقة الريف داون تاون.

وسيشمل مشروع الريف عند اكتماله ٢,٣٧٦ فيلا وفلل تاون هاوس، تضم ما بين اثنتين، ثلاث، أربع وخمس غرف نوم، و٨١٨ شقة بالإضافة إلى مركز تجاري، مساجد، مدارس، مجمع رياضي، دور حضانة، محلات تجارية ومكاتب.

وإضافة إلى ذلك، تم تسليم ما يزيد عن ١,٠٠٠ فيلا في مجمع الريف السكني خلال عام ٢٠١٠، ويقع المشروع الذي تبلغ قيمته ٣,٧ مليار درهم على مساحة مليون متر مربع قرب مطار أبوظبي الدولي، وبالقرب من الطريق السريع دبي - أبوظبي، وعلى بعد أقل من ٣٠ دقيقة بالسيارة عن مركز مدينة أبوظبي.



alReef
VILLAS





بهدف رفع مستوى المشروع تم إضافة مزيد من المرافق التي يحتاجها السكان، ثم الاحتفاظ بجميع هذه الأملاك للحصول على عوائد من تأجيرها لفترات طويلة المدى مما سيسهم في زيادة رأس المال.

وخلال عام ٢٠١٠، أعادت منازل شراء مساحات البيع بالتجزئة الواقعة ضمن مشروع الريف والتي سبق لها بيعها، وذلك بهدف رفع مستوى المشروع بإضافة مزيد من المرافق التي يحتاجها السكان، ثم الاحتفاظ بجميع هذه الأملاك للحصول على عوائد من تأجيرها لفترات طويلة المدى مما سيسهم في زيادة رأس المال.



alReef
VILLAS

WINNER OF
Construction WEEK
AWARDS 2009
RESIDENTIAL PROJECT OF THE YEAR





9712 BMC
THE NATION'S DESTINATION





احتفظت منازل بالمركز التجاري بالإضافة إلى ٦٠ في المائة من المساحة المتاحة في برجى برستيج، ويتم تأجيرها حالياً للمستأجرين.

ويمثل برجا بريستيج المكونين من عشرين طابقاً بالإضافة إلى المركز التجاري المرحلة الأولى من مشروع ٩٧١٢ بي إم سي متعدد الاستخدامات، الممتد على مساحة أرض إجمالية تبلغ قرابة مليون متر مربع.

لقد تم إنجاز برجى بريستيج الواقعين في مشروع ٩٧١٢ بي إم سي، وتسليمهما في ديسمبر ٢٠١٠، وقد احتفظت منازل بالمركز التجاري بالإضافة إلى ٦٠ في المائة من المساحة المتاحة في برجى برستيج، ويتم تأجيرها حالياً للمستأجرين.

المركز التجاري في مشروع ٩٧١٢ التجاري، الواقع في مدينة محمد بن زايد، بالقرب من مشروع كايبتال سنتر المقترح في أبوظبي، وفقاً لخطة أبوظبي ٢٠٣٠.

ويضم المركز مساحة أرضية تزيد عن ١٠٠ ألف متر مربع، وقد تم استكمال ٩٠ في المائة من الإنشاءات ومن المقرر افتتاح المركز أوائل العام ٢٠١٢.



شركة منازل العقارية ش.م.خ.
التقارير والبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

المحتويات

- ٢٨ تقرير أعضاء مجلس الإدارة
- ٢٩ تقرير مدقق الحسابات المستقل
- ٣١ بيان الدخل الموحد
- ٣٢ بيان الدخل الشامل الموحد
- ٣٣ بيان المركز المالي الموحد
- ٣٤ بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
- ٣٥ بيان التدفقات النقدية الموحد
- ٣٦ إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
- ٦٦ إخلاء مسؤولية

شركة منازل العقارية ش.م.خ.
تقرير أعضاء مجلس الإدارة
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

بالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم البيانات المالية الموحدة لشركة منازل العقارية ش.م.خ. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠.

النتائج وتخصيص الأرباح

حققت المجموعة إجمالي إيرادات بلغت ١,٦١٥ مليون درهم وإيرادات بلغت ٢٣٦ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ مقارنة مع إيرادات بلغت ١٠٩ مليون درهم وخسائر بلغت ٧١٦ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩. بلغ العائد للسهم الواحد للسنة ٠,٠٩ درهم مقارنة مع خسارة للسهم بلغت ٠,٢٩ درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩. وانخفضت موجودات المجموعة من ٧,٥٤٩ مليون درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ إلى ٧,١٦٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠.

أعضاء مجلس الإدارة

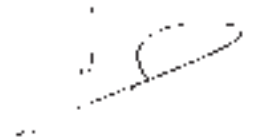
كما في تاريخ التقارير المالية، يتكون أعضاء مجلس الإدارة من:

السيد / محمد مهنا بطي القبسي	رئيس مجلس الإدارة
السيد / خالد ديماس السويدي	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد / خالد عبد الله القبسي	عضو مجلس الإدارة
السيد / عادل أحمد لوتاه	عضو مجلس الإدارة
السيد / محمد عبدالرحيم الملا	عضو مجلس الإدارة

مدققي الحسابات

سوف يتم تقديم اقتراح في اجتماع الجمعية العمومية بإعادة تعيين شركة إرنست ويونغ كمدققي حسابات للسنة القادمة.

عن أعضاء مجلس الإدارة



السيد / محمد مهنا بطي القبسي

رئيس مجلس الإدارة

١٢ أبريل ٢٠١١

صندوق بريد ١٣٦
الطابق الحادي عشر - برج الفيث
شارع حمدان
أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة
هاتف: +٩٧١ ٢ ٤١٧ ٤٤٠٠
+٩٧١ ٢ ٦٢٧ ٧٥٢٢
فاكس: +٩٧١ ٢ ٦٢٧ ٣٣٨٣
www.ey.com/me



تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين في شركة منازل العقارية ش.م.خ.

تقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة منازل العقارية - شركة مساهمة خاصة («الشركة») والشركات التابعة لها («المجموعة») والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ والبيانات الموحدة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وملخص لأهم السياسات المحاسبية والإيضاحات الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية والنصوص المطبقة من النظام الأساسي للشركة وقانون الشركات التجارية لدولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) ونظام الرقابة الداخلية الذي ترى الإدارة أنه ضروري لتتمكن من إعداد بيانات مالية موحدة خالية من الأخطاء الجوهرية سواء كان ذلك نتيجة لاحتيايل أو خطأ.

مسؤولية مدققي الحسابات

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

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

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

أساس الرأي المتحفظ

كما هو مبين في إيضاح رقم ٢، ٢ وإيضاح رقم ١٥ للبيانات المالية الموحدة، لقد تم توحيد شركتين تابعتين (منازل المتخصصة ذ.م.م. وسينسوس للصيانة العامة ذ.م.م.) وشركة زميلة (فايركس ذ.م.م.) على أساس بيانات مالية غير مدققة لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ على التوالي. تساهم هاتين الشركتين التابعتين والشركة الزميلة بمجموع أرباح بقيمة ١٩ مليون درهم في بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ ومجموع أصول بقيمة ٢١٥ مليون درهم في بيان المركز المالي الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠. بما أن البيانات المالية لهاتين الشركتين التابعتين والشركة الزميلة لم تكن مدققة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠. لم نتمكن من إرضاء أنفسنا في ما يتعلق بدقة الأرباح والأصول لهاتين الشركتين التابعتين والشركة الزميلة من خلال إجراءات تدقيق أخرى.



تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة المساهمين المحترمين في شركة منازل العقارية ش.م.خ. (يتبع)

الرأي المتحفظ

في رأينا، وباستثناء تأثير هذه التعديلات، إن وجدت، حيث تقرر أنه كان من الضروري أن نقوم بإجراءات التدقيق المشار إليها في الفقرة السابقة، إن البيانات المالية الموحدة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

مسائل أخرى

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ من قبل مدقق آخر حيث أبدى رأياً غير متحفظ عليها في ٣ يونيو ٢٠١٠.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كذلك نؤكد بأنه في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة تتضمن، من كافة النواحي الجوهرية، متطلبات قانون الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة، وتحفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة وإن البيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بالبيانات المالية الموحدة تتفق مع السجلات المحاسبية، باستثناء ما هو وارد في فقرة أساس الرأي المتحفظ أعلاه. لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا وحسب علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على نشاط الشركة أو مركزها المالي.

بتوقيع

Ernst & Young

محمد موبين خان

شريك

إرنست ويونغ

رقم قيد: ٥٣٢

١٢ أبريل ٢٠١١

أبوظبي

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٠٠٩ ألف درهم (معاد بيانها)	٢٠١٠ ألف درهم	إيضاحات	
١٠٩,١٢٤	١,٦١٤,٩٠٦	٥	إيرادات
(١٣٤,٥٠٤)	(١,٢٦٨,٦٠٢)	٥	تكلفة الإيرادات
(٢٥,٣٨٠)	٣٤٦,٣٠٤		الربح (الخسارة) الإجمالي
٣٠,٥٢٩	١٦,٠٥٠	١٥	حصة المجموعة في نتائج شركة زميلة
(٢٩٨,٩٨٨)	١١٠,٦٢٤	١٦	التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية، صافي
(٢٣,١١٢)	-	١٦	خسارة من استبعاد استثمارات عقارية
(١٥,٦٥٨)	(٢٩,١٣٤)	١٢	خسارة من إعادة شراء عقارات محتفظ بها للبيع
(٥٨,٧٥٨)	(١٥,٨٥١)	١٢	خسائر انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للبيع
-	(٨٨,٥٨٤)	١٤	خسائر انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنشاء
(٦٤,٤٨٨)	(١٦,٩١١)	١١	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
(٧٢,٦٤١)	-	٦	تكاليف إنهاء عقود
(١٨,٣٧٠)	-	١٤	تكلفة المشاريع المشطوبة
١٥,١٤٩	٥,٤٨٨	٧	صافي الربح من الاستثمارات، صافي
(٤٤,٠٨٢)	(١١,٩٦٧)		مصروفات بيع وتسويق
(١٢٩,٨١٨)	(٧٥,٠٠١)	٨	مصروفات عمومية وإدارية
-	(١٥,٢٦٨)	٢٥	تعويضات أعضاء مجلس الإدارة
-	٩,٨٩٨		إيرادات أخرى
(٧١٥,٦١٧)	٢٣٥,٦٤٨		ربح (خسارة) السنة
			العائد إلى:
(٧٢٨,٣٢٦)	٢٢٣,٥٧٩		مساهمي الشركة الأم
١٢,٧٠٩	١٢,٠٦٩		حقوق غير مسيطرة
(٧١٥,٦١٧)	٢٣٥,٦٤٨		
			العائد (الخسارة) على السهم
(٠,٢٩)	٠,٠٩	٢٤	العائد (الخسارة) الأساسي والمخفض على السهم (بالدرهم للسهم)

شركة منازل العقارية ش.م.خ.
بيان الدخل الشامل الموحد
 للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٠٠٩ ألف درهم (معاد بيانها)	٢٠١٠ ألف درهم	إيضاحات	
(٧١٥,٦١٧)	٢٣٥,٦٤٨		ربح (خسارة) السنة
			بنود الدخل (الخسارة) الشامل الآخر
٣,٣٣١	-	١٣	انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع
(٢٥,٤٣٦)	-	١٣	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع، بالصافي
-	(٣٢,٧٦٢)	١٣	التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	٧,١٣٣		ربح متحقق من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(١٣,٣٢٦)	-	٢٥	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
(٣٥,٤٣١)	(٢٥,٦٢٩)		الخسارة الشاملة الأخرى خلال السنة
(٧٥١,٠٤٨)	٢١٠,٠١٩		مجموع الدخل (الخسارة) الشامل الآخر للسنة
			العائد إلى:
(٧٦٣,٧٥٧)	١٩٧,٩٥٠		مساهمي الشركة الأم
١٢,٧٠٩	١٢,٠٦٩		حقوق غير مسيطرة
(٧٥١,٠٤٨)	٢١٠,٠١٩		

شركة منازل العقارية ش.م.خ.
بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٠٠٨ ألف درهم (معاد بيانها)	٢٠٠٩ ألف درهم (معاد بيانها)	٢٠١٠ ألف درهم	إيضاحات
موجودات			
٢,٤٢٣,٣٧١	١,٨٢١,٨٢٦	١,٦٨٠,٠٨١	١٠ نقد في الصندوق ولدى البنوك
٩١٧,٥٧٠	٦٠١,٨٨٤	٣١٨,٨٧٤	١١ ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٤٦٢,٢٨٥	٧٩٨,١٨٩	٧٣٠,٤٦٢	١٢ عقارات محتفظ بها للبيع
٢٧٦,٤٩٨	٢٢٥,٨٦٧	١٣١,٤٩١	١٣ استثمارات
٢,٤٨٥,٢٦٤	٣,٤٧٣,٥٩٩	٢,٤٤٧,٦٠٧	١٤ أعمال تطوير قيد الانشاء
١١٢,٧٩٨	١٧٣,٨٨٢	١٨٦,٥٢٥	١٥ استثمار في شركة زميلة
٧٨١,١٧٥	٤٠٢,٠٧١	١,٣٢٨,٨٨١	١٦ استثمارات عقارية
٥٥,١٣١	٥٢,٠٨٣	٣٣٨,٥٩٠	١٧ ممتلكات ومعدات
٧,٥١٤,٠٩٢	٧,٥٤٩,٤٠١	٧,١٦٢,٥١١	مجموع الموجودات
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق مساهمي الشركة الأم			
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٨ رأس المال
٦٨,٥٣٢	٦٨,٥٣٢	٩٠,٨٩٠	١٩ احتياطي قانوني
١٩,٧٤٧	(٢,٣٥٨)	(٣٥,١٢٠)	التغيرات المتراكمة في القيم العادلة للاستثمار
(٦٩,٥٤٧)	(١,٠١١,١٩٩)	(٨٠٢,٨٤٥)	خسائر متراكمة
٢,٥١٨,٧٣٢	١,٥٥٤,٩٧٥	١,٧٥٢,٩٢٥	
٣٦,٩٠٢	١٢,٣٧٩	٢,٤٦٧	حقوق غير مسيطرة
٢,٥٥٥,٦٣٤	١,٥٦٧,٣٥٤	١,٧٥٥,٣٩٢	إجمالي حقوق المساهمين
مطلوبات			
٩٣١,٠٩٠	٩١٦,٥٦٩	٩٨٢,٧٩٧	٢٠ ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
١٢٣,٠٥٨	١٩٣,٥١٨	٢٠١,٢٨٠	مبالغ محتجزة
١,٤٤٢,١٧٤	٢,٠٦٢,٦٩٥	٢,٢٤٩,١٤٤	٢١ تمويل إسلامي
٢,٤٧٠,٢٩٦	٢,٨٠٦,٨٥٣	١,٩٧١,٢٣٣	٢٢ مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
١,٨٤٠	٢,٤١٢	٢,٦٦٥	٢٣ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٤,٩٥٨,٤٥٨	٥,٩٨٢,٠٤٧	٥,٤٠٧,١١٩	مجموع المطلوبات
٧,٥١٤,٠٩٢	٧,٥٤٩,٤٠١	٧,١٦٢,٥١١	مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات

المدير المالي الرئيسي

الرئيس التنفيذي

رئيس مجلس الإدارة

شركة منازل العقارية ش.م.خ.
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

المائد لساهمي الشركة الأم						
مجموع حقوق الساهمين ألف درهم	حقوق غير مسيطرة ألف درهم	المجموع ألف درهم	خسائر متراكمة ألف درهم	التغيرات المتراكمة		رأس المال ألف درهم
				في القيمة المعادلة تلا مستثمر ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	
٢,٦٣٤,٢٩٩ (٧٨,٦٦٥)	٣٦,٩٠٢ -	٢,٥٩٧,٣٩٧ (٧٨,٦٦٥)	٧٢,٧٣٨ (١٤٢,٢٨٥)	(٤٣,٨٧٣) ٦٣,٦٢٠	٦٨,٥٣٢ -	٢,٥٠٠,٠٠٠ -
٢,٥٥٥,٦٣٤ (٧١٥,٦١٧) (٣٥,٤٣١)	٣٦,٩٠٢ ١٢,٧٠٩ -	٢,٥١٨,٧٣٢ (٧٢٨,٣٢٦) (٣٥,٤٣١)	(٦٩,٥٤٧) (٧٢٨,٣٢٦) (١٣,٣٢٦)	١٩,٧٤٧ - (٢٢,١٠٥)	٦٨,٥٣٢ - -	٢,٥٠٠,٠٠٠ - -
٦٠ (٢٣٧,٢٩٢)	٦٠ (٣٧,٢٩٢)	- (٢٠٠,٠٠٠)	- (٢٠٠,٠٠٠)	- -	- -	- -
١,٥٦٧,٣٥٤ ٣٣٥,٦٤٨ (٣٥,٦٣٩) - (١٨,٤٠٠) (٣,٥٨١)	١٢,٣٧٩ ١٢,٠٦٩ - - (١٨,٤٠٠) (٣,٥٨١)	١,٥٥٤,٩٧٥ ٣٢٣,٥٧٩ (٣٥,٦٣٩) - (١٨,٤٠٠) (٣,٥٨١)	(١,٠١١,١٩٩) ٢٢٣,٥٧٩ ٧,١٣٣ (٢٢,٣٥٨) - -	(٢,٣٥٨) - (٣٢,٧٦٢) - - -	٦٨,٥٣٢ - - ٢٢,٣٥٨ - -	٢,٥٠٠,٠٠٠ - - - - -
١,٧٥٥,٣٩٢	٢,٤٦٧	١,٧٥٢,٩٢٥	(٨٠٢,٨٤٥)	(٣٥,١٢٠)	٩٠,٨٩٠	٢,٥٠٠,٠٠٠

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

شركة منازل العقارية ش.م.خ.
بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٠٠٩ ألف درهم	٢٠١٠ ألف درهم	إيضاحات
الأنشطة التشغيلية		
(٧١٥,٦١٧)	٢٣٥,٦٤٨	صافي ربح (خسارة) السنة
		تعديلات لـ:
١١,٥٢٠	١١,١٥٠	١٧ إستهلاك ممتلكات ومعدات
٢٥٢	(٤)	(أرباح) خسائر من استبعاد الممتلكات والمعدات
(٣,٨٧٢)	٣١٠	خسائر (أرباح) من استبعاد إستثمارات
٦٩	-	التغيرات في القيم العادلة للإستثمار
(١٠,٧٣٢)	(٥,٧٩٨)	٧ إيرادات توزيعات أرباح
٥٨,٧٥٨	١٥,٨٥١	١٢ خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للبيع
٢٩٨,٩٨٨	(١١٠,٦٢٤)	١٦ التغيرات في القيم العادلة لاستثمارات عقارية
١٨,٣٧٠	-	١٤ تكاليف مشاريع تم شطبها
-	٨٨,٥٨٤	١٤ خسارة انخفاض قيم أعمال تطوير قيد الإنشاء
٦٤,٤٨٨	١٦,٩١١	١١ مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(٣٠,٥٢٩)	(١٦,٠٥٠)	١٥ الحصة في أرباح شركة زميلة
٧٢,٦٤١	-	٦ مخصص تكلفة انتهاء عقود
٣٣,١١٦	-	خسارة استبعاد إستثمارات عقارية
١,٥٦٥	٨٠٣	٢٣ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(٢٠٠,٩٨٣)	٢٣٦,٧٨١	الحركة في رأس المال العامل
(١,٣٧٢,٠٧٠)	(٣٩,٨٩٥)	أعمال تطوير قيد الإنشاء
٢٥١,١٩٨	٢١٩,٩٦٢	ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(٢٤,٠١٧)	٤٧,١٤١	عقارات محتفظ بها للبيع
(٥٤,٨١٨)	(١٣,٧٧٢)	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
٧٠,٤٦٠	٧,٧٦٢	مبالغ محتجزة
٣٣٦,٥٥٧	(٨٣٥,٦٢٠)	مبالغ مدفوعة مقدما من العملاء
(٩٩٣,٦٧٣)	(٣٧٧,٦٤١)	النقد المستخدم في العمليات
(٩٩٣)	(٥٥٠)	٢٣ مخصص نهاية خدمة الموظفين المدفوع
(٩٩٤,٦٦٦)	(٣٧٨,١٩١)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
(٢٦,٥٤٢)	(٨,٣٦٣)	١٣ شراء إستثمارات
٣٦,٥٢٨	٧٦,٨٠٠	المتحصل من بيع إستثمارات
١٠,٧٣٢	٥,٧٩٨	توزيعات أرباح مستلمة
(٩,٤٥٨)	(١,٠٣٢)	١٧ شراء ممتلكات ومعدات
٧٣٣	١٤٠	المتحصل من إستبعاد ممتلكات ومعدات
٤٧,٠٠٠	-	١٦ المتحصل من إستبعاد إستثمارات عقارية
٣١,٤٣٩	(١٤,٨١٧)	المتحصل من (الاستثمار في) ودائع بنكية
٩٠,٤٣٢	٥٨,٥٢٦	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
(١٣,٣٢٦)	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(٢٣٧,٢٩٢)	-	توزيعات أرباح مدفوعة
٦٠	-	مساهمة حقوق غير مسيطرة في رأس مال شركة تابعة
-	(٣,٥٨١)	تصفية شركة تابعة
(٣٥,٨٣٥)	(١٩,٧٦٥)	أعباء تمويل مدفوعة
٦٢٠,٥٢١	١٨٦,٤٤٩	تمويل اسلامي
٣٣٤,١٢٨	١٦٣,١٠٣	صافي النقد من الأنشطة التمويلية
(٥٧٠,١٠٦)	(١٥٦,٥٦٢)	صافي الانخفاض في النقد والنقد المعادل
٧٨٧,٩٠٧	٢١٧,٨٠١	النقد والنقد المعادل في أول السنة
٢١٧,٨٠١	٦١,٢٣٩	١٠ النقد والنقد المعادل في آخر السنة

إن العمليات الغير نقدية الجوهرية التي تم استبعادها من بيان التدفقات النقدية الموحد هي كالاتي:

-	١٨,٤٠٠	توزيعات أرباح غير نقدية للحقوق غير المسيطرة
---	--------	---

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

١ معلومات عن الشركة

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

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») في أعمال العقارات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية والتي تشمل تطوير العقارات وبيعها والاستثمارات العقارية والمقاولات وإدارة العقارات والخدمات ذات العلاقة. إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. ٣٣٣٢٢، أبوظبي.

تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٢ أبريل ٢٠١١.

٢ أسس الإعداد

٢,١ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمبادئ العامة للشريعة على النحو الذي يحدده مجلس الفتوى وأعضاء الرقابة الشرعية للمجموعة، وطبقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة الصادر عام ١٩٨٤ (وتعديلاته).

٢,٢ أساس الإعداد

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

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

٢,٣ أساس توحيد البيانات المالية

تضم البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والشركات التابعة لها كما في ٣١ ديسمبر من كل سنة.

الشركة التابعة هي التي تستطيع الشركة ممارسة السيطرة المباشرة أو غير المباشرة للتحكم في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للاستفادة من نشاط الشركة، يتم توحيد الشركات التابعة من تاريخ التملك كونه التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة وتبقى موحدة إلى حين فقدان هذه السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس سنة الإبلاغ للشركة الأم. وذلك باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم استبعاد جميع الأرصدة داخل المجموعة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المتحققة الناتجة عن المعاملات داخل المجموعة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

تعود الخسائر ضمن شركة تابعة إلى حقوق غير مسيطرة حتى إذا كانت تلك النتائج ستؤدي إلى عجز في الرصيد.

يعامل التغير في نسبة الملكية لشركة تابعة دون فقدان السيطرة، كمعاملة مع الملاك. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها تقوم بـ:

- استبعاد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة
- استبعاد القيمة المدرجة لأي حقوق غير مسيطرة
- استبعاد القيمة المتراكمة لفروقات العملات الأجنبية، المسجلة ضمن حقوق المساهمين
- الاعتراف بالقيمة العادلة للمقابل المستلم
- الاعتراف بالقيمة العادلة لأي استثمار تم الاحتفاظ به
- الاعتراف بأي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم في العناصر المعترف بها سابقاً في بيان الدخل الشامل إلى بيان الدخل أو الأرباح المستبقاة، كما هو مناسب.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢ أسس الإعداد (يتبع)

٢,٣ أساس توحيد البيانات المالية (يتبع)

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

تفاصيل الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ هي كالتالي:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		نسبة حق التصويت		مكان التأسيس والعمليات	النشاط الأساسي
	٢٠١٠	٢٠٠٩	٢٠١٠	٢٠٠٩		
شركة منازل العالمية كابيتال ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية
شركة منازل العالمية كابيتال - الأردن ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الأردن	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية
شركة منازل العالمية كابيتال المحدودة - المملكة العربية السعودية	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	المملكة العربية السعودية	شراء وتطوير العقارات لإعادة بيعها وتأجيرها
شركة تطوير كابيتال ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	إدارة العقارات وخدمات الوساطة
ديونز فيليج ذ.م.م.*	%٦٠	%٦٠	%٩٩	%٩٩	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتطوير وبيع العقارات
منازل المتخصصة العقارية ذ.م.م.	%٥١	%٥١	%٥١	%٥١	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
سينسوس للصيانة العامة الدولية ذ.م.م.	%٦٠	%٦٠	%٦٠	%٦٠	الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق

* ٤٠٪ من حقوق الأقلية في ديونز فيليج ذ.م.م. تحصل على ٤٠٪ من أرباح ديونز فيليج ذ.م.م. وفي حالة الخسارة تتحمل الشركة الأم ٩٩٪ من الخسائر.

قامت الشركة خلال السنة بتصفية ٧٠٪ من يوناتيد كوول - شركة تابعة - نشاطها الأساسي تبريد المناطق الصناعية والتجارية.

إن حصة الشركة في رأس مال شركة تطوير كابيتال ذ.م.م. مسجلة باسم اثنين من أعضاء مجلس الإدارة الذين قاموا برهن كافة حقوقهم في هذه الأسهم لصالح الشركة وقاموا بتفويض (بموجب توكيل عام) الشركة بكافة الحقوق والالتزامات المتعلقة بهذه الحصص في الشركات التابعة. إن هذا التوكيل غير قابل للنقض، إلا في حالة الموافقة الخطية من قبل مجلس إدارة الشركة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢ أسس الإعداد (يتبع)

٢,٣ أساس توحيد البيانات المالية (يتبع)

استخدمت الشركة بيانات مالية غير مدققة لمنازل المتخصصة العقارية ذ.م.م وسينسوس للصيانة العامة الدولية ذ.م.م. لفترة التسعة أشهر المنتهية في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠ للتوحيد في نهاية العام. حيث أن البيانات المالية لهاتين الشركتين التابعتين كما في نهاية العام لم تدقق بعد. كما في البيانات المالية الغير مدققة في ٣٠ سبتمبر ٢٠١٠، إن مساهمة هاتين الشركتين التابعتين في الربح الموحد للمجموعة كما في نهاية العام والمركز المالي هو كالتالي:

ألف درهم	
٢٨,٦١٠	مجموع الأصول
٧,١٦٧	مجموع المطلوبات
٦,٠٧٢	الأرباح

٢,٤ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المعتمدة في إعداد البيانات المالية الموحدة متوافقة مع تلك السياسات المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وتفسيرات لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية التالية، التي أصبحت نافذة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٠ والمعيار الدولي رقم ٩ الذي سيصبح نافذاً ابتداءً من أو بعد ١ يناير ٢٠١٣ وتم اعتماده مبكراً من قبل المجموعة:

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (اعتمد مبكراً)
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ - معاملات المجموعة المدفوعة على أساس الحصص المطبق اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٠.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ - دمج الأعمال (المعدل) ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ - البيانات المالية المنفصلة والموحدة (المعدل) المطبقة اعتباراً من ١ يوليو ٢٠٠٩، بما في ذلك التعديلات اللاحقة على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ وكل من معايير المحاسبة الدولي رقم ٢١ ورقم ٢٨ ورقم ٣١ ورقم ٣٩.
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ - الأدوات المالية - الاعتراف والقياس - بنود الحماية المطبقة اعتباراً من ١ يوليو ٢٠٠٩.
- لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ١٧ - توزيع الأصول غير النقدية على المالكين المطبقة اعتباراً من ١ يوليو ٢٠٠٩.
- تحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية (مايو ٢٠٠٨ وأبريل ٢٠٠٩)

إن أثر اعتماد هذه المعايير والتفسيرات موضح تالياً:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية

قامت المجموعة باعتماد المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ في ٢٠١٠ قبل تاريخ تفعيله. إن تاريخ تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم ٩ هو ١ يناير ٢٠١٠. وقد تم تطبيق المعيار بأثر لاحق. يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ أن يتم تصنيف كافة الموجودات المالية على أساس النموذج التجاري للشركة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. وبالتالي تقاس الموجودات المالية مستقبلياً إما بالقيمة العادلة أو التكلفة المطفأة على أساس كلاهما:

أ. نموذجها التجاري لإدارة الموجودات المالية، و

ب. خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

أ. إذا تم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج تجاري يكون هدفه الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و

ب. أن تمنح الشروط التعاقدية للموجودات المالية في تواريخ معينة ارتفاع في التدفقات النقدية التي تكون فقط دفعات المبلغ الرئيسي وفوائد على المبلغ الرئيسي.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢ أسس الإعداد (يتبع)

٢،٤ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (يتبع)

بالإضافة، حتى لو حققت الموجودات معايير إطفاء التكاليف، يجوز للمجموعة في الاعتراف الأولى ان تختار للأصول المالية ان تسجل في القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. إن ذلك يلغي أو يقلل بشكل ملحوظ عدم المطابقة المحاسبية. كذلك يسمح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ بتصنيف أدوات حقوق الملكية، فيما عدا تلك المحتفظ بها للمتاجرة، في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. عند الاعتراف الأولى وفي حال كانت استثمارات حقوق الملكية معترف بها على أساس القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن كافة الأرباح والخسائر، باستثناء توزيعات الأرباح، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٨ «الإيرادات» تسجيل في بيان الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً في بيان الدخل.

قامت الإدارة باستعراض وتقييم جميع الأصول المالية الحالية للمجموعة كما في تاريخ تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. نتيجة لذلك تم إعادة تصنيف استثمارات المجموعة المتاحة للبيع إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

غيرت إعادة التصنيف للأدوات المالية في التطبيق الأولى للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، إما أساس القياس و/ أو سياسة الاعتراف بالأرباح والخسائر للأصول المالية التالية للمجموعة:

- إن أدوات حقوق الملكية البالغة ٢٢١ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ التي كانت مسجلة بالقيمة العادلة وتم تصنيفها كممتاحة للبيع قد تم إعادة تصنيفها إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إن استخدام المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ قد انعكس على الفترة المالية دون إعادة بيان الفترة السابقة. إن استبعاد الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال السنة والذي حقق أرباح بقيمة ١، ٧ مليون درهم والانخفاض بالقيمة العادلة بقيمة ٧، ٣٢ مليون درهم تم تسجيلها في بيان الدخل الشامل الآخر.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ - دفعات على أساس الحصص (المعدل)

قام المجلس الدولي للمعايير المحاسبية بإصدار تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ توضح نطاق محاسبة معاملات المجموعة المدفوعة نقداً على أساس الحصص. لقد اعتمدت المجموعة هذا التعديل اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٠. لم يكن له تأثير على أدائها ومركزها المالي.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ - دمج الأعمال (المعدل) ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ - البيانات المالية الموحدة المنفصلة (المعدل)

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ (المعدل) تغييرات هامة في محاسبة دمج الأعمال التي وقعت بعد أن أصبح المعيار نافذاً. تؤثر التعديلات على تقييم الحقوق الغير المسيطرة، ومحاسبة تكاليف المعاملات، والاعتراف الأولى. والقياس اللاحق للأحداث ودمج الأعمال ضمن مراحل. سوف تؤثر هذه التعديلات على قيمة الشهرة المعترف بها والنتائج في الفترة التي وقع فيها الإستحواذ والنتائج المستقبلية. اعتمدت المجموعة هذه التعديلات في ١ يناير ٢٠١٠. ولم يكن لها أي تأثير على المركز المالي أو أداء المجموعة.

يتطلب معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ (المعدل) أن تتم معاملة التغيير في حصص الملكية في الشركة التابعة (بدون فقدان السيطرة) كمعاملات مع الملاك. وعليه فلا ينتج عن هذه المعاملات شهرة أو أرباح أو خسائر. بالإضافة إلى ذلك يفرض المعيار المعدل تغييرات في المحاسبة عن الخسائر التي تتكبدها الشركة التابعة وعند فقدان السيطرة على الشركة التابعة. تؤثر التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣ (المعدل) ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ (المعدل) على استحواذ أو فقدان السيطرة على الشركات التابعة وعلى المعاملات مع حقوق غير مسيطرة بعد ١ يناير ٢٠١٠. التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المحاسبية رقم ٣ والمعيار الدولي للمحاسبة رقم ٢٧ ليس لها تأثير جوهري على المركز المالي أو أداء المجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٩ - الأدوات المالية - الاعتراف والقياس - البنود المؤهلة للحماية.

يوضح التعديل أنه يسمح للشركة باعتبار جزء من تغيرات القيمة العادلة أو تقلب التدفقات النقدية للأدوات المالية كبند محمي. ويشمل ذلك أيضاً اعتبار التضخم المالي مخاطرة يتم حمايتها أو جزء منها في حالات معينة. وقد توصلت المجموعة إلى أن التعديل لن يكون له أي تأثير على أدائها أو مركزها المالي، لأنها لم تدخل في أي بنود الحماية من هذا القبيل.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢ أسس الإعداد (يتبع)

٢,٤ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (يتبع)

لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ١٧ - توزيع الأصول غير النقدية على المالكين
يقدم هذا التفسير توجيهات بشأن محاسبة الترتيبات التي تقوم الشركة بموجبها بتوزيع الأصول الغير نقدية للمساهمين إما كتوزيع لاحتياجات أو توزيعات أرباح. إن هذا التفسير ليس له تأثير على أداء المجموعة أو مركزها المالي.

تحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية

في شهر مايو ٢٠٠٨ وأبريل ٢٠٠٩ أصدر المجلس الدولي لمعايير المحاسبة الدولية مجموعة من التعديلات على معايير. بهدف إزالة المفارقات وتوضيح النصوص. توجد أحكام انتقالية منفصلة لكل معيار نتجت عن اعتماد التعديلات التالية تغيير في السياسات المحاسبية ولكن لم يكن له أي تأثير جوهري على المركز المالي أو أداء المجموعة.

أصدر في مايو ٢٠٠٨

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٥) - الموجودات طويلة الأجل المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات المتوقفة: والتي توضح أنه في حال تم تصنيف شركة تابعة على أنها متوفرة للبيع، فإن جميع أصولها ومطلوباتها تصنف أيضاً على أنها متوفرة للبيع، حتى في حال أن الشركة استمرت كحقوق غير مسيطرة بعد عملية البيع، التعديل يطبق بأثر مستقبلي وليس له أي تأثير على الوضع المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

أصدر في أبريل ٢٠٠٩

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٥) - الموجودات طويلة الأجل المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات المتوقفة: والتي توضح أن الإيضاحات المتعلقة بالموجودات غير المتداولة والمجموعات المستعدة المصنفة أنها متوفرة للبيع أو العمليات المتوقفة هي فقط حسب ما ورد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٥). إن متطلبات الإيضاحات الأخرى للمعايير المالية الدولية تطبق في حال طلب ذلك. خصوصاً للموجودات غير المتداولة أو العمليات المتوقفة. التعديل يطبق بأثر مستقبلي وليس له أي تأثير على الوضع المالي أو الأداء المالي للمجموعة.
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٨) - القطاعات التشغيلية: التي توضح أن قطاعات الموجودات والمطلوبات يجب توضيحها فقط في حال أن هذه الأصول والمطلوبات متضمنة في القياسات المستخدمة من قبل صانع القرارات التشغيلية. هذا التعديل يطبق بأثر مستقبلي وليس له أي تأثير على الوضع المالي أو الأداء المالي للمجموعة.
- المعيار المحاسبي الدولي رقم (٧) - بيان التدفقات النقدية: يوضح أن الإنفاق الذي ينتج عنه الاعتراف بأصل فقط يمكن تصنيفه تحت التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية. هذا التعديل ليس له أي تأثير على الوضع المالي أو الأداء المالي للمجموعة.
- المعيار المحاسبي الدولي رقم (٣٦) - الانخفاض في قيمة الموجودات: التعديل يوضح أن أكبر وحدة تسمح بتوزيع الشهرة لها، المكتسبة من عملية الاستحواذ، هي القطاع التشغيلي كما هو معرف في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٨ قبل التجميع بهدف التقرير. التعديل ليس له تأثير على المجموعة.

تعديلات أخرى نتجت عن التحسينات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ولم يكن لها أي تأثير على السياسات المحاسبية، بيان الوضع المالي أو الأداء المالي للمجموعة.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية (٢) - الدفعات على أساس الحصص.
- معيار المحاسبة الدولي (١) - عرض البيانات المالية.
- معيار المحاسبة الدولي (١٧) - عقود الإيجار.
- معيار المحاسبة الدولي (٣٤) - البيانات المالية المرحلية.
- معيار المحاسبة الدولي (٣٨) - الأصول غير الملموسة.
- معيار المحاسبة الدولي (٣٩) - الأدوات المالية - الاعتراف والقياس.
- لجنة تفسير معايير المحاسبة الدولية (٩) - إعادة تقييم المشتقات الضمنية.
- لجنة تفسير معايير المحاسبة الدولية (١٦) - حماية صافي الاستثمار في المعاملات الأجنبية.
- إن اعتماد المعايير والتفسيرات أعلاه ليس له تأثير جوهري على الأداء المالي أو المركز المالي للمجموعة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢ أسس الإعداد (يتبع)

٢,٥ التغييرات المستقبلية في السياسات المحاسبية - المعايير الصادرة والتي لم تدخل بعد حيز التنفيذ

إن المعايير الصادرة والتي لم تدخل بعد حيز التنفيذ حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة مدرجة فيما يلي:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (٢٤) - الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة (المعدل) - يسري المعيار المعدل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد تاريخ ١ يناير ٢٠١١.
 - معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢ - الأدوات المالية: العرض - تصنيف حقوق الإصدار (معدل) - تسري التعديلات في أو بعد تاريخ ١ فبراير ٢٠١٠.
 - تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ١٤ - سداد الحد الأدنى من متطلبات التمويل (معدل) تسري التعديلات في أو بعد ١ يناير ٢٠١١.
 - تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ١٩ - سداد الالتزامات المالية لأدوات حقوق الملكية. يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يوليو ٢٠١٠.
 - تعديلات وتحسينات على معايير التقارير المالية الدولية (أصدرت في مايو ٢٠١٠) فعالة لفترات سنوية في أو بعد إما ١ يوليو ٢٠١٠ أو ١ يناير ٢٠١١.
- في رأي المجموعة، فإن اعتماد المعايير والتفسيرات الموضحة أعلاه لن يكون لها أي تأثير جوهري على الأداء أو المركز المالي للمجموعة.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات والتكاليف عند احتمال أن المنافع الاقتصادية سوف تتدفق إلى المجموعة، ويمكن قياسها بصورة موثوقة، بغض النظر عن متى يتم الدفع. يتم قياس الإيراد بالقيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو الذي سيتم استلامه، مع الأخذ في الاعتبار شروط الدفع المحددة في العقد. المعايير المحددة التالية يجب أيضاً أن تتحقق قبل أن يتم الاعتراف بالإيراد:

بيع العقارات

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

- قيام المجموعة بنقل المخاطر الجوهرية ومنافع ملكية العقار إلى المشتري (عادة عند التعاقد الغير مشروط)؛
 - عدم احتفاظ المجموعة بعلاقة إدارية مستمرة إلى الحد المرتبط عادةً بالملكية ولا بالرقابة الفعالة على العقار المباع؛
 - إمكانية قياس قيمة الإيراد بصورة موثوقة؛
 - من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية إلى المجموعة؛
 - إمكانية قياس التكاليف التي تكبدت أو التي سيتم تكبدها والمتعلقة في العملية بصورة موثوقة.
- عموماً، يتم استيفاء الشروط المذكورة أعلاه في مجملها عند نقطة واحدة من الوقت كاستكمال إجراءات تسليم العقار ومن ثم الاعتراف بالإيراد والتكاليف المتعلقة به عند تلك النقطة.

دخل التأجير

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

دخل الودائع الإسلامية الثابتة

يسجل دخل الودائع الإسلامية الثابتة على أساس مبدأ الاستحقاق على فترة الوديعة، بالرجوع إلى أصل الوديعة القائمة ومعدل المربحة الفعلي المتعلق بها، وهو المعدل الذي يتم بموجبه خصم الوديعة باستخدام طريقة المربحة الفعلية والمقبوضات النقدية المستقبلية المتوقعة تماماً على مدار العمر الزمني المتوقع للموجودات المالية إلى قيمتها المدرجة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

الاعتراف بالإيرادات (يتبع)

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات أرباح الإستثمارات عندما يكون هناك حق في إستلام تلك التوزيعات.

رسوم الخدمات والمنفقات القابلة للاسترداد من المستأجرين

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

نقد في الصندوق ولدى البنوك

تتكون النقدية وشبه النقدية من النقد في الصندوق، الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل.

الذمم المدينة التجارية

تدرج الذمم المدينة التجارية بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص المبالغ المشكوك في تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عند احتمال عدم تحصيل هذه الديون. يتم شطب الديون المشكوك في تحصيلها عند التأكد من عدم إمكانية تحصيلها.

عقارات محتفظ بها للبيع

يتم إدراج العقارات التي يتم شراؤها، بهدف إعادة بيعها كعقارات محتفظ بها للبيع. يتم إدراج العقارات غير المباعة بالتكلفة أو صافي القيمة المتحققة، أيهما أقل. تتضمن التكلفة: تكلفة الأرض، البنية التحتية، المقاولات، وتكاليف أخرى ذات علاقة، مثل المصروفات القانونية والهندسية المتعلقة بالمشروع، عند تنفيذ النشاطات الضرورية بغرض إعداد العقارات للاستخدام المقصود. (إن صافي القيمة المحققة تمثل بسعر والتي يتم رسملتها المتوقع ناقصاً المصاريف المتوقع تكبدها عند البيع).

الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها لغرض البيع

الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) تصنف كممتاحة للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة من خلال صفقة بيع وليس من خلال استمرار الاستخدام. ويعتبر هذا الشرط متحققاً فقط عند الاحتمالية العالية للبيع وأن الأصل أو مجموعة الاستبعاد هي متاحة للبيع الفوري في وضعها الحالي. ويجب أن تلتزم الإدارة بالبيع، وأن يتوقع أن تتأهل للاعتراف بها كعملية بيع متكاملة في غضون عام واحد من تاريخ التصنيف. الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) المصنفة أنها متاحة للبيع تثبت بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة أيهما أقل، ناقصاً تكاليف البيع.

لكي تستطيع المجموعة أن تصنف أصل غير متداول كمحتفظ به لغرض البيع، الشروط التالية من المعيار الدولي لاعداد التقارير المالية رقم (٥) يجب أن تحقق:

- تلتزم الإدارة بخطة لبيع الأصل وبرنامج فعال للبحث عن مشتري واستكمال الخطة الموضوعية.
- أن تكون الموجودات مسوقة بصورة فعالة للبيع بسعر معقول بالنسبة لقيمتها العادلة.
- من المتوقع أن يستكمل البيع في غضون سنة من تاريخ التصنيف.

استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

أعمال التطوير قيد الإنشاء

العقارات التي يتم أنشائها للبيع في سياق العمل المعتاد، بدلاً من الاحتفاظ بها بغرض تأجيرها أو الاحتفاظ بها لحين زيادة سعرها السوقي، تسجل كمخزون ويقاس بالتكلفة أو صافي القيمة المتحققة أيهما أقل.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

أعمال التطوير قيد الإنشاء (يتبع)

التكلفة تتضمن:

- التملك الحر والايجار للأرض.
- المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء.
- تكاليف التمويل، وتكاليف التخطيط والتصميم، وتكاليف إعداد الموقع، والرسوم المهنية والخدمات القانونية ورسوم نقل الملكية، ونفقات البناء العامة ومصروفات أخرى ذات علاقة.

صافي القيمة المحققة هو السعر المقدر للبيع في السياق العادي للعمل، على أساس أسعار السوق في تاريخ التقرير، ومخصومة للقيمة الزمنية للنقد، إذا كانت محققة، ناقصاً مصاريف استكمال عملية البيع المتوقعة.

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

استثمار في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي الشركة التي تمارس المجموعة عليها تأثيراً مهماً وهي ليست شركة تابعة أو مشروع مشترك. التأثير المحتمل هو القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن بدون السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

يتم محاسبة الاستثمار في شركة زميلة على أساس طريقة حقوق الملكية طبقاً لطريقة حقوق الملكية، تدرج الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة وتعديل لاحقاً حسب التغيرات التي تحدث بعد الاستحواذ في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة، ناقصاً أي انخفاض في قيمة الاستثمارات الفردية. خسائر الشركات الزميلة التي تزيد عن حصة الشركة فيها (التي تتضمن أي فائدة طويلة الأجل، التي بطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في شركة زميلة) يعترف بها فقط إلى الحد الذي تتحمل فيه المجموعة الزام قانوني أو متوقع أو دفعات نيابة عن شركة زميلة.

إن أي زيادة في تكلفة الاستحواذ في حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات المحتملة للشركة الزميلة المعترف بها في تاريخ الاستحواذ يعترف بها كشهرة. يتم تضمين الشهرة ضمن القيمة المدرجة للاستثمار ويتم تقييمها لإنخفاض القيمة كجزء من الاستثمار لاحقاً. أي زيادة في حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات المحتملة على كلفة الاستحواذ، بعد إعادة تقييم، يتم الاعتراف به على الفور في بيان الدخل الموحد.

يتم إدراج حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركات الزميلة في بيان الدخل الموحد. في حال إدراج أية تغيرات في بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد للشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإدراج حصتها من هذا التغير، في بيان التغيرات الموحد لحقوق المساهمين للمجموعة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المتحققة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة لحدود مساهمة الشركة في الشركة الزميلة.

تعد البيانات المالية للشركات الزميلة في تواريخ متوافقة مع الشركة وباستخدام سياسات محاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل المصرف للمعاملات أو الأحداث ذات الظروف المماثلة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقدر المجموعة فيما إذا كان هنالك أي حاجة لإدراج خسارة انخفاض القيمة لاستثمارها في الشركة الزميلة. تقوم المجموعة كل بيان مالي بتقدير أية براهين على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. في حال وجدت، يتم قيد الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن تحصيله للشركة الزميلة والقيمة الدفترية للاستثمار في بيان الدخل الموحد.

عند فقدان التأثير المحتمل كبير على الشركة الزميلة، المجموعة تعترف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة. أي فرق بين القيمة المدرجة للشركة الزميلة بعد فقدان التأثير المهم والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصل من الاستبعاد يعترف به في بيان الدخل الموحد.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

استثمارات عقارية

الاستثمارات العقارية تشمل عقارات جاهزة وعقارات تحت الانشاء أو إعادة تطوير عقارات بهدف التأجير أو بهدف الاحتفاظ بها لحين زيادة سعرها السوقى أو كليهما. العقار المحتفظ به بحكم عقد إيجار يصنف كاستثمارات عقارية عند تحقق تعريف الاستثمارات العقارية. يتم قيد الاستثمارات في العقارات مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملات. تكاليف المعاملات تشمل الضرائب والرسوم المهنية للخدمات القانونية، وعمولات عقد الإيجار الأصلي وأي تكاليف عرضية أخرى لجعل العقار جاهزاً للاستخدام. القيمة المدرجة تتضمن أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار وتسجل في الوقت الذي تحققت فيه تكلفة هذا الجزء إذا تم استيفاء معايير الاعتراف. بعد الاعتراف الأولي، تسجل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند التخلص منها أو سحبها نهائياً من الاستخدام ويتوقع ان لا يكون لها فائدة اقتصادية مستقبلية، يعترف بالأرباح أو الخسائر عند الاستبعاد أو الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الموحد في عام التقاعد أو التخلص منها. يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن التخلص من الاستثمارات العقارية على أساس الفرق بين صافي المتحصل من الاستبعادات والقيمة الدفترية للاستثمارات، في البيانات المالية الموحدة السابقة.

الممتلكات والمعدات

يتم إظهار الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً مخصص الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. وتشمل هذه التكاليف تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات عند تكبد تلك التكلفة، إذا كانت معايير الاعتراف استوفيت. يتم الاعتراف بجميع تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل الموحد عند تكبدها. لا يتم استهلاك الأراضي. إن تكلفة الممتلكات والمعدات تمثل تكلفة الشراء مضافاً إليها أي تكاليف متعلقة بالامتلاك وجعل الأصل جاهز للاستخدام. يتم احتساب الاستهلاك لاطفاء تكلفة الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت على الأعمار الإنتاجية والاقتصادية المقدرة للموجودات المعنية على النحو التالي:

أثاث وتجهيزات	٤ سنوات
تحسين مباني مستأجرة	٤ سنوات
أجهزة الحاسوب والبرامج	٣ سنوات
معدات مكتبية	٤ سنوات
سيارات	٤ سنوات

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

يتم استبعاد بنود الممتلكات والمعدات عند بيعها أو عندما لا تكون هناك منافع اقتصادية متوقعة من الاستخدام أو الاستبعاد. يتم إدراج أي خسائر أو أرباح ناتجة من استبعاد الأصل (يحتسب على أساس الفرق بين صافي المتحصل من الاستبعادات والقيمة الدفترية للموجودات) في بيان الدخل الموحد في السنة التي يتم فيها استبعاد الموجودات.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

يتم تسجيل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة التي تكبدها المجموعة لبناء الموجودات. المصاريف الموزعة المباشرة المتعلقة ببناء الموجودات ويتم رسملتها وفقاً لسياسات المجموعة عندما يتم الانتهاء من بناء الموجودات وتصبح جاهزة للاستخدام.

ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

يتم قيد المطلوبات للمبالغ التي ستدفع في المستقبل للسلع والخدمات المترتبة في الذمة، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لا.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة لصندوق أوظيفي لمعاشات التقاعد وفقاً للقانون الاتحادي رقم (٢) لدولة الإمارات العربية المتحدة الصادر في عام ٢٠٠٠.

مقاصة

تتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد عندما يكون هناك حق قانوني قابل للتطبيق بمقاصة المبالغ المعترف بها وتكون هناك النية للتسوية على أساس صافي المبلغ أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في نفس الوقت.

انخفاض قيمة الأصول المالية

في تاريخ إعداد البيانات المالية، تقوم المجموعة بتقدير ما إذا كان هناك دليلاً موضوعياً على أن أصل مالي محدد أو مجموعة أصول مالية قد انخفضت قيمتها. ويتقرر أن أصل معين أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها فقط في حالة وجود دليل موضوعي على انخفاض قيمة الأصل نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف الأولي بالأصل (حدوث خسارة) ويكون لهذه الخسارة أثر يمكن تقييمه بصورة يعتمد عليها على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية. ومن الأدلة الموضوعية لانخفاض القيمة مؤشرات تعرض مدين أو مجموعة من المدينين إلى صعوبات مالية جوهرية، أو وقوع إهمال أو تقصير في سداد الفائدة أو أصل المبلغ، أو احتمال إفلاس المقرض أو إعادة هيكلته مالياً، أو وجود قوائم واضحة تشير إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من مجموعة الأصول المالية منذ الاعتراف الأولي لهذه الأصول مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بالتعثر.

التأجيلات

تعتمد عملية تحديد ما إذا كان أي اتفاق يمثل إيجار أو يتضمن إيجار في ضوء جوهر الاتفاق في تاريخ بدايته: سواء اعتمد الوفاء به على استخدام أصل أو أصول معينة، أو أن يكون الاتفاق يتم بموجبه تحويل حق استخدام أصل حتى ولم يكن الحق محدد على نحو صريح في الاتفاق.

يتم تصنيف عقود الإيجار كإيجارات تمويلية عندما تشمل شروط عقود الإيجار وعداً من المؤجر لتحويل جميع المخاطر والمكافآت الملكية إلى المستأجر، عند انتهاء زمن عقد الإيجار أو الإنهاء المبكر للعقد أما أنواع عقود الإيجار الأخرى فيتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلية.

المجموعة كمؤجر

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

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

المجموعة كمستأجر

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

ويتم توزيع مدفوعات الإيجار ما بين التكاليف المالية وتوزيع المستحقة بموجب عقد الإيجار التمويلي بهدف تحقيق سعر عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام. يتم تحميل التكاليف المالية مباشرة إلى بيان الدخل الموحد إلا إذا كانت متعلقة بصورة مباشرة بموجودات مؤهلة وفي هذه الحالة يتم رأسملتها بموجب سياسة الشركة الخاصة بتكلفة تمويلية.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

التأجيلات (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

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

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

عملات أجنبية

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

عند إعداد البيانات المالية لكل منشأة، يتم تسجيل المعاملات بالعملة بخلاف العملة المستخدمة في المنشأة (العملات الأجنبية) على أساس أسعار الصرف السائدة بتاريخ تلك المعاملات. بنهاية كل فترة تقرير، يتم إعادة تحويل البنود المالية المدرجة بالعملات الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. البنود غير المالية المسجلة بالتكلفة التاريخية لا يتم تحويلها.

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

- فروقات العملة المتعلقة بعملات أجنبية تعود لأصول قيد الإنشاء بهدف استخدامها في عمليات الإنتاج مستقبلاً، حيث يتم إدراج تلك الفروقات ضمن تكلفة هذه الأصول والتي يتم اعتبارها كتعديلات على تكاليف التمويل بعملات أجنبية؛
 - فروقات العملة الناتجة عن الدخول في معاملات بهدف التحوط من بعض مخاطر العملات الأجنبية ضمن حدود الشريعة الإسلامية؛
 - فروقات العملة المتعلقة ببنود مالية مدينة أو دائنة ناتجة عن العمليات الأجنبية والتي ليس من المحتمل ولا يوجد تخطيط لسدادها (وهي تشكل جزء من صافي الإستثمار في العمليات الأجنبية) والتي يتم الاعتراف بها مبدئياً ضمن بيان الدخل الموحد وإعادة تصنيفها من حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر من بيع أو بيع جزئي عند إستبعاد أو استبعاد جزئي لصافي الإستثمار.
- يتم تحويل الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالعمليات الأجنبية إلى الدرهم حسب سعر الصرف السائد في تاريخ التقرير ويتم تحويل المعاملات المتعلقة ببيان الدخل حسب أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. عند استبعاد أي من العمليات الأجنبية، العنصر من الدخل الشامل المتعلقة بالعمليات الأجنبية معروفة في بيان الدخل الموحد.

تكاليف التمويل

تتم رسمة تكاليف التمويل المنسوبة مباشرة إلى شراء أو بناء أو إنتاج أصول مؤهلة، وهي الأصول التي تتطلب حتماً فترة من الوقت ضرورية لتكون جاهزة للإستعمال المقرر أو بيعها، إلى أن تصبح هذه الأصول جاهزة بصورة جوهرية للإستعمال المقرر أو بيعها. يتم خصم إيرادات الإستثمار المتحقق من الإستثمار المؤقت من مبلغ الإقتراض الخاص حتى إستعماله من تكاليف الإقتراض المؤهل للرسمة. يتم الاعتراف بجميع تكاليف الإقتراض الأخرى في بيان الدخل الموحد في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

إنخفاض الموجودات الغير مالية

تعمل المجموعة في نهاية فترة كل تقرير على مراجعة القيم المدرجة لموجوداتها الملموسة وغير الملموسة وذلك لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). في حال عدم التمكن من تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل محدد، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه عندما يكون من الممكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى الوحدات المنتجة للنقد الفردية، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

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

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

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

يتم إجراء تقييم في تاريخ كل تقرير عن كل أصل ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض في القيمة المعترف بها سابقاً قد لم تعد موجودة أو قد انخفضت. إذا كان هناك مثل هذه المؤشرات، فإن المجموعة تقدر القيمة العادلة القابلة للاسترداد للموجودات أو للوحدات المنتجة للنقد. يتم عكس خسائر الانخفاض المعترف به من قبل إلا إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ أن تم الاعتراف بخسارة انخفاض. ويقتصر عكس ذلك على أن القيمة المدرجة للموجودات لا تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز القيمة المدرجة التي كان من الممكن تحديدها، صافي من الاستهلاك، ما لم تكن خسارة الانخفاض تم الاعتراف بها في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بهذا العكس في بيان الدخل الموحد، ما لم تكن مسجلة بالقيمة المعاد تقييمها. وفي هذه الحالة يتم التعامل مع العكس كزيادة في التقييم.

المخصصات

يتم إثبات المخصصات إذا كان على الشركة أي التزام (قانوني أو متوقع) ناتج عن حدث سابق وعليه يحتمل أن تلجأ الشركة إلى التدفق من الفوائد الإقتصادية لتسوية الالتزام المحتمل ويمكن قياس مبلغ الالتزام بموثوقية.

إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم احتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأموال غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يكون جزء أو كافة المنافع الاقتصادية المطلوبة لسداد المخصص متوقع استردادها من طرف ثالث، فإنه يتم الاعتراف بالذمة المدينة كموجودات في حالة كون استلام واستعاضة المبلغ مؤكدة ويمكن قياس المبلغ بشكل موثوق.

القيمة العادلة للأدوات المالية

للاستثمارات التي يتم تداولها في السوق، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق. وتقدر القيمة العادلة للأدوات المالية حيث لا توجد سوق باستخدام أساليب التقييم مثل صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

في طور تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وافتراضات تخص القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات التي لا تكون واضحة بطريقة جاهزة من مصادر أخرى. يتم تحديد هذه التقديرات والافتراضات على أساس الخبرة التاريخية والعوامل الأخرى ذات العلاقة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

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

الأحكام

تصنيف الممتلكات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف الممتلكات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لمثل تلك الأحكام للتمكن من تحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كإستثمار عقاري، ممتلكات ومنشآت ومعدات و/أو عقار معد للبيع. وضعت المجموعة شروط معينة حتى تستطيع الحكم بصورة منتظمة وفقا لتعريف الإستثمارات العقارية، الممتلكات والمنشآت والمعدات والأراضي المعدة للبيع. عند إتخاذ أحكامها، لجأت الإدارة إلى الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي ٢، والمعيار المحاسبي الدولي ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي ٤٠، وبصفة خاصة، إستخدام الممتلكات على النحو الذي تحدده الإدارة.

التحويل من وإلى الإستثمارات العقارية

يتم التحويل إلى الإستثمار العقاري عندما، وفقط عندما، يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويستدل على ذلك من إنهاء أشغال المالك أو بدء عقد إيجار تشغيلي. يتم التحويل من الإستثمارات العقارية عندما، فقط عندما، يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويتضح من بدء أشغال المالك أو بدء التطوير بهدف البيع. خلال السنة تم تحويل مبلغ ٧١٦ مليون درهم من أعمال التطوير قيد الانشاء الى إستثمارات عقارية تمثل التغيير في استخدام هذه الممتلكات مؤيد بموافقة مجلس الادارة، وتعيين وكيل ايجار خارجي وترتيبات عقد الايجار.

تصنيف الموجودات المالية

اعتبارا من ١ يناير ٢٠١٠، تقرر الإدارة في الاستحواذ على الأصول المالية ما إذا كان ينبغي أن تصنف على أنها التكلفة المطفأة، القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يتم تصنيف الموجودات المالية في مجملها على أساس نموذج الأعمال التجارية للمجموعة لإدارة الأصول المالية و خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للاستثمارات.

يتم قياس أدوات الدين بالتكلفة المطفأة فقط في حالة:

- (١) وجود عقد الموجودات ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى حمل الأصول من أجل الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية، و
- (٢) الشروط التعاقدية للموجودات المالية وفي مواعيد محددة تزيد التدفقات النقدية التي هي فقط دفعات لأصول الدين والربح على المبلغ الأصلي غير المسدد.

مبالغ مستلمة مقدما من عقارات تم بيعها

تستلم المجموعة مبالغ مدفوعة مقدما من العملاء من بيع عقارات ويتم الاعتراف بهذه المبالغ على أنها مطلوبات يتعين تسويتها من خلال تسليم الممتلكات أو مقاصها أو تسويتها مع العملاء عند إنهاء اتفاقية شراء الممتلكات وفقا للقانون.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

الأحكام (يتبع)

سداد تكاليف البنية التحتية ذات الصلة

المجموعة، كونه المطور الرئيسي للمشاريع العقارية، يتحمل تكاليف معينة من البنية التحتية المتعلقة بالتنمية من المشاريع التي يتم استردادها من جانب الجهات الحكومية ذات الصلة وفقا لمذكرة التفاهم و/أو اشعار من جانب الجهات الحكومية. مثل هذه الاستردادات لتكاليف البنية التحتية يتم تسويتها من التكاليف المترتبة على المشاريع ذات الصلة. إن تحديد مبلغ السداد من الجهات الحكومية يتطلب أحكام هامة. وقد أخذت الإدارة في الاعتبار آخر الاتصالات مع الجهات الحكومية ذات الصلة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠، أقرت المجموعة تكاليف قدرها ٥٦٧ مليون درهم تمثل الاستردادات من قبل السلطات كجزء من تكلفة المشروع ذات الصلة. أي فرق بين المبالغ المسددة فعلياً من قبل السلطات الحكومية ذات العلاقة في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة سيتم الاعتراف بها في بيان الدخل.

التقديرات والافتراضات

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

ديون مشكوك في تحصيلها

يتم تقدير المبالغ المتوجب تحصيلها من المدينون التجاريون عندما يكون تحصيل كامل المبلغ لم يعد محتمل. يتم تقدير المبالغ الفردية الكبيرة على أساس فردي. أما المبالغ التي ليست كبيرة بشكل فردي، ولكنها استحققت الدفع في الفترة الماضية، يتم تقييمها بشكل جماعي ويتم تكوين مخصص وفقا لطول الوقت الماضي، استنادا إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

في تاريخ بيان المركز المالي، ان إجمالي المدينون التجاريون كان ٢٤٨ مليون درهم (٢٠٠٩ : ٢٥٣ مليون درهم)، مع مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال العام استحققت ١٦,٩ مليون درهم (٢٠٠٩ : ٦٥ مليون درهم). وسيتم إدراج أية فروقات بين المبالغ التي تم تحصيلها فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل.

تقييم الاستثمارات غير المدرجة

تتألف هذه الأصول أساساً من استثمارات في الأسهم الملكية الخاصة والاستثمارات المشتركة في صناديق ويتم تقييمها وفق الارشادات الدولية للملكية الخاصة وتقييم رؤوس اموال المشاريع التي تتضمن ولكنها لا تقتصر على القيمة السوقية الحالية لأداة أخرى التي الى حد كبير بنفس القيمة أو التدفق النقدي من قيمة صافي الموجودات الأساسية للاستثمار. ويتطلب هذا التحديد تقديرات هامة وأحكام فيما يتعلق بالأرباح المستقبلية، التدفقات النقدية ومعدلات الخصم. في وضع هذه التقديرات، فإن المجموعة يقيم بين العوامل الأخرى المتوقع توزيع النقدية فضلاً عن توقعات الاعمال لكل استثمار مع مخاطر السوق ذات الصلة وتقلباته.

تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المتاحة للبيع و أعمال تطوير قيد الإنشاء

يتم تسجيل العقارات المتاحة للبيع والعقارات المصنفة كأعمال التطوير قيد الإنشاء في القيمة الأقل بين التكلفة و صافي القيمة البيعية. ويتم تقييم صافي القيمة البيعية بواسطة استشاريين عقاريين مستقلين مع الإشارة إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير، خارج خطة المبيعات والأسعار، وتكاليف الإنجاز في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير. نتيجة لتقييم صافي القيمة البيعية، فإن خسارة الانخفاض بمبلغ ١٠٤,٤ مليون درهم قد تم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد خلال العام (٢٠٠٩: خسارة الانخفاض درهم ٥٨,٧ مليون درهم).

نظراً لمحدودية عدد معاملات السوق المماثلة في دولة الإمارات العربية المتحدة، استخدم استشاريين العقارات المستقلين أحكام هامة للوصول الى صافي القيمة البيعية للعقارات المتاحة للبيع و أعمال التطوير قيد الإنشاء. ان القيم ممكن ان تختلف كثيراً عن التقديرات الحالية التي أدلى بها الاستشاريون المستقلون.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والافتراضات (يتبع)

تقدير القيمة العادلة لعقارات استثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات استثمارية مستقلة حقيقية من قبل استشاريين مستقلين لتقييم العقارات المبنية على أساليب مثل طريقة التقييم بالمقارنة، وتطوير المنهج الافتراضي، وطريقة رسملة الدخل.

وتستند هذه التقديرات على افتراضات معينة، خاضعة لعدم الاستقرار، وربما تختلف عن القيم الفعلية المحققة.

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

تطوير المنهج الافتراضي يتطلب استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل معدلات بيع وتأجير، والإيرادات المستقبلية، تكاليف الإنشاء والأنعاب المهنية المرتبطة بها و تكاليف التمويل)، استهدفت معدل العائد الداخلي ومخاطر المطور والربح المستهدف. وتستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير.

تحت نهج رسملة الدخل، الدخل المستحق بموجب اتفاقات التأجير الحالية والايجارات المستقبلية المتوقعة يتم رسملتها على المعدلات المناسبة لتعكس ظروف الاستثمارات في السوق في تواريخ التقييم.

تحديد القيمة العادلة للعقارات المدرة للدخل يتطلب استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل التأجير، سيرة المستاجر، الإيرادات المستقبلية، قيم رأس المال من التجهيزات، والإصلاح الشامل وحالة العقارات) وأسعار الخصم التي تنطبق على تلك الأصول. وتستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية الفترة المشمولة بالتقرير.

وقد ساهم التقلب المستمر في النظام المالي العالمي وصناعة العقارات لخفض كبير في حجم المعاملات في دولة الإمارات العربية المتحدة. لذلك، في التوصل إلى التقديرات من القيم السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠، استخدم المقيمون معرفتهم بالسوق وأحكام مهنية ولم يعتمدوا فقط على مقارنة المعاملات المماثلة الماضية. وفي ظل هذه الظروف، هناك درجة أكبر من عدم اليقين موجودة أكثر من ما هي عليه في السوق الأكثر نشاطاً في تقدير القيمة السوقية للاستثمارات عقارية.

الانخفاض في قيمة الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء

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

في تاريخ التقرير، بلغ إجمالي قيمة الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء ٣٢١ مليون درهم (٢٠٠٩ : ٢٤ مليون درهم). قيمة الانخفاض خلال السنة بمبلغ لا شيء (٢٠٠٩ : لا شيء). وسيتم إدراج أية فروقات بين المبالغ التي يتم تحقيقها فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة تحقيقها في بيان الدخل الموحد.

العمر الإنتاجي للممتلكات ومعدات

تقوم إدارة الشركة بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات لحساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للأصل بالمقارنة أو الاستفادة الكاملة من قدرات الأصل وعوامل الإهلاك. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة المتبقية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة ان هناك اختلاف في الأعمار الإنتاجية للموجودات عن ما تم تقديره سابقاً.

التكلفة لاستكمال المشاريع

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

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (يتبع)

التقديرات والافتراضات (يتبع)

أحداث طارئة

بحكم طبيعتها، فإن الأحداث الطارئة يمكن فقط حلها عندما يحدث حدث أو أكثر في المستقبل أو تفشل في حدوثها. ان تقييم الأحداث الطارئة ينطوي بطبيعته على ممارسة الحكم الفعال و تقدير نتيجة الأحداث في المستقبل.

٥ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم	
الإيرادات		
١,٥٨٤,٨١٧	٢٢١,١٢٤	بيع عقارات
—	(١٣٠,٤٣٢)	إلغاء بيع أرض
٢,٥٤٤	٤,٧٦٦	الدخل من الإيجار
٢٧,٥٤٥	١٣,٦٦٦	أخرى
١,٦١٤,٩٠٦	١٠٩,١٢٤	
تكلفة الإيرادات		
١,٢٥٧,٠٩٣	١٧٤,٩٣٣	تكلفة بيع عقارات
—	(٤٦,٣٠٣)	رد تكلفة بيع أرض
٥٨٤	٦٣٩	رسوم خدمات
١٠,٩٢٥	٥,٢٣٥	أخرى
١,٢٦٨,٦٠٢	١٣٤,٥٠٤	

٦ تكلفة إنهاء عقود

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم	
—	٤,٩٣٧	حذف علاوة دفعت إلى المشتريين
—	١٦,٨٨٧	غرامات
—	٥,٠٠٠	مخصص تكاليف قضائية
—	٤٥,٨١٧	رسوم الإلغاء
—	٧٢,٦٤١	

٧ صافي الربح من الاستثمارات، صافي

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم	
٥,٧٩٨	١٠,٧٣٢	توزيعات أرباح
(٣١٠)	٤,٤٦٠	(خسائر) أرباح متحققة من استبعاد استثمارات محتفظ بها للمتاجرة
—	(٥٨٨)	خسائر استبعاد استثمارات متاحة للبيع
—	(٦٩)	خسائر غير متحققة من استثمارات محتفظ بها للمتاجرة
—	٦١٤	أخرى
٥,٤٨٨	١٥,١٤٩	

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٨ المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم	
٤١,١٣٠	٦١,٢٦٨	تكلفة الموظفين
٧,١٠٥	٣٤,٠١٦	الرسوم المهنية
٨,٤٩٩	١٦,٩٨٥	إيجار
١١,١٥٠	١١,٥٢٠	الاستهلاك على الممتلكات والمعدات (إيضاح ١٧)
—	١,١٥٠	تبرعات
٧,١١٧	٤,٨٧٩	أخرى
٧٥,٠٠١	١٢٩,٨١٨	

٩ تكاليف التمويل المرسلة، صافي

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم	
٦٢,٩٨٠	١٠٦,٥٧٨	تكلفة التمويل المتكبدة خلال السنة
(٤٣,٢١٥)	(٧٠,٧٤٣)	ناقصاً: مبالغ تم تقاضيها في عامل أرباح على ودائع ثابتة ذات علاقة بالأصول المعنية
١٩,٧٦٥	٣٥,٨٣٥	

١٠ نقد في الصندوق ولدى البنوك

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم	
٦١,٢٣٩	٢٠٣,٠٤٠	النقد وحسابات البنوك
١,٦١٨,٨٤٢	١,٦١٨,٧٨٦	ودائع قصيرة الأجل
١,٦٨٠,٠٨١	١,٨٢١,٨٢٦	ودائع محتجزة (إيضاح ٢١)
(١,٦١٨,٨٤٢)	(١,٦٠٤,٠٢٥)	
٦١,٢٣٩	٢١٧,٨٠١	النقد و النقد ال معادل

بلغت نسبة المربحة المتغيرة على الودائع قصيرة الأجل لدى بنوك إسلامية في دولة الإمارات العربية المتحدة بين ٣,٥٪ و ٤,٥٪ (٨:٢٠٠٩, ٠٪ و ٦٪) سنوياً.

١١ ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم	
٢٤٨,٠٨٦	٢٥٣,١٠٣	ذمم تجارية مدينة
(٣٢,٧٦٥)	(٦٤,٤٨٨)	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها
٢١٥,٣٢١	١٨٨,٦١٥	
٤٢,٢٩٢	١٨٥,٩١٠	سلف لشركة زميلة (إيضاح ٢٥)
٣٦,٦١٠	٢١٣,٨٧٠	سلف مدفوعة ومبالغ مدفوعة مقدماً
—	٨,١٥٢	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٥)
٢٤,٦٥١	٥,٣٣٧	أخرى
٣١٨,٨٧٤	٦٠١,٨٨٤	

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

١١ ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى (يتبع)

الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال عام كالآتي:

٢٠٠٩ ألف درهم	٢٠١٠ ألف درهم	
-	٦٤,٤٨٨	رصيد في ١ يناير
٦٤,٤٨٨	٣٢,٦١١	رسوم السنة
-	(٢,٤٩٧)	المبالغ المحذوفة
-	(٤٦,١٣٧)	مبالغ متعلقة بإعادة شراء الممتلكات التي أعيد تصنيفها إلى ممتلكات متاحة للبيع
-	(١٥,٧٠٠)	مبالغ مستردة
٦٤,٤٨٨	٣٢,٧٦٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر

في ٣١ ديسمبر كان تحليل أعمار المدينون التجاريون والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة كالآتي:

مستحق الدفع ولكن غير منخفض					إجمالي ألف درهم	
أكثر من ٣٦٥ يوماً	بين ١٨٠-٣٦٥ يوماً	بين ٩٠-١٨٠ يوماً	بين ٣٠-٩٠ يوماً	أقل من ٣٠ يوماً		
٥٢,٩٧٦	٥٩,٤٥٢	٨,٣٧٠	٤٧,٥٣٦	٤٦,٩٨٧	٢١٥,٣٢١	٢٠١٠
١٢٠,٨٤١	-	٤٨,٧٠٠	١٨,٠٠١	١,٠٧٣	١٨٨,٦١٥	٢٠٠٩

إنه من المتوقع استرداد قيمة المدينون الغير منخفضة بناءً على الخبرة السابقة. ليس من عادة المجموعة الحصول على ضمانات للمدينين، وبالتالي فإنه لا يتم ضمان الغالبية العظمى من المدينين.

١٢ عقارات محتفظ بها للبيع

تشمل العقارات المحتفظ بها للبيع ما يلي:

٢٠٠٩ ألف درهم	٢٠١٠ ألف درهم	
٥٨٦,١١٣	٥٣٩,٢٤٨	عقارات سكنية
٢١٢,٠٧٦	١٩١,٢١٤	عقارات تجارية
٧٩٨,١٨٩	٧٣٠,٤٦٢	

الحركة على العقارات محتفظ بها للبيع كما يلي:

٢٠٠٩ ألف درهم	٢٠١٠ ألف درهم	
٤٦٢,٢٨٥	٧٩٨,١٨٩	رصيد في ١ يناير
٣٧٠,٦٤٥	(١٢,٠٨٥)	تحويل (إلى) من أعمال تطوير قيد الإنشاء (إيضاح ١٤)
-	(٢٠,٣٨٧)	تحويل إلى الاستثمارات العقارية (إيضاح ١٦)، صافي
١٠٤,٦١٤	٧٩,٧٠٦	إضافات خلال السنة
(٥٨,٧٥٨)	(١٥,٨٥١)	انخفاض في القيمة خلال السنة
(٨٠,٥٩٧)	(٩٩,١١٠)	استيعادات خلال السنة
٧٩٨,١٨٩	٧٣٠,٤٦٢	رصيد في ٣١ ديسمبر

قامت المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية للعقارات المتاحة للبيع مع الأخذ بعين الاعتبار صافي القيمة البيعية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ تم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة بلغت ١٥,٩ مليون درهم أدرجت في بيان الدخل الموحد خلال السنة (٢٠٠٩: ٥٨,٨ مليون) مهمة بالزيادة في القيمة الدفترية على صافي القيمة البيعية على عقارات معينة. القيمة البيعية لتقييم الانخفاض بالقيمة تم تحديدها بالاعتماد على مستشار تقييم العقارات المستقل.

المجموعة اعترفت بخسارة بقيمة ٢٩,١ مليون درهم خلال السنة (٢٠٠٩: ١٥,٧ مليون درهم) لإعادة شراء عقارات معينة متاحة للبيع.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

١٣ الاستثمارات

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم
استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
أسهم غير مدرجة	١٣١,٤٩١
الاستثمارات المتاحة للبيع	-
أسهم مدرجة	٤,٧٧٥
أسهم غير مدرجة	٢٢١,٠٩٢
	٢٢٥,٨٦٧

التوزيع الجغرافي للاستثمارات

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم
داخل الإمارات	٣٩,٦٠٨
خارج الإمارات	١١٨,٥٧٦
	٢٢٥,٨٦٧
	١٣١,٤٩١

الحركة على الاستثمارات المالية الغير مدرجة خلال العام كالآتي:

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم
رصيد في ١ يناير	٢٢١,٠٩٢
إضافات خلال العام	٢٧٤,٧٣٨
التغيرات في القيمة العادلة، صافي	٤,٤٤٦
استيعادات خلال السنة	(٣٢,٧٦٢)
رصيد في ٣١ ديسمبر	(٣٢,٦٥٦)
	٢٢١,٠٩٢
	١٣١,٤٩١

الاستثمارات في الأسهم الغير مدرجة تظهر بالقيمة العادلة اعتماداً على آخر تقييم متوفر لمدراء الصندوق أو المركز المالي للشركة المستثمر بها.

١٤ أعمال تطوير قيد الإنشاء

تشمل أعمال التطوير قيد الإنشاء تكاليف التطوير والإنشاء المتكبدة والمتعلقة بعقارات قيد الإنشاء بهدف البيع من خلال الأنشطة الاعتيادية للمجموعة. الحركة على هذه المشاريع خلال العام كما يلي:

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	٣,٤٧٣,٥٩٩
إضافات خلال السنة	٢,٤٨٥,٢٦٤
محول من (إلى) ممتلكات متاحة للبيع (إيضاح ١٢)	١,٤٣٦,٩٠٨
محول إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٦)	(٣٧٠,٦٤٥)
محول إلى أعمال رأس مالية قيد الإنشاء (إيضاح ١٧)	-
تكاليف العقارات المعترف بها كإيرادات خلال السنة	(٧١٥,٧٩٩)
التكاليف المالية المرسمة (إيضاح ٩)	(٢٩٦,٧٦١)
خسائر الانخفاض في القيمة	(١,١٦٦,٢٦٩)
تكاليف المشروع المشطوبة خلال السنة	(٩٥,٣٩٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر	٣٥,٨٣٥
	(٨٨,٥٨٤)
	(١٨,٣٧٠)
	٣,٤٧٣,٥٩٩
	٢,٤٤٧,٦٠٧

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

١٤ أعمال تطوير قيد الإنشاء (يتبع)

خسائر الإنخفاض تمثل الزيادة في القيمة الدفترية على صافي القيمة البيعية (اعتماداً على مستشار تقييم عقارات متنقل) لعقارات محددة.

المحول إلى استثمارات عقارية يتعلق بتغير استخدام عقاريين موافق عليه من قبل مجلس الإدارة ومؤيد بتعيين وكيل خارجي وترتيبات إيجار. المحول إلى أعمال رأسمالية قيد الإنشاء يعتمد على النية المستقبلية لاستخدام عقارات معينة بعد الانتهاء من تطويرها.

١٥ استثمارات في شركة زميلة

الإسم	بلد التأسيس	نسبة الملكية	
		٢٠١٠	٢٠٠٩
فايركس ذ.م.م.	أبوظبي	%٤٠	%٤٠

التحركات على القيمة الدفترية للاستثمارات في شركة زميلة:

	٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم
الرصيد في ١ يناير	١٧٣,٨٨٢	١١٢,٧٩٨
حصة المجموعة في نتائج الشركة الزميلة للسنة	١٦,٠٥٠	٣٠,٥٢٩
(خسارة) ربح ناتج عن معاملات الشركة مع الشركة الزميلة وضعت تحت أعمال تطوير قيد الإنشاء	(٣,٤٠٧)	٣٠,٥٥٥
رصيد في ٣١ ديسمبر	١٨٦,٥٢٥	١٧٣,٨٨٢

حصة المجموعة في نتائج السنة للشركة الزميلة اعتمدت بناءً على بيانات مالية غير مدققة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ (٢٠٠٩: بيانات مالية غير مدققة للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩).

المعلومات المالية المتعلقة بحصة المجموعة في موجودات، مطلوبات، أرباح وخسائر الشركة الزميلة، بناءً على بيانات مالية غير مدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ (٢٠٠٩: بيانات مالية غير مدققة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩) ملخصة تالياً:

	٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم
الحصة في مجموع الموجودات	٤٦٧,٥٢٨	٤٠٦,٣٩٩
الحصة في مجموع المطلوبات	٣٢٧,٧٣٠	٢٧٧,٢٤٩
الحصة في صافي الموجودات	١٣٩,٧٩٨	١٢٩,١٥٠
الحصة في إجمالي الإيرادات	١٥٢,٦٠٦	٤٧٧,٢٧٧
الحصة في نتائج السنة	١٦,٠٥٠	٣٠,٥٢٩
ضمانات ممنوحة نيابة عن الشركة الزميلة	٥٩٢,٩٣٨	٥٣٣,٩٥٣

تتضمن القيمة الدفترية لشركة زميلة الزيادة في المقابل المدفوع من الحصة في صافي الأصول المكتسبة من الاستثمارات الأصلي بقيمة ٤٦,٧ مليون درهم.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

١٦ استثمارات عقارية

تشمل الاستثمارات العقارية ما يلي:

٢٠٠٨ ألف درهم (معاد بيانها)	٢٠١٠ ألف درهم	
١٦٩,٥٢٥	١٤٧,٦٠٠	العقارات السكنية
٢٣٢,٥٤٦	٥٤٥,٤١٣	العقارات التجارية
-	٦٣٥,٨٦٨	عقارات قيد الإنشاء
٤٠٢,٠٧١	١,٣٢٨,٨٨١	

ممتلكات قيد التطوير

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية مع أطراف ذات علاقة خلال السنوات السابقة بخصوص عقارات في أبوظبي. تضمنت الاتفاقية بأن تقوم الشركة بإنشاء وتطوير وإدارة هذه العقارات، وفي المقابل يدفع للشركة إجمالي الإيراد من الإيجارات بعد خصم التكاليف التشغيلية للعقار وبعد خصم دفعة تعادل ٣٠٪ من «صافي الأرباح» (كما هو مصرح بالاتفاقية) للأطراف ذات العلاقة لفترة ١٩ سنة. خلال العام قامت الشركة بتمديد مدة الاتفاقية من ١٩ سنة إلى ٣٠ سنة مقابل مبلغ اتفق عليه بقيمة ٨٠ مليون درهم. هذا المبلغ تم تضمينه في تكلفة العقار. الاتفاقية تتضمن عقد تأجير حسب تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية رقم ٤ - تحديد قيمة في ما إذا كانت الترتيبات تتضمن عقد إيجار ومسجل كعقد تأجير تشغيلي. بناءً عليه، صنف العقار على أنه استثمار عقاري. التغيرات في القيمة العادلة بناءً على حق الشركة الناتج عن الاتفاقية سدرج في بيان الدخل الموحد. تم تسجيل مبلغ ٤٠ مليون درهم كتغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ (٢٠٠٩: لا شيء). بناءً على العقار انتهى جوهرياً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠.

الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة هي كالتالي:

٢٠٠٨ ألف درهم (معاد بيانها)	٢٠١٠ ألف درهم	
٧٨١,١٧٥	٤٠٢,٠٧١	الرصيد في ١ يناير - (معاد بيانها) (إيضاح ٢٩)
-	٨٠,٠٠٠	إضافات
-	٢٠,٣٨٧	تحويل من عقارات محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)، صافي
(٨٠,١١٦)	-	استبعايدات
-	٧١٥,٧٩٩	عقارات محولة من أعمال تطوير قيد الانشاء مؤيدة بتغيير الاستخدام (إيضاح ١٤)
(٢٩٨,٩٨٨)	١١٠,٦٢٤	تغيرات في القيمة العادلة خلال السنة
٤٠٢,٠٧١	١,٣٢٨,٨٨١	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تم إعادة بيان الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٩ بمبلغ ٧٨,٦ مليون درهم (تخفيض في الرصيد) بسبب خطأ كان موجوداً في الفترة السابقة. لقد تضمنت التغيرات في القيمة العادلة استثمارات عقارية لسنة ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ بمبلغ ٥٧,٦ مليون درهم متعلقة بتصحيح الخطأ في الفترة السابقة (إيضاح ٢٩).

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ تم الوصول إليها على أساس تقييم قد تم من قبل خبراء استشاريين مستقلين في مجال العقارات. التقييم الذي قد تم، يتوافق مع المعهد الملكي للمساحين المرخصين ومعايير التقييم الدولية والبيانات ذات الصلة بمعايير التقييم الدولية. لقد تم الوصول إلى التقييم باستخدام أساليب التقييم المعترف بها التي تتألف من طريقة التقييم بالمقارنة، وتطوير المنهج الافتراضي وطريقة رسمة الدخل.

في السنة السابقة استبعدت المجموعة استثمارات عقارية بقيمة دفترية بلغت ٨٠ مليون درهم، وتحققت خسارة بقيمة ٣٣,١ مليون درهم.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

التغيرات في القيمة العادلة خلال السنة تعلقة بالعقارات الثابتة:

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم
١٢٨,٥٩٥	-
(١٧,٩٧١)	(٢٩٨,٩٨٨)
١١٠,٦٢٤	(٢٩٨,٩٨٨)

ممتلكات محولة من أعمال تطوير قيد الإنشاء مؤيدة بتغيير الاستخدام

ممتلكات أخرى

الرصيد في ٣١ ديسمبر

١٧ ممتلكات ومعدات

٢٠١٠	أثاث وتجهيزات ألف درهم	تحسين مباني مستأجرة ألف درهم	أجهزة حاسوب وبرامج ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	سيارات ألف درهم	أعمال رأس مالية قيد الإنشاء ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٠١٠							
التكلفة							
كما في ١ يناير ٢٠١٠	٣٣,٢١٥	٥٣٧	٩,٩٤١	٢,٥٧٤	٧٢٦	٢٣,٩٥٥	٧٠,٩٤٨
تحويل من أعمال تطوير قيد الإنشاء (إيضاح ١٤)	-	-	-	-	-	٢٩٦,٧٦١	٢٩٦,٧٦١
إضافات	٨١٠	-	٢٠٦	١٦	-	-	١,٠٣٢
استبعادات	-	-	(٣٥٦)	(١٣٤)	(٢١٢)	-	(٧٠٢)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠	٣٤,٠٢٥	٥٣٧	٩,٧٩١	٢,٤٥٦	٥١٤	٣٢٠,٧١٦	٣٦٨,٠٣٩
الاستهلاك							
كما في ١ يناير ٢٠١٠	١٢,٦٤٧	٢٥٣	٤,٣٠٥	١,٣٣٥	٣٢٥	-	١٨,٨٦٥
استهلاك خلال السنة	٨,٩١٩	١٣٤	١,٥٦٠	٤٢٢	١١٥	-	١١,١٥٠
استبعادات	-	-	(٣٤٧)	(١٢٨)	(٩١)	-	(٥٦٦)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠	٢١,٥٦٦	٣٨٧	٥,٥١٨	١,٦٢٩	٣٤٩	-	٢٩,٤٤٩
القيمة الدفترية							
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠	١٢,٤٥٩	١٥٠	٤,٢٧٣	٨٢٧	١٦٥	٣٢٠,٧١٦	٣٣٨,٥٩٠
٢٠٠٩							
التكلفة							
كما في ١ يناير ٢٠٠٩ - كما افصح عنه سابقاً	٢٩,٤٦٥	٥٣٧	٧,١٢٣	١,٧٧٤	٧٢٤	-	٣٩,٦٢٣
إعادة بيان السنة الماضية (إيضاح ٢٩)	-	-	-	-	-	٢٣,٩٥٥	٢٣,٩٥٥
الرصيد في ١ يناير ٢٠٠٩ - معاد بيانه	٢٩,٤٦٥	٥٣٧	٧,١٢٣	١,٧٧٤	٧٢٤	٢٣,٩٥٥	٦٣,٥٧٨
إضافات خلال السنة	٥,٧٥٣	-	٢,٨٤٠	٨٠٠	٦٥	-	٩,٤٥٨
استبعادات	(٢,٠٠٣)	-	(٢٢)	-	(٦٣)	-	(٢,٠٨٨)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩	٣٣,٢١٥	٥٣٧	٩,٩٤١	٢,٥٧٤	٧٢٦	٢٣,٩٥٥	٧٠,٩٤٨
الاستهلاك							
كما في ١ يناير ٢٠٠٩	٥,٧١٠	٨١	٢,١٢٨	٣٧٠	١٤٩	-	٨,٤٤٨
الاستهلاك خلال السنة	٨,٠٢٧	١٧٢	٢,١٧٠	٩٦٥	١٨٦	-	١١,٥٢٠
استبعادات	(١,٠٩٠)	-	(٣)	-	(١٠)	-	(١,١٠٣)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩	١٢,٦٤٧	٢٥٣	٤,٣٠٥	١,٣٣٥	٣٢٥	-	١٨,٨٦٥
القيمة الدفترية							
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩	٢٠,٥٦٨	٢٨٤	٥,٦٣٦	١,٢٣٩	٤٠١	٢٣,٩٥٥	٥٢,٠٨٣

المحول من أعمال تطوير قيد الإنشاء يتعلق بتحويل عقارات معينة بناءً على النية المستقبلية لاستخدام هذه العقارات بعد انتهاء تطويرها.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

١٨ رأس المال

يتألف رأس المال من ٢,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠ حصة عادية مصرح بها، أصدرت بالكامل بقيمة إسمية درهم واحد للحصة.

١٩ احتياطي قانوني

كما هو مطلوب في قانون دولة الإمارات للشركات التجارية ١٩٨٤ (معدل) والنظام الأساسي للشركة ١٠٪ من الربح خلال السنة، يجب تحويله إلى احتياطي قانوني، يمكن للشركة أن توقف التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى ٥٠٪ من رأس المال المصدر. الاحتياطي غير متوفر للتوزيع على المساهمين.

٢٠ ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم	
٧٣,٤٤٨	١٧٩,١٥٣	مطلوبات تجارية
٢٣٨,٤٩٣	٢٥٤,٢٢٩	سندات مستحقة الدفع
٢٠,٨٧٥	٢٩,٤٣٠	أرباح موزعة مستحقة الدفع
١٨٠,٩٧٠	٤٤,٨٩٧	مستحقات
—	١٩,٣١١	مخصصات لإلغاء العقود
٤٥٠,٢٠٤	٣٧٩,٢٥٤	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٥)
١٨,٨٠٧	١٠,٢٩٥	أخرى
٩٨٢,٧٩٧	٩١٦,٥٦٩	

٢١ التمويل الإسلامي

إن التمويل من البنوك يتم تمثيله بالوسائل التالية:

نسبة الأرباح المتوقعة / القدرة	الاستحقاق	٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم	
الحد الأدنى للربح المتوقع - ٨,٧٥٪	٣١ ديسمبر ٢٠١١	١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	تنظيم التمويل الإسلامي ١
EIBOR + ٣٪ أشهر مع حد أدنى ٩٪	٣٠ يونيو ٢٠١١	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	تنظيم التمويل الإسلامي ٢
١٪ + نسبة الوديعة الإسلامية	٣٠ يونيو ٢٠١١	١,٢١٨,٨٤٣	١,٢٠٤,٠٠٠	تنظيم التمويل الإسلامي ٣
مساوي لنسبة الوديعة الإسلامية	عند الطلب	٣٩٨,٧٠٠	٣٩٨,٦٩٥	تنظيم التمويل الإسلامي ٤
الحد الأدنى المتوقع للربح ٩٪	٣١ ديسمبر ٢٠١١	١٠٠,٠٠٠	—	تنظيم التمويل الإسلامي ٥
EIBOR + ٣,٥٪ أشهر مع حد أدنى ٧٪	٩ سبتمبر ٢٠١١	١٣٥,٠٠٠	١٣٥,٠٠٠	تنظيم التمويل الإسلامي ٦
EIBOR + ٣,٥٪ أشهر مع حد أدنى ٩٪	١ ديسمبر ٢٠١٧	٧١,٦٠١	—	تنظيم التمويل الإسلامي ٧
الحد الأدنى المتوقع للربح ٩٪	٣١ ديسمبر ٢٠١٢	١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	تنظيم التمويل الإسلامي ٨
		٢,٢٤٩,١٤٤	٢,٠٦٢,٦٩٥	

التمويل الإسلامي محمي بوديعة محجوزة (إيضاح ١٠).

٢٢ مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء

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

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٣ مكافأة نهاية خدمة الموظفين

الحركة على مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين خلال السنة كالاتي:

٢٠٠٩ ألف درهم	٢٠١٠ ألف درهم	
١,٨٤٠	٢,٤١٢	رصيد في ١ يناير
١,٥٦٥	٨٠٣	مخصص السنة
(٩٩٣)	(٥٥٠)	المدفوع خلال السنة
٢,٤١٢	٢,٦٦٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر

٢٤ ربح (خسارة) السهم الأساسي والمخفض العائدة إلى حملة الأسهم العادية للشركة

ربح (خسارة) السهم الأساسي والمخفض تحسب على أساس توزيع الربح (خسارة) العائد إلى مساهمين الشركة على متوسط عدد الأسهم العادية المرجحة القائمة خلال العام.

المعلومات التالية تعكس الربح (الخسارة) ومعلومات الأسهم التي تم حساب ربح (خسارة) السهم الأساسي المخفض بناءً عليها:

٢٠٠٩ (معايير بياناتها)	٢٠١٠	
(٧٢٨,٣٢٦)	٢٢٣,٥٧٩	ربح (خسارة) السهم الأساسي والمخفض العائدة إلى حملة الأسهم العادية للشركة (ألف درهم)
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (ألف)
(٠,٢٩)	٠,٠٩	ربح (خسارة) السهم الأساسي والمخفض (درهم)

لا يوجد لدى المجموعة في عام ٢٠١٠ و ٢٠٠٩ أي أدوات مالية التي يمكن أن يكون لها تأثير خافض على ربحية الأسهم الأساسية عند استخدامها أو تحويلها.

٢٥ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة

يمثل هذا البند المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مثل الشركات الزميلة، المساهمين الرئيسيين، مجلس الإدارة والمدراء الرئيسيين للشركة وشركاتهم المملوكة. سياسات الأسعار والشروط لهذه المعاملات موافق عليها من قبل الإدارة.

الأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة في نهاية فترة التقرير تشمل ما يلي:

٢٠٠٩ ألف درهم	٢٠١٠ ألف درهم	
		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة:
٧,٨١٠	—	المختصون في العقارات
٣٤٢	—	أخرى
٨,١٥٢	—	مجموع المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ١١)
		مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة:
—	١,٩٩٣	مجلس الإدارة
٣٧٩,٢٥٤	٤٤٨,٢١١	شركة زميلة - Fiberx L.L.C.
٣٧٩,٢٥٤	٤٥٠,٢٠٤	مجموع المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٠)
١٨٥,٩١٠	٤٢,٢٩٢	سلف مدفوعة لشركة زميلة (إيضاح ١١)
١٥٥,٥٧٩	١٥٩,٥٣٩	مبالغ محتجزة لشركة زميلة
٥٣٣,٩٥٣	٥٩٢,٩٣٨	الضمانات الممنوحة بالنيابة عن الشركة الزميلة

المدفوع مقدماً لشركة زميلة لا يتضمن أي أرباح ويتعلق بعقود مقاولات لأعمال تطوير قيد الإنشاء.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٥ المعاملات والأرصدة مع الاطراف ذات علاقة (يتبع)

المعاملات المهمة مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام هي:

٢٠٠٩ ألف درهم	٢٠١٠ ألف درهم	
١,١٤٨,٥٢٢	٧٧٤,١٦٢	أعمال بناء مقدمة من شركة زميلة
٤٨٣	—	رسوم مجلس الإدارة
١٣,٣٢٦	١٥,٢٦٨	تعويضات ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
١,٤٣٤	—	رواتب مجلس الإدارة والمنافع قصيرة الأجل الأخرى
١٥,٢٤٣	١٥,٢٦٨	
٧,٦٨٩	٦,٤٦٧	تعويضات أعضاء الإدارة العليا
٥	٥	أعضاء الإدارة العليا
(١٣٠,٤٣٢)	—	الغاء بيع أرض للشركة تحت سيطرة أحد المدراء

دخلت المجموعة بعقد تأجير عقار مع أطراف ذات علاقة، شروطها مفصّل عنها في الإيضاح رقم ١٦.

٢٦ أحداث طارئة والتزامات

هناك مطالبات معينة تحت قضايا ضد الشركة ولكنه ممكن في هذا الوقت معرفة ما سينتج عن هذه المطالبات، الإدارة لا تتوقع أن يكون لهذه المطالبات أثر مهم على المركز المالي للشركة.

التزامات

إن نفقات أعمال التطوير والاستثمارات المتعاقد عليها وغير المنصوص عليها في نهاية فترة التقرير هي كما يلي:

٢٠٠٩ ألف درهم	٢٠١٠ ألف درهم	
٢,٢١٨,٨٧٨	٨٩٤,٥٣١	أعمال تطوير قيد الإنشاء، وعقارات استثمارية قيد الإنشاء وأعمال رأسمالية قيد الإنشاء
٣٨,١٦١	٣٨,١٦١	التزامات استثمارية غير مستردة
٢,٢٥٧,٠٣٩	٩٣٢,٦٩٢	

تستحق الالتزامات أعلاه خلال مدة سنة إلى خمس سنوات كما هو مبين أدناه:

٢٠٠٩ ألف درهم	٢٠١٠ ألف درهم	
١,٦٨٣,٦٦٦	٧٢٩,٨٨٨	عام أو أقل
٥٧٣,٣٧٣	٢٠٢,٨٠٤	أكثر من عام وأقل من خمسة أعوام
٢,٢٥٧,٠٣٩	٩٣٢,٦٩٢	

ضمانات

كما هو موضح في إيضاحين ١٥ و ٢٥، المجموعة أصدرت ضمان بنكي بالنيابة عن شركة زميلة برصيد ٥٩٣ مليون درهم (٢٠٠٩ : ٥٣٤ مليون درهم).

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٧ إدارة المخاطر

٢٧,١ إدارة رأس المال

إن سياسة المجموعة هو الحفاظ على قاعدة رأسمالية قوية للتأكد أن المنشأة قادرة على الاستمرارية بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى لأصحاب المصلحة من خلال الاستفادة القصوى من نسبة رأس المال.

إن استراتيجية المجموعة لمراقبة رأس المال مبنية على نسبة المديونية هذه النسبة تحتسب بتقسيم صافي المديونية على مجموع حقوق الملكية.

معدل المديونية

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠٠٩ ألف درهم (معاد بياناتها)
٢,٢٤٩,١٤٤	٢,٠٦٢,٦٩٥
(١,٦٨٠,٠٨١)	(١,٨٢١,٨٢٦)
٥٦٩,٠٦٣	٢٤٠,٨٦٩
١,٧٩٧,٩٢٥	١,٥٥٤,٩٧٥
%٣٢	%١٥

تمويل اسلامي

نقد في الصندوق ولدى البنوك

صافي الدين

حقوق الملكية للمساهمين في الشركة الأم

معدل المديونية %

إن سياسية المجموعة الإبقاء على معدل مديونية أقل من ٥٠%. لم يتم أي تغييرات من السياسات والأهداف أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ و ٢٠٠٩.

٢٧,٢ أهداف إدارة المخاطر المالية

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

٢٧,٣ مخاطر السوق

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

٢٧,٤ مخاطر معدل الربح

تنشأ مخاطر معدل الربح من احتمال تأثير معدل الربح على قيمة الأدوات المالية. تتعرض المجموعة لمخاطر معدل الربح على الموجودات والمطلوبات المدرجة الخاضعة (تمويل إسلامي).

يتم رصد الربح في التمويل الإسلامي باستمرار على الأحداث السلبية ويتم إعادة التسعير في الفرص المناسبة. يوضح الجدول التالي حساسية أعمال تطوير قيد الإنشاء على التغيرات المحتملة في معدل الفائدة مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

التأثير على أعمال تطوير قيد الإنشاء ألف درهم	زيادة / نقصان في نقطة الأساس
٤,٣١٦	١٠٠+
(٤,٣١٦)	١٠٠-
٣,٦٠٠	١٠٠+
(٣,٦٠٠)	١٠٠-

٢٠١٠

٢٠٠٩

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٧ إدارة المخاطر (يتبع)

٢٧,٥ مخاطر أسعار الأسهم

مخاطر سعر الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم الناتجة عن التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة الأسهم الفردية. تنشأ مخاطر سعر الأسهم من أدوات حقوق الملكية المدرجة على القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل. تراقب إدارة المجموعة الأوراق المالية في ملفها الاستثماري على أساس التغيرات في القيمة العادلة. يتم إدارة الاستثمارات المالية في الملف من قبل مدراء الصناديق المؤهلين وكذلك على أساس منفرد يتم تصديق كافة قرارات البيع والشراء من قبل مجلس الإدارة. الهدف الرئيسي لسياسة الشركة الاستثمارية هي زيادة عوائد الاستثمار.

إن التأثير على الدخل الشامل الآخر (٢٠٠٩: حقوق الملكية) نتيجة لتغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المدرجة على القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ (٢٠٠٩: استثمارات متاحة للبيع) نتيجة لتغير محتمل من القيمة العادلة مع ابقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة كما يلي:

٢٠١٠ الدخل الشامل الآخر ألف درهم	٢٠٠٩ %	٢٠١٠ الدخل الشامل الآخر ألف درهم	٢٠١٠ %
٢٢,٥٨٧	١٠+	١٣,١٤٩	١٠+
(٢٢,٥٨٧)	١٠-	(١٣,١٤٩)	١٠-

٢٧,٦ مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في الخطر الناتج من عدم التزام الجهة المتعاقد معها بالوفاء بالتزاماتها التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة خسائر مالية.

يتم مراجعة الذمم التجارية على أساس مستمر ويتم تخصيص ديون مشكوك في تحصيلها عند الحاجة. في تحديد مسؤولية استرداد الذمم التجارية تعتبر المجموعة أي تغيير في جودة الائتمان لذمم تجارية مدينة من تاريخ منح الائتمان حتى تاريخ التقرير. جغرافياً ١٠٠٪ (٢٠٠٩: ١٠٠٪) من الذمم التجارية المدينة للشركة موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

قد دخلت المجموعة في عقود بيع وحدات تجارية وسكنية وقطع أراضي على أساس تقسيط الدفعات. تحدد التدفقات في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في ما يتعلق باستحقاق الدفعات. كما يتم تمويل الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية وقطع الأراضي بعد استرداد كافة الدفعات بالإضافة، يتم مراقبة الأقساط المستحقة على أساس مستمر لذلك يتم عرض المجموعة للديون المشكوك في تحصيلها بشكل غير جوهري.

تقتصر مخاطر الائتمان على الأموال السائلة حيث أن الأطراف المواجهة هي بنوك محلية عالية السمعة تراقب عن كثب من قبل الهيئة التنظيمية. تمثل القيمة الدفترية الواردة في هذه البيانات المالية الموحدة الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان لتلك المستحقات.

بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ تم إيداع جميع إيداعات المجموعة لدى بنكين. إن الإدارة متأكدة بأن هذا التركيز في نهاية الفترة لا ينتج عنه أي مخاطر ائتمانية حيث أن البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة. إن سياسة الشركة تأمين الضمانات المالية فقط للشركات التابعة والزميلة.

٢٧,٧ مخاطر السيولة

إن مسؤولية إدارة مخاطر السيولة تقع على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد سياسة إدارة مخاطر سيولة مناسبة وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة قصيرة الأجل ومتوسطة الأجل وطويلة الأجل. وتقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالإحتفاظ بإحتياطيات ملائمة وتسهيلات بنكية وتسهيلات تمويلية غير مستخدمة. وتقوم بمراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والحقيقية بصورة دائمة وتقابل تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٧ إدارة المخاطر (يتبع)

٢٧,٧ مخاطر السيولة (يتبع)

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

المجموع ألف درهم	أكثر من ١٢ شهر ألف درهم	من ٦ أشهر إلى سنة ألف درهم	من شهر إلى ٦ أشهر ألف درهم	أقل من شهر ألف درهم	عند الطلب ألف درهم
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠					
٩٨٢,٧٩٧	—	٤١٩,٤٦٣	٥٠٨,٣٣٤	٥٥,٠٠٠	—
٢٠١,٢٨٠	٢٠١,٢٨٠	—	—	—	—
٢,٣٥١,٠٣٧	٢٠٢,٦٠٢	٢٨١,١٣٦	١,٤٦٢,٩٣٦	٥,٦٦٣	٣٩٨,٧٠٠
٣,٥٣٥,١١٤	٤٠٣,٨٨٢	٧٠٠,٥٩٩	١,٩٧١,٢٧٠	٦٠,٦٦٣	٣٩٨,٧٠٠
المجموع					
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩					
٩١٦,٥٦٩	—	٩١٦,٥٦٩	—	—	—
١٩٣,٥١٨	١٩٣,٥١٨	—	—	—	—
٢,١٧٦,٨٩٦	٢٨٠,٩٧٦	٢٠٢,٥٩٦	١,٢٩٠,٢١٧	٤,٤٢٢	٣٩٨,٦٨٥
٣,٢٨٦,٩٨٣	٤٧٤,٤٩٤	١,١١٩,١٦٥	١,٢٩٠,٢١٧	٤,٤٢٢	٣٩٨,٦٨٥
المجموع					

٢٧,٨ قائمة الاستحقاق

إن قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ هي على النحو التالي:

المبالغ المتوقع استردادها أو تسويتها			
بعد ١٢ شهر من تاريخ الميزانية ألف درهم	خلال ١٢ شهر من تاريخ الميزانية ألف درهم	المجموع ألف درهم	
الموجودات			
—	١,٦٨٠,٠٨١	١,٦٨٠,٠٨١	النقد وأرصدة لدى البنوك
٥٢,٩٧٦	٢٦٥,٨٩٨	٣١٨,٨٧٤	ذمم مدينة تجارية و أرصدة مدينة أخرى
—	٧٣٠,٤٦٢	٧٣٠,٤٦٢	عقارات محتفظ بها للبيع
—	١٣١,٤٩١	١٣١,٤٩١	استثمارات
١,٠٣٠,٨٣١	١,٤١٦,٧٧٦	٢,٤٤٧,٦٠٧	أعمال تطوير قيد الإنشاء
١٨٦,٥٢٥	—	١٨٦,٥٢٥	استثمارات في شركة زميلة
١,٣٢٨,٨٨١	—	١,٣٢٨,٨٨١	استثمارات عقارية
٣٣٨,٥٩٠	—	٣٣٨,٥٩٠	ممتلكات ومعدات
٢,٩٣٧,٨٠٣	٤,٢٢٤,٧٠٨	٧,١٦٢,٥١١	إجمالي الموجودات
مطلوبات			
—	٩٨٢,٧٩٧	٩٨٢,٧٩٧	دائنون تجاريون و أرصدة دائنة أخرى
٢٠١,٢٨٠	—	٢٠١,٢٨٠	مبالغ محتجزة
١٧١,٦٠٢	٢,٠٧٧,٥٤٢	٢,٢٤٩,١٤٤	تمويل اسلامي
٥٩٧,٤٤٧	١,٣٧٣,٧٨٦	١,٩٧١,٢٣٣	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٢,٦٦٥	—	٢,٦٦٥	نهاية الخدمة للموظفين
٩٧٢,٩٩٤	٤,٤٣٤,١٢٥	٥,٤٠٧,١١٩	إجمالي المطلوبات

وعلى الرغم من تاريخ الميزانية تخطت المطلوبات المتداولة للمجموعة، تم إعداد البيانات المالية على أساس الاستمرارية كون إدارة الشركة أعربت عن ثقتها في توليد الأموال بدعم من مجلس الإدارة من خلال رفع رأس المال العامل وتمويل إضافي لتمكين الشركة من الوفاء بالتزاماتها عن استحقاقاتها في المستقبل المنظور.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٧ إدارة المخاطر (يتبع)

٢٧,٨ قائمة الاستحقاق (يتبع)

إن قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٩ هي على النحو التالي:

المبالغ المتوقعة استردادها أو تسويتها			
المجموع ألف درهم	خلال ١٢ شهر من تاريخ الميزانية ألف درهم	بعد ١٢ شهر من تاريخ الميزانية ألف درهم	
			الموجودات
١,٨٢١,٨٢٦	١,٨٢١,٨٢٦	-	النقد وأرصدة لدى البنوك
٦٠١,٨٨٤	٤٨١,٠٤٣	١٢٠,٨٤١	ذمم مدينة تجارية و أرصدة مدينة أخرى
٧٩٨,١٨٩	٧٩٨,١٨٩	-	عقارات محتفظ بها للبيع
٢٢٥,٨٦٧	٢٢٥,٨٦٧	-	استثمارات
٣,٤٧٣,٥٩٩	١٣٣,٨٦٤	٣,٣٣٩,٧٣٥	أعمال تطوير قيد الإنشاء
١٧٣,٨٨٢	-	١٧٣,٨٨٢	استثمارات في شركة زميلة
٤٠٢,٠٧١	-	٤٠٢,٠٧١	استثمارات عقارية
٥٢,٠٨٣	-	٥٢,٠٨٣	ممتلكات ومعدات
٧,٥٤٩,٤٠١	٣,٤٦٠,٧٨٩	٤,٠٨٨,٦١٢	إجمالي الموجودات
			مطلوبات
٩١٦,٥٦٩	٩١٦,٥٦٩	-	دائنون تجاريون و أرصدة دائنة أخرى
١٩٣,٥١٨	-	١٩٣,٥١٨	مبالغ محتجزة
٢,٠٦٢,٦٩٥	١,٨٢٧,٦٩٥	٢٣٥,٠٠٠	تمويل اسلامي
٢,٨٠٦,٨٥٣	١٠٤,٣٥٨	٢,٧٠٢,٤٩٥	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٢,٤١٢	-	٢,٤١٢	نهاية الخدمة للموظفين
٥,٩٨٢,٠٤٧	٢,٨٤٨,٦٢٢	٣,١٣٣,٤٢٥	إجمالي المطلوبات

٢٨ القيمة العادلة للأدوات المالية

تشمل الأدوات المالية الموجودة والمطلوبات المالية.

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

قياس القيمة العادلة الواردة في بيان المركز المالي الموحد

تستخدم المجموعة الهرمية التالية لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية، وذلك حسب طريقة التقييم:

المستوى الأول: الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات والمطلوبات المماثلة.

المستوى الثاني: طرق تقييم أخرى تكون فيها كافة المدخلات المؤثرة على القيم العادلة المسجلة ملحوظة، سواءاً بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى الثالث: طرق تقييم تكون فيها المدخلات المستخدمة ذات تأثير هام على القيمة العادلة المسجلة ولكنها غير مبنية على أساس معلومات سوقية واضحة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٠

٢٨ القيمة العادلة للأدوات المالية (يتبع)

قياس القيمة العادلة الواردة في بيان المركز المالي الموحد (يتبع)

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المدرجة في القيمة العادلة على مستوى القيمة العادلة للتسلسل الهرمي:

المستوى الأول ألف درهم	المستوى الثاني ألف درهم	المستوى الثالث ألف درهم	المجموع ألف درهم
٢٠١٠:			
—	—	١٣١,٤٩١	١٣١,٤٩١
استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة			
٢٠٠٩:			
—	—	٢٢٥,٨٦٧	٢٢٥,٨٦٧
استثمارات مالية مدرجة بالقيمة العادلة			

تقدر قيمة أجزاء هامة من الاستثمارات المصنفة في المستوى الثالث باستخدام مدخلات من مدراء صناديق مستقلين وأنه ليس من العملي الكشف عن حساسية مدخلات أساليب التقييم المستخدمة.

لم يكن هناك خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠ و ٢٠٠٩ أي تحويلات بين قياسات القيمة العادلة في المستوى الأول والثاني ولم يتم عمل أي تحويلات من وإلى قياسات القيمة العادلة في المستوى الثالث.

٢٩ إعادة صياغة لفترات سابقة

قد تم إعادة صياغة البيانات المالية للسنة السابقة وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي رقم «٨» السياسات المحاسبية، التغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء بناءً على الأخطاء التالية التي تم تحديدها خلال العام:

- لم تحسب المجموعة لخسائر الانخفاض لاستثمارات متاحة للبيع معينة خلال العامين ٢٠٠٩ أو ٢٠١٠ وتبعاً لذلك صححت المجموعة الأخطاء بأثر رجعي مما أدى إلى ما يلي:

ألف درهم	
— زيادة في خسائر انخفاض القيمة المتعلقة باستثمارات متاحة للبيع وزيادة في الخسائر المتراكمة في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨	(٦٣,٦٢٠)
— زيادة في خسائر انخفاض القيمة المتعلقة باستثمارات متاحة للبيع وزيادة في خسائر سنة ٢٠٠٩	(٣,٣٣١)

تم التعديل المقابل في بيان المركز المالي تحت حساب التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للاستثمار.

- تم عن طريق الخطأ تصنيف فندق قيد الإنشاء كاستثمار عقاري في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩، وتم تحويل التغيرات في القيمة العادلة للصندوق إلى بيان الدخل الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٠٨ و ٢٠٠٩، بناءً على ذلك، قامت المجموعة بتصحيح الخطأ بأثر رجعي ما أدى إلى ما يلي:

ألف درهم	
— انخفاض في الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم استثمارات عقارية وزيادة في خسائر سنة ٢٠٠٨	(٧٨,٦٦٥)
— زيادة في الأرباح الناتجة عن إعادة تقييم استثمارات عقارية وانخفاض في خسائر سنة ٢٠٠٩	٥٧,٥٩٧

تم التعديل في بيان المركز المالي تحت حساب «استثمارات عقارية» و«ممتلكات ومعدات».

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

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