





شركة منازل العقارية

هاتف مجاني: ٨٠٠-٦٢٦٢٩٣٥ (٨٠٠- manazel)
هاتف: +٩٧١ ٢ ٦٤٤ ٤٤٦٦
فاكس: +٩٧١ ٢ ٦٤٤ ٤٤٦٥
البريد الإلكتروني: info@manazel-re.com
www.manazel-re.com

ص.ب. ٣٣٣٢٢
أبوظبي، الامارات العربية المتحدة

مبنى منازل العقارية
كورنيش القرم، جانب منتزه خليفة
أبوظبي، الامارات العربية المتحدة



المحتويات

١٦	المشاريع/ فلل الريف	٤	نبذة عن منازل
١٨	المشاريع/ ٩٧١٢ كابيتال / كابيتال مول	٥	ملخص العام ٢٠١١
٢٠	المشاريع/ ديونز فيليج	٦	حوكمة الشركة
٢٢	المشاريع/ ٩٧١٢ كابيتال / برج برستيج	٨	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٢٤	المشاريع/ نظام تبريد المناطق	١٠	هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
٢٦	المشاريع/ عمان جاردنز	١٢	نظرة عامة/ الرسالة/ الرؤية/ القيم الجوهرية
٢٨	البيانات المالية	١٣	استراتيجية العام ٢٠١٢
٦٢	إخلاء مسؤولية	١٤	المشاريع التي تم تسليمها والمشاريع الحالية



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



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

تتبع شركة منازل العقارية والتي تتخذ من أبوظبي مقراً لها، استراتيجيّة ذات رؤية تميزها عن سواها من الشركات العاملة في قطاع التطوير العقاري. وقد اختارت الشركة العمل على إقامة المشاريع السكنية النابضة بالحياة لذوي الدخل المتوسط، بالإضافة إلى المشاريع ذات الاستخدامات المتعددة، الأمر الذي مكنها من التغلب على معظم الصعوبات التي واجهت صناعة العقارات في السنوات الأخيرة، مما أثمر عن مجتمعات مزدهرة وغنية بالمرافق والخدمات وسط أجواءٍ تم تخطيطها بعناية.



سجلت شركة منازل أرباحاً وقدرها ٣٦١ مليون درهم في العام ٢٠١١ رغم الظروف الصعبة التي سادت القطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة ككل، واستطاعت الحفاظ على الاتجاه التصاعدي الذي حققته خلال العام السابق.

- ارتفع الأرباح على الرغم من الظروف الصعبة السائدة
 - تعزيز الفعالية التشغيلية وخفض التكاليف
 - إنجاز ثلاث مراحل من مشروع فلل الريف وتسليمها
 - توقيع العقد مع المستأجر الرئيس في كاييتال مول
 - تقدم أعمال التأجير للعقارات المخصصة للتجزئة في مشروع الريف داون تاون
 - الطلب القوي على المساحات في مشروع برج بريستيج
- وقد ساهم استمرار الطلب القوي على المشاريع المخصصة لفئة ذوي الدخل المتوسط في أوظيفي إلى حد كبير في تحقيق هذا الأداء المتميز، مما يثبت صحة الاستراتيجية القوية التي تتبعها منازل والمتمثلة في التركيز على هذا القطاع بدلاً من التركيز على قطاع العقارات الفاخرة.
- وقد قامت الشركة بتسليم المشاريع السكنية في المواعيد المقررة محققة بذلك تدفقاً نقدياً إيجابياً، في الوقت الذي شهدت فيه طلباً متزايداً على المساحات الجديدة المخصصة للتجزئة والمساحات التجارية.
- وقد كانت الرقابة الصارمة على التكاليف بالإضافة إلى إدخال مزيد من التحسينات على الكفاءة التشغيلية أيضاً من بين العوامل الهامة التي ساهمت في تحقيق نتائج هذا العام.

انطلاقاً من التزام إدارة الشركة بضرورة تطبيق كافة القوانين التجارية والاستفادة من الممارسات والخبرات السابقة واتباع أفضل السبل للحفاظ على الممتلكات والأصول، فقد قامت الإدارة بتطبيق 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.

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.

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



حضرات السادة المساهمون والمستثمرون الكرام

في البداية أود أن أعرب عن خالص تقديري وامتناني لقادة دولة الإمارات العربية المتحدة، وبشكل خاص إلى مقام صاحب السمو الشيخ خليفة بن زايد آل نهيان، رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة، وإلى الفريق أول سمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي نائب القائد الأعلى للقوات المسلحة.

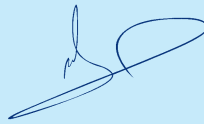
أتقدم بالأصالة عن نفسي وبالنسبة عن مجلس الإدارة بجزيل الشكر للمساهمين وللشركاء المؤسسين لما قدموه من دعم وولاء لنا. كما أغتنم هذه الفرصة لأعبر عن عميق شكري وتقديري للإسهامات القيمة التي قدمتها إدارة شركة منازل وموظفيها في نتائج عام ٢٠١١.

وبالنظر إلى المستقبل، من المقرر أن يتحقق هدفنا طويل الأجل والمتمثل في إدراج شركة منازل العقارية في سوق أبوظبي للأوراق المالية في عام ٢٠١٢. ونتوقع أن تصل إيراداتنا خلال الأعوام ٢٠١٣-٢٠١٤ من المشاريع المخصصة للتأجير إلى ٢٥٠ مليون درهم، كما نتوقع أن نجني إيراداتاً من مشاريعنا تصل إلى ٦٠٠ مليون درهم بعد ذلك بعام واحد.

وعلاوة على ذلك، تمتلك منازل مجموعة من الأراضي ذات القيمة العالية، وبخاصة مشروع ٩٧١٢ كابيتال، حيث حصلنا بالفعل على الموافقة على مخططات إقامة أبراج مكتبية وسكنية إضافية، فضلاً عن إقامة فندق ومركز معارض. وفي ظل منح تراخيص لعدد محدود جداً من المشاريع الجديدة في الآونة الأخيرة، يعد هذا الموقع من الأصول القيمة، وسنعمل على تطويره على عدة مراحل تماشياً مع الفرص المتاحة في السوق.

وفي الختام، تتبوأ شركة منازل حالياً مكانة جيدة تتيح لها الاستفادة من مكامن القوة الجوهرية لديها. فمن الناحية التشغيلية، تعمل منازل بطريقة تتسم بالسلاسة والكفاءة. وعلى مستوى الأصول، لدينا مجموعة من العقارات تتوافق مع الطلب المتزايد في السوق على مشروعات ذات مواقع جيدة، توفر مرافق سكنية عالية الجودة بالإضافة إلى توفير مرافق التجزئة والمرافق التجارية بأسعار معقولة وجذابة للراغبين في الشراء أو التأجير على حد سواء.

ولقد قمنا بمواكبة الظروف الاستثنائية المتقلبة التي شهدتها السوق في السنوات الأخيرة وخرجنا منها بشكل أقوى وأكثر مرونة من ذي قبل. حيث قمنا بتطبيق أساليب استراتيجية مبتكرة أثمرت عن العديد من الفوائد التي ظهرت جلية عبر أدائنا في عام ٢٠١١، مما سيعطينا دافعاً قوياً للتفاؤل حول مستقبل الشركة.



محمد مهنا القبيسي
رئيس مجلس الإدارة

وإنه لمن دواعي سرورنا أن نهنتكم بمناسبة الذكرى السنوية السابعة لتأسيس شركة منازل العقارية وأن نضع بين يديكم تقرير الشركة السنوي والبيانات المالية لعام ٢٠١١.

فعلى مدار الفترة التي عانى فيها المطورون في القطاع العقاري في الدولة في أعقاب الأزمة الاقتصادية العالمية التي سادت طويلاً، كانت النتائج التي حققتها منازل في عام ٢٠١١ تستحق الثناء والإشادة، اعتماداً على الاستراتيجية التي اتبعتها الشركة في عام ٢٠٠٩، والتي أثبتت نجاحها في التعامل مع بيئة السوق الجديدة.

من جانبنا، تقدم منازل دعمها القوي لبرنامج الإسكان المحلي في أبوظبي من خلال برنامجها الخاص بالمواطنين «داري»، ونحن حريصون على المشاركة بفعالية في هذا البرنامج. كما استطعنا إثبات قدراتنا وخبراتنا في إنجاز المشاريع السكنية في الوقت المحدد وحسب الميزانية المحددة، وكلنا ثقة بأنه يمكننا تقديم مساهمة كبيرة لتحقيق الرؤية الاقتصادية لإمارة أبوظبي ٢٠٣٠.

كما استطعنا في عام ٢٠١٠ تحويل الخسائر البالغة ٧١٥ مليون درهم إلى أرباح قدرها ٢٣٦ مليون درهم، وعملنا جاهدين في هذا الاتجاه خلال العام الماضي، محققين بذلك نمواً في أرباحنا الصافية بنسبة ٦٠٪ لتصل إلى ٣٦١ مليون درهم في عام ٢٠١١.

وفي الوقت ذاته، عززنا مركزنا المالي من خلال تحويل الديون قصيرة الأجل إلى ديون طويلة الأجل، وقمنا بإعادة التفاوض على الالتزامات البالغة قيمتها ١٥٠ مليون درهم، بالإضافة إلى تحصيل ما قيمته ٦٠ مليون درهم نقداً. وبلغ إجمالي الأصول في نهاية شهر ديسمبر ٥,١ مليار درهم، أي ما يعادل صافي قيمة الأصول بمثابة ٨٤ فلساً للسهم الواحد.

ونتوقع بأن غالبية إيراداتنا في المستقبل القريب ستأتي من محفظتنا العقارية، وبناءً عليه توجهنا نحو تأجير الأصول السكنية في مشروع ديونز فيليج والمساحات التجارية وغيرها من مساحات التجزئة في برج برستيج وكابيتال مول مما يدل على أننا ماضون قدماً في الطريق الصحيح لتحقيق هدفنا.

وقد ساهم إنجاز وتسليم المشاريع الحالية في تحقيق عائدات بقيمة ٨٠٠ مليون درهم في عام ٢٠١١، مع تحقيق أصول الشركة القابلة للتأجير لإيرادات سنوية بقيمة ٤٣ مليون درهم.

وفي الوقت ذاته، نجحنا في تقليل النفقات الإدارية للشركة والشركات التابعة لها بنسبة ٥٠٪، إلى جانب خفض التزامات القروض بنسبة ٦٥٪.

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية السنوي لشركة منازل العقارية (منازل) إلى الجمعية العمومية لمساهمي الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١.

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، نقدم 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 ٢٠١١م.

لقد قمنا بمراجعتنا التي اشتملت على مراجعة النتائج المالية للشركة، من واقع مراجعتنا لميزانيتها العمومية وقائمة الدخل. 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 اطلعنا عليه من أنشطتها وأعمالها المختلفة.

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



في رأينا:

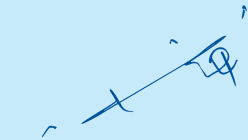
والهيئة إذ تصدر هذا التقرير، فإنها تبارك للشركة نهجها الحميد في الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية ابتغاء مرضاة الله تعالى، وتسأل الله سبحانه أن يجعل ذلك سبباً للبركة في الرزق والعمل. وصلى الله تعالى على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين.

بناءً على مراجعتنا، نرى بأن الشركة قد التزمت في مجمل أنشطتها واستثماراتها وإيداعاتها وأعمالها المختلفة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١م بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وذلك في ضوء ما اطلعنا عليه، وما وجد في بعضها من خلل فقد تم التوجيه بتصحيحه وفق المتطلبات الشرعية.

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

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

هيئة الفتوى والرقابة الشرعية



الشيخ الدكتور أسيد محمد
أديب الكيلاني
عضو الهيئة



الشيخ نظام محمد صالح اليعقوبي
عضو الهيئة



الشيخ الدكتور محمد عبد الرحيم
سلطان العلماء
رئيس الهيئة

رغم ظروف الكساد التي سادت قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة ككل، إلا أن شركة منازل حققت أداءً مرضياً للغاية على مدار العام، تمثل في تسليم مراحل إضافية من المشاريع السكنية وإنجاز عملية بيع وتأجير الوحدات في المشاريع المخصصة للتجزئة والمشاريع التجارية.

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 والحكمة والوعاية لمشاريع الشركة العقارية تمثل استراتيجية 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 عالية الجودة. إنه لمن دواعي فخركنا 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 مجتمعاتنا 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 وللدولة الإمارات العربية المتحدة.

الالتزام بالقيم الأخلاقية والأمانة والانفتاح في كل ما نقوم به.

في مشروع فلل الريف، قد تم إنجاز وتسليم ثلاثة أحياء من الفلل ذات السمات المعمارية المميزة، من بين الأحياء الأربعة التي تضمنها المشروع، وهي الحي العربي، والحي الصحراوي، والحي المتوسط، بالإضافة إلى الإنتهاء من المرحلة الأولى من مشروع الشقق السكنية في المنطقة المركزية بالداون تاون. وتشهد عملية تأجير مساحات التجزئة في منطقة الريف داون تاون تقدماً جيداً، حيث تأكد استقطاب مستأجرين من الشركات الكبرى في مشروع كابييتال مول وبرجي برستيج، اللذين يمثلان المراحل الأولى من مشروع ٩٧١٢ كابييتال.

أما العقارات المملوكة للشركة في مشروع ديونز فيليج السكني في مجمع دبي للاستثمار فقد أوشك تأجيرها بالكامل على الإنتهاء، لتوفر بذلك مصدراً مستمراً للدخل.

لا زالت الاستراتيجيات التنفيذية والكفاءات الإدارية التي اعتمدتها الشركة في عام ٢٠٠٩ استجابة لبيئة السوق المتغيرة تحقيق العوائد المالية كما يتضح في النتائج المالية لعام ٢٠١١.

الرؤية

تتمثل رؤية منازل في ترسيخ وجودها كشركة رائدة في سوق العقارات بدولة الإمارات العربية المتحدة تستهدف الشرائح الاجتماعية متوسطة الدخل، وفي تطوير عقارات تجارية تلبي احتياجات الملاك والمستأجرين سواء من ناحية الموقع أو الجودة أو الأسعار التنافسية. ولتحقيق هذه الغاية، يتعين أن تتركز أهداف عملنا على خدمة جميع المعنيين لدى الشركة وغيرهم ممن يقومون بالاستثمار في مشروعاتنا سواء من خلال الشراء أو التأجير أو الأعمال التجارية الواقعة ضمن نطاق مشروعاتنا.

وإننا نسعى إلى تحسين قيم حقوق الملكية طويلة الأجل لجميع العقارات لدينا من خلال إنشاء مجتمعات جديدة نابضة بالحياة وذات تخطيط جيد، 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.

استراتيجية الشركة

تركز منازل على مجال تخصصها الأساسي كمطور لمشاريع متعددة الاستخدامات تخدم أسواق الشريحة متوسطة الدخل في إمارة أبوظبي.

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

وفي الوقت ذاته، ستقوم شركة منازل بإدارة عقاراتها وأصولها بطريقة تعزز من قيمتها، وتوفر عوائد مجزية على الاستثمارات لمساهميها وذلك على المدى الطويل.

وستواصل الشركة استراتيجيتها التأسيسية المتمثلة في التركيز على تقديم وحدات عقارية عالية الجودة وبأسعار تنافسية، وبأتي ذلك كثمرة لاختيار مشاريع التطوير بحرص من خلال التحليل الشامل والمتكامل لكل مشروع على حدة.

أهداف الشركة لعام ٢٠١٢

تتوقع منازل أن يأتي تحقيق معظم إيراداتها في المستقبل القريب من محفظتها العقارية. وسيتم تخصيص هذه الإيرادات لمشاريع التطوير العقاري المستهدفة للبيع.

وسيمثل إنجاز وتسليم المراحل النهائية للمشاريع التي لا تزال قيد الإنشاء إحدى الأولويات، هذا إلى جانب بيع وتأجير مشاريع التجزئة والمشاريع قيد التنفيذ حالياً.

وستسعى منازل للمشاركة وبشكل فعال في برنامج منازل للمواطنين «داري» في أبوظبي، وذلك تمهيداً مع دعم منازل لأهداف الإسكان التي حددتها حكومة أبوظبي معتمدة في ذلك على خبراتها الثابتة والعريقة في مجال تقديم وحدات سكنية عالية الجودة وذات تكلفة معقولة.

وستواصل الشركة المضي قدماً في تحويل التمويل القصير الأجل إلى تمويل طويل الأجل كجزء من التزامها المستمر الهادف إلى تعزيز الميزانية العمومية وتحقيق الإدارة الأمثل للتدفقات النقدية.





مشاريع تم تسليمها | ديونز فيليج

يضم مشروع ديونز فيليج الواقع في مجمع دبي للاستثمار ١٩ مبنى شقق سكنية بارتفاع خمسة طوابق، بإجمالي ٩٤٢ وحدة سكنية، وتم إنجازه وتسليمه خلال عام ٢٠٠٩. كما تمتلك منازل في هذا المشروع، حيث قامت باستعادة ملكية بعض العقارات لمساعدة أصحابها ممن كانوا غير قادرين على استكمال عقودهم الأصلية.



مشاريع تم تسليمها | فلل الريف

يقع مشروع فلل الريف بالقرب من مطار أبوظبي الدولي، وبالقرب من الطريق السريع دبي - أبوظبي، ويشمل ٢,٣٧٦ فيلا وفلل تاون هاوس، و٨١٨ شقة سكنية، بالإضافة إلى مركز تجاري. وقد تم تسليم الأحياء الثلاثة الأولى، والتي يحمل كل منها فكرة معمارية مميزة، وهي: الحي العربي، والحي الصحراوي، والحي الشرق أوسطي، وتشتمل جميعها على ١,٧٨٢ فيلا. كما تم تسليم المرحلة الأولى من الحي الشرق أوسطي في شهر يونيو ٢٠١١ وتم تسليم المرحلة الأخيرة في شهر ديسمبر، بإجمالي ٥١٦ فيلا.

مشاريع تم تسليمها | برجاً برستيج

يشكل برجاً برستيج المكونين من ٢٠ طابقاً جزءاً من المشروع متعدد الاستخدامات الواقع في مدينة محمد بن زايد بمنطقة المصفح في أبوظبي. وقد بدأ تسليم وحدات المشروع في أواخر عام ٢٠١٠ ويستقطب المشروع طلباً متزايداً لتأجير المساحات التجارية والمساحات المخصصة للتجزئة.

المشاريع الحالية | فلل الريف

من المقرر أن يبدأ إشغال «الحي العصري» الذي يمثل المرحلة الرابعة والأخيرة من مشروع «فلل الريف» والذي يضم ٥٩٤ فيلا في نهاية مارس من عام ٢٠١٢، ومن المقرر تسليم وحداته بالكامل بنهاية شهر يونيو ٢٠١٢.



المشاريع الحالية | الريف داون تاون

تم تقسيم الحي إلى مرحلتين، لكل منهما ثلاث مراحل فرعية. ولا تزال أعمال الإنشاءات مستمرة في منطقة داون تاون، حيث تم تسليم ٣٣٦ شقة سكنية بنهاية عام ٢٠١١. ومن المقرر إنجاز المباني التجارية بالإضافة إلى المركز الاجتماعي في منطقة داون تاون في نهاية ٢٠١٢ ويتم حالياً إبرام عقود التأجير للمستأجرين.

المشاريع الحالية | كابيتال مول

يضم مشروع كابيتال مول ٦٠ ألف متر مربع من المساحة المتاحة للتأجير ومن المقرر افتتاحه في الربع الثالث من عام ٢٠١٢. يجري حالياً إبرام عقود التأجير قبل الموعد المحدد له.





duyas
VILLAGE

دبي

مجمع دبي للاستثمار

alReef
VILLAS

AL REEF
COOLING

أبوظبي

مطار أبوظبي الدولي

9712 Capital
THE NATION'S DESTINATION

PRESTIGE
tower

كابيتال مول
capital mall

CAPITAL
COOLING

قامت شركة منازل بإنجاز وتسليم ثلاثة أحياء من الأحياء الأربعة التي تحمل كل منها فكرة معمارية مميزة في مشروع فلل الريف، وسيتم إنجاز المرحلة الأخيرة وتسليمها بحلول منتصف عام ٢٠١٢.



وفي نفس الوقت الحصول على عوائد من تأجيرها لفترات طويلة، وزيادة رأس المال من خلال إعادة تملك مباني التجزئة التي تم الاستحواذ عليها.

وتتضمن منطقة داون تاون بمشروع الريف ٤٦ مبنى. تحظى المساحة المتبقية من المشروع بالطلب الكبير عليها، الأمر الذي من شأنه أن يوفر مزيجاً رائعاً من مرافق الترفيه، والمرافق المخصصة للأطعمة والمشروبات.

وسيوفر المشروع للمقيمين مجموعة شاملة من المرافق ووسائل الراحة، تشمل مدرسة ودور الحضانة، والمساجد، وحمامات السباحة والنوادي، والمرافق الطبية والرياضية. ويتم التفاوض حالياً على إبرام عقود تأجير بخصوص تشغيل المدرسة والعيادة الطبية.

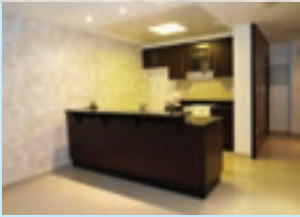
وسيكون مشروع الريف في النهاية بمثابة مجتمع قائم بذاته يضم عدد من السكان يبلغ حوالي ١٥,٠٠٠ شخص.

يقع المشروع على مساحة مليون متر مربع على مقربة من مطار أبوظبي الدولي، وبالقرب من الطريق السريع دبي - أبوظبي، على بعد أقل من ٣٠ دقيقة بالسيارة عن مركز مدينة أبوظبي. ويشتمل مشروع الريف عند إنجازه ٢,٣٧٦ فيلا وتاون هاوس تضم ما بين اثنتين، ثلاث، أربع وخمس غرف نوم، هذا بالإضافة إلى مساحات تجارية و١,٨١٨ شقة سكنية.

وقد تم تسليم الأحياء الثلاثة الأولى من المشروع، وهي الحي العربي، والحي الصحراوي، والحي المتوسط وإشغالها، ومن المقرر تسليم المرحلة الأخيرة من المشروع في منتصف عام ٢٠١٢.

وخلال عام ٢٠١٠، أعادت منازل شراء مساحات البيع بالتجزئة التي سبق أن تم بيعها والواقعة في المنطقة المركزية في الداون تاون حيث تتواجد الشقق السكنية.

والهدف من ذلك هو تعزيز المشروع عن طريق إضافة المزيد من المرافق التي يحتاجها السكان.



سيكون مشروع الريف في النهاية بمثابة مجتمع قائم بذاته يضم عدد من السكان يبلغ حوالي ١٥,٠٠٠ شخص

سيشمل المشروع ١,٨١٨ شقة سكنية وسيوفر للمقيمين مجموعة شاملة من المرافق ووسائل الراحة

سيشمل مشروع الريف عند إنجازه ٢,٣٧٦ فيلا وتاون هاوس تضم ما بين اثنتين، ثلاث، أربع وخمس غرف نوم

١٥,٠٠٠ ١,٨١٨ ٢,٣٧٦



يوفر المركز موقفاً للسيارات مكوناً من ثلاثة طوابق يتسع
لقرابة ٣,٠٠٠ سيارة، بما في ذلك المواقف المخصصة
لسيارات المعاقين وخدمة صف السيارات

يتألف كابيتال مول من ثلاثة طوابق تشتمل
على مساحات البيع بالتجزئة والمساحات التجارية
بإجمالي ٦٠ ألف متر مربع

٦٠,٠٠٠ متر مربع ٣,٠٠٠





يتوافق مشروع كابيتال مول البالغ قيمته ١,٠٧٢ مليار درهم والذي تم إنجازه في الموعد المحدد، مع أرقى معايير جودة البناء والأنظمة البيئية، وحاز على شهادة إنجاز البناء من السلطات التنظيمية في إمارة أبوظبي. ومن المقرر أن يتم الافتتاح الأولي للمشروع في الربع الثالث من عام ٢٠١٢ يليه الافتتاح الرسمي في الربع الأخير من نفس العام.



وتتضمن صفقات التأجير الأخرى التي يجري التفاوض بشأنها جهات حكومية، إدارات البلدية، ومستأجرين رئيسيين سيساهمون في استقطاب المزيد من المستأجرين المتميزين مما سيوفر فرصاً تجارية متميزة لجميع محلات التجزئة. وتبلغ نسبة الإشغال الحالية بالمركز قرابة ٦٠ في المائة، وتقوم إدارة منازل بمراجعة العديد من العروض المقدمة من مختلف الشركات في الأونة الحالية.

ويُعد مشروع كابيتال مول إضافة هامة إلى مدينة أبوظبي، ويرجع ذلك إلى موقعه المتميز في مشروع منطقة العاصمة الجديد، الذي سيوفر العديد من الخدمات للمقيمين في مدينة محمد بن زايد، والمناطق المجاورة مثل مدينة خليفة، الفلاح، بني ياس، الشوامخ، وغيرها من مناطق المشروعات التي يجري إنشاؤها حالياً في مشروع منطقة العاصمة.

يتألف كابيتال مول من ثلاثة طوابق تشتمل على مساحات البيع بالتجزئة والمساحات التجارية بإجمالي ٦٠ ألف متر مربع، وسيضم حوالي ٢٨٠ متجرًا، بما في ذلك المتاجر المخصصة للأزياء الراقية، والإلكترونيات، والمجوهرات، والإكسسوارات، ومتاجر الخدمات، فضلاً عن المرافق الترفيهية ومجموعة واسعة من المطاعم والمقاهي.

وتتمثل الردهة الكبرى في كابيتال مول مكاناً فريداً يتميز بالإضاءة الطبيعية ويضم منصة رحية لإقامة الفعاليات والعروض الترويجية نظراً لتصميمها المتميز الذي يشمل نوافير مياه.

كما تم تصميم مركز التسوق بشكل يضمن سهولة الحركة والتنقل للمتسوقين عبر جميع أنحاءه. هذا ويوفر المركز موقفاً للسيارات مكوناً من ثلاثة طوابق يتسع لقرابة ٣,٠٠٠ سيارة، بما في ذلك المواقف المخصصة لسيارات المعاقين وخدمة صف السيارات.



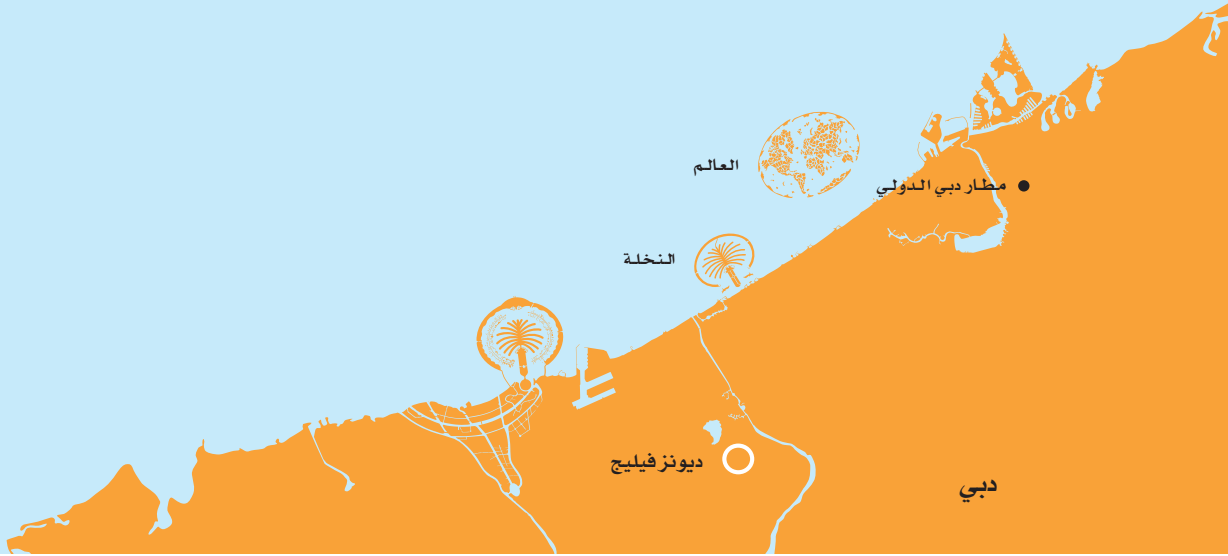
هو مجمع قائم بذاته، يتسع لعدد من السكان يبلغ حوالي ٣,٠٠٠ شخص، ويمزج بسلاسة بين وسائل الراحة الحديثة والتقليدية لخلق أجواء سكنية هادئة وراقية

يضم مشروع ديونز فيليج إجمالي ٩٤٢ وحدة سكنية تتنوع ما بين استوديو وشقق بغرفة نوم واحدة أو اثنتين

٩٤٢ ٣,٠٠٠



تم إنجاز مشروع ديونز فيليج، الواقع على مساحة ٤٣ ألف متر مربع في مجمع دبي للاستثمار، في عام ٢٠٠٩ بتكلفة بلغت أكثر من ٤٠٩ مليون درهم وتم تسليم جميع وحداته إلى العملاء خلال عام ٢٠١٠.



يقع مشروع ديونز فيليج في مجمع دبي للاستثمار على مقربة من القرية العالمية ودبي لاند عبر طريق الإمارات، كما يقع أيضاً بالقرب من جميع مناطق دبي، وجنوب أبوظبي، ويمكن الوصول إليه بسهولة من خلال شارع الشيخ زايد، وهو يعد موقعاً مثالياً للموظفين التنفيذيين الذين يعملون في مدينة دبي أو في العاصمة أبوظبي.

ويعد مجمع دبي للاستثمار في حد ذاته مشروعاً عصرياً صديقاً للبيئة ومتعدد الاستخدامات يحتل مساحة قدرها ٣,٢٠٠ هكتار، ويبعد حوالي تسعة كيلومترات عن الخليج العربي. ويقوم مشروعاً مجمع دبي للاستثمار وديونز فيليج على بنية تحتية عالمية المستوى ومرافق متطورة وأماكن إقامة فاخرة بتكلفة معقولة متكاملة الخدمات، وهو يعد موقعاً مثالياً للعائلات والشركات التي تحتاج إلى توفير أماكن إقامة ذات جودة عالية لمدراءها.

يضم مشروع ديونز فيليج ١٩ مبنى شقق سكنية بارتفاع خمسة طوابق، بإجمالي ٩٤٢ 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، ويمزج بسلاسة بين وسائل الراحة الحديثة والتقليدية لخلق أجواء سكنية هادئة وراقية.

تم تصميم مشروع ديونز فيليج مع أخذ متطلبات الرفاهية والراحة والقيم المجتمعية في الاعتبار، ويشمل عدد من الحدائق والمتنزهات والمساحات الخضراء والملاعب والصالات الرياضية وحمامات السباحة، والعديد من المرافق الترفيهية. كما يوفر المشروع مركزاً للأمن يعمل على مدار الساعة، ومركزاً خدمياً متخصصاً، وموقف سيارة لكل شقة.

احتفظت منازل بجزء من المساحة المتوفرة في برج برستيج، ويجري حالياً تأجيرها جنباً إلى جنب مع المساحة المتبقية في المبنى المكونين من ٢٠ طابقاً. وقد اقترب كلا البرجين من تحقيق معدلات إشغال بنسبة ٧٠ في المائة، ويتم استلام طلبات تأجير ذات أرباح عالية من قبل مختلف الجهات الراغبة في استئجار المساحة المتبقية.



وهو يمثل حافزاً إضافياً للشركات التي تدرك قيمة الانتقال إلى هذا الحي المزدهر والناضج بالحياة.

يقع برج برستيج على الطريق الرئيسي المؤدي إلى مطار أبوظبي الدولي، ويمكن الوصول إليهما بسهولة من مركز أبوظبي الوطني للمعارض، وهما يقعان على بعد ساعة واحدة بالسيارة من العين أو دبي.

ويشمل أحد البرجين مساحة صافية قابلة للتأجير تبلغ ١١٧,٢١ متر مربع وموقف سيارات يتسع لعدد ٤٢٢ سيارة، بينما يشمل البرج الآخر مساحة صافية قابلة للتأجير تبلغ ٧٥٤,٣٣ متر مربع وموقف سيارات يتسع لعدد ٦٧٥ سيارة. وتشمل الخدمات المشتركة لكلا البرجين خدمة الأمن على مدار الساعة وجميع المرافق العامة (الكهرباء والمياه والاتصالات وغيرها). ويشمل كل برج عدد من المصاعد عالية السرعة والتي تعمل على مدار الساعة للتيسير على رواد كلا البرجين.

نذكر من المستأجرين في برج برستيج، جهاز أبوظبي للرقابة الغذائية، سيتي بنك، والمركز الطبي الجديد.

ويعتبر برج برستيج أول مبنى يشكّلان جزءاً من مجمع شامل ومتكامل ذو مساحة إجمالية تبلغ ٢٢٠ ألف متر مربع، ويضم مركزاً تجارياً عالمي المستوى ومرافق للتسوق والسكن والضيافة، ويقع على مقربة من «منطقة العاصمة» المقترح تشييدها وفقاً لخطة أبوظبي ٢٠٢٠.

كما حصلت منازل أيضاً على الموافقة على مخططات إقامة أبراج للمكاتب والسكن، بالإضافة إلى مركز للتسوق، وفندق. وتمثل هذه الأراضي الشاغرة والمرخص بتطويرها أصولاً قيمة للغاية في حد ذاتها، حيث تقوم سلطات أبوظبي في الآونة الحالية باعتماد عدد محدود جداً من التراخيص الجديدة.

وبالإضافة إلى برج المكاتب اللذين تم إنجازهما، تخطط منازل للافتتاح الأولي لمشروع كاييتال مول المجاور في الربع الثالث من عام ٢٠١٢.



يعتبر برج برستيخ أول مبنين يشكلان
جزءاً من مجمع شامل ومتكامل ذو مساحة
إجمالية تبلغ ٢٣٠ ألف متر مربع

يشمل أحد البرجين مساحة صافية قابلة
للتأجير تبلغ ٢١,١١٧ متر مربع وموقف
سيارات يتسع لعدد ٤٢٢ سيارة

٢١,١١٧ متر مربع و ٢٣٠,٠٠٠ متر مربع



تمثل مسؤولية شركة منازل تجاه البيئة السبب الرئيسي وراء قرارها ببناء أنظمة تبريد المناطق لخدمة مشروع فلل الريف وكابيتال مول/برجي بريستيج، على الرغم مما سيتم تكبده من نفقات إضافية.



وتساهم أنظمة تبريد المناطق في تقليل أعمال الصيانة والأنشطة التشغيلية الأخرى المتعلقة بمكيفات الهواء التقليدية، هذا فضلاً عن تقليل تأثيرات الضجيج والاهتزازات الميكانيكية الناجمة عن تشغيلها. ويستطيع نظام تبريد المناطق الحديث في مشروع كابيتال مول وبرجي بريستيج خدمة مشروع ٩٧١٢ كابيتال بالكامل حال الانتهاء من تطويره، كما سيعمل نظام تبريد المناطق في مشروع الريف بطاقة إنتاجية تبلغ ٨,٠٠٠ طن عند تشغيله. ويمكن تشغيل أجهزة التبريد على النحو المطلوب لمواكبة مختلف مراحل المشروع عند إشغالها.

وتبلغ تكلفة تنفيذ أنظمة تبريد المناطق، والتي ستصل قدرتها الإنتاجية إلى ٨,٠٠٠ طن و ٣٠,٠٠٠ طن على التوالي، قرابة ٢٨٠ مليون درهم، لكنها تعتبر أنظمة فعالة في استخدام الطاقة أكثر من تقنيات تكييف الهواء التقليدية، وستساهم بدورها في تقليل استهلاك الطاقة بدرجة كبيرة، هذا فضلاً عن أن نظام تبريد المناطق الجديد سيلعب دوراً كبيراً في تقليل انبعاثات الكربون. وتنتج محطات تبريد المناطق إمدادات فعالة يُعتمد عليها من المياه المثلجة التي يتم توزيعها على المباني من خلال شبكة من الأنابيب تمتد تحت الأرض، وتوفر الاستغناء عن مركبات الكربون الضارة المستخدمة عادة في عمليات التبريد.



تبلغ تكلفة تنفيذ أنظمة تبريد المناطق، والتي ستصل قدرتها الإنتاجية إلى ٨,٠٠٠ طن و ٣٠,٠٠٠ طن على التوالي، قرابة ٢٨٠ مليون درهم

٨,٠٠٠ ٣٠,٠٠٠ ٢٨٠ مليون



يقع المشروع على مساحة ٥٠٠ ألف متر مربع قرب مطار الملكة علياء الدولي، ويضم ١٨٤٦ فيلا فاخرة سيتم تطويرها في أربعة مراحل

٥٠٠,٠٠٠ متر مربع ١,٨٤٦



يُمثّل مشروع عمّان جاردنز في المملكة الأردنية الهاشمية الخطوة الأولى في مسيرة شركة منازل لتوفير مساكن ذات جودة عالية تحت علامتها التجارية لشريحة متوسطي الدخل في جميع أنحاء منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.



وقد تأخر البدء في تنفيذ مشروع عمّان جاردنز لظروف خارجة عن إرادة شركة منازل، ممّا تسبّب في تعليق تنفيذ المشروع بصورة مؤقتة. وعلى الرغم من هذا التأخير إلا إن شركة منازل لا تزال ملتزمة بتطوير مشروع عمّان جاردنز. ويتم حالياً تجهيز البنية التحتية، كما أنه من المقرر أن تبدأ المرحلة الأولى من التطوير في نهاية عام ٢٠١٢.

يقع المشروع على مساحة ٥٠٠ ألف متر مربع قرب مطار الملكة علياء الدولي، ويضم ١,٨٤٦ فيلا فاخرة سيتم تطويرها في أربعة مراحل. وستضم المرحلة الخامسة إنشاء مساحات لمتاجر التجزئة وعدد ١٨٥ شقة سكنية. وتساهم الحدائق العامة الخضراء، ومرافق التجزئة التجارية، والمدارس، ومجموعة واسعة من الخدمات في جعل هذا المشروع مشروعاً متميزاً يحتضن أجواءً مجتمعية نابضة بالحياة.

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

التقارير والبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

المحتويات

٣٠	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٣١	البيانات المالية الموحدة
٣٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٣٤	بيان الدخل الموحد
٣٥	بيان الدخل الشامل الموحد
٣٦	بيان المركز المالي الموحد
٣٧	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٣٨	بيان التدفقات النقدية الموحد
٣٩	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٦٢	إخلاء مسؤولية

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 ٢٠١١.

النتائج

حققت المجموعة إجمالي إيرادات بلغت ٩٣٠ مليون درهم وإيرادات بلغت ٣٦١ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ مقارنة مع إيرادات بلغت ١,٦١٥ مليون درهم وأرباح بلغت ٢٣٦ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠. بلغ العائد للسهم الواحد للسنة ٠,١٤ درهم مقارنة مع عائد للسهم الواحد بقيمة ٠,٠٩ درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠.

توزيعات أرباح

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة ٣٪ بمبلغ ٧٥ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ (٢٠١٠: لا شيء) تستحق خلال دفعتين قبل تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

أعضاء مجلس الإدارة

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

السيد / محمد مهنا القبيسي	-	رئيس مجلس الإدارة
السيد / خالد ديماس السويدي	-	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد / خالد عبد الله القبيسي	-	عضو مجلس الإدارة
السيد / عادل أحمد لوتاه	-	عضو مجلس الإدارة
السيد / محمد عبد الرحيم الملا	-	عضو مجلس الإدارة

مدققي الحسابات

تم تعيين إيرنست ويونغ كمدققي حسابات مستقلين عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١.
إن شركة إيرنست ويونغ مؤهلة لإعادة التعيين لعام ٢٠١٢ حيث قاموا بإبداء رغبة بالاستمرار بالعمل.

عن أعضاء مجلس الإدارة



السيد / محمد مهنا القبيسي

رئيس مجلس الإدارة

١٤ مارس ٢٠١٢

شركة منازل العقارية ش.م.خ.

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١١

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 ٢٠١١ والبيانات الموحدة للدخل، الدخل الشامل، التغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

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

مسؤولية مدققي الحسابات

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

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

الرأي

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١، وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

تأكيد على أحد الأمور - مبدأ الاستمرارية

بدون إبداء تحفظ في رأينا، نلفت الانتباه إلى إيضاح رقم ٢,١ حول البيانات المالية الموحدة والتي تشير إلى أنه كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة الموجودات المتداولة بقيمة ٢٢٤ مليون درهم وبلغت الخسائر المتراكمة ٤٨٦ مليون درهم. تشير هذه الظروف إلى وجود شكوك مادية حول إمكانية الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ الاستمرارية حيث أن الإدارة بدعم من أعضاء مجلس الإدارة في مرحلة متقدمة من المباحثات مع هيئة مياه وكهرباء أبوظبي («أدوىا») وجهات حكومية أخرى ذات علاقة، لاستعادة تكاليف متعلقة بالبنية التحتية بقيمة ٥٦٧ مليون درهم. قامت الشركة بالحصول على دفعة بقيمة ٥٩ مليون درهم خلال عام ٢٠١١، وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي البالغ ٥٠٨ مليون درهم. إضافة إلى ذلك، فإن الشركة على ثقة بأنها سوف تقوم بالحصول على تدفقات نقدية إضافية من خلال بيع استثماراتها السائلة وعملياتها المستمرة.



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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كذلك نؤكد بأنه في رأينا، ان البيانات المالية الموحدة تتضمن، من كافة النواحي الجوهرية، متطلبات قانون الشركات التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة، وتحفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة وإن البيانات الواردة في تقرير مجلس الإدارة فيما يتعلق بالبيانات المالية الموحدة تتفق مع السجلات المحاسبية. لقد حصلنا على جميع المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا وحسب علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة أية مخالفات لأحكام قانون الشركات التجارية 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

ارنست ويونغ

رقم قيد: ٥٢٢

١٤ مارس ٢٠١٢

أبوظبي

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	إيضاحات	
١,٦١٤,٩٠٦	٩٣٠,٢٦٣	٦	إيرادات
(١,٢٦٨,٦٠٢)	(٦٨٨,٤٧٨)	٦	تكلفة الإيرادات
٣٤٦,٣٠٤	٢٤١,٧٨٥		إجمالي الربح
١١٠,٦٢٤	٧٩,٥١١	١٦	التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات عقارية، صافي
(١٥,٨٥١)	(٦,٣٤٠)	١٢	خسائر انخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها للبيع
(٨٨,٥٨٤)	—	١٤	خسائر انخفاض في قيمة أعمال التطوير قيد الإنشاء
—	(٢٥,٧٠٢)		خسارة من استبعاد استثمارات عقارية
(٢٩,١٣٤)	—		خسارة من إعادة شراء عقارات محتفظ بها للبيع
—	١٤٧,٦٤٥	١٥	ربح من استبعاد شركة زميلة
١٦,٠٥٠	٣,٠٢٣	١٥	الحصة في نتائج شركة زميلة
—	(٤٣,٦٤٧)	٧	تكاليف التمويل
(٩١,٩١٢)	(٥٨,١٥٣)	٨	مصروفات عمومية وإدارية
(١١,٩٦٧)	(٢,٢٤٧)		مصروفات بيع وتسويق
(١٥,٢٦٨)	(١٤,٠٠٠)	٢٥	أتعاب تابعة لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة، صافي
١٥,٣٨٦	٣٩,٤١٩	٩	إيرادات أخرى
٢٣٥,٦٤٨	٣٦١,٢٩٤		ربح السنة
			العائد إلى:
٢٢٣,٥٧٩	٣٥٨,٣١٦		مساهمي الشركة الأم
١٢,٠٦٩	٢,٩٧٨		حقوق غير مسيطرة
٢٣٥,٦٤٨	٣٦١,٢٩٤		
			الأرباح للسهم
٠,٠٩	٠,١٤	٢٤	العائد الأساسي والمخفض على السهم (بالدرهم للسهم)

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٢٣٥,٦٤٨	٣٦١,٢٩٤	ربح السنة
		الخسارة الشاملة الأخرى
(٣٢,٧٦٢)	(٢,٤٥٢)	التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٧,١٣٣	(٥,٣١١)	(خسارة محققة) ربح محقق من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(٢٥,٦٢٩)	(٧,٧٦٣)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
٢١٠,٠١٩	٣٥٣,٥٣١	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
١٩٧,٩٥٠	٣٥٠,٥٥٣	مساهمي الشركة الأم
١٢,٠٦٩	٢,٩٧٨	حقوق غير مسيطرة
٢١٠,٠١٩	٣٥٣,٥٣١	

شركة منازل العقارية ش.م.خ.
بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	إيضاحات	
			موجودات
١,٦٨٠,٠٨١	٢٦,٤٠٦	١٠	نقد في الصندوق ولدى البنوك
٣١٨,٨٧٤	١٧١,٤٧٤	١١	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٧٣٠,٤٦٢	٦٥٢,١٣٤	١٢	عقارات محتفظ بها للبيع
١٣١,٤٩١	١٩٣,٠٦٩	١٣	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢,٤٤٧,٦٠٧	٢,٢٤٥,٧٥٧	١٤	أعمال تطوير قيد الانشاء
١٨٦,٥٢٥	—	١٥	استثمار في شركة زميلة
١,٣٢٨,٨٨١	١,٥١٢,٧٨٢	١٦	استثمارات عقارية
٣٣٨,٥٩٠	٣٣٦,٢٠٢	١٧	ممتلكات ومعدات
٧,١٦٢,٥١١	٥,١٣٧,٨٢٤		إجمالي الموجودات
			حقوق المساهمين والمطلوبات
			حقوق مساهمي الشركة الأم
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٨	رأس المال
٩٠,٨٩٠	١٢٦,٧٢١	١٩	احتياطي قانوني
(٣٥,١٢٠)	(٣٧,٥٧٢)		التغيرات المترتبة في القيمة العادلة للاستثمارات
(٨٠٢,٨٤٥)	(٤٨٥,٦٧١)		خسائر متراكمة
١,٧٥٢,٩٢٥	٢,١٠٣,٤٧٨		
٢,٤٦٧	١١٧		حقوق غير مسيطرة
١,٧٥٥,٣٩٢	٢,١٠٣,٥٩٥		إجمالي حقوق المساهمين
			مطلوبات
٩٨٢,٧٩٧	٦٥٣,٣٣٠	٢٠	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
٢٠١,٢٨٠	١٧٢,٨٢٦		مبالغ محتجزة
٢,٢٤٩,١٤٤	٧٨٨,٧٧٤	٢١	تمويل إسلامي
١,٩٧١,٢٣٣	١,٤١٦,٤٠٤	٢٢	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٢,٦٦٥	٢,٨٩٥	٢٣	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٥,٤٠٧,١١٩	٣,٠٣٤,٢٢٩		إجمالي المطلوبات
٧,١٦٢,٥١١	٥,١٣٧,٨٢٤		إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات


المدير المالي الرئيسي


رئيس مجلس الإدارة

شركة منازل العقارية ش.م.خ.
بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

	المعايير شفهية الشركة الأم						رأس المال ألف درهم	
	إجمالي حقوق المساهمين ألف درهم	حقوق غير مسيطرة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	خسائر مبرأكة ألف درهم	التغيرات التراكمية في القيمة العاداة للاستثمارات ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم		
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٠	١,٥٦٧,٣٥٤	١٢,٣٧٩	١,٥٥٤,٩٧٥	(١,٠١١,١٩٩)	(٢,٣٥٨)	٦٨,٥٣٢	٢,٥٠٠,٠٠٠	
ربح السنة	٣٣٥,٦٤٨	١٢,٠٦٩	٣٢٣,٥٧٩	٣٢٣,٥٧٩	—	—	—	
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	(٢٥,٦٢٩)	—	(٢٥,٦٢٩)	٧,١٣٣	(٣٢,٧٦٢)	—	—	
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٣١٠,٠١٩	١٢,٠٦٩	١٩٧,٩٥٠	٣٣٠,٧١٢	(٣٢,٧٦٢)	—	—	
تحويلات إلى الاحتياطي القانوني	—	—	—	(٢٢,٣٥٨)	—	٢٢,٣٥٨	—	
توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق غير مسيطرة	(١٨,٤٠٠)	(١٨,٤٠٠)	—	—	—	—	—	
تصفية شركة تابعة	(٣,٥٨١)	(٣,٥٨١)	—	—	—	—	—	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠	١,٧٥٥,٣٩٢	٢,٤٦٧	١,٧٥٢,٩٢٥	(٨٠٢,٨٤٥)	(٣٥,١٢٠)	٩٠,٨٩٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	
الرصيد في ١ يناير ٢٠١١	١,٧٥٥,٣٩٢	٢,٤٦٧	١,٧٥٢,٩٢٥	(٨٠٢,٨٤٥)	(٣٥,١٢٠)	٩٠,٨٩٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	
ربح السنة	٣٦١,٢٩٤	٢,٩٧٨	٣٥٨,٣١٦	٣٥٨,٣١٦	—	—	—	
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	(٧,٧٦٣)	—	(٧,٧٦٣)	(٥,٣١١)	(٢,٤٥٢)	—	—	
إجمالي الدخل الشامل للسنة	٣٥٣,٥٣١	٢,٩٧٨	٣٥٠,٥٥٣	٣٥٣,٠٠٥	(٢,٤٥٢)	—	—	
تحويلات إلى الاحتياطي القانوني	—	—	—	(٣٥,٨٣١)	—	٣٥,٨٣١	—	
توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق غير مسيطرة	(٥,٣٢٨)	(٥,٣٢٨)	—	—	—	—	—	
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٢,١٠٣,٥٩٥	١١٧	٢,١٠٣,٤٧٨	(٤٨٥,٦١١)	(٣٧,٥٧٢)	١٢٦,٧٢١	٢,٥٠٠,٠٠٠	

تشكل الإيضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٩ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	إيضاحات	
			الأنشطة التشغيلية
٢٣٥,٦٤٨	٣٦١,٢٩٤		ربح السنة
			تعديلات لـ:
١١,١٥٠	١٠,٠٣٧	١٧	إستهلاك ممتلكات ومعدات
(٤)	(١١٦)		أرباح من استبعاد ممتلكات ومعدات
(٥,٧٩٨)	(١٣,٠٢١)	٩	إيراد توزيعات أرباح
١٥,٨٥١	٦,٣٤٠	١٢	خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للبيع
—	٧٠	١٢	ممتلكات محتفظ بها للبيع مشطوبة
(١١٠,٦٢٤)	(٧٩,٥١١)	١٦	التغيرات في القيم العادلة لاستثمارات عقارية
٨٨,٥٨٤	—	١٤	خسارة انخفاض على أعمال تطوير قيد الإنشاء
١٦,٩١١	(٣,١٠٠)	١١	(إسترداد مخصص) مخصص انخفاض الذمم المدينة
(١٦,٠٥٠)	(٣,٠٢٣)	١٥	الحصة في نتائج شركة زميلة
—	(١٤٧,٦٤٥)		أرباح من استبعاد شركة زميلة
—	٤٣,٦٤٧		تكاليف التمويل
—	٢٥,٧٠٢		خسارة من استبعاد إستثمارات عقارية
٨٠٣	٢,٣٥٠	٢٣	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٢٣٦,٤٧١	٢٠٣,٠٢٤		الحركة في رأس المال العامل:
(٣٩,٨٩٥)	٢٠٧,١٦٠		أعمال تطوير قيد الإنشاء
٢١٩,٩٦٢	١٥٠,٥٠٠		ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٤٧,١٤١	(٩,٤٧٩)		عقارات محتفظ بها للبيع
(١٣,٧٧٢)	(٣٤٧,٧٣٩)		ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
٧,٧٦٢	(٢٨,٤٥٤)		مبالغ محتجزة
(٨٣٥,٦٢٠)	(٥٥٤,٨٢٩)		مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
(٣٧٧,٩٥١)	(٣٧٩,٨١٧)		النقد المستخدم في العمليات
(٥٥٠)	(٢,١٢٠)	٢٣	مكافآت نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
(٣٧٨,٥٠١)	(٣٨١,٩٣٧)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(٨,٣٦٣)	—	١٣	شراء إستثمارات
٧٧,١١٠	١٣,٩٩٣		متحصلات من بيع إستثمارات
٥,٧٩٨	١٣,٠٢١		توزيعات أرباح مستلمة
—	٨,٠٠٠	١٥	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
(١,٠٣٢)	(٨,٠٣٣)	١٧	إضافات للممتلكات والمعدات
١٤٠	٥٠٠		المتحصل من إستبعاد ممتلكات ومعدات
—	٩٦,٥٤٠		المتحصل من استبعاد استثمارات عقارية
—	(١١٠,٩٧٣)	١٦	إضافات للاستثمارات العقارية
—	٢٥٠,٠٠٠		متحصلات من استبعاد شركة زميلة
(١٤,٨١٧)	١,٦١٨,٨٤٢		متحصلات من (الاستثمار في) ودائع بنكية
٥٨,٨٣٦	١,٨٨١,٨٩٠		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
(٣,٥٨١)	—		تصفية شركة تابعة
—	(٥,٣٢٨)		توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق غير مسيطرة
(١٩,٧٦٥)	(٦٩,٠٨٨)		تكاليف تمويل مدفوعة، صافي
١٨٦,٤٤٩	(١,٤٦٠,٣٧٠)		تمويل اسلامي (مدفوع) محصل، صافي
١٦٣,١٠٣	(١,٥٣٤,٧٨٦)		صافي النقد (المستخدم في) من الأنشطة التمويلية
(١٥٦,٥٦٢)	(٣٤,٨٣٣)		صافي النقص في النقد وشبه النقد
٢١٧,٨٠١	٦١,٢٣٩		النقد وشبه النقد في بداية السنة
٦١,٢٣٩	٢٦,٤٠٦	١٠	النقد وشبه النقد في نهاية السنة

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

١٨,٤٠٠

—

توزيعات أرباح غير نقدية للحقوق غير المسيطرة

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

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 للشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ ١٤ مارس ٢٠١٢.

٢ أسس الإعداد

٢.١ مبدأ محاسبي هام

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بقيمة ٢٢٤ مليون درهم وبلغت الخسائر المتراكمة ٤٨٦ مليون درهم. تشير هذه الظروف إلى وجود شكوك مادية حول إمكانية الشركة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية. تم إعداد البيانات المالية وفقاً لمبدأ الاستمرارية حيث أن الإدارة بدعم من أعضاء مجلس الإدارة تقوم بعقد مباحثات مستمرة مع هيئة كهرباء ومياه أبوظبي ومع مؤسسات حكومية أخرى بخصوص سداد نفقات متعلقة بالبنية التحتية تبلغ ٥٦٧ مليون درهم. قامت الشركة بالحصول على دفعة بقيمة ٥٩ مليون درهم خلال عام ٢٠١١، وتمت المطالبة بالمبلغ المتبقي بقيمة ٥٠٨ مليون درهم. إضافة إلى ذلك، فإن الشركة على ثقة بأنها سوف تقوم بالحصول على تدفقات نقدية من خلال بيع استثماراتها السائلة وعملياتها المستمرة.

فيما لو لم يتم استخدام مبدأ الاستمرارية، كان سيتم إجراء تعديلات تتعلق باستعادة قيم الموجودات المدرجة، أو المطلوبات لتعكس إمكانية الطلب من المجموعة تحقيق موجوداتها وإطفاء مطلوباتها خارج نطاق الأعمال الاعتيادية، بقيم تختلف عن تلك المدرجة في البيانات المالية الموحدة.

٢.٢ بيان الالتزام

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادر 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).

٢.٣ أساس الإعداد

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

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

٢.٤ أساس توحيد البيانات المالية

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

إن الشركة التابعة هي تلك التي تستطيع الشركة ممارسة السيطرة المباشرة أو غير المباشرة عليها، بهدف التحكم في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للاستفادة من نشاطاتها. يتم توحيد الشركات التابعة من تاريخ التملك كونه التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة ويتم توحيدها إلى حين فقدان هذه السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس السنة المالية للشركة، وذلك باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم استبعاد جميع الأرصدة ما بين شركات المجموعة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المتحققة الناتجة عن المعاملات بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

يتم تخصيص الخسائر ضمن شركة تابعة إلى مالكي الحقوق الغير مسيطرة حتى إذا كانت تلك النتائج ستؤدي إلى عجز في الرصيد.

يعامل التغير في نسبة الملكية لشركة تابعة دون فقدان السيطرة، كعمالة حقوق الملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها تقوم بالتالي:

- 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 لأي مقابل مستلم
- 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 الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل أو الأرباح المستقبلية، كما هو مناسب.

٢ أسس الإعداد (تتمة)

٢,٤ أساس توحيد البيانات المالية (تتمة)

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

تفاصيل الشركات التابعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ هي كالتالي:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		نسبة حق التصويت		مكان التأسيس والعمليات	النشاط الأساسي
	٢٠١١	٢٠١٠	٢٠١١	٢٠١٠		
شركة منازل العالمية كابييتال ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية
شركة منازل العالمية كابييتال - الأردن ذ.م.م.	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	الأردن	الاستثمار في العقارات والمشروعات التجارية
شركة منازل العالمية كابييتال المحدودة - المملكة العربية السعودية	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	%١٠٠	المملكة العربية السعودية	شراء وتطوير العقارات لإعادة بيعها وتأجيرها
شركة تطوير كابييتال 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
الريف للتبريد ذ.م.م.	%١٠٠	—	%١٠٠	—	الإمارات العربية المتحدة	تبريد الهواء
كابييتال كولنج ذ.م.م.	%١٠٠	—	%١٠٠	—	الإمارات العربية المتحدة	تبريد الهواء
كابييتال مول ذ.م.م.	%١٠٠	—	%١٠٠	—	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الإدارة

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

إن حصة الشركة في رأس مال شركة تطوير كابييتال ذ.م.م. مسجلة باسم اثنين من أعضاء مجلس إدارة الشركة، والذين 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.

٢,٥ التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة للمجموعة متوافقة مع تلك السياسات المستخدمة في السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠، باستثناء المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وتفسيرات لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة التالية، التي أصبحت فعالة اعتباراً من ١ يناير ٢٠١١ والتي ليس لها أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة.

معييار المحاسبة الدولي رقم ٢٤ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة (المعدل)

إن تعديل المعيار فعال للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١١. يوضح التعديل تعريف الأطراف ذات العلاقة بهدف تبسيط تحديد هذه العلاقات وللتقليل من الاختلافات عند التطبيق. يقدم التعديل المراجع إعفاء جزئي من متطلبات الإفصاح المتعلقة بالمعاملات مع الجهات ذات العلاقة بالحكومة. لم ينتج عن تطبيق التعديل أي تأثير على المركز المالي أو أداء المجموعة.

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

إن التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٢ فعال للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ فبراير ٢٠١٠، ويقدم تعديل على تعريف المطلوبات المالية بهدف تمكين الشركات من تصنيف حقوق الإصدار (وبعض الخيارات أو الكفالات) كأدوات لحقوق الملكية. إن التعديلات جارية المفعول في حال إعطاء الحقوق بالتناسب لجميع المالكين الحاليين من نفس الفئة من أدوات حقوق الملكية غير المشتقة لشراء عدد ثابت من أدوات حقوق الملكية الخاصة للشركة مقابل مبلغ ثابت بأي عملة. لم ينتج عن تطبيق التعديل أي تأثير على المركز المالي أو أداء المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢ أسس الإعداد (تتمة)

٢.٥ أساس توحيد البيانات المالية (تتمة)

تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ١٤ مدفوعات مقدماً للحد الأدنى لمتطلبات التمويل (المعدل)

إن تعديل تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ١٤ فعال للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١١ بتأثير رجعي. يقدم التعديل توجيهات حول تقييم المبلغ القابل للاسترداد لصالح موجودات التقاعد. يجيز التعديل للشركة اعتبار المدفوعات مقدماً للحد الأدنى لمتطلبات التمويل كأصل. لم ينتج عن تطبيق التعديل أي تأثير على المركز المالي وأداء المجموعة.

تحسينات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

أصدر المجلس الدولي لمعايير المحاسبة الدولية في مايو ٢٠١٠ الطبعة الثالثة للتعديلات على معاييرها والتي تهدف في المقام الأول لإزالة التناقضات وتوضيح الصيغة. تم تحديد أحكام انتقالية منفصلة لكل معيار. لم يكن للتعديلات التالية الناتجة عن التحسينات أي تأثير جوهري على البيانات المحاسبية، المركز المالي أو أداء المجموعة.

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٣: دمج الأعمال
- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧: الأدوات المالية - الإفصاح
- معيار المحاسبة الدولي رقم ١: عرض البيانات المالية
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧: القوائم المالية المنفصلة والموحدة
- معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤: البيانات المالية المرحلية
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ١٣: برامج ولاء العملاء (تحديد القيمة العادلة لنقاط الربح)
- تفسير لجنة التقارير المالية الدولية رقم ١٩: إطفاء الموجودات المالية مع أدوات حقوق الملكية

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات عند احتمال تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، ويمكن قياس الإيرادات والمصاريف، إن وجدت، بشكل موثوق، 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. كما يجب تحقيق المعايير المحددة التالية قبل أن يتم الاعتراف بالإيراد:

بيع العقارات

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

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

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

إيراد التأجير

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

الأرباح من الودائع الإسلامية الثابتة

يتم إدراج الأرباح من الودائع الإسلامية الثابتة على أساس مبدأ الاستحقاق باستخدام معدل الفائدة الفعلي، بالرجوع إلى أصل الوديعة القائمة ومعدل الربح الفعلي المتعلق بها، وهو المعدل الذي يتم بموجبه خصم مبلغ الوديعة باستخدام طريقة الربح الفعلي والمقبوضات النقدية المستقبلية المتوقعة تماماً على مدار العمر الزمني المتوقع للموجودات المالية إلى صافي القيمة المدرجة لتلك الودائع.

إيرادات توزيعات الأرباح

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

رسوم الخدمات والنفقات القابلة للاسترداد من المستأجرين

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

النقد وما يعادله

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

الذمم المدينة التجارية

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

عقارات محتفظ بها للبيع

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

الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها لغرض البيع

تصنف الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) كمناحة للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة من خلال صفقة بيع وليس من خلال استمرار الاستخدام. ويعتبر هذا الشرط متحققاً فقط عند وجود امكانية عالية للبيع ويتوفر الأصل أو مجموعة الاستبعاد للبيع الفوري في وضعها الحالي. يجب أن تلتزم الإدارة بالبيع، وأن يتوقع أن تتأهل للاعتراف بها كعملية بيع متكاملة في غضون عام واحد من تاريخ التصنيف. يتم قياس الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) المصنفة كمناحة للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

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

- التزام الإدارة بخطة لبيع الأصل وبرنامج فعال للبحث عن مشتري واستكمال الخطة الموضوعية؛
- أن يتم تسويق الموجودات بصورة فعالة للبيع بسعر معقول بالنسبة لقيمتها العادلة؛ و
- توقع استكمال البيع في غضون سنة من تاريخ التصنيف.

استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

أعمال التطوير قيد الإنشاء

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

تتضمن التكلفة:

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

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

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

استثمار في شركات زميلة

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

يتم احتساب الاستثمار في الشركة الزميلة على أساس طريقة حقوق الملكية. وفقاً 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. يتم الاعتراف بخسائر الشركات الزميلة التي تزيد عن حصة الشركة فيها (التي تتضمن أي فائدة طويلة الاجل، التي بطبيعتها، تشكل جزء من صافي الاستثمار في شركة زميلة) فقط الى الحد الذي تتحمل فيه المجموعة التزام قانوني أو متوقع او دفعات نيابة عن شركة زميلة.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

يعكس بيان الدخل الموحد حصة النتائج من عمليات الشركة الزميلة. عندما يتم إدراج أي تغيير مباشرة في حقوق مساهمي الشركات الزميلة، تقوم المجموعة بإدراج حصتها من التغييرات والإفصاح عنها، بما هو مناسب في بيان حقوق المساهمين الموحد. يتم استبعاد الأرباح والخسائر الغير محققة والناجمة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة إلى مدى حصة المجموعة في الشركات الزميلة.

يتم تحضير البيانات المالية للشركات الزميلة في تواريخ متوافقة مع المجموعة. وحيثما هو ضروري، فإنه يتم إجراء التعديلات بهدف توافق السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة فيما إذا كان من الضروري إدراج خسائر انخفاض إضافية لاستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة. تحدد المجموعة عند تاريخ كل بيان مركز مالي إذا كان هناك أي دليل موضوعي يشير إلى انخفاض الاستثمار في شركة زميلة. في هذه الحالة قد تقوم المجموعة باحتساب قيمة الانخفاض كالفارق بين القيمة القابلة للاسترداد من الشركة الزميلة وقيمتها المدرجة ويتم إدراج القيمة ضمن الحصة من نتائج الشركات الزميلة في بيان الدخل الموحد.

في حال خسارة النفوذ على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتقييم وإدراج الاستثمار المتبقي بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف في بيان الدخل الموحد بالفارق بين القيمة العادلة للشركة الزميلة بعد خسارة النفوذ وبين القيمة العادلة للاستثمار المتبقي ويتم إدراج المتحصلات من الاستبعاد في بيان الدخل الموحد.

استثمارات عقارية

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

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

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

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

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

يتم إجراء التحويل إلى، أو من الاستثمارات العقارية، عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويستدل بما يلي:

- بدء إشغال المالك، للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى عقارات مستخدمة من قبل المالك؛
- بدء التطوير بنية البيع، للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى المخزون؛
- انتهاء إشغال المالك، للتحويل من العقارات المستخدمة من قبل المالك إلى الاستثمارات العقارية؛ أو
- بدء الإيجارات التشغيلية لطرف آخر؛ للتحويل من المخزون إلى استثمارات عقارية.

الممتلكات 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، في حال استيفاء معايير الاعتراف. يتم إدراج جميع 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 وتجهيز الاصل للاستخدام.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الممتلكات والمعدات (تتمة)

يتم احتساب الاستهلاك لاطفاء تكلفة الممتلكات والمعدات باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية والاقتصادية المتوقعة 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 المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب أثر أي تغيير في القيم المقدرة على أساس مستقبلي. يتم استبعاد بنود الممتلكات والمعدات عند بيعها أو عندما لا تكون هناك فائدة مستقبلية متوقعة من استخدامها أو استبعادها. يتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (والتي يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد وقيمة الموجودات الدفترية) في بيان الدخل الموحد في السنة التي يتم فيها استبعاد الموجودات.

أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

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

ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

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

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

مقاصة

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

انخفاض الموجودات المالية

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

الإيجارات

إن تحديد ما إذا كانت الاتفاقية عبارة عن إيجار أو تتضمن علاقة إيجار يعتمد على بنود الاتفاقية عند تاريخ البدء بها إذا كان الإيفاء بالاتفاقية يتوقف على استخدام أصل أو أصول محددة، أو أن الاتفاقية تعطي الحق باستخدام الأصل، حتى لو كان هذا الحق غير محدد على نحو صريح في الاتفاقية. يتم تصنيف عقود الإيجار كإيجارات تمويلية عندما تشمل شروط عقود الإيجار وعداً من المؤجر لتحويل جميع مخاطر ومكافآت التملك إلى المستأجر، عند انتهاء فترة عقد الإيجار أو الإنهاء المبكر للعقد. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كمعقود إيجار تشغيلية.

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

الإيجارات (تتمة)

المجموعة كمؤجر

يتم قيد المبالغ المستحقة على المستأجرين بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجارات. يتم توزيع إيرادات الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث يعكس معدل 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 لمدفوعات الإيجار (لأن المنافع لهذه الموجودات مملوكة من قبل المستأجر). يتم إدراج قيمة المطلوبات المقابلة للمؤجر في بيان المركز المالي الموحد كإلتزامات بموجب عقود إيجار تمويلية.

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

يتم استهلاك الأصول المستأجرة على مدى 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. بالنسبة لجميع الإيجارات التشغيلية الأخرى، تدرج دفعات الإيجارات المتعلقة بالإيجارات التشغيلية الأخرى في بيان الدخل الموحد وفقاً لقاعدة القسط الثابت بناءً على فترة التأجير المتعلقة بها. تدرج المنافع المستلمة والمستحقة للمجموعة كحافز للدخل في الإيجارات التشغيلية وفقاً لقاعدة القسط الثابت بناءً على فترة التأجير المتعلقة بها.

عملات أجنبية

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

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

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

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

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

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (تتمة)

تكاليف التمويل

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

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

إنخفاض الموجودات الغير مالية

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

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

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما (أو الوحدة المنتجة للنقد) بمبلغ يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض مباشرة في بيان الدخل الموحد، إلا إذا كان الأصل مدرج بمبلغ إعادة تقييمه، فيتم عندها تسجيل خسائر الانخفاض كإنخفاض في إعادة التقييم. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المحددة لذلك الأصل. في تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع، تؤخذ معاملات السوق في الآونة الأخيرة في الحسبان، إذا كانت متوفرة. في حالة عدم إمكانية 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 بيان مالي لكل أصل، لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات بأن خسائر الانخفاض المدرجة سابقاً لم تعد موجودة أو انخفضت. في حال وجود مثل هذه المؤشرات، فإن المجموعة تقدر القيمة العادلة القابلة للاسترداد للموجودات أو للوحدات المنتجة للنقد. يتم عكس خسائر الانخفاض المدرج سابقاً إلا إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد منذ أن تم الاعتراف بخسارة انخفاض. يقتصر عكس ذلك على عدم تجاوز القيمة المدرجة للأصول لقيمتها القابلة للاسترداد، ولا يتجاوز القيمة المدرجة التي كان من الممكن تحديدها، صافي 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 إعادة التقييم.

المخصصات

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

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

القيمة العادلة للأدوات المالية

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

٤ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

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

الأحكام

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. يتطلب إعداد تلك الأحكام للتمكن من تحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كاستثمار عقاري، ممتلكات ومنشآت ومعدات، أعمال تطوير قيد الإنشاء و/أو عقار معد للبيع. قامت المجموعة بتحديد شروط معينة لتمكينها من الحكم بصورة منتظمة وفقاً لتعريف الاستثمارات العقارية، الممتلكات والمعدات والأعمال قيد التطوير والممتلكات المحتفظ بها للبيع. عند ممارسة تلك الأحكام، لجأت الإدارة إلى الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠، وبصفة خاصة، استخدام الممتلكات على النحو الذي تحدده الإدارة والموافق عليه من قبل مجلس الإدارة.

التحويل من وإلى الاستثمارات العقارية

يتم التحويل إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويستدل على ذلك بإنهاء إشغال المالك أو بدء عقد إيجار تشغيلي. تتم التحويلات من الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، ويتضح من بدء إشغال المالك أو بدء التطوير بهدف البيع. خلال السنة تم تحويل مبلغ ٣٤ مليون درهم (٢٠١٠: ٧١٦ مليون درهم) من أعمال التطوير قيد الإنشاء إلى استثمارات عقارية تمثل التغيير في استخدام هذه العقارات مؤيدة وترتيبات عقود الإيجار.

تصنيف الموجودات المالية

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

سداد التكاليف المتعلقة بالبنية التحتية

تتكبد المجموعة، كونها المطور الرئيسي للمشاريع العقارية، تكاليف معينة تتعلق بالبنية التحتية بمشاريعها ويتم استردادها من الحكومة والجهات ذات الصلة وفقاً لمذكرات تفاهم و/أو إشعارات من جانب الجهات الحكومية ذات الصلة. مثل هذه الاستردادات المتعلقة بتكاليف البنية التحتية يتم تسويتها مع التكلفة المتكبدة على المشاريع ذات الصلة. إن تحديد مبلغ سداد التكلفة القابلة للاسترداد من الجهات الحكومية يتطلب أحكام هامة. وقد أخذت الإدارة في الاعتبار آخر الاتصالات مع الجهات الحكومية ذات الصلة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١، عدلت المجموعة تكاليف قدرها ٥٦٧ مليون درهم (٢٠١٠: ٥٦٧ مليون درهم) تمثل التكلفة المستردة من قبل الجهات كجزء من تكلفة المشروع ذات الصلة. أي فرق بين المبالغ المسددة فعلياً من قبل الجهات الحكومية ذات العلاقة في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة سيتم الاعتراف بها في بيان الدخل.

التقديرات والافتراضات

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

انخفاض الذمم المدينة

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

كما في تاريخ بيان المركز المالي، بلغ إجمالي المدينون التجاريون ١٣٤ مليون درهم (٢٠١٠: ٢٤٨ مليون درهم)، ومخصص الديون المشكوك في تحصيلها ١٠ مليون درهم (٢٠١٠: ٧,٣٢ مليون درهم). يتم إدراج أية فروقات بين المبالغ التي تم تحصيلها فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل.

تقييم الاستثمارات غير المدرجة

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

٤ الأحكام والتقدير والتفويضات والمحاسبية الهامة (تتمة)

التقدير والتفويضات (تتمة)

تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المتاحة للبيع و أعمال تطوير قيد الإنشاء يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة كأعمال التطوير قيد الإنشاء بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. ويتم تقييم صافي القيمة البيعية بواسطة استشاريين عقاريين مستقلين 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، تم الاعتراف بخسارة انخفاض بمبلغ ٦,٣ مليون درهم في بيان الدخل الموحد خلال العام (٢٠١٠: خسارة انخفاض ٤,١٠٤ مليون درهم).

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

تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية

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

وتستند هذه التقديرات على افتراضات معينة، خاضعة لعدم التأكيد، 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.

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

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

يتطلب تحديد القيمة العادلة للعقارات المولدة للدخل استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل التأجير، بيانات المستأجر، الإيرادات المستقبلية، 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 فترة البيانات المالية.

وقد ساهم التقلب المستمر في النظام المالي العالمي وصناعة العقارات على خفض حجم المعاملات بشكل كبير في دولة الإمارات العربية المتحدة. وبالتالي، وللتوصل إلى التقديرات من القيم السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١، استخدم المقيمون معرفتهم بالسوق وأحكام مهنية ولم يعتمدوا فقط على مقارنة المعاملات المماثلة الماضية. وفي ظل هذه الظروف، توجد درجة أكبر من عدم اليقين من ما هي عليه في السوق الأكثر نشاطاً في تقدير القيمة السوقية للاستثمارات العقارية.

الانخفاض في قيمة أعمال التطوير قيد الإنشاء

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

في تاريخ البيانات المالية، بلغ إجمالي قيمة الأعمال الرأسمالية قيد الإنشاء ٣٢٨ مليون درهم (٢٠١٠: ٣٢١ مليون درهم). بلغت قيمة الانخفاض خلال السنة لا شيء (٢٠١٠: لا شيء). يتم إدراج أية فروقات بين المبالغ التي يتم تحقيقها فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة تحقيقها في بيان الدخل الموحد.

العمر الإنتاجي للممتلكات ومعدات

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

التكلفة لاستكمال المشاريع

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

أحداث طارئة

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٥ المعايير الصادرة ولكن لم تدخل بعد حيز التنفيذ

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها غير ملزمة التطبيق بعد، ولم تقم المجموعة بتطبيقها حتى الآن:

- معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عرض القوائم المالية - عرض بنود بيان الدخل الشامل الآخر
 - معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢: الإيرادات الضريبية - استرداد الموجودات الضمنية
 - معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ مكافآت الموظفين (المعدل)
 - معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٧ البيانات المالية المنفصلة (المعدل في ٢٠١١)
 - معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨: الاستثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف (المعدل في ٢٠١١)
 - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات - متطلبات الإفصاح عن الاستبعاد المحسنة (المعدل)
 - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية: التصنيف والقياس
 - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١٠: البيانات المالية الموحدة
 - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية ١١ الاتفاقيات الثنائية
 - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ الإفصاح عن المعاملات مع الشركات الأخرى
 - المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة
- لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن تبني المعايير الجديدة والمعدلة أعلاه أي تأثير مادي على مركزها المالي أو أدائها.

٦ الإيرادات وتكلفة الإيرادات

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
		الإيرادات
١,٥٨٤,٨١٧	٩٠٥,٢٢٢	بيع عقارات
٩,٢٥٦	١١,٥٢٢	رسوم إدارة العقارات
٢,٥٤٤	٥,١٠٩	الدخل من الإيجار
١٨,٠١٩	٨,٤١٠	أخرى
١,٦١٤,٩٠٦	٩٣٠,٢٦٣	
		تكلفة الإيرادات
١,٢٥٧,٠٩٣	٦٦٤,٣٣٩	تكلفة عقارات مبيعة
١٠,٩٢٥	١٧,٩٠٢	تكلفة خدمات إدارة العقارات
٥٨٤	٦,٢٣٧	التكلفة التشغيلية لعقارات الإيجار
١,٢٦٨,٦٠٢	٦٨٨,٤٧٨	

٧ تكاليف التمويل المرسلة، صافي

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
١٠٦,١٩٥	١١٩,٤٢٥	تكاليف التمويل المتكبدة خلال السنة
(٤٣,٢١٥)	(٣٢,٠٦٥)	ناقصاً: الربح على الودائع المرهونة
—	(٤٣,٦٤٧)	تكلفة التمويل المحملة في بيان الدخل
٦٢,٩٨٠	٤٣,٧١٣	

٨ مصروفات عمومية وإدارية

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٤١,١٣٠	٣٢,٤١٩	أجور الموظفين والنفقات ذات العلاقة
١١,١٥٠	١٠,٠٣٧	الاستهلاك
٨,٤٩٩	٥,٨٣٨	نفقات إيجار
١٦,٩١١	(٣,١٠٠)	(عكس مخصص) مخصص الذمم المدينة المنخفضة، صافي
٦,٩٩٦	٦,٠٦٠	التكاليف القانونية والمهنية
٧,٢٢٦	٦,٨٩٩	نفقات أخرى
٩١,٩١٢	٥٨,١٥٣	

٩ إيرادات أخرى		
٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٥,٧٩٨	١٣,٠٢١	توزيعات أرباح
—	١٠,٥٤٨	مبالغ مدفوعة مقدماً لعقارات مصادرة
٥,٢٥٠	٩,١٠٠	عكس مخصصات متعلقة بالاتفاقيات التعاقدية
١,٦٩٢	٢,٣٩١	إيرادات رسوم التحويل
٢,٦٤٦	٤,٣٥٩	أخرى
١٥,٣٨٦	٣٩,٤١٩	

١٠ النقد وما يعادله		
٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٦١,٢٣٩	٢٦,٤٠٦	النقد في الصندوق ولدى البنوك
١,٦١٨,٨٤٢	—	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
١,٦٨٠,٠٨١	٢٦,٤٠٦	
(١,٦١٨,٨٤٢)	—	ودائع محتجزة
٦١,٢٣٩	٢٦,٤٠٦	

١١ ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى		
٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٢٤٨,٠٨٦	١٣٤,٣٧٠	ذمم تجارية مدينة
(٣٢,٧٦٥)	(١٠,١٠٧)	مخصص الذمم المدينة المنخفضة
٢١٥,٣٢١	١٢٤,٢٦٣	
٤٢,٣٩٢	٧,٣٧٥	سلف لشركة زميلة (إيضاح ٢٥)
٣٦,٦١٠	٢٥,٢٧١	سلف ومبالغ مدفوعة مقدماً
—	٢,٤٣٣	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٥)
٢٤,٦٥١	١٢,١٣٢	أخرى
٣١٨,٨٧٤	١٧١,٤٧٤	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١، بلغت القيمة الإسمية للذمم المدينة المنخفضة ٣٠,٠٩١ ألف درهم (٢٠١٠: ٦١,٩٩١ ألف درهم).

بلغت الحركة على مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال السنة كالآتي:

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٦٤,٤٨٨	٣٢,٧٦٥	الرصيد في ١ يناير
١٦,٩١١	(٣,١٠٠)	(معكوس خلال السنة) محمل للسنة، صافي
(٢,٤٩٧)	(٤,٨٠٠)	المبالغ المشطوبة
(٤٦,١٢٧)	(١٠,٩٩٩)	مبالغ متعلقة بإعادة شراء العقارات التي أعيد تصنيفها إلى عقارات متاحة للبيع
—	(٣,٧٥٩)	مبالغ متعلقة بإعادة شراء العقارات التي أعيد تصنيفها إلى الاستثمارات العقارية
٣٢,٧٦٥	١٠,١٠٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

كما في ٣١ ديسمبر، كان تحليل أعمار الذمم التجارية المدينة المنخفضة كالآتي:

مستحقة الدفع ولكن غير منخفضة					إجمالي ألف درهم	
أكثر من ٣٦٥ يوماً	بين ١٨١-٣٦٥ يوماً	بين ٩٠-١٨٠ يوماً	بين ٣٠-٩٠ يوماً	أقل من ٣٠ يوماً		
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم		
—	٩٥,٣٨٢	١٩٤	٥,١٥٤	٣,٥٤٩	١٠٤,٢٧٩	٢٠١١
٢٣,٧٥٠	٥٩,٤٥٢	٨,٣٧٠	٤٧,٥٣٦	٤٦,٩٨٧	١٨٦,٠٩٥	٢٠١٠

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

١٢ عقارات محتفظ بها للبيع

تتكون العقارات المحتفظ بها للبيع مما يلي:

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٥٣٩,٢٤٨	٤٤٦,٨٧٩	عقارات سكنية
١٩١,٢١٤	٢٠٥,٢٥٥	عقارات تجارية
٧٣٠,٤٦٢	٦٥٢,١٣٤	

كانت الحركة على العقارات المحتفظ بها للبيع كما يلي:

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٧٩٨,١٨٩	٧٣٠,٤٦٢	الرصيد في ١ يناير
(١٢,٠٨٥)	—	محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنشاء (إيضاح ١٤)
(٢٠,٣٨٧)	(٨١,٣٩٧)	محولة إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٦)
٧٩,٧٠٦	٢١,٠٤٣	إضافات خلال السنة
—	(٧٠)	المشطوب
(١٥,٨٥١)	(٦,٣٤٠)	خسائر الانخفاض خلال السنة
(٩٩,١١٠)	(١١,٥٦٤)	استبعادات خلال السنة
٧٣٠,٤٦٢	٦٥٢,١٣٤	الرصيد في ٣١ ديسمبر

قامت المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للعقارات المتاحة للبيع مع الأخذ بعين الاعتبار صافي القيمة المتوقع تحقيقها كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١. تم الاعتراف بخسائر انخفاض بقيمة ٦,٣ مليون درهم أدرجت في بيان الدخل الموحد خلال السنة (٢٠١٠: ١٥,٩ مليون). وتمثل الزيادة في صافي القيمة المتوقع تحقيقها عن القيمة الدفترية لبعض العقارات. تم تحديد القيمة المتوقع تحقيقها لتقييم الانخفاض بناءً على تقييمات من قبل مستشاري تقييم عقارات مستقلين باستخدام طريقة المقارنة.

يمثل التحويل إلى الاستثمارات العقارية التغيير في استخدام العقار ويستدل على ذلك باتفاقية التأجير.

١٣ استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
١٣١,٤٩١	١٩٣,٠٦٩	أسهم غير متداولة
		التوزيع الجغرافي للاستثمارات:
٣٩,٦٠٨	١١٤,٤٧١	داخل الإمارات
٩١,٨٨٣	٧٨,٥٩٨	خارج الإمارات
١٣١,٤٩١	١٩٣,٠٦٩	

تتضمن الحركة خلال السنة مبلغ بقيمة ٨٣ مليون درهم يمثل إعادة تصنيف استثمار محتفظ به كشركة زميلة (إيضاح ١٥).

يتم إدراج الاستثمارات في الأسهم الغير متداولة بالقيمة العادلة بناءً على آخر تقييم متوفر لمدراء الصناديق والمراكز المالية للشركات المستثمر بها.

١٤ أعمال تطوير قيد الإنشاء

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

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٣,٤٧٣,٥٩٩	٢,٤٤٧,٦٠٧	الرصيد في ١ يناير
١,١٥٨,٠٧٠	٤٤١,٤٧٤	إضافات خلال السنة
١٢,٠٨٥	—	محول من ممتلكات محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)
(٧١٥,٧٩٩)	(٣٤,٢٦٢)	تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح ١٦)
(٢٩٦,٧٦١)	—	محول إلى أعمال رأس مالية قيد الإنشاء (إيضاح ١٧)
(١,١٥٧,٩٨٣)	(٦٥٢,٧٧٥)	تكلفة العقارات المباعة خلال السنة
٦٢,٩٨٠	٤٣,٧١٣	التكاليف المالية المرسمة (إيضاح ٧)
(٨٨,٥٨٤)	—	خسائر الانخفاض
٢,٤٤٧,٦٠٧	٢,٢٤٥,٧٥٧	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تمثل خسائر الانخفاض الزيادة في صافي القيمة المتوقع تحقيقها عن القيمة الدفترية لبعض العقارات (معتمدة من قبل مستشار تقييم عقارات مستقل).

تتعلق التحويلات إلى استثمارات عقارية بتغير استخدام عقاريين موافق عليه من قبل مجلس الإدارة ومؤيد بتعيين وكيل خارجي وترتيبات إيجار.

يعتمد المحول إلى أعمال رأسمالية قيد الإنشاء على النية المستقبلية لاستخدام عقارات معينة بعد الانتهاء من تطويرها.

١٥ استثمار في شركة زميلة

نسبة الملكية		بلد التأسيس	الإسم
٢٠١٠	٢٠١١		
٤٠٪	—	أبوظبي	فايركس ذ.م.م.

كانت الحركة في حساب الاستثمار في شركة زميلة كما يلي:

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
١٧٣,٨٨٢	١٨٦,٥٢٥	الرصيد في ١ يناير
١٦,٠٥٠	٣,٠٢٣	الحصة من النتائج
—	(٨,٠٠٠)	توزيعات أرباح مستلمة
(٣,٤٠٧)	٤,١٤٠	ربح محذوف (خسارة محذوفة)
—	(١٣٩,٢٦٦)	الاستثمارات المستبعدة خلال السنة
—	٣٦,٩١١	تعديلات القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمار المتبقي
—	(٨٣,٣٣٣)	المتبقي من الاستثمار المعاد تصنيفه إلى استثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٨٦,٥٢٥	—	رصيد في ٣١ ديسمبر

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع نسبة ٣٠٪ من استثمارها في شركة زميلة مقابل ٢٥٠ مليون درهم محققة ربح بقيمة ١٤٨ مليون درهم. تمثل القيمة العادلة لنسبة ١٠٪ من الحصة المحتفظ بها والمتحصلات من البيع والقيمة المدرجة للاستثمار بتاريخ البيع. نتج البيع عن خسارة النفوذ الهام على الاستثمار، وبالتالي قامت المجموعة بتصنيف استثمارها المتبقي بنسبة ١٠٪ في فايركس ذ.م.م. إلى استثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بقيمته العادلة عند تاريخ إعادة التصنيف.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

١٦ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من الآتي:

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
١٤٧,٦٠٠	١٨٠,٢٥١	عقارات سكنية
٥٤٥,٤١٣	٤٥٦,٣٧٦	عقارات تجارية
٦٣٥,٨٦٨	٨٧٦,١٥٥	عقارات قيد الإنشاء
١,٣٢٨,٨٨١	١,٥١٢,٧٨٢	

عقارات قيد التطوير

قامت الشركة بتوقيع اتفاقية («الاتفاقية») مع طرف ذو علاقة خلال السنوات السابقة بخصوص عقار في أبوظبي. وفقاً للاتفاقية، يتطلب من الشركة إنشاء وتطوير وإدارة هذا العقار. وفي المقابل تستحق الشركة إجمالي الإيراد من الإيجارات بعد خصم التكاليف التشغيلية للعقار وبعد خصم دفعة تعادل ٣٠٪ من «صافي الأرباح» (كما هو معرف بالاتفاقية) للطرف ذو العلاقة لفترة ٣٠ سنة.

تم إدراج المبلغ ضمن تكلفة العقار. تتضمن الاتفاقية عقد تأجير حسب تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية رقم ٤ - تحديد فيما إذا كانت الترتيبات تتضمن عقد إيجار ومدرج ضمن الإيجارات التشغيلية. بناءً عليه، تم تصنيف العقار ضمن الاستثمارات العقارية وإدراج التغييرات في القيمة العادلة بناءً على استحقاق الشركة الناتج من الاتفاقية في بيان الدخل الموحد.

كانت الحركة على الاستثمارات العقارية خلال السنة كما يلي:

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٤٠٢,٠٧١	١,٣٢٨,٨٨١	الرصيد في ١ يناير
٨٠,٠٠٠	١١٠,٩٧٣	إضافات
٢٠,٣٨٧	٨١,٣٩٧	تحويلات من عقارات محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)
—	(١٢٢,٢٤٢)	استيعادات
٧١٥,٧٩٩	٣٤,٢٦٢	عقارات محولة من أعمال تطوير قيد الانشاء مؤيدة بتغيير الاستخدام (إيضاح ١٤)
١١٠,٦٢٤	٧٩,٥١١	تغييرات في القيمة العادلة خلال السنة، صافي
١,٣٢٨,٨٨١	١,٥١٢,٧٨٢	الرصيد في ٣١ ديسمبر

تم التوصل للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ على أساس تقييم تم إجراؤه من قبل استشاريي تقييم مستقلين في مجال العقارات. إن التقييم يتوافق مع متطلبات المعهد الملكي للمساحين المرخصين ومعايير التقييم الدولية والبيانات ذات الصلة بمعايير التقييم الدولية، تم التوصل له باستخدام أساليب التقييم المعترف بها كطريقة التقييم بالمقارنة، وتطوير المنهج الافتراضي وطريقة رسملة الدخل.

تتعلق التغييرات في القيمة العادلة خلال السنة بالعقارات التالية:

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
١٢٨,٥٩٥	٩١,٧٣٧	ممتلكات محولة من أعمال تطوير قيد الانشاء مؤيدة بتغيير الاستخدام
—	(٢٧,١٩٧)	ممتلكات محولة من ممتلكات محتفظ بها للبيع مؤيدة بتغيير الاستخدام
(١٧,٩٧١)	١٤,٩٧١	ممتلكات أخرى
١١٠,٦٢٤	٧٩,٥١١	

١٧ ممتلكات ومعدات							
الإجمالي ألف درهم	أعمال رأس مالية قيد الإنشاء ألف درهم	سيارات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسوب وبرامج ألف درهم	تحسينات على مباني ألف درهم	أثاث وتجهيزات ألف درهم	
							٢٠١١
							التكلفة:
٣٦٨,٠٣٩	٣٢٠,٧١٦	٥١٤	٢,٤٥٦	٩,٧٩١	٥٣٧	٣٤,٠٢٥	كما في ١ يناير ٢٠١١
٨,٠٣٣	٧,٥٤٢	٣٩٦	٤٨	١٨	—	٢٩	إضافات
(٧٣٨)	—	(٧٣٤)	(٤)	—	—	—	استبعادات
٣٧٥,٣٣٤	٣٢٨,٢٥٨	١٧٦	٢,٥٠٠	٩,٨٠٩	٥٣٧	٣٤,٠٥٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
							الاستهلاك:
٢٩,٤٤٩	—	٣٤٩	١,٦٢٩	٥,٥١٨	٣٨٧	٢١,٥٦٦	كما في ١ يناير ٢٠١١
١٠,٠٣٧	—	٤٣	٩٧	٢,٣٥٤	١٥٠	٧,٣٩٣	استهلاك خلال السنة
(٣٥٤)	—	(٣٥٠)	(٤)	—	—	—	استبعادات
٣٩,١٣٢	—	٤٢	١,٧٢٢	٧,٨٧٢	٥٣٧	٢٨,٩٥٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
							صافي القيمة الدفترية:
٣٣٦,٢٠٢	٣٢٨,٢٥٨	١٣٤	٧٧٨	١,٩٣٧	—	٥,٠٩٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١
							٢٠١٠
							التكلفة:
٧٠,٩٤٨	٢٣,٩٥٥	٧٢٦	٢,٥٧٤	٩,٩٤١	٥٣٧	٣٣,٢١٥	كما في ١ يناير ٢٠١٠
٢٩٦,٧٦١	٢٩٦,٧٦١	—	—	—	—	—	تحويل من أعمال تطوير
١,٠٣٢	—	—	١٦	٢٠٦	—	٨١٠	قيد الإنشاء (إيضاح ١٤)
(٧٠٢)	—	(٢١٢)	(١٣٤)	(٣٥٦)	—	—	إضافات
							استبعادات
٣٦٨,٠٣٩	٣٢٠,٧١٦	٥١٤	٢,٤٥٦	٩,٧٩١	٥٣٧	٣٤,٠٢٥	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠
							الاستهلاك:
١٨,٨٦٥	—	٣٢٥	١,٣٣٥	٤,٣٠٥	٢٥٣	١٢,٦٤٧	كما في ١ يناير ٢٠١٠
١١,١٥٠	—	١١٥	٤٢٢	١,٥٦٠	١٣٤	٨,٩١٩	المحمل للسنة
(٥٦٦)	—	(٩١)	(١٢٨)	(٣٤٧)	—	—	استبعادات
٢٩,٤٤٩	—	٣٤٩	١,٦٢٩	٥,٥١٨	٣٨٧	٢١,٥٦٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠
							صافي القيمة الدفترية:
٣٢٨,٥٩٠	٣٢٠,٧١٦	١٦٥	٨٢٧	٤,٢٧٣	١٥٠	١٢,٤٥٩	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠

١٨ رأس المال

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

١٩ احتياطي قانوني

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢٠ ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى		
٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٧٣,٤٤٨	٦٩,٦٩٥	ذمم تجارية دائنة
٢٣٨,٤٩٣	١٧٤,٤٠٤	سندات مستحقة الدفع
٢٠,٨٧٥	١٨,٨٢٣	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
١٨٠,٩٧٠	١١٦,٥٢٥	مستحقات
٤٥٠,٢٠٤	٢٦٢,١٧٥	مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٥)
١٨,٨٠٧	١١,٧٠٨	أخرى
٩٨٢,٧٩٧	٦٥٣,٣٣٠	

٢١ تمويل إسلامي

يمثل التمويل من البنوك التسهيلات التالية:

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	الاستحقاق	الأرباح المتوقعة	
١٢٥,٠٠٠	١٢٥,٠٠٠	٢٠١٢	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ١
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٢٠١٢	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ٢
١,٢١٨,٨٤٣	—	٢٠١١	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ٣
٣٩٨,٧٠٠	—	عند الطلب	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ٤
١٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠٠٠	٢٠١٢	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ٥
١٣٥,٠٠٠	—	٨ سبتمبر ٢٠١١	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ٦
٧١,٦٠١	١٥٨,٨٥٤	من ٢٠١٢ إلى ٢٠١٧	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ٧
١٠٠,٠٠٠	٩٤,٩٢٠	٢٠١٢	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ٨
—	٦٠,٠٠٠	من ٢٠١٢ إلى ٢٠١٣	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ٩
—	١٥٠,٠٠٠	من ٢٠١٢ إلى ٢٠١٨	معدل متفاوت	ترتيبات التمويل الإسلامي ١٠
٢,٢٤٩,١٤٤	٧٨٨,٧٧٤			

٢٢ مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء

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

٢٣ مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

كانت الحركة على مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين خلال السنة كالتالي:

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٢,٤١٢	٢,٦٦٥	الرصيد في ١ يناير
٨٠٣	٢,٣٥٠	المحمل للسنة
(٥٥٠)	(٢,١٢٠)	المدفوع خلال السنة
٢,٦٦٥	٢,٨٩٥	الرصيد في ٣١ ديسمبر

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

يحتسب ربح السهم الأساسي على أساس ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة مقسماً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يحتسب الربح المخفض على السهم بتقسيم أرباح السنة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المستخدمة في احتساب ربح السهم الأساسي زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة والمحتملة إلى أسهم عادية. إن معطيات الربح وعدد الأسهم التي تم استخدامها لاحتساب الربح الأساسي والمخفض على السهم هي كالآتي:

٢٠١٠	٢٠١١	
٢٢٣,٥٧٩	٣٥٨,٣١٦	الربح للسنة العائد إلى مساهمي الشركة لاحتساب الربح الأساسي والمخفض للسهم (ألف درهم)
٢,٥٠٠,٠٠٠	٢,٥٠٠,٠٠٠	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (ألف)
٠,٠٩	٠,١٤	ربح السهم الأساسي والمخفض (درهم)

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

٢٥ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تمثل هذه المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، وهي الشركات الزميلة، المساهمين الرئيسيين، أعضاء مجلس الإدارة والمدراء الرئيسيين للشركة والشركات التي يكونوا فيها ملاك رئيسيين. تقوم الإدارة باعتماد سياسات الأسعار والشروط لهذه التعاملات. تتكون أرصدة الأطراف ذات العلاقة كما في نهاية فترة التقرير مما يلي:

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة:
—	١٧٢	المختصون في العقارات
—	٢,٢٦١	المختصون القابضة ذ.م.م.
—	٢,٤٣٣	إجمالي المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة (إيضاح ١١)
		مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة:
١,٩٩٣	—	أعضاء مجلس الإدارة
٤٤٨,٢١١	٢٦١,٩٩٧	فايبركس ذ.م.م.
—	١٧٨	آخرون
٤٥٠,٢٠٤	٢٦٢,١٧٥	إجمالي المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٠)
٤٢,٢٩٢	٧,٣٧٥	سلف مدفوعة لشركة فايبيركس ذ.م.م. (إيضاح ١١)
١٥٩,٥٣٩	١٣٨,٥١٥	مبالغ محتجزة دائنة لشركة فايبيركس ذ.م.م.
٥٩٢,٩٢٨	٣٢٠,٨٠٢	الضمانات الممنوحة بالتيابة عن شركة فايبيركس ذ.م.م.

سلف مدفوعة لطرف ذو علاقة (٢٠١٠: شركة زميلة) تتعلق بعقود مقاولات لأعمال تطوير قيد الإنشاء.

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
		كانت المعاملات الهامة مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام كما يلي:
٧٧٤,١٦٢	٤٢٩,٤٧٧	أعمال بناء قام بها طرف ذو علاقة (٢٠١٠: شركة زميلة)
١٥,٢٦٨	١٤,٠٠٠	أتعاب تابعة لأعضاء مجلس الإدارة مقابل جهود خاصة، صافي (٢٠١١: يشمل مبلغ مسترد بقيمة ٩,١ مليون درهم متعلق بالسنة السابقة)
٦,٤٦٧	٦,٣٦٨	مكافآت المدراء الرئيسيين
٥	٥	عدد المدراء الرئيسيين

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢٦ أحداث طارئة والتزامات

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

التزامات

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

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٨٩٤,٥٣١	٤٤٩,٦٦٦	أعمال تطوير قيد الإنشاء، وعقارات استثمارية قيد الإنشاء وأعمال رأسمالية قيد الإنشاء
٣٨,١٦١	—	التزامات استثمارية غير قابلة للإلغاء
٩٣٢,٦٩٢	٤٤٩,٦٦٦	

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

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٧٢٩,٨٨٨	٤٤٩,٦٦٦	عام أو أقل
٢٠٢,٨٠٤	—	أكثر من عام وأقل من خمسة أعوام
٩٣٢,٦٩٢	٤٤٩,٦٦٦	

ضمانات

كما هو مدرج ضمن إيضاح ٢٥، أصدرت المجموعة ضمانات بنكية بالنيابة عن طرف ذو علاقة بقيمة ٣٢١ مليون درهم (٢٠١٠ : ٥٩٣ مليون درهم).

٢٧ إدارة المخاطر

٢٧,١ إدارة رأس المال

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

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

نسبة المديونية

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٢,٢٤٩,١٤٤	٧٨٨,٧٧٤	تمويل اسلامي
(١,٦٨٠,٠٨١)	(٢٦,٤٠٦)	نقد في الصندوق ولدى البنوك
٥٦٩,٠٦٣	٧٦٢,٣٦٨	صافي الدين
١,٧٩٧,٩٢٥	٢,١٠٣,٤٧٨	حقوق الملكية لمساهمي الشركة الأم
%٣٢	%٣٦	نسبة المديونية (%)

إن سياسة المجموعة هي الحفاظ على معدل مديونية ضمن نسبة معقولة. لم يتم إجراء أي تغييرات على السياسات والأهداف أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ و ٢٠١٠.

٢٧,٢ أهداف إدارة المخاطر المالية

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

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 تقييم مخاطر السوق إلى مخاطر معدل الربح ومخاطر أسعار الأسهم.

٢٧ إدارة المخاطر (تتمة)

٢٧,٤ مخاطر معدل الربح

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

يتم مراقبة معدلات الربح على التمويل الإسلامي باستمرار لأية أحداث سلبية ويتم إعادة التسعير عندما تنشأ فرص مناسبة. يوضح الجدول التالي حساسية الأرباح للتغيرات المحتملة في معدل الفائدة مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

التأثير على الربح للسنة الف درهم	زيادة / نقص في معدل النقاط	
(٥,٤٣٥)	١٠٠+	٢٠١١
٥,٤٣٥	١٠٠-	
(٤,٣١٦)	١٠٠+	٢٠١٠
٤,٣١٦	١٠٠-	

٢٧,٥ مخاطر أسعار الأسهم

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

إن التأثير على الدخل الشامل الآخر هو نتيجة للتغير في القيمة العادلة للإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ نتيجة لتغير محتمل في القيمة العادلة مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

٢٠١٠ التأثير على الدخل الشامل الآخر الف درهم	٢٠١٠ %	٢٠١١ التأثير على الدخل الشامل الآخر الف درهم	٢٠١١ %	
١٣,١٤٩	٪١٠+	١٩,٣٠٧	٪١٠+	التغير في القيمة العادلة
(١٣,١٤٩)	٪١٠-	(١٩,٣٠٧)	٪١٠-	التغير في القيمة العادلة

٢٧,٦ مخاطر الائتمان

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

يتم مراجعة الذمم التجارية على أساس مستمر ويتم إجراء مخصص للديون المشكوك في تحصيلها عند الحاجة. عند تحديد إمكانية استرداد الذمم التجارية تعتبر المجموعة أي تغيير في جودة الائتمان لذمم تجارية مدينة من تاريخ منح الائتمان حتى تاريخ البيانات المالية. إن ١٠٠٪ من الذمم التجارية المدينة للشركة موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة (٢٠١٠: ١٠٠٪).

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢٧ إدارة المخاطر (تتمة)

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 والتمويل على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. وتقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالإحتفاظ بتسهيلات بنكية كافية وإحتياطي تسهيلات تمويلية وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية المتوقعة والفعلية بصورة دائمة ومطابقة تواريخ إستحقاق الموجودات والمطلوبات.

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

عند الطلب ألف درهم	أقل من شهر ألف درهم	من شهر إلى ٦ أشهر ألف درهم	من ٦ أشهر إلى سنة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١					
—	٨٩,٨٠٣	٣٨٧,٤٥٧	٦٩,٥٤٥	—	٥٤٦,٨٠٥
—	٢٥,٣٧٥	٢٠,٧٠٤	٢٠,٥٧٥	١٠٦,١٧٢	١٧٢,٨٢٦
—	١١,١٤٣	٨٥,٩٥٨	٤١٢,٤٩٧	٤١١,١٧٢	٩٢٠,٧٧٠
—	١٢٦,٣٢١	٤٩٤,١١٩	٥٠٢,٦١٧	٥١٧,٣٤٤	١,٦٤٠,٤٠١
الإجمالي					
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٠					
—	٥٥,٠٠٠	٥٠٨,٣٣٤	٢٣٨,٤٩٣	—	٨٠١,٨٢٧
—	—	—	—	٢٠١,٢٨٠	٢٠١,٢٨٠
٣٩٨,٧٠٠	٥,٦٦٣	١,٤٦٢,٩٣٦	٢٨١,١٣٦	٢٠٢,٦٠٢	٢,٣٥١,٠٣٧
٣٩٨,٧٠٠	٦٠,٦٦٣	١,٩٧١,٢٧٠	٥١٩,٦٢٩	٤٠٣,٨٨٢	٣,٣٥٤,١٤٤
الإجمالي					

٢٧,٨ الإجمالي

إن قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ هي على النحو التالي:

المتوقع تحصيله أو تسويته خلال			
بعد ١٢ شهر من تاريخ البيانات المالية ألف درهم	١٢ شهر من تاريخ البيانات المالية ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
			الموجودات
—	٢٦,٤٠٦	٢٦,٤٠٦	نقد في الصندوق ولدى البنوك
—	١٧١,٤٧٤	١٧١,٤٧٤	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
٦٥٢,١٣٤	—	٦٥٢,١٣٤	عقارات محتفظ بها للبيع
١٤٣,٠٦٩	٥٠,٠٠٠	١٩٣,٠٦٩	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٣٦٩,٠٠٠	١,٨٧٦,٧٥٧	٢,٢٤٥,٧٥٧	أعمال تطوير قيد الإنشاء
١,٥١٢,٧٨٢	—	١,٥١٢,٧٨٢	استثمارات عقارية
٣٣٦,٢٠٢	—	٣٣٦,٢٠٢	ممتلكات ومعدات
٣,٠١٣,١٨٧	٢,١٢٤,٦٣٧	٥,١٣٧,٨٢٤	إجمالي الموجودات
			مطلوبات
—	٦٥٣,٣٣٠	٦٥٣,٣٣٠	ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى
١٠٦,١٧٢	٦٦,٦٥٤	١٧٢,٨٢٦	مبالغ محتجزة
٣٤٦,٦٨٢	٤٤٢,٠٩٢	٧٨٨,٧٧٤	تمويل اسلامي
٢٣٠,٠٠٠	١,١٨٦,٤٠٤	١,٤١٦,٤٠٤	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٢,٨٩٥	—	٢,٨٩٥	نهاية الخدمة للموظفين
٦٨٥,٧٤٩	٢,٣٤٨,٤٨٠	٣,٠٣٤,٢٢٩	إجمالي المطلوبات

٢٧ إدارة المخاطر (تتمة)

٢٧,٨ الإجمالي (تتمة)

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

المتوقع تحصيله أو تسويته خلال			
١٢ شهر من تاريخ الميزانية ألف درهم	١٢ شهر من تاريخ الميزانية ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
بعد ١٢ شهر من تاريخ الميزانية ألف درهم			
—	١,٦٨٠,٠٨١	١,٦٨٠,٠٨١	الموجودات
٥٢,٩٧٦	٢٦٥,٨٩٨	٣١٨,٨٧٤	النقد في الصندوق ولدى البنوك
٧٣٠,٤٦٢	—	٧٣٠,٤٦٢	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
١٠٩,٧٣٥	٢١,٧٥٦	١٣١,٤٩١	عقارات محتفظ بها للبيع
١,٧٩٤,٨٣٢	٦٥٢,٧٧٥	٢,٤٤٧,٦٠٧	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١٨٦,٥٢٥	—	١٨٦,٥٢٥	أعمال تطوير قيد الإنشاء
١,٣٢٨,٨٨١	—	١,٣٢٨,٨٨١	استثمارات في شركة زميلة
٣٣٨,٥٩٠	—	٣٣٨,٥٩٠	استثمارات عقارية
—	—	—	ممتلكات ومعدات
٤,٥٤٢,٠٠١	٢,٦٢٠,٥١٠	٧,١٦٢,٥١١	إجمالي الموجودات
—	٩٨٢,٧٩٧	٩٨٢,٧٩٧	مطلوبات
١٧٢,٨٢٦	٢٨,٤٥٤	٢٠١,٢٨٠	ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
١٧١,٦٠٢	٢,٠٧٧,٥٤٢	٢,٢٤٩,١٤٤	مبالغ محتجزة
٥٩٧,٤٤٧	١,٣٧٣,٧٨٦	١,٩٧١,٢٣٣	تمويل إسلامي
٢,٦٦٥	—	٢,٦٦٥	مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء
٩٤٤,٥٤٠	٤,٤٦٢,٥٧٩	٥,٤٠٧,١١٩	نهاية الخدمة للموظفين
—	—	—	إجمالي المطلوبات

٢٨ القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية.

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

قياس القيمة العادلة المدرجة في بيان المركز المالي الموحد

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

المستوى الأول:	الأسعار، المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
المستوى الثاني:	طرق تقييم أخرى مبنية على أسس معلنة في أسواق التداول، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر ولها تأثير جوهري على القيم العادلة المسجلة.
المستوى الثالث:	طرق تقييم غير مبنية على أسس معلنة في أسواق التداول ولها تأثير جوهري على القيم العادلة المسجلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

٢٨ القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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	الإجمالي ألف درهم
—	—	١٩٣,٠٦٩	١٩٣,٠٦٩
—	—	١٣١,٤٩١	١٣١,٤٩١

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

٢٠١٠ ألف درهم	٢٠١١ ألف درهم	
٢٢٥,٨٦٧	١٣١,٤٩١	الرصيد في ١ يناير
٨,٣٦٣	—	الاستثمارات التي تم شراؤها خلال السنة
—	٨٣,٣٣٣	استثمارات محولة من استثمار في شركة زميلة (إيضاح ١٥)
(٦٩,٩٧٧)	(١٩,٣٠٣)	استثمارات مستبعدة خلال السنة
(٣٢,٧٦٢)	(٢,٤٥٢)	صافي التغيرات في القيمة العادلة
١٣١,٤٩١	١٩٣,٠٦٩	الرصيد في ٣١ ديسمبر

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

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

٢٩ توزيعات أرباح مقترحة

قام أعضاء مجلس الإدارة باقتراح توزيعات أرباح نقدية عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١ بنسبة ٢٪ من الأرباح النقدية بقيمة ٧٥ مليون درهم (٢٠١٠: لا شيء) تدفع على قسطين قبل ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، وتخضع لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية القادم.

وهذه العبارات الاستشراعية 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 الاستشراعية. إن كافة العبارات الاستشراعية 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 الاستشراعية الواردة في هذا التقرير، إلا بما يوجبه القانون.

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 استشراعية توقعية.