

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

البيانات المالية الموحدة  
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة

٣١ ديسمبر ٢٠١٥

صفحة	المحتويات
١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٣ - ٢	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
٤	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
٥	بيان المركز المالي الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية الموحد
٧	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٤٣ - ٨	إيضاحات

## تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة أن يقدموا تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

### النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ١,٤٦٥ مليون درهم لسنة ٢٠١٥ (٢٠١٤: ٢,٠٦٨ مليون درهم)، كما بلغ صافي الأرباح ٤٣٥ مليون درهم (٢٠١٤: ١٦٥ مليون درهم).

### اقترح أعضاء مجلس الإدارة التوزيعات التالية من الأرباح المحتجزة:

- وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، تم تحويل ١٠٪ من صافي الأرباح بما يعادل مبلغ ٤٣,٥ مليون درهم (٢٠١٤: ١٦,٥ مليون درهم) إلى الاحتياطي القانوني.
- بلغت قيمة حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ مبلغ وقدره ٥,٣٢٢ مليون درهم (٢٠١٤: ٤,٩٩٨,٥ مليون درهم)، بزيادة قدرها ٦.٦٪. يقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع أسهم منحة بواقع ٧٪ من رأس مال الشركة المدفوع.
- بلغت أتعاب أعضاء مجلس الإدارة ٥ مليون درهم (٢٠١٤: ٥ مليون درهم).

### أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ خالد بن كلبان	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ سعيد محمد الشارد	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبد العزيز السركال	عضو مجلس الإدارة
السيد/ علي الفردان	عضو مجلس الإدارة
سعادة/ حمد بو عميم	عضو مجلس الإدارة
السيد/ سعيد بن دري	عضو مجلس الإدارة

### مدققي الحسابات

خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد بتاريخ ٣٠ أبريل ٢٠١٥ تم تعيين السادة / كي بي إم جي كمُدققي حسابات الشركة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. تُعتبر كي بي إم جي مؤهلة لإعادة التعيين لتدقيق حسابات الشركة لسنة ٢٠١٦، وقد أبدت رغبتها بالاستمرار في عملها.

بالإنابة عن مجلس الإدارة

خالد بن كلبان  
رئيس مجلس الإدارة  
دبي

## تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة المساهمين  
شركة الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة

### التقرير حول البيانات المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وكذلك البيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

### مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية، الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

### مسؤولية مدققي الحسابات

تتخصص مسؤوليتنا في إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية الموحدة بناءً على أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. تقتضي هذه المعايير أن نلتزم بالمطلبات الأخلاقية وأن نخطط وننفذ تدقيقنا بحيث نحصل على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الموحدة خالية من الأخطاء المادية.

تتطوي أعمال التدقيق على تنفيذ بعض الإجراءات للحصول على أدلة تدقيقية حول المبالغ والإفصاحات في البيانات المالية الموحدة. تعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على تقديرنا وتقييمنا، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، التي قد تنتج عن الاحتيال أو الخطأ. عند إجراء تقييمات هذه المخاطر، نضع بالاعتبار الرقابة الداخلية المتعلقة بقيام المنشأة بإعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وذلك بغرض تصميم الإجراءات التدقيقية التي تتناسب مع الظروف الراهنة، ولكن ليس بغرض إبداء الرأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمنشأة. كما تضمنت أعمال التدقيق تقييماً لمدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ودرجة معقولية التقديرات المحاسبية التي قامت بها الإدارة بالإضافة إلى تقييم عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عامة.

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

### الرأي

برأينا، أن البيانات المالية الموحدة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وذلك وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

### التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، فإننا نؤكد ما يلي:

- (١) أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات اللازمة لأغراض أعمال التدقيق التي قمنا بها؛
- (٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛

شركة الاتحاد العقارية شركة مساهمة عامة  
تقرير مدققي الحسابات المستقلين  
٣١ ديسمبر ٢٠١٥

### تقرير مدققي الحسابات المستقلين (تابع)

#### التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى (تابع)

- (٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
- (٤) المعلومات الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة تتفق مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- (٥) كما هو موضح عنه في الإيضاح ١٥ حول البيانات المالية الموحدة، قامت المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥؛
- (٦) يبين الإيضاح رقم ١٩ حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛ و
- (٧) بناءً على المعلومات التي تم تزويدنا بها، لم يسترعب انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت أي من الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ أو النظام الأساسي للشركة والتي من شأنها أن تؤثر تأثيراً مادياً على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.



كى بي إم جي لوار جلف ليمتد  
فيجنذر اناث مالهورترا  
(رقم التسجيل: ٤٨)

التاريخ: 07 MAR 2016  
دبي، الإمارات العربية المتحدة

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

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٩٩,٩٩٥	٧٩,٨٣٧	(أ)٥	إيرادات إدارة العقارات والمبيعات
٦٤٧,٤٥٨	٥٣٣,٣٦٢	(ب)٥	المقاولات والأنشطة التشغيلية الأخرى
١١٥,٦٧٥	٦٦,٧٤٧	(ب)١٢	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٢٩,٩٣٥	٥٥,٣٦٢	(أ)٢٨ و(ب)	الحصة من أرباح ائتلافات مشتركة
١,٠٤٤,٣٧٠	٦٦٩,٤٦٣	(ج)١٢	الأرباح من تقييم عقارات
١٤,٣٨٣	٢٢,٤٦٠	٧	إيرادات التمويل
١١٦,٢٥١	٣٧,٨٤٥	٩	إيرادات أخرى
٢,٠٦٨,٠٦٧	١,٤٦٥,٠٧٦		إجمالي الإيرادات
(١,٠١٧,٤٣٤)	(٧٩٣,٤٥٢)	٥	التكاليف المباشرة
(١٢٠,٧٨٧)	(١٢٤,٣٥٠)	٦	المصروفات الإدارية والعمومية
(٦٤,٨٥٢)	(١١٢,٦٦٥)	٨	مصروفات التمويل
٨٦٤,٩٩٤	٤٣٤,٦٠٩		أرباح السنة المنسوبة إلى مساهمي الشركة
-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
٨٦٤,٩٩٤	٤٣٤,٦٠٩		إجمالي الأرباح الشاملة للسنة
٠.٢٤	٠.١٢	٣٠	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٣ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحتين ٢ و ٣.

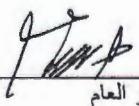
# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

## بيان المركز المالي الموحد

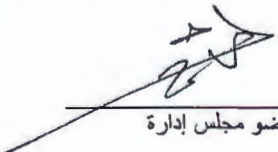
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥


٢٠١٤	٢٠١٥	ايضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
			<b>الموجودات</b>
			الموجودات غير المتداولة
			الموجودات غير الملموسة
			الممتلكات والألات والمعدات
			العقارات الاستثمارية
			عقارات للتطوير
		٢٨ (أ) و(ب)	الاستثمار في اتصالات مشتركة
		١٤	الذمم المدينة طويلة الأجل
٢٩٥	٢٩٥		
١٠٣,١٧٨	٨٦,٥٧٢	١٠	
٥,٩٠٧,٨٧٩	٦,٠٧٠,٠٩٥	١١	
٤٩,٤٢٣	٤٢,٦٠٨	١٢	
٥٦١,٦٩٩	٥٨٢,٠٦١	١٣	
١٧٠,٣٤٤	٣٨٣,٣١٩	٢٨ (أ) و(ب)	
٦,٧٩٢,٨١٨	٧,١٦٤,٩٥٠	١٤	
			<b>الموجودات المتداولة</b>
			استثمارات أخرى
			المخزون
			أعمال العقود قيد الإنجاز
			الذمم المدينة التجارية والأخرى
			المستحق من أطراف ذات علاقة
			النقد في الصندوق ولدى البنك
٢٣٧,٨٧٨	١٠٩,٨٢٦	١٥	
٣١,٠١٣	٤٨,٠٦٤	١٦	
٤٨١,٧٧٧	٢٢٦,٨٣٩	١٧	
٥٦٢,٩٤٨	٣٦٣,٨٢٢	١٨	
٧,٤٦٥	٩,٥٤٩	١٩	
٣٨٥,٢٤٥	٣٦٨,٩٦٨	٢٠	
١,٧٠٦,٣٢٦	١,١٢٧,٠٦٨		
٨,٤٩٩,١٤٤	٨,٢٩٢,٠١٨		
=====	=====		
			<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			رأس المال والاحتياطيات
			رأس المال
			أسهم الخزينة
		٢٧ (أ)	الاحتياطي القانوني
		٢٧ (ب)	الاحتياطي العام
			الأرباح المحتجزة
٣,٥٣٥,١٩٩	٣,٧١١,٩٥٩	٢٦	
(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	٢٦	
٢٦٢,٠٤٤	٣٠٥,٥٠٥	٢٧ (أ)	
٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	٢٧ (ب)	
٨٩٢,٥٣٨	٩٩٥,٨٧٠		
٤,٩٩٨,٤٨٠	٥,٣٢٢,٠٣٣		
			<b>إجمالي حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
			قروض مصرفية طويلة الأجل
			السلفيات من بيع عقارات
			الذمم الدائنة طويلة الأجل
			مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
١,٤٣٦,٠٦٠	١,٣٠٤,٣٤٠	٢٤	
٨٤,١٢٧	٥٢,٩٢٣	٢٢ (ب)	
٥,٢٠٠	١,٠٠٠		
٧٠,٩٧٢	٦٠,٥٧١	٢٥	
١,٥٩٦,٣٥٩	١,٤١٨,٨٣٤		
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
			الذمم الدائنة التجارية والأخرى
			السلفيات والودائع
			المستحق إلى أطراف ذات علاقة
			القروض المصرفية قصيرة الأجل
			الاستحقاق قصير الأجل من قروض مصرفية طويلة الأجل
١,٤٤٥,٧٢١	١,٠٩٦,٠٦٨	٢١	
٢٢٢,٩٩٠	١٣٤,١٢٧	٢٢ (أ)	
١٦,٢٣٩	٥,٣١١	١٩	
١٩٧,٧٥٥	١٨٣,٠٧٠	٢٣	
٢١,٦٠٠	١٣٢,٥٧٥	٢٤	
١,٩٠٤,٣٠٥	١,٥٥١,١٥١		
٣,٥٠٠,٦٦٤	٢,٩٦٩,٩٨٥		
٨,٤٩٩,١٤٤	٨,٢٩٢,٠١٨		
=====	=====		
			<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات</b>

07 MAR 2016

  
المدير العام

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٣ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

  
عضو مجلس إدارة

  
عضو مجلس الإدارة

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحتين ٢ و ٣.

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

بيان التدفقات النقدية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
٨٦٤,٩٩٤	٤٣٤,٦٠٩		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			أرباح السنة
			تسويات لـ:
١٥,٠٧٧	١٤,٩١٧	١١	الاستهلاك
(١١٥,٦٧٥)	(٦٦,٧٤٧)	١٢ (ب)	الأرباح من استبعاد عقارات استثمارية
(١,٠٤٤,٣٧٠)	(٦٦٩,٤٦٣)	١٢ (ج)	الأرباح من تقييم عقارات بالقيمة العادلة
(٢٩,٩٣٥)	(٥٥,٣٦٢)	٢٨ (أ) و (ب)	الحصة من أرباح انتلافات مشتركة
(١٤,٣٨٣)	(٢٢,٤٦٠)	٧	إيرادات التمويل
٦٤,٨٥٢	١١٢,٦٦٥	٨	مصروفات التمويل
-----	-----		
(٢٥٩,٤٤٠)	(٢٥١,٨٤١)		<b>الخسائر التشغيلية قبل تغيرات رأس المال العامل</b>
(٦٩,٦٩٤)	(٢١٢,٩٧٥)		التغير في الذمم المدينة طويلة الأجل
٢٣١	(١٧,٠٥١)		التغير في المخزون
(١١٥,٢٧٤)	٢٥٤,٩٣٨		التغير في أعمال العقود قيد الإنجاز
١٧٠,٦٣٤	٦٤١,١٧٦		التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
(١٠,١٥٣)	(٢,٠٨٤)		التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(٣٦٤)	(٤,٢٠٠)		التغير في الذمم الدائنة طويلة الأجل
٦٣,٩٥٥	(٣٦٩,٥٧١)		التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٤٩,٧٦٠	(٨٨,٨٦٣)		التغير في السلفيات والودائع
١٤,٢٧٣	(١٠,٩٢٨)		التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٩,٦٠٧)	(١٠,٤٠١)		التغير في تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (صافي)
-----	-----		
(١٦٥,٦٧٩)	(٧١,٨٠٠)		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية</b>
-----	-----		
(١١,٤٤٧)	(٩,٦٦٦)	١١	<b>الأنشطة الاستثمارية</b>
(٦٨,٦٤٤)	(٤٩,٧١٨)	١٢	الإضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات
(٤٦,٨٩١)	١٢٨,٠٥٢		الإضافات إلى العقارات الاستثمارية
-	٣٥,٠٠٠		التغير في الاستثمارات الأخرى
٢٩٣,٣٠٤	١٨٠,٨٧٤	١٢ (ب)	إيرادات توزيعات الأرباح
١٤,٣٨٣	٢٢,٤٦٠		المتحصلات من استبعاد عقارات
٩,٢٨٥	(٢,٢٤٣)		إيرادات الفائدة
-----	-----		التغير في الودائع لدى البنوك
١٨٩,٩٩٠	٣٠٤,٧٥٩		<b>صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية</b>
-----	-----		
٣٧٩,٥٠٦	١٩,٥٣٠	٢٤ (أ)	<b>الأنشطة التمويلية</b>
٢٢,٥٨١	(١٨,٨٦٠)	٢٣	قروض مصرفية طويلة الأجل تم الحصول عليها
(٣٦٠,٠٠٠)	(٤٠,٢٧٥)	٢٤ (أ)	صافي الحركة في إيصالات الأمانة
-	(١٠٦,٠٥٦)		سداد قروض مصرفية طويلة الأجل
(٦٢,٤٣٢)	(١١١,٩١٥)		توزيعات الأرباح المدفوعة
١٦,٩٨٧	١,٩٢٢		الفوائد المدفوعة
-----	-----		التغير في السلفيات من بيع عقارات
(٣,٣٥٨)	(٢٥٥,٦٥٤)		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
-----	-----		
٢٠,٩٥٣	(٢٢,٦٩٥)		<b>صافي (النقص) / الزيادة في النقد وما يعادله</b>
١٢٢,٩٩٨	١٤٣,٩٥١		النقد وما يعادله في بداية السنة
-----	-----		
١٤٣,٩٥١	١٢١,٢٥٦	٢٠ (أ)	<b>النقد وما يعادله في نهاية السنة</b>
=====	=====		

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٣ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحتين ٢ و ٣.



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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

الإجمالي ألف درهم	الأرباح المحتجزة ألف درهم	الاحتياطي العام ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	أسهم الخرينة ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٤,١٣٨,٤٨٦	٢٨٧,٣٨٥	٣١٣,٦٩٧	١٧٥,٥٤٥	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٤
٨٦٤,٩٩٤	٨٦٤,٩٩٤	-	-	-	-	إجمالي الأرباح الشاملة للسنة
-	(٨٦,٤٩٩)	-	٨٦,٤٩٩	-	-	الحركات الأخرى في حقوق الملكية
-	(١٦٨,٣٤٢)	-	-	-	١٦٨,٣٤٢	المحول إلى الاحتياطي القانوني (راجع الإيضاح ٢٧(أ))
(٥,٠٠٠)	(٥,٠٠٠)	-	-	-	-	إصدار أسهم منحة أتعاب أعضاء مجلس الإدارة (راجع الإيضاح ٢٩)
٤,٩٩٨,٤٨٠	٨٩٢,٥٣٨	٣١٣,٦٩٧	٢٦٢,٠٤٤	(٤,٩٩٨)	٣,٥٣٥,١٩٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٤,٩٩٨,٤٨٠	٨٩٢,٥٣٨	٣١٣,٦٩٧	٢٦٢,٠٤٤	(٤,٩٩٨)	٣,٥٣٥,١٩٩	الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥
٤٣٤,٦٠٩	٤٣٤,٦٠٩	-	-	-	-	إجمالي الأرباح الشاملة للسنة
-	(٤٣,٤٦١)	-	٤٣,٤٦١	-	-	الحركات الأخرى في حقوق الملكية
-	(١٧٦,٧٦٠)	-	-	-	١٧٦,٧٦٠	المحول إلى الاحتياطي القانوني (راجع الإيضاح ٢٧(أ))
(١٠٦,٠٥٦)	(١٠٦,٠٥٦)	-	-	-	-	إصدار أسهم منحة (راجع الإيضاح ٢٦)
(٥,٠٠٠)	(٥,٠٠٠)	-	-	-	-	توزيعات الأرباح المعلنة والمدفوعة (راجع الإيضاح ٢٦)
٥,٣٢٢,٠٣٣	٩٩٥,٨٧٠	٣١٣,٦٩٧	٣٠٥,٥٠٥	(٤,٩٩٨)	٣,٧١١,٩٥٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٣ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات

(تشكل جزءاً من البيانات المالية الموحدة)

## ١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

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

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

يُشار إلى الشركة وشركاتها التابعة مجتمعة بـ "المجموعة". يتم تنفيذ كافة الأعمال الهامة والأنشطة الاستثمارية للمجموعة في الأراضي والعقارات والأوراق المالية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات أجنبية متعلقة بالأراضي والعقارات والأوراق المالية.

## ٢ أساس الإعداد

## ١-٢ أساس التوحيد

إن هذه البيانات المالية الموحدة تضم البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة بالطريقة المباشرة، على النحو المبين أدناه:

اسم الشركة	بلد التأسيس	الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
الشركات التابعة ثيرمو ذ.م.م.	أ.ع.م.	٪١٠٠	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشروعات البناء وخدمات إدارة المنشآت.
الخليج الميكانيكية لتجهيز كاتم صوت المكيفات ومستلزماتها (جمامكو) - ذ.م.م.	أ.ع.م.	٪١٠٠	صناعة مستلزمات أنظمة تكييف الهواء المركزية وتجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق.
جمامكو للتجارة ذ.م.م.	أ.ع.م.	٪١٠٠	تجارة معدات وأجهزة السلامة وإطفاء الحريق وتجارة مكيفات الهواء وتجارة المضخات والصمامات ولوازمها وتجارة سخانات المياه وتجارة معدات الإنارة ولوازمها.
جمامكو السعودية ذ.م.م.	السعودية	٪١٠٠	صناعة مستلزمات أنظمة تكييف الهواء المركزية وتجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق.
سيرفيو ذ.م.م.	أ.ع.م.	٪١٠٠	إدارة المنشآت والأمن والأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة وخدمات إدارة الطاقة.
إدارة ذ.م.م.	أ.ع.م.	٪١٠٠	خدمات إدارة المشروعات.
دبي أوتودروم ذ.م.م.	أ.ع.م.	٪١٠٠	بناء وإدارة وتقديم الخدمات الاستشارية الخاصة بكافة أنواع مضامير السباق وأعمال التطوير ذات الصلة بكافة أنواع سباقات السيارات.
الفيتاوت ذ.م.م.	أ.ع.م.	٪١٠٠	تصنيع وتركيب الديكورات الداخلية.
ثيرمو السعودية ذ.م.م.	السعودية	٪١٠٠	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشروعات البناء وخدمات إدارة المنشآت.
ثيرمو أو بي سي	قطر	٪١٠٠	مقاولات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشروعات البناء وخدمات إدارة المنشآت.
الائتلافات المشتركة العقارية للاستثمار ذ.م.م.	أ.ع.م.	٪٥٠	الاستثمار في العقارات وتطويرها والأنشطة ذات الصلة بالعقارات.
إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م.	أ.ع.م.	٪٥٠	إنشاء وتركيب وتشغيل أنظمة التبريد والتكييف.

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

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

١-٢ أساس التوحيد (تابع)

(أ) الشركات التابعة

تتمثل الشركات التابعة في تلك الشركات التي تخضع لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما يكون على المجموعة التزام تجاه، أو حقوق في، عائدات متغيرة من ارتباطها بهذه المنشأة وتمتلك القدرة على التأثير في هذه العائدات من خلال نفوذها على هذه المنشأة. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تبدأ فيه السيطرة عليها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه هذه السيطرة.

(ب) الائتلافات المشتركة

تتمثل الائتلافات المشتركة في ترتيبات تخضع لسيطرة مشتركة تكون المجموعة طرفاً فيها، حيث يكون للمجموعة حقوق في صافي موجودات الشركات المعنية بخلاف حقوق المجموعة في موجوداتها والتزامات المجموعة تجاه مطلوباتها. يتم احتساب الحصص في الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. يتم الاعتراف بهذه الحصص مبدئياً بالتكلفة التي تتضمن تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج حصة المجموعة من الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية ضمن البيانات المالية الموحدة، لحين توقف التأثير الهام أو السيطرة المشتركة.

(ج) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم حذف الأرصدة والمعاملات بين شركات المجموعة بالإضافة إلى أية أرباح وخسائر غير محققة ناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة بشكل كامل عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. يتم حذف الأرباح غير المحققة الناتجة عن المعاملات مع الائتلافات المشتركة إلى مدى حصة المجموعة في الائتلافات المشتركة. يتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس طريقة حذف الأرباح غير المحققة لكن إلى المدى الذي لا يصاحبه دليل على انخفاض القيمة.

٢-٢ بيان التوافق

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥.

تم إصدار القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ وهو قانون الشركات التجارية ("قانون الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ٢٠١٥") بتاريخ ١ أبريل ٢٠١٥ ويصبح سارياً اعتباراً من ١ يوليو ٢٠١٥. يُسمح للشركات التأكيد من الالتزام بالقانون الجديد للشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة لسنة ٢٠١٥ في موعد أقصاه ٣٠ يونيو ٢٠١٦ طبقاً للأحكام الانتقالية المنصوص عليها في هذا القانون.

٣-٢ أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء العقارات الاستثمارية والاستثمارات الأخرى التي يتم بيانها بالقيم العادلة.

٤-٢ العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة بـ درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي")، وهو العملة الرسمية للمجموعة. تم تدوير كافة المبالغ لأقرب عدد صحيح بالألف ما لم يذكر خلاف ذلك.

٥-٢ استخدام التقديرات والأحكام

إن إعداد البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة أن تقوم بوضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. تتركز هذه التقديرات والافتراضات المرتبطة بها على الخبرة السابقة والعديد من العوامل الأخرى التي يُعتقد أنها معقولة في ظل الظروف الراهنة، والتي تشكل نتائجها أساساً لوضع الأحكام المتعلقة بالقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتضح بسهولة من مصادرها. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٥-٢ استخدام التقديرات والأحكام (تابع)

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات المرتبطة بها بصورة مستمرة. يتم الاعتراف بالتعديلات على التقديرات المحاسبية بأثر مستقبلي. بصورة خاصة، يتم في الإيضاح ٣٤ بيان المعلومات حول المجالات الهامة لتقدير حالات عدم اليقين والأحكام الهامة المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها التأثير الأكبر على المبالغ المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة.

٦-٢ قياس القيمة العادلة

تتطلب مجموعة من السياسات والإفصاحات المحاسبية لمجموعة قياس القيم العادلة لكل من الموجودات والمطلوبات المالية وغير المالية.

قامت المجموعة بوضع إطار عمل لمراقبة قياس القيم العادلة. يتضمن هذا الإطار فريق تقييم يكون مسؤول بصورة عامة عن مراقبة كافة قياسات القيم العادلة الهامة، بما في ذلك المستوى ٣ من قياسات القيم العادلة، بحيث يقوم بتقديم التقارير بصورة مباشرة إلى المسؤول المالي الرئيسي.

يقوم فريق التقييم بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير الملحوظة والتعديلات التي تتم على التقييم. عندما يتم قياس القيم العادلة باستخدام معلومات من طرف آخر مثل أسعار الوسيط أو خدمات التسعير، تقوم الإدارة بتقييم الدليل الذي تم الحصول عليه من الأطراف الأخرى لدعم النتيجة، بحيث تستوفي هذه التقييمات متطلبات معايير التقارير المالية الدولية، بما في ذلك المستوى المدرج ضمن النظام المدرج لقياس القيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف هذه التقييمات.

يتم إبلاغ لجنة التدقيق لدى المجموعة بأية أمور هامة تخص التقييم.

عند قياس القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة إلى أقصى قدر ممكن. يتم تصنيف القيم العادلة ضمن عدة مستويات في النظام المدرج للقيمة العادلة بناءً على المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم المبينة على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة.
- المستوى ٢: مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ وهي عبارة عن معطيات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار).
- المستوى ٣: مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

في حال تم تصنيف المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات ضمن مستويات مختلفة في النظام المدرج للقيمة العادلة، يتم تصنيف قياس القيمة العادلة بأكمله ضمن ذات المستوى في النظام المدرج للقيمة العادلة الذي يكون فيه مدخلات هامة في أقل مستوى للقياس.

تعترف المجموعة بالتحويلات فيما بين مستويات النظام المدرج للقيمة العادلة في نهاية فترة التقرير التي تم خلالها التغيير.

٣ السياسات المحاسبية الهامة

تم تطبيق السياسات المحاسبية التالية، التي تتوافق مع معايير التقارير المالية الدولية، بشكل متسق عند التعامل مع البنود التي تعتبر جوهرية فيما يتعلق بالبيانات المالية الموحدة للمجموعة:

الإيرادات

تشتمل الإيرادات على المبالغ التي يتم الحصول عليها من تأجير العقارات الاستثمارية والمتحصلات من بيع عقارات (بما في ذلك بيع قطع أراضي)، وإيرادات العقود والمبالغ الصادر فواتير بشأنها إلى أطراف أخرى مقابل بيع بضائع أو تقديم خدمات خلال الأنشطة الاعتيادية للمجموعة، وذلك بعد اقتطاع الخصومات التجارية المقدمة في سياق الأعمال الاعتيادية.

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

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات

(أ) البضائع المباعة والخدمات المقدمة

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع البضائع ضمن الأرباح أو الخسائر عندما يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة ضمن الأرباح أو الخسائر بما يتناسب مع مرحلة إنجاز المعاملة في تاريخ التقرير. يتم تقييم مرحلة الإنجاز من خلال معاينة الأعمال المنجزة. لا يتم الاعتراف بالإيرادات إذا كانت هناك شكوك جوهرية بشأن استرداد المبالغ المستحقة أو التكاليف ذات الصلة أو إذا كان هناك احتمال لإعادة البضائع.

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات على أساس التملك الحر أو بموجب عقود إيجار تمويلية ضمن الأرباح أو الخسائر عندما يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية الهامة إلى المشتري. تعتبر مخاطر وامتيازات الملكية الهامة قد تم تحويلها إلى المشتري عندما يتم تحويل المخاطر المرتبطة بالسعر إلى المشتري وذلك عن طريق توقيع العقد المتفق عليه ومنح المشتري حق التصرف في العقار.

(ب) التعاقب

تشتمل إيرادات العقود على القيمة المبدئية المتفق عليها في العقد زائداً أية تعديلات في أعمال العقد، والمطالبات ودفوعات الحوافز إلى المدى الذي يحتمل فيه أن تحقق إيرادات ويمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم الاعتراف بإيرادات ومصروفات العقود ضمن الأرباح أو الخسائر بما يتناسب مع مرحلة إنجاز العقد، عندما يمكن تقدير العائد من عقد الإنشاءات بصورة موثوقة. يتم تطبيق إجمالي هامش الربح النهائي المقدر على التكاليف للوصول إلى هامش الربح من العقد.

يتم تقييم مرحلة الإنجاز من خلال معاينة الأعمال المنجزة. عندما لا يمكن تقدير العائد من عقود الإنشاءات بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات العقود فقط إلى المدى الذي يُحتمل فيه استرداد تكاليف العقد المتكبدة. يتم تكوين مخصص لكافة الخسائر المتكبدة حتى تاريخ التقرير بالإضافة إلى أية خسائر أخرى متوقعة حتى الانتهاء من أعمال العقود.

(ج) إيرادات التأجير

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

إيرادات ومصروفات التمويل

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

تتألف مصروفات التمويل من مصروفات الفوائد على القروض المصرفية والتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المبينة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وخسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية المعترف بها. يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض، باستثناء التكاليف التي تتم رسمتها وفقاً للفقرة الموضحة أدناه، ضمن الأرباح أو الخسائر باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

تتم رسملة تكاليف الاقتراض المنسوبة بشكل مباشر لاستحواذ أو إنشاء موجودات مؤهلة كجزء من تكلفة تلك الموجودات. إن رسملة تكاليف الاقتراض تبدأ من تاريخ تكبد النفقات المتعلقة بالموجودات وتتوقف عندما يتم فعلياً إنهاء كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها. يتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض المتعلقة بالفترة التي تلي الاستحواذ أو الإنشاء كمصروفات.

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

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الموجودات غير الملموسة

(أ) الشهرة التجارية

يتم بيان الشهرة التجارية على أنها الزيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة من القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد في شركة تابعة/شركة خاضعة لسيطرة مشتركة في تاريخ الاستحواذ. يتم بيان الشهرة التجارية المنسوبة للاستثمارات في الائتلافات المشتركة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمارات في الائتلافات المشتركة. يتم بيان الشهرة التجارية المنسوبة للشركات التابعة كشهرة تجارية في بيان المركز المالي الموحد.

يتم اختبار الشهرة التجارية سنوياً للتحقق من مدى تعرضها لانخفاض في القيمة، ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يركز اختبار انخفاض قيمة الشهرة التجارية على القيمة الغير نهائية للوحدة المنتجة للنقد التي تخص الشهرة التجارية. تتضمن الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد شركة ما القيمة الدفترية للشهرة التجارية المتعلقة بالشركة المباعة.

الممتلكات والآلات والمعدات والاستهلاك

(أ) الموجودات المملوكة

يتم قياس بنود الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم (راجع الفقرة أدناه) وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسات المحاسبية حول انخفاض القيمة)، إن وجدت. تشمل التكلفة على المصروفات المنسوبة بصورة مباشرة إلى الاستحواذ على الموجودات. عندما يكون لأجزاء أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات أعمار إنتاجية مختلفة، يتم احتسابها كبنود منفصلة (مكونات رئيسية) من الممتلكات والآلات والمعدات. تشمل تكلفة الموجودات المنشأة ذاتياً على تكلفة المواد، والعمالة المباشرة، وجزء مناسب من المصروفات الغير مباشرة.

(ب) الاستهلاك

يتم الاعتراف بالاستهلاك ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر لكل جزء من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. لا يتم احتساب استهلاك للأراضي. فيما يلي الأعمار الإنتاجية المقدر للفترة الحالية وفترة المقارنة:

معدل الاستهلاك (%)	الموجودات
٣٣ - ٥	المباني والتحسينات على العقارات المستأجرة
٢٠ - ١٠	الآلات والماكينات
٥٠ - ٢٥	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية
٢٥	السيارات
٢٠	المعدات الرياضية
٥٠ - ٣٣	المعدات والأدوات
=====	

تم إعادة تقييم طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ كل تقرير.

(ج) الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

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

(د) التحويلات من عقارات للتطوير

يتم تحويل بعض بنود الممتلكات والآلات والمعدات من عقارات للتطوير أو العكس بالتكلفة، والتي تصبح تكلفتها الاعترافية لغرض الاحتساب اللاحق، بعد التغير في استخدام ذلك البند. بعد القياس المبدئي، يتم قياس تلك العقارات وفقاً لسياسة القياس المتبعة للممتلكات والآلات والمعدات أو العقارات للتطوير.

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

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية

(أ) الاعتراف

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

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

(ب) القياس

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر تنتج عن التغيير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

عندما لا يمكن تحديد القيمة العادلة لعقار استثماري قيد التطوير بصورة موثوقة، يتم قياس ذلك العقار بالتكلفة حتى تاريخ الانتهاء من الإنشاء أو التاريخ الذي يمكن فيه قياس القيمة العادلة بصورة موثوقة، أيهما أقرب.

(ج) حصة العقار بموجب عقد إيجار تشغيلي

يتم تصنيف حصة العقار الخاضع لعقد إيجار تشغيلي كعقار استثماري ويتم احتسابها على أساس كل عقار على حدة وذلك عندما تحتفظ المجموعة بها لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا السببين. يتم تسجيل أي حصة عقار مصنّف كعقار استثماري ويخضع لعقد إيجار تشغيلي بالقيمة العادلة. يتم احتساب دفعات الإيجار كما هو مبين في السياسة المحاسبية لدفعات عقود الإيجار.

(د) التحويل من العقارات للتطوير إلى عقارات استثمارية

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

(هـ) بيع العقارات الاستثمارية

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

العقارات للتطوير

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

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية

(أ) الأدوات المالية غير المشتقة

تشتمل الأدوات المالية غير المشتقة على الاستثمارات الأخرى والذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد في الصندوق ولدى البنك والذمم الدائنة التجارية والأخرى وودائع التأمين والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل والذمم الدائنة طويلة الأجل.

يتم الاعتراف بالأداة المالية عندما تُصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة. يتم إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية عندما ينتهي حق المجموعة التعاقدية في الحصول على التدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الموجودات المالية لطرف آخر بدون الاحتفاظ بالسيطرة أو بكافة مخاطر وامتيازات تلك الموجودات بصورة فعلية. يتم إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تنتهي التزامات المجموعة المحددة في العقد أو عند تسويتها أو الغاؤها.

يتم الاعتراف مبدئياً بالأدوات المالية غير المشتقة بالقيمة العادلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس الأدوات المالية غير المشتقة على النحو التالي:

(١) الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الأداة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان محتفظ بها للمتاجرة أو إذا ما تم تحديدها كذلك عند الاعتراف المبدئي بها. يتم تحديد الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كانت المجموعة تقوم بإدارة تلك الاستثمارات وتقوم باتخاذ القرارات الخاصة بالبيع والشراء اعتماداً على قيمتها العادلة. عند الاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بتكاليف المعاملات المنسوبة للمعاملات ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. إن الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم قياسها بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات التي تطرأ عليها ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استناداً إلى أسعار العرض المدرجة كما في تاريخ التقرير.

(٢) الأخرى

يتم قياس الأدوات المالية غير المشتقة الأخرى بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

(٣) النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك في حسابات جارية وحسابات ودائع (ذات فترة استحقاق تمتد حتى ثلاثة أشهر أو أقل باستثناء الودائع المرهونة). تُشكل السحوبات المصرفية على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والفواتير المخصومة ذات فترة استحقاق تمتد لثلاثة أشهر أو أقل، جزءاً لا يتجزأ من إدارة المجموعة للنقد ويتم إدراجها كجزء من النقد وما يعادله لغرض بيان التدفقات النقدية.

(ب) الأدوات المالية المشتقة

تستخدم المجموعة الأدوات المالية المشتقة للتحوط من تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة الناتجة عن أنشطة التمويل.

يتم الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة مبدئياً بالتكلفة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة. يرتكز الاعتراف بأية أرباح أو خسائر على طبيعة البند الخاضع للتحوط.

عندما يتم تصنيف أداة مالية مشتقة كعقد تحوط من التغير في التدفقات النقدية لمطلوبات معترف بها أو التزامات ثابتة أو معاملات محتمل حدوثها بشكل كبير، فإنه يتم الاعتراف مباشرةً بالجزء الفعلي من الأرباح أو الخسائر من الأدوات المالية المشتقة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. بينما يتم الاعتراف بالجزء غير الفعلي من الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر على الفور. يتم استبعاد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيرات في قيمة الأدوات المالية المشتقة في الوقت المعنى من قياس فاعلية التحوط، ويتم الاعتراف بها ضمن الأرباح أو الخسائر على الفور.



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

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

### انخفاض القيمة

#### (أ) الموجودات المالية

يتم تقييم الأصل المالي بتاريخ كل تقرير للتحقق مما إذا كان هنالك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الموجودات المالية. يعتبر الأصل المالي أنه قد تعرض لانخفاض في القيمة في حال كان هناك دليل موضوعي يفيد بوجود حدث أو أكثر كان له تأثيراً سلبياً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لهذا الأصل. يتم احتساب خسائر انخفاض القيمة فيما يتعلق بالموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة على أنها الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم عكس خسائر انخفاض القيمة إن أمكن ربط هذا العكس بصورة موضوعية بأصل ما يقع بعد الاعتراف المبدئي بخسائر انخفاض القيمة. بالنسبة للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة، يتم الاعتراف بالمبلغ الذي تم عكسه ضمن الأرباح أو الخسائر.

#### (ب) الموجودات غير المالية

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

تتمثل الوحدة المنتجة للنقد في أصغر مجموعة موجودات يمكن تحديدها تنتج تدفقات نقدية وتكون مستقلة بشكل كبير عن الموجودات والمجموعات الأخرى.

### المخزون

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل.

#### (أ) العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم تحويل بعض العقارات الاستثمارية والعقارات للتطوير إلى عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة إذا كان من المتوقع أن يتم بيعها خلال سنة من تاريخ التقرير. يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل والتي تصبح تكلفتها الاعترافية عند الاحتساب اللاحق. يتم تحويل عقارات التطوير إلى عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة والتي تصبح تكلفتها الاعترافية عند الاحتساب اللاحق. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل.

#### (ب) بنود المخزون الأخرى

ترتكز تكلفة بنود المخزون الأخرى على طريقة الوارد أولاً يُصرف أولاً وتشتمل على المصروفات المتكبدة لحيازة المخزون وإيصاله لموقعه الحالي ووضع الراهن. يتمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعترافية ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز ومصروفات البيع.

### أعمال العقود قيد الإنجاز / الفواتير الزائدة عن التقييم

يتم بيان أعمال العقود قيد الإنجاز بتكاليف العقود زائداً الأرباح المنسوبة المقدرة ناقصاً الخسائر المتوقعة وفواتير سير العمل. تشتمل التكلفة على كافة المصروفات المتعلقة مباشرةً بمشاريع محددة وجزء من المصروفات الغير مباشرة الثابتة والمتغيرة المتكبدة في أنشطة المجموعة التعاقدية استناداً إلى القدرة التشغيلية الاعترافية. بالنسبة للعقود التي تزيد فيها فواتير سير العمل عن إيرادات العقود، يتم إدراج الزيادة ضمن المطلوبات المتداولة كفواتير زائدة عن التقييم.

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

## المخصصات

يتم الاعتراف بمخصص ما في بيان المركز المالي الموحد عندما يترتب على المجموعة التزام حالي (قانوني أو ضمني) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المرجح أن يلزم تدفقات نقدية خارجة للمنافع الاقتصادية من أجل تسوية الالتزام، ويمكن تقدير قيمة الالتزام بصورة موثوقة.

### مخصص صيانة أعمال العقود

يتم الاعتراف بمخصص صيانة أعمال العقود عندما يدخل العقد المعني فترة الصيانة. يتم تكوين هذا المخصص على أساس كل حالة على حدة بخصوص جميع الأعمال التي تكون فترة الصيانة الخاصة بها قد بدأت، ويرتكز مخصص صيانة أعمال العقود على البيانات السابقة لتكلفة الصيانة وبعد تقييم جميع النتائج المحتملة في حال وقوع أي منها.

### دفعات عقود الإيجار التشغيلية

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

### المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم مبدئياً تسجيل المعاملات التي تمت بعملة أجنبية بالعملة الرسمية من خلال تطبيق سعر الصرف الفوري بين العملة الرسمية والعملة الأجنبية في تاريخ إجراء المعاملة على قيمة العملة الأجنبية. كما تتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية في تاريخ التقرير إلى العملة الرسمية باستخدام سعر الصرف عند الإغلاق. تتمثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية من البنود المالية بالفرق بين التكلفة المطفأة بالعملة الرسمية في بداية الفترة، التي يتم تعديلها لبيان أثر الفائدة الفعلية والمبالغ المدفوعة خلال الفترة، والتكلفة المطفأة بالعملة الأجنبية المحولة وفقاً لأسعار الصرف في نهاية فترة التقرير. يتم الاعتراف بالفروقات الناتجة عن العملات الأجنبية ضمن الأرباح أو الخسائر.

### ربحية السهم

تقدم المجموعة معلومات حول ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهمها العادية. يتم احتساب ربحية الأسهم الأساسية من خلال تقسيم الأرباح أو الخسائر المنسوبة إلى مساهمي المجموعة العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة. يتم تحديد ربحية السهم المخفضة من خلال تسوية الأرباح أو الخسائر المنسوبة للمساهمين العاديين والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة لبيان تأثير كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة.

### التقارير حسب القطاع

يعتبر القطاع التشغيلي أحد مكونات المجموعة المشاركة في الأنشطة التجارية التي يمكن من خلالها أن تحقق إيرادات وتتكبد مصروفات، بما في ذلك الإيرادات والمصروفات التي تتعلق بالمعاملات مع أي من مكونات المجموعة الأخرى. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بشكل منتظم لاتخاذ قرارات حول تخصيص الموارد لقطاع ما ولتقييم أدائه، والتي تتوفر بشأنه معلومات مالية منفصلة.

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

تتمثل المصروفات الرأسمالية للقطاع بإجمالي التكلفة المتكبدة خلال السنة لحيازة ممتلكات وآلات ومعدات، والتكاليف المتكبدة لشراء عقارات استثمارية أو إعادة تطوير عقارات استثمارية قائمة، والتكاليف المتكبدة لتطوير عقارات بغرض بيعها أو تحويلها إلى عقارات استثمارية.

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

## المعايير الجديدة والتفسيرات التي لم يتم تفعيلها حتى الآن

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ بعد ١ يناير ٢٠١٥ ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. فيما يلي المعايير التي قد تكون ذات صلة بالمجموعة. لا تخطط المجموعة لتطبيق هذه المعايير بشكل مسبق.

### (١) المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية "الأدوات المالية"

يحل المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية، المصدر في يوليو ٢٠١٤، محل التوجيهات الحالية الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. يتضمن المعيار ٩ من معايير التقارير المالية الدولية توجيهات معدلة حول تصنيف وقياس المطلوبات المالية، بما في ذلك النموذج الجديد لخسائر الائتمان المتوقعة المستخدم في احتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية والمتطلبات الجديدة العامة لمحاسبة التحوط. كما يتضمن هذا المعيار التوجيهات المتعلقة بالاعتراف وإيقاف الاعتراف بالأدوات المالية الواردة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩. يسري المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية على فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، ويجوز تطبيق هذا المعيار بشكل مسبق.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير المحتمل لتطبيق المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية على بياناتها المالية الموحدة.

### (٢) المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء"

يضع المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية إطار شامل لتحديد كيفية وحجم وتوقيت الاعتراف بالإيرادات. يحل المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية محل التوجيهات الحالية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٨ "الإيرادات" والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١١ "عقود الإنشاءات" والتفسير رقم ١٣ الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية "برامج ولاء العملاء". يسري المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية على فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٨، ويجوز تطبيق هذا المعيار بشكل مسبق.

تقوم المجموعة بتقييم التأثير المحتمل لتطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية على بياناتها المالية الموحدة.

ليس من المتوقع أن يكون للمعايير الجديدة أو المعدلة التالية تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

توضيح الطرق المقبولة الخاصة بالاستهلاك والإطفاء (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨).

التحسينات السنوية على معايير التقارير المالية الدولية للفترة ٢٠١٢ - ٢٠١٤ - معايير مختلفة.

مبادرة الإفصاح (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١).

تقوم الإدارة حالياً بتقييم المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات المذكورة أعلاه، وذلك لتحديد ما إذا كان هناك أي تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

## نظرة عامة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان؛
- مخاطر السيولة؛ و
- مخاطر السوق.

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

## نظرة عامة (تابع)

يُقدم هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر المذكورة أعلاه، ويوضح أهداف وسياسات وإجراءات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر بالإضافة إلى إدارة المجموعة لرأس المال. علاوة على ذلك، يتم إدراج إفصاحات كمية في هذه البيانات المالية الموحدة.

إن مجلس الإدارة مسؤول بصورة عامة عن وضع ومراقبة الإطار العام لإدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة. يتم وضع سياسات إدارة المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بغرض تحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، وذلك لوضع الحدود والضوابط الملائمة للمخاطر، ولمراقبة المخاطر والالتزام بالحدود الموضوعية. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة منتظمة حتى تعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات المعروضة.

## (١) مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان بمخاطر تعرض المجموعة لخسائر مالية في حال عجز أحد العملاء أو الأطراف المقابلة لأداة مالية ما عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. إن مخاطر الائتمان منسوبة بصورة رئيسية إلى الذمم المدينة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل) والاستثمارات الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك. تقوم الإدارة بصورة مستمرة بمراقبة حالات التعرض لمخاطر الائتمان المتعلقة بالذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة، وترى إدارة المجموعة أنها قابلة للاسترداد. يتم إيداع المبالغ النقدية الخاصة بالمجموعة لدى بنوك حسنة السمعة.

تقوم المجموعة بالحد من تعرضها لمخاطر الاستثمار في الأوراق المالية غير المدرجة عن طريق الاستثمار في أوراق مالية تكون أطرافها المقابلة ذات سمعة سوقية موثوقة. لا تتوقع إدارة المجموعة تعثر أي طرف من الأطراف المقابلة.

## (١) مبيعات الممتلكات العقارية

بالنسبة لمبيعات الممتلكات العقارية إلى عامة الناس، يكون تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في أدنى مستوياته حيث تقوم المجموعة باستلام مبالغ مقدمة من المشترين مقابل هذه المبيعات ويستحق قبض المبالغ المتبقية عند تسليم العقار. إلا أن المجموعة تتعرض لمخاطر ائتمان جوهرية تتعلق بمبيعات الممتلكات العقارية إلى الشركات أو حتى الأفراد (خاصة فيما يتعلق بالمبيعات من الأراضي) حيث تُقدم المجموعة فترات ائتمانية لهؤلاء العملاء. للحد من مخاطر الائتمان، تحصل المجموعة على شيكات مؤجلة، كذلك لا تقوم المجموعة بنقل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم سداد كامل القيمة. علاوة على ذلك، تعتبر مخاطر تعرض المجموعة للخسائر المالية منخفض في حال تعثر العميل عن السداد حيث تعد ملكية العقار بمثابة ضمان.

## (٢) التعاقد

بالنسبة لعقود الإنشاءات، يكون العميل بالنسبة للمجموعة عادةً هو المقاول الرئيسي للمشروع. علاوة على ذلك، غالباً ما ترتكز شروط سداد هذه العقود على أساس الالتزام المتبادل. وبذلك، يمكن أن تتأثر المجموعة ليس فقط بمخاطر التعثر عن السداد من قبل المقاول الرئيسي ولكنها يمكن أن تتأثر أيضاً بمخاطر التعثر عن السداد من قبل العميل النهائي للمشروع. إلا أن المجموعة تعمل لصالح هذا العميل من خلال مقاولين رئيسيين مختلفين. يقوم مجلس الإدارة بصورة مستمرة بمراجعة وتقييم مخاطر الائتمان وكذلك مخاطر الأعمال التي تنشأ من حدوث ذلك التعرض الجوهري لعميل واحد.

## (٣) مخصص الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بتكوين مخصص لانخفاض القيمة يمثل تقديرها للخسائر المتكبدة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية ودمم العقود المدينة. يتمثل العنصر الرئيسي لهذا المخصص بعنصر الخسائر المحددة الذي يرتبط بحالات التعرض الهامة لكل بند وعنصر الخسائر الجماعية الذي يرتبط بمجموعات الموجودات المماثلة فيما يتعلق بالخسائر التي تم تكبدها ولكن لم يتم تحديدها.

## (٤) الضمانات

تهدف سياسة المجموعة إلى تقديم ضمانات تجارية فقط بالإنبابة عن الشركات التابعة المملوكة لها بالكامل أو الائتلافات المشتركة، إلا أن ذلك يكون حسب حصتهم في الشركات المستثمر بها. لمزيد من التفاصيل حول الضمانات التجارية المقدمة من قبل المجموعة بالنيابة عن الائتلافات المشتركة، راجع إيضاح ٣١.

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

إيضاحات (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

(ب) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبة عند الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية التي تتم تسويتها عن طريق دفع مبالغ نقدية أو تقديم موجودات مالية أخرى. ترتبط مخاطر السيولة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم الدائنة طويلة الأجل) وودائع التأمين والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل. يهدف منهج المجموعة فيما يتعلق بإدارة السيولة إلى ضمان امتلاكها دائماً سيولة كافية، قدر الإمكان، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية والحرجة دون تكبد خسائر غير مقبولة أو تعرض سمعة المجموعة للضرر.

(ج) مخاطر السوق

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

(١) مخاطر الأسهم

تقوم المجموعة ببيع وشراء بعض الأوراق المالية الراضجة. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة متنوعة من الأوراق المالية في محافظ استثمارية بناءً على التوقعات السوقية، ويتم اعتماد التعاملات في الأوراق المالية الراضجة من قبل مجلس الإدارة.

(٢) مخاطر أسعار الفائدة

ترتكز أسعار الفائدة على الأدوات المالية للمجموعة على الأسعار التجارية الاعتيادية. أبرمت المجموعة عقود مقايضة أسعار فائدة فيما يتعلق ببعض القروض المصرفية طويلة الأجل، وذلك لتخفيف التغير في أسعار الفائدة.

(٣) مخاطر العملات الأجنبية

تعتبر مخاطر العملات الأجنبية التي تواجهها المجموعة في أدنى مستوياتها نظراً لقلّة المعاملات التي تتم بعملات أجنبية.

(د) إدارة رأس المال

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

لم تكن هناك أية تغييرات في المنهج المتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. باستثناء الالتزام ببعض أحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، لا تخضع الشركة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة

(أ) إدارة العقارات والمبيعات

الإجمالي ألف درهم	مبيعات العقارات ألف درهم	إيجارات العقارات ألف درهم	
			٢٠١٥
٧٩,٨٣٧	٩,٣٣٠	٧٠,٥٠٧	الإيرادات
(٥٦,٣١٦)	(٦,٨١٥)	(٤٩,٥٠١)	التكاليف المباشرة
-----	-----	-----	
٢٣,٥٢١	٢,٥١٥	٢١,٠٠٦	إجمالي الأرباح
=====	=====	=====	
			٢٠١٤
٩٩,٩٩٥	٣٨,٧٦٣	٦١,٢٣٢	الإيرادات
(٨٥,٨٧٥)	(٣٠,٧٣٧)	(٥٥,١٣٨)	التكاليف المباشرة
-----	-----	-----	
١٤,١٢٠	٨,٠٢٦	٦,٠٩٤	إجمالي الأرباح
=====	=====	=====	

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

إيضاحات (تابع)

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة (تابع)

(ب) التعاقد والأنشطة التشغيلية الأخرى

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	المقاولات ألف درهم	
٥٣٣,٣٦٢ (٧٣٧,١٣٦)	٤٧,٧٩٠ (٣١,٧٤٧)	٤٨٥,٥٧٢ (٧٠٥,٣٨٩)	٢٠١٥ الإيرادات التكاليف المباشرة
----- =====	----- =====	----- =====	إجمالي الأرباح
٦٤٧,٤٥٨ (٩٣١,٥٥٩)	٤٨,٩٥٥ (٣٦,١٤٧)	٥٩٨,٥٠٣ (٨٩٥,٤١٢)	٢٠١٤ الإيرادات التكاليف المباشرة
----- =====	----- =====	----- =====	إجمالي الأرباح

تشتمل التكاليف المباشرة على تكاليف موظفين بلغت ٢١٨,٢ مليون درهم (٢٠١٤: ٢٤١,٤ مليون درهم) واستهلاك بمبلغ ٦,٨ مليون درهم (٢٠١٤: ٦,١ مليون درهم).

٦ المصروفات الإدارية والعمومية

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٦٨,١٣٣	٦٥,٤٠٤	تتضمن ما يلي:
٧,٧٨٧	١٢,٥٣٠	تكاليف موظفين
٨,٩٦٠	٨,٠٧٧	الأتعاب المهنية ورسوم التراخيص
١٠,١٧٦	١٠,٦٠٥	الاستهلاك
----- =====	----- =====	المصروفات المكتنية

٧ إيرادات التمويل

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٨,٤٩١	٢٣,٨٩٨	إيرادات الفائدة
٥,٨٩٢	(١,٤٣٨)	(الخسائر) // الأرباح من إعادة تقييم استثمارات أخرى (راجع إيضاح ١٥)
----- =====	----- =====	

٨ مصروفات التمويل

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٢,٤٢٠	٧٥٠	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها من ذمم العقود المدينة
٦٢,٤٣٢	١١١,٩١٥	والذمم المدينة التجارية (راجع إيضاح ٣٣(أ))
----- =====	----- =====	مصروفات الفائدة على المطلوبات المالية
٦٤,٨٥٢	١١٢,٦٦٥	
----- =====	----- =====	

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

إيضاحات (تابع)

٩ الإيرادات الأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦,٢٥١	١٩,٨٤٥	إيرادات متنوعة
١٠٠,٠٠٠	١٨,٠٠٠	الإدخار المحقق من المطلوبات (راجع الإيضاح ١ أدناه)
-----	-----	
١١٦,٢٥١	٣٧,٨٤٥	
=====	=====	

(١) تشتمل الإيرادات الأخرى بصورة رئيسية على ادخار إيجابي بمبلغ ١٨ مليون درهم (٢٠١٤: ١٠٠ مليون درهم) نتيجة تسوية مطلوبات مع مقاولي بعض المشروعات.

١٠ الموجودات غير الملموسة

الشهرة التجارية  
ألف درهم

	التكلفة
٢,٨٣٨	في ١ يناير ٢٠١٤
-----	
٢,٨٣٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
-----	
٢,٨٣٨	في ١ يناير ٢٠١٥
-----	
٢,٨٣٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
-----	
	الإطفاء
٢,٥٤٣	في ١ يناير ٢٠١٤
-----	
٢,٥٤٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
-----	
٢,٥٤٣	في ١ يناير ٢٠١٥
-----	
٢,٥٤٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
-----	
	القيمة الدفترية
٢٩٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
====	
٢٩٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
====	

# شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

## ١١ الممتلكات والآلات والمعدات

الرصيد في نهاية السنة ألف درهم	الإستبعادات/ المشطوبات ألف درهم	الإضافات/ المحمل ألف درهم	الرصيد في بداية السنة ألف درهم	
				<b>٢٠١٥</b>
				<b>التكلفة</b>
٣٩,٢٨٨	-	-	٣٩,٢٨٨	الأراضي
٩٩,٨٤٩	(٧,٣٧٤)	٩٩٦	١٠٦,٢٢٧	المباني والتحسينات على عقارات مستأجرة
٣٢,٥١٤	-	٣٩٩	٣٢,١١٥	الآلات والماكينات
٨٥,٥٤٨	(٦,٦٨٧)	٥,٤٧٣	٨٦,٧٦٢	الأثاث والتركيبات والتجهيزات المكتبية
٥٦,٧٦٣	(٩٣٣)	٩٥٨	٥٦,٧٣٨	السيارات
١,٠٢٥	-	-	١,٠٢٥	المعدات الرياضية
١٢,١٤٩	(١٦٠)	١,٦٢٥	١٠,٦٨٤	المعدات والأدوات
٢١٥	-	٢١٥	-	الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز
٣٢٧,٣٥١	(١٥,١٥٤)	٩,٦٦٦	٣٣٢,٨٣٩	
				<b>الاستهلاك المتراكم</b>
٧٤,٧٥٩	(٥٠)	٦,٦٤٩	٦٨,١٦٠	المباني والتحسينات على عقارات مستأجرة
٢٨,١٥٥	-	٢,٢٠٨	٢٥,٩٤٧	الآلات والماكينات
٨٠,٤٧٦	(٢,٧٦٨)	٢,٧٨٦	٨٠,٤٥٨	الأثاث والتركيبات والتجهيزات المكتبية
٤٧,١٩٦	(٨٦٧)	١,٧٧٠	٤٦,٢٩٣	السيارات
٩٣٣	-	-	٩٣٣	المعدات الرياضية
٩,٢٦٠	(١١٤)	١,٥٠٤	٧,٨٧٠	المعدات والأدوات
٢٤٠,٧٧٩	(٣,٧٩٩)	١٤,٩١٧	٢٢٩,٦٦١	
٨٦,٥٧٢			١٠٣,١٧٨	<b>صافي القيمة الدفترية</b>
====			====	
				<b>٢٠١٤</b>
				<b>التكلفة</b>
٣٩,٢٨٨	-	-	٣٩,٢٨٨	الأراضي
١٠٦,٢٢٧	-	١١	١٠٦,٢١٦	المباني والتحسينات على عقارات مستأجرة
٣٢,١١٥	(٣٧٨)	٧٩	٣٢,٤١٤	الآلات والماكينات
٨٦,٧٦٢	(٤,١٧١)	٧,٢٦٨	٨٣,٦٦٥	الأثاث والتركيبات والتجهيزات المكتبية
٥٦,٧٣٨	(٢,٩٤٠)	٢,٨٧٧	٥٦,٨٠١	السيارات
١,٠٢٥	-	-	١,٠٢٥	المعدات الرياضية
١٠,٦٨٤	(٦)	٨٩٥	٩,٧٩٥	المعدات والأدوات
-	(٣,٥١١)	٣١٧	٣,١٩٤	الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز
٣٣٢,٨٣٩	(١١,٠٠٦)	١١,٤٤٧	٣٣٢,٣٩٨	
				<b>الاستهلاك المتراكم</b>
٦٨,١٦٠	-	٦,٧٢٠	٦١,٤٤٠	المباني والتحسينات على عقارات مستأجرة
٢٥,٩٤٧	(١٨٦)	٢,١٦٠	٢٣,٩٧٣	الآلات والماكينات
٨٠,٤٥٨	(٤٩٧)	٢,٥٧٤	٧٨,٣٨١	الأثاث والتركيبات والتجهيزات المكتبية
٤٦,٢٩٣	(٢,١٨١)	٢,٤١٣	٤٦,٥٢٥	السيارات
٩٣٣	-	-	٩٣٣	المعدات الرياضية
٧,٨٧٠	(٥)	١,٢١٠	٦,٦٦٥	المعدات والأدوات
٢٢٩,٦٦١	(٢,٨٦٩)	١٥,٠٧٧	٢١٧,٤٥٣	
١٠٣,١٧٨			١١٤,٩٤٥	<b>صافي القيمة الدفترية</b>
====			====	



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

إيضاحات (تابع)

### ١٢ العقارات الاستثمارية

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية ضمن المستوى ٣ من النظام المتدرج للقيمة العادلة وذلك اعتماداً على المدخلات المستخدمة في أسلوب التقييم. فيما يلي المستويات المختلفة في النظام المتدرج للقيمة العادلة (راجع الإيضاحين ٢-٦، ٣٣ (ج)).

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٠٩٢,٦٥٥	٥,٩٠٧,٨٧٩	في ١ يناير
٨٢,٤٦٧	٤٩,٧١٨	الإضافات خلال السنة
٧٦٦	-	المحول من العقارات للتطوير
(٣١٢,٣٧٩)	(٥٥٦,٩٦٥)	بيع عقارات استثمارية (راجع إيضاح (ب) أدناه)
١,٠٤٤,٣٧٠	٦٦٩,٤٦٣	أرباح القيمة العادلة (راجع إيضاح (ج) أدناه)
-----	-----	
٥,٩٠٧,٨٧٩	٦,٠٧٠,٠٩٥	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

### (أ) التحويل من العقارات للتطوير

قام مجلس الإدارة بإعادة النظر في استخدام بعض العقارات للتطوير. وعليه، لم يتم تحويل عقارات خلال السنة (٢٠١٤: ٠,٨ مليون درهم) من عقارات للتطوير إلى عقارات استثمارية حيث يتم الاحتفاظ بها حالياً لأغراض غير محددة. يتم الاحتفاظ بهذه العقارات إما لزيادة رأس المال أو بغرض تأجيرها لأطراف أخرى أو بيعها في السوق المفتوح. كما في تاريخ التقرير، تم بيان هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً للسياسة المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة لتقييم العقارات الاستثمارية.

### (ب) بيع عقارات استثمارية

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عدد من عقاراتها الاستثمارية التي بلغت قيمتها الدفترية ٥٥٦,٩ مليون درهم (٢٠١٤: ٣١٢,٤ مليون درهم) مقابل مبلغ وقدره ٦٢٣,٦ مليون درهم (٢٠١٤: ٤٢٨,١ مليون درهم)، ونتج عن هذا البيع صافي أرباح بمبلغ ٦٦,٧ مليون درهم (٢٠١٤: ١١٥,٧ مليون درهم).

### (ج) تقييم العقارات الاستثمارية

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

تم تحديد القيمة العادلة مع الأخذ في الاعتبار إيرادات التدفقات النقدية المخصصة، عندما يكون لدى الشركة اتفاقيات إيجار سارية. وفي هذا السياق، تمت مراعاة اتفاقيات الإيجار الحالية المبرمة مع المجموعة وفقاً لشروط السوق الاعتيادية والتي تتوافق مع تلك العقارات المماثلة في نفس الموقع.

في حال لم يكن لدى الشركة اتفاقيات إيجار سارية، يتم تحديد القيمة العادلة حيثما كان ملائماً، مع مراعات المعاملات التي تتم في السوق مؤخراً لعقارات مماثلة في نفس موقع العقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة. يتم تعديل تلك القيم عندما تكون هناك اختلافات في السمات الهامة مثل حجم العقار.

يتم تحديد قيمة العقارات قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة المتبقية والتي تتضمن مزيجاً من طريقتي الدخل والتكلفة. يستند تقدير القيمة السوقية على افتراض انجاز هذه العقارات كما في تاريخ التقييم، ويتم اقتطاع أجزاء منها بما يتناسب مع التكاليف اللازمة لإنجاز المشروع، وذلك بغرض تقدير قيمة العقار في حالته الراهنة.

قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة مخزون الاراضي و المساحة الطابقيه المتوفرة للشركة و الافتراضات والمنهجية المتبعة من قبل شركة التقييم المسجلة المستقلة، وخلصوا إلى أن هذه الافتراضات والمنهجية تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير، مع مراعاة الظروف الاقتصادية الحالية ومستقبل السوق العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة.

وبالتالي، استناداً إلى التقييم أعلاه، تم الاعتراف بأرباح من القيمة العادلة بمبلغ ٦٦٩,٥ مليون درهم (٢٠١٤: ١,٠٤٤,٤ مليون درهم) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر.

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

إيضاحات (تابع)

### ١٣ العقارات للتطوير

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٠,٩٢٦	٤٩,٤٢٣	في ١ يناير
(٣٠,٧٣٧)	(٦,٨١٥)	تكلفة العقارات المباعة
(٧٦٦)	-	المحول إلى العقارات الاستثمارية (راجع إيضاح ١٢(أ))
-----	-----	
٤٩,٤٢٣	٤٢,٦٠٨	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

### (أ) مخصص انخفاض القيمة

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

قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة القيمة الدفترية للعقارات للتطوير، ووصلوا إلى عدم وجود انخفاض في قيمة هذه العقارات كما في تاريخ التقرير. وعليه، لم يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

### ١٤ الذمم المدينة طويلة الأجل

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦٧,٩٤٤	١٤,٩٥٤	ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح (أ) أدناه)
٢,٤٠٠	٣٦٨,٣٦٥	الذمم المدينة من بيع عقارات (راجع إيضاح (ب) أدناه)
-----	-----	
١٧٠,٣٤٤	٣٨٣,٣١٩	
=====	=====	

### (أ) ذمم المحتجزات المدينة

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢١٦,٤٦٥	٨٤,١٤١	في ٣١ ديسمبر
(٨,٠٨٣)	-	ناقصاً: الفرق بين القيمة المطفأة والقيمة الدفترية لذمم المحتجزات المدينة
-----	-----	
٢٠٨,٣٨٢	٨٤,١٤١	
=====	=====	

المفصح عنها في بيان المركز المالي الموحد:

١٦٧,٩٤٤	١٤,٩٥٤	ذمم المحتجزات المدينة طويلة الأجل
٤٠,٤٣٨	٦٩,١٨٧	الاستحقاق قصير الأجل من ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ١٨)
-----	-----	
٢٠٨,٣٨٢	٨٤,١٤١	
=====	=====	

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

إيضاحات (تابع)

١٤ الذمم المدينة طويلة الأجل (تابع)

(ب) الذمم المدينة من بيع عقارات

٢٠١٤	٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم
١٤٠,١٥٠	٤٧٢,٥٠٠
-	(٣٦,٥٥٣)
-----	-----
١٤٠,١٥٠	٤٣٥,٩٤٧
=====	=====
٢,٤٠٠	٣٦٨,٣٦٥
١٣٧,٧٥٠	٦٧,٥٨٢
-----	-----
١٤٠,١٥٠	٤٣٥,٩٤٧
=====	=====

في ٣١ ديسمبر  
ناقصاً: الفرق بين القيمة المطفأة والقيمة الدفترية لذمم  
مدينة من بيع عقارات

المفصح عنها في بيان المركز المالي الموحد:

ذمم مدينة من بيع عقارات طويلة الأجل  
الاستحقاق قصير الأجل من ذمم مدينة من بيع عقارات (راجع إيضاح ١٨)

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والذمم المدينة في إيضاح ٣٣(أ).

١٥ الاستثمارات الأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم
١٩٠,٩٨٧	٢٣٧,٨٧٨
١٨٤,٤٩٣	١,٨٩٩
(١٤٣,٤٩٤)	(١٢٨,٥١٣)
٥,٨٩٢	(١,٤٣٨)
-----	-----
٢٣٧,٨٧٨	١٠٩,٨٢٦
=====	=====

في ١ يناير

الإضافات

بيع استثمارات

(الخسائر)/الأرباح من إعادة التقييم بالقيمة العادلة (راجع إيضاح ٧)

في ٣١ ديسمبر

تم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استناداً إلى أسعار العروض المدرجة كما في تاريخ التقرير. يتم بيان الاستثمارات في الأوراق المالية الراجعة بالتكلفة حيثما لا تتوافر بيانات سوقية ملحوظة، وعليه، تم بيان النظام المتدرج للقيمة العادلة على النحو التالي:

يوضح الجدول أدناه تطابق الأرصدة الافتتاحية حتى الأرصدة الختامية للمستوى ١ من القيم العادلة:

المستوى ١:

٢٠١٤	٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم
١٨٦,٤٨٧	٢٣٤,٠٤٤
١٨٤,٤٩٣	١,٨٩٩
(١٤٣,٤٩٤)	(١٢٨,٥١٣)
٦,٥٥٨	(١,٤٣٨)
-----	-----
٢٣٤,٠٤٤	١٠٥,٩٩٢
=====	=====

الأوراق المالية الاستثمارية

الرصيد الافتتاحي

الإضافات

بيع استثمارات

إجمالي (الخسائر)/الأرباح - صافي:

- في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

الرصيد الختامي

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

إيضاحات (تابع)

١٥ الاستثمارات الأخرى (تابع)

(أ) الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

لدى المجموعة بعض الاستثمارات في الأوراق المالية، والتي تم تصنيفها كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، ويتم احتسابها بالقيمة العادلة.

(ب) استثمار في صناديق عقارية مسجل بالقيمة العادلة

تشتمل الاستثمارات الأخرى أعلاه على استثمار بقيمة ٤,٥ مليون درهم في صندوق عقاري. يمثل هذا المبلغ المستثمر ثلاث مطالبات رأسمالية تصل إلى ٩٠٪ من التزام المجموعة اتجاه الاستثمار في الصندوق العقاري. تبلغ القيمة العادلة لهذا الصندوق كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٢٠١٤ مبلغ ٣,٨ مليون درهم.

(ج) الاستثمارات الأخرى في الأدوات المالية

قامت الشركة باستثمار مبلغ ١٨٦,١ مليون درهم في أدوات مالية متنوعة محتفظ بها لأغراض قصيرة الأجل. خلال السنة الحالية، قامت الشركة باستثمارات إضافية بلغت ١,٩ مليون درهم (٢٠١٤: ١٨٤,٥ مليون درهم)، كما قامت ببيع أدوات مالية متنوعة بقيمة عادلة بلغت ١٢٨,٥ مليون درهم (٢٠١٤: ١٤٣,٥ مليون درهم). بلغت القيمة العادلة لهذه الأدوات المالية كما في تاريخ التقرير ١٠٦ مليون درهم (٢٠١٤: ٢٣٤ مليون درهم).

تم رهن هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مقابل التسهيلات الائتمانية التي تم الحصول عليها على وجه التحديد بغرض هذه الاستثمارات. قام مجلس الإدارة باعتماد هذه الاستثمارات والتأكيد أنه يتم الاحتفاظ بها لأغراض قصيرة الأجل. راجع أيضاً الإيضاحين ٧ و ٢٣ (ج).

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان والنظام المتدرج للقيمة العادلة فيما يتعلق بالاستثمارات الأخرى في الإيضاحات ٣٣ (أ)، و ٣٣ (د) على التوالي.

١٦ المخزون

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٥,٦٢٩	٤٠,٧٥١	المواد المتعلقة بالمشروعات
٥,٣٧٠	٧,٦٥٥	المخزون التجاري
٨٤١	٧٩٣	قطع الغيار والمستهلكات
(٨٢٧)	(١,١٣٥)	ناقصاً: مخصص المواد بطيئة الحركة
-----	-----	
٣١,٠١٣	٤٨,٠٦٤	
=====	=====	

١٧ أعمال العقود قيد الإنجاز/ الفواتير الزائدة عن التقييم

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٣٦٢,٧٧٦	٧,٦٧٥,٩٧١	التكاليف زائداً الأرباح المنسوبة ناقصاً الخسائر المتوقعة
(٦,٩٣٦,٦٣٠)	(٧,٤٥٢,٧٠٦)	ناقصاً: فواتير سير العمل
-----	-----	
٤٢٦,١٤٦	٢٢٣,٢٦٥	
=====	=====	
٤٨١,٧٧٧	٢٢٦,٨٣٩	المفصح عنها في بيان المركز المالي الموحد:
(٥٥,٦٣١)	(٣,٥٧٤)	أعمال العقود قيد الإنجاز
-----	-----	الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع إيضاح ٢١)
٤٢٦,١٤٦	٢٢٣,٢٦٥	
=====	=====	

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

إيضاحات (تابع)

١٨ الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٠٥١,٤٨٠	١,٩٤٨,٦٢٢	الأدوات المالية
٤٠,٤٣٨	٦٩,١٨٧	الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة
١٣٧,٧٥٠	٦٧,٥٨٢	ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ١٤ (أ))
		الذمم المدينة من بيع عقارات (راجع إيضاح ١٤ (ب))
٢,٢٢٩,٦٦٨	٢,٠٨٥,٣٩١	
(١,٧٩٤,٨٢٣)	(١,٧٩١,٨١٣)	ناقصاً: مخصص الذمم المدينة المشكوك في تحصيلها (راجع إيضاح ٣٣ (أ))
٤٣٤,٨٤٥	٢٩٣,٥٧٨	
٨٩,٤٨٥	٣٩,٤٨٥	الذمم المدينة الأخرى
٥٢٤,٣٣٠	٣٣٣,٠٦٣	الإجمالي (أ)
		الأدوات غير المالية
١٢,٤٨١	٧,٣٨٨	السلفيات المقدمة للمقاولين
٢٦,١٣٧	٢٣,٣٧١	المبالغ المدفوعة مقدماً والسلفيات
٣٨,٦١٨	٣٠,٧٥٩	الإجمالي (ب)
٥٦٢,٩٤٨	٣٦٣,٨٢٢	الإجمالي (أ + ب)
=====	=====	

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

(٢) تم بيان تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والذمم المدينة في الإيضاح ٣٣ (أ).

١٩ المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تقوم المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية بالدخول في معاملات مع شركات أخرى تقع ضمن نطاق تعريف الأطراف ذات العلاقة المتضمن في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤. ترى إدارة المجموعة أن تلك المعاملات تتم وفقاً لشروط وبنود مماثلة لتلك التي يمكن الحصول عليها من أطراف أخرى. فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بخلاف تلك التي تم بيانها بصورة منفصلة في موضع آخر في هذه البيانات المالية الموحدة:

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٥٤٨	٧٦٨	إيرادات إدارة المشروعات وإيرادات من العقود
١٦٧	١٠٣	فوائد مكتسبة من وديعة
٦٣٧	٥٢٤	فوائد على السحب المصرفي على المكشوف
٣٥,٠٦٥	٣٩,٥١٩	فوائد على قروض لأجل
٥,٨٤١	٧,٤٧٨	فيما يلي تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:
٢٠٩	٣٨٤	- رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
=====	=====	- مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

تم بيان تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة المتعلقة بأرصدة الأطراف ذات العلاقة في الإيضاحين ٣٣ (أ) و ٣٣ (ب) على التوالي.

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

إيضاحات (تابع)

### ٢٠ النقد في الصندوق ولدى البنك

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٩٤	١,٨٧٨	النقد في الصندوق
		النقد لدى البنك
٦٦,١٢٠	٦٨,٣٦٣	- في حسابات ودائع مرهونة
١٩٩,١٢٨	١٩٩,١٥٢	- في حسابات جارية
١١٩,٢٠٣	٩٩,٥٧٥	- في حسابات ودائع أخرى
-----	-----	
٣٨٥,٢٤٥	٣٦٨,٩٦٨	
=====	=====	

### (أ) النقد وما يعادله

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣١٩,١٢٥	٣٠٠,٦٠٥	يشتمل النقد وما يعادله على:
(١٧٥,١٧٤)	(١٧٩,٣٤٩)	النقد في الصندوق ولدى البنوك (باستثناء الودائع المرهونة)
-----	-----	سحوبات مصرفية على المكشوف (راجع الإيضاح ٢٣)
١٤٣,٩٥١	١٢١,٢٥٦	
=====	=====	

### (ب) النقد لدى البنك في حسابات الودائع

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

### (ج) الأرصدة لدى طرف ذي علاقة

يشتمل النقد لدى البنك على أرصدة لدى طرف ذي علاقة، أحد البنوك، بمبلغ ٤٢,١ مليون درهم (٢٠١٤: ٤٥,٦ مليون درهم).

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة وتحليل الحساسية للموجودات المالية في الإيضاح ٣٣ (ج).

### ٢١ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٢٨,٤٥٨	٤٠٨,٣٧٠	الأدوات المالية
٦٣,٦٩٢	٤١,٤٣٨	الذمم الدائنة التجارية
٦٩٧,٩٤٠	٦٤٢,٦٨٦	ذمم المحتجزات الدائنة
-----	-----	ذمم دائنة واستحقاقات أخرى (راجع إيضاح (أ) أدناه)
١,٣٩٠,٠٩٠	١,٠٩٢,٤٩٤	الإجمالي (أ)
-----	-----	
٥٥,٦٣١	٣,٥٧٤	الأدوات غير المالية
-----	-----	الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع إيضاح ١٧)
٥٥,٦٣١	٣,٥٧٤	الإجمالي (ب)
-----	-----	
١,٤٤٥,٧٢١	١,٠٩٦,٠٦٨	الإجمالي (أ + ب)
=====	=====	

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

إيضاحات (تابع)

٢١ الذمم الدائنة التجارية والأخرى (تابع)

(أ) الذمم الدائنة والاستحقاقات الأخرى

٢٠١٤	٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم
٧٥,٨٣٢	٧٥,٦٠٢
٤,٧٩٩	٧,٢٠٦
=====	=====

تشتمل الذمم الدائنة والاستحقاقات الأخرى على:  
مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين  
مخصصات دفعات تكاليف المقاولين

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى في الإيضاح ٣٣(ب).

٢٢ السلفيات والودائع

(أ) الاستحقاق قصير الأجل من السلفيات والودائع

٢٠١٤	٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم
٩,٨٤٢	١٠,٧٩٦
-----	-----
٩,٨٤٢	١٠,٧٩٦
-----	-----
٢١١,٧٣٣	١٢٣,٣٣١
١,٤١٥	-
-----	-----
٢١٣,١٤٨	١٢٣,٣٣١
-----	-----
٢٢٢,٩٩٠	١٣٤,١٢٧
=====	=====

الأدوات المالية  
ودائع ضمان

(أ) الإجمالي

الأدوات غير المالية  
السلفيات المتعلقة بعقود الإنشاءات  
الإيرادات المستلمة مقدماً

(ب) الإجمالي

(أ + ب) الإجمالي

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالسلفيات والودائع في الإيضاح ٣٣(ب).

(ب) الاستحقاق طويل الأجل من السلفيات والودائع

٢٠١٤	٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم
٨٤,١٢٧	٥٢,٩٢٣
=====	=====

الأدوات غير المالية

سلفيات من بيع عقارات (راجع الإيضاح (١) أدناه)

(١) تمثل السلفيات من بيع عقارات المبالغ المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات وفقاً لجدول السداد الوارد في اتفاقية البيع والشراء، والتي يتم بموجبها الاعتراف بالإيرادات فور تسليم العقارات.

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

إيضاحات (تابع)

### ٢٣ القروض المصرفية قصيرة الأجل

يقدم هذا الايضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية قصيرة الأجل التي تخضع لفائدة لدى بالمجموعة، والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع الايضاحين ٣٣ (ب) و ٣٣ (ج) على التوالي.

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧٥,١٧٤	١٧٩,٣٤٩	سحوبات مصرفية على المكشوف
٢٢,٥٨١	٣,٧٢١	إيصالات أمانة
-----	-----	
١٩٧,٧٥٥	١٨٣,٠٧٠	
=====	=====	

### (أ) الشروط والأحكام الهامة للقروض المصرفية قصيرة الأجل

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

### (ب) القروض المصرفية قصيرة الأجل من طرف ذي علاقة

لا تتضمن القروض المصرفية قصيرة الأجل هذه السنة أية مبالغ (٢٠١٤: ٠,١ مليون درهم) مستحقة إلى طرف ذي علاقة، أحد البنوك.

### (ج) التسهيل الائتماني

استفادت الشركة بمبلغ ١٣٧,٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ (٢٠١٤: ٢,٢٣٢ مليون درهم) من تسهيل ائتماني بغرض الاستثمار في بعض الاستثمارات المالية. يخضع هذا القرض لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية. راجع إيضاح ١٥.

### (د) الضمانات

يتم ضمان القروض المصرفية قصيرة الأجل لدى المجموعة بموجب:

- (١) سندات أذنيه؛
- (٢) ضمانات مشتركة ومتعددة من الشركة؛
- (٣) استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقيمة ١٠٦ مليون درهم (راجع الإيضاح ١٥)؛
- (٤) خطاب تعهد من قبل الشركة يبين أن مساهمتهم في ثيرمو ذ.م.م. ("شركة تابعة") لن يتم تخفيضها طالما أن التسهيلات البنكية قائمة؛ و
- (٥) تخصيص بعض ذمم العقود المدينة وذمم المحتجزات المدينة (راجع الإيضاح ١٨).



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

إيضاحات (تابع)

### ٢٤ القروض المصرفية طويلة الأجل

يقدم هذا الايضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية طويلة الأجل التي تخضع لفائدة لدى بالمجموعة، والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع الإيضاحين ٣٣ (ب) و ٣٣ (ج) على التوالي.

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤٥٧,٦٦٠	١,٤٣٦,٩١٥	في ٣١ ديسمبر
(٢١,٦٠٠)	(١٣٢,٥٧٥)	ناقصاً: الاستحقاق قصير الأجل
-----	-----	
١,٤٣٦,٠٦٠	١,٣٠٤,٣٤٠	الاستحقاق طويل الأجل
=====	=====	

تخضع القروض المصرفية طويلة الأجل لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية.

### (أ) الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٤٣٨,١٥٤	١,٤٥٧,٦٦٠	فيما يلي الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل:
٣٧٩,٥٠٦	١٩,٥٣٠	في ١ يناير
(٣٦٠,٠٠٠)	(٤٠,٢٧٥)	القروض التي تم الحصول عليها خلال السنة
-----	-----	المبالغ المسددة خلال السنة
١,٤٥٧,٦٦٠	١,٤٣٦,٩١٥	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

### (ب) الشروط والأحكام الهامة للقروض المصرفية طويلة الأجل

(١) خلال ٢٠١٣، حصلت الشركة على تسهيل قرض لأجل بمبلغ ٣٦٠ مليون درهم من أحد البنوك، حيث كان يستحق سداده بالكامل في ٢٠ يناير ٢٠١٤. خلال السنة السابقة، تم مد أجل سداد هذا القرض، بحيث يتم سداده بالكامل في ٢٠ يوليو ٢٠١٤. إلا أنه قد تم تمويل القرض السابق من خلال تسهيل تمويل إسلامي جديد بمبلغ مماثل تم الحصول عليه من بنك آخر. يستحق سداد التسهيل الجديد على ٢٥ قسط ربع سنوي اعتباراً من أبريل ٢٠١٥، ويستحق سداد القسط الأخير البالغ ١٨٠ مليون درهم في يوليو ٢٠٢١. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، بلغت قيمة القرض قيد السداد ٣٣٩,٢ مليون درهم. تم ضمان هذا القرض بموجب:

- أ. رهن سند ملكية مُسجل؛
- ب. تخصيص بوليصة تأمين لعقار؛
- ج. تخصيص متحصلات تأجير بعض العقارات؛ و
- د. شيك ضمان بمبلغ ٣٦٠ مليون درهم يمكن صرفه نقداً من قبل البنك في حال التأخر عن السداد.

(٢) في ٢٠١٢، أبرمت المجموعة اتفاقية مع طرف ذي علاقة، أحد البنوك، للحصول على قرض لأجل بقيمة ١,٠٧٨,٢ مليون درهم، واستخدمته المجموعة لتسوية القروض المصرفية قصيرة الأجل القائمة كما في ذلك تاريخ. يستحق سداد هذا القرض على ٦ أقساط سنوية بقيمة ١٠٠ مليون درهم للقسط الواحد اعتباراً من ٣٠ يونيو ٢٠١٦، ويستحق سداد الدفعة الأخيرة البالغة ٤٧٨,٢ مليون درهم في ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، بلغت قيمة القرض قيد السداد ١,٠٧٨,٢ مليون درهم (٢٠١٤: ١,٠٧٨,٢ مليون درهم). تم ضمان هذا القرض بموجب:

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

(٣) بتاريخ ٣١ أغسطس ٢٠١٥، أبرمت المجموعة اتفاقية مع أحد البنوك للحصول على قرض طويل الأجل بقيمة ١٩,٥ مليون درهم. يستحق سداد هذا القرض على اثني عشر قسط ربع سنوي بقيمة ١,٦ مليون درهم للقسط الواحد اعتباراً من مايو ٢٠١٦. تم ضمان هذا القرض طويل الأجل بموجب سند إذني و ضمان تجاري.

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

إيضاحات (تابع)

### ٢٥ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٨٠,٥٧٩	٧٠,٩٧٢	في ١ يناير
١٨,٣٩٨	١٣,٣٦٨	المخصص المكون خلال السنة
(٢٨,٠٠٥)	(٢٣,٧٦٩)	المبالغ المدفوعة خلال السنة
-----	-----	
٧٠,٩٧٢	٦٠,٥٧١	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

تم احتساب مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، المبين كمطلوبات غير متداولة، وفقاً لقانون العمل الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

### ٢٦ رأس المال وأسهم الخزينة

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٥٣٥,١٩٩	٣,٧١١,٩٥٩	<b>المصدر والمدفوع بالكامل:</b>
		٣,٧١١,٩٥٩,٢٧٢ سهماً (٢٠١٤: ٣,٥٣٥,١٩٩,٤٠٣) سهماً
		بقيمة ١ درهم للسهم الواحد
		<b>أسهم الخزينة التي تم شراؤها:</b>
		١,٣٩٥,٥٦٤ سهماً (٢٠١٤: ١,٣٩٥,٥٦٤) سهماً
		بقيمة ١ درهم للسهم الواحد
(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	
-----	-----	
٣,٥٣٠,٢٠١	٣,٧٠٦,٩٦١	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، تتألف أسهم رأس المال من أسهم عادية. إن جميع الأسهم المصدرة مدفوعة بالكامل. يحق لحاملي الأسهم العادية استلام توزيعات الأرباح التي يتم الإعلان عنها من حين لآخر كما يحق لهم التصويت خلال اجتماعات الشركة بما يعادل صوت واحد لكل سهم. تتساوي كافة الأسهم في التصنيف فيما يتعلق بالموجودات المتبقية للشركة.

قام المساهمون بالموافقة على إصدار توزيعات أرباح بواقع ٨٪ (٣٪ نقداً و ٥٪ كأسهم منحة) خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد في ٣٠ أبريل ٢٠١٥.

تتمثل تكلفة أسهم الخزينة المشتراة في شراء أسهم الشركة من قبل شركة تابعة. يتم بيان تلك التكلفة كاستقطاع من حقوق الملكية.

### ٢٧ الاحتياطيات

#### (أ) الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية للشركة وشركاتها التابعة للاحتياطي القانوني حتى يصبح ذلك الاحتياطي مساوياً لـ ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. يجوز إيقاف تلك التحويلات عندما يصبح الاحتياطي القانوني مساوياً لنصف رأسمال الشركة المدفوع. قامت الشركة خلال السنة الحالية بتحويل مبلغ ٤٣,٥ مليون درهم (٢٠١٤: ١٦,٥ مليون درهم) إلى الاحتياطي القانوني.

#### (ب) الاحتياطي العام

وفقاً لبنود تأسيس الشركة، يتم تخصيص ١٠٪ من صافي الأرباح السنوية للاحتياطي العام. يجوز إيقاف التحويلات للاحتياطي العام عندما يُوصى مجلس الإدارة بذلك أو عندما يُصبح هذا الاحتياطي مساوياً لـ ٥٠٪ من رأس المال المدفوع.

خلال السنة الحالية والسنة السابقة، أوصى مجلس الإدارة بعدم تحويل ١٠٪ من صافي الأرباح إلى الاحتياطي العام.

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

إيضاحات (تابع)

٢٨ الحصة في الائتلاف المشتركة

(أ) العقارية للاستثمار ذ.م.م.

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٧٤,٥٦٧	٢٩٤,٣٢٠	المركز المالي:
٤٧,٣٢٤	٦٨,٤٥٠	الموجودات غير المتداولة
(٦٠,٨٤٢)	(٩١,٨٦٧)	الموجودات المتداولة
(٢٢,٠٣١)	(٣٠,٦٣٦)	المطلوبات غير المتداولة
-----	-----	المطلوبات المتداولة
٢٣٩,٠١٨	٢٤٠,٢٦٧	صافي الموجودات
=====	=====	
٤٠,٣٩٩	٥٧,٠٣٤	نتائج العمليات:
(٣١,٧٢٣)	(٣٠,٥٥٨)	الإيرادات
-----	-----	المصروفات
٨,٦٧٦	٢٦,٤٧٦	الأرباح
=====	=====	

قامت شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م. بالإعلان عن ودفع توزيعات أرباح بمبلغ ٢٥ مليون درهم (٢٠١٤: ١٠ مليون درهم) إلى الشركة.

(ب) إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م.

في عام ٢٠٠٣، ساهمت الشركة بمبلغ ٤ مليون درهم في ٤٠٪ من رأسمال إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م. ("إمي كول"). استحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ١٠٪ من أسهم الائتلاف المشترك اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٠٦ بتكلفة قدرها ٢,٥ مليون درهم. يشتمل هذا المبلغ على قيمة الشهرة التجارية البالغة ١,٣ مليون درهم.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، تمتلك المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ من أسهم شركة "إمي كول". فيما يلي حصة المجموعة في موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الائتلاف المشترك:

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٦٢,٦٨٨	٧٨٧,٣٤٤	المركز المالي:
٩٠,٧٨٨	٨٣,٢٣٢	الموجودات غير المتداولة
(٤٤٠,٧٧٨)	(٤٦٥,٨٩٢)	الموجودات المتداولة
(٩٠,٠١٧)	(٦٢,٨٩٠)	المطلوبات غير المتداولة
-----	-----	المطلوبات المتداولة
٣٢٢,٦٨١	٣٤١,٧٩٤	صافي الموجودات
=====	=====	
١٣٤,٣٦٤	١٥٣,٠٥٤	نتائج العمليات:
(١١٣,١٠٥)	(١٢٤,١٦٨)	الإيرادات
-----	-----	المصروفات
٢١,٢٥٩	٢٨,٨٨٦	الأرباح
=====	=====	

قامت شركة إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م. بالإعلان عن ودفع توزيعات أرباح بمبلغ ١٠ مليون درهم (٢٠١٤: لا شيء) إلى الشركة.

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

إيضاحات (تابع)

### ٢٩ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

تمثل أتعاب أعضاء مجلس الإدارة الأتعاب المهنية المدفوعة/مستحقة الدفع لأعضاء مجلس إدارة الشركة مقابل تقديم خدمات لأي لجنة وعن تكريس وقت وجهد خاص لأعمال وشؤون الشركة ولأداء خدمات خارج نطاق أنشطتهم الاعتيادية. وفقاً لتفسير المادة رقم ١٦٩ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لعام ٢٠١٥ الصادر عن وزارة الاقتصاد والتجارة، يتم الاعتراف بأتعاب أعضاء مجلس الإدارة كتخصيص من الأرباح المحتجزة.

### ٣٠ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

٢٠١٤	٢٠١٥	
٨٦٤,٩٩٤	٤٣٤,٦٠٩	الأرباح المنسوبة للمساهمين (ألف درهم)
٣,٧١١,٩٥٩,٢٧٢	٣,٧١١,٩٥٩,٢٧٢	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
-----	-----	
٠.٢٤	٠.١٢	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)
=====	=====	

لاحتمساب ربحية السهم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم كما لو كانت أسهم المنحة قد تم إصدارها في بداية سنة ٢٠١٤.

### ٣١ الارتباطات الرأسمالية والالتزامات الطارئة

#### (أ) الارتباطات الرأسمالية

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٠,٤٣٥	١١,٦٦٥	الشركة وشركاتها التابعة
٧٩,٥١٧	٤٢,١٠١	الارتباطات:
=====	=====	اعتمادات مستندية
		الارتباطات الرأسمالية
٥٢٩,٤٥٥	٤٤٩,٤٩١	الالتزامات الطارئة:
=====	=====	خطابات ضمان
٣٩٦,٢٥٤	٣٩٦,٢٥٤	الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة
=====	=====	الالتزامات الطارئة:
		خطابات ضمان (راجع الإيضاحين (١) و (٢) أدناه)

(١) تم إصدار ضمان تجاري خلال السنوات السابقة لأحد البنوك مقابل القرض الذي تم الحصول عليه من قبل الائتلاف المشترك إيميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م.

(٢) تم إصدار ضمان تجاري لشركة العقارية للإستثمار ش.ذ.م.م. "التي قدمتها الشركة بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠١٥ لصالح بنك دبي الإسلامي ش.م.ع فيما يتعلق ٥٠ ٪ من المبالغ المستحقة بموجب اتفاقية تسهيلات مرابحة بتاريخ ٢ أغسطس ٢٠١٥ بين شركة العقارية للإستثمار ش.ذ.م.م. (٥٠ ٪ مملوكة من الشركة) و بنك دبي الإسلامي ("اتفاقية تسهيلات المرابحة") كامل مدة اتفاق تسهيلات المرابحة.

#### (ب) الالتزامات الطارئة

تنشأ بعض المطالبات والالتزامات الطارئة في سياق الأعمال الاعتيادية. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة هذه المطالبات والالتزامات الطارئة بشكل منتظم حال ورود مثل هذه الشكاوى و/ أو المطالبات ويتم التعامل مع كل حالة على حدة حسب أهميتها ووفقاً لشروط العقد ذات الصلة.

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

إيضاحات (تابع)

٣٢ التقارير حسب القطاع

### قطاعات الأعمال

تشتمل أنشطة المجموعة على قطاعين رئيسيين للأعمال يتمثلان في إدارة الممتلكات العقارية وأنشطة البيع والإنشاء. تتألف الأنشطة الأخرى بصورة رئيسية من الخدمات الفندقية. فيما يلي إيرادات ونتائج وموجودات ومطلوبات القطاع:

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإنشاءات ألف درهم	إدارة وبيع العقارات ألف درهم	
				٢٠١٥
٦١٣,١٩٩	٤٧,٧٩٠	٤٨٥,٥٧٢	٧٩,٨٣٧	إيرادات القطاع
٢٢,٤٦٠	-	٨٥٤	٢١,٦٠٦	إيرادات التمويل
٦٦,٧٤٧	-	-	٦٦,٧٤٧	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٦٦٩,٤٦٣	-	-	٦٦٩,٤٦٣	الأرباح من تقييم عقارات
٣٧,٨٤٥	٢,٥٨٨	(٢,٨٢٣)	٣٨,٠٨٠	الإيرادات الأخرى
٥٥,٣٦٢	-	-	٥٥,٣٦٢	الحصة من أرباح ائتلاف مشترك
١,٤٦٥,٠٧٦	٥٠,٣٧٨	٤٨٣,٦٠٣	٩٣١,٠٩٥	إجمالي الإيرادات
(٧٩٣,٤٥٢)	(٣١,٧٤٧)	(٧٠٥,٣٨٩)	(٥٦,٣١٦)	التكلفة المباشرة
(١٢٤,٣٥٠)	(١٧,٢٤٨)	(٦٦,١٩٣)	(٤٠,٩٠٩)	مصروفات إدارية وعمومية
(١١٢,٦٦٥)	-	(٤٠,٨٤٥)	(٧١,٨٢٠)	مصروفات التمويل
٤٣٤,٦٠٩	١,٣٨٣	(٣٢٨,٨٢٤)	٧٦٢,٠٥٠	أرباح/ (خسائر) السنة
٧,٧٠٩,٩٥٧	٣١,٠٨٥	٢,٣٢٢,٩٩٧	٥,٣٥٥,٨٧٥	موجودات القطاع
٥٨٢,٠٦١	٣٤١,٧٩٤	-	٢٤٠,٢٦٧	الاستثمار في ائتلافات مشتركة
٨,٢٩٢,٠١٨	٣٧٢,٨٧٩	٢,٣٢٢,٩٩٧	٥,٥٩٦,١٤٢	إجمالي الموجودات
٢,٩٦٩,٩٨٥	١٧,٦٣٤	٢,٣٧٩,٠٨٦	٥٧٣,٢٦٥	مطلوبات القطاع
٥٩,٣٨٤	٢,٦٩٥	٤,٦١٧	٥٢,٠٧٢	مصروفات رأسمالية
١٤,٩١٧	٢,٣١٦	٩,٧٦٧	٢,٨٣٤	الاستهلاك
٧٤٧,٤٥٣	٤٨,٩٥٥	٥٩٨,٥٠٣	٩٩,٩٩٥	إيرادات القطاع
١٤,٣٨٣	-	٥٠٥	١٣,٨٧٨	إيرادات التمويل
١١٥,٦٧٥	-	-	١١٥,٦٧٥	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
١,٠٤٤,٣٧٠	-	-	١,٠٤٤,٣٧٠	الأرباح من تقييم عقارات
١١٦,٢٥١	٢,١١٩	٤,٢٩٥	١٠٩,٨٣٧	الإيرادات الأخرى
٢٩,٩٣٥	-	-	٢٩,٩٣٥	الحصة في أرباح ائتلاف مشترك
٢,٠٦٨,٠٦٧	٥١,٠٧٤	٦٠٣,٣٠٣	١,٤١٣,٦٩٠	إجمالي الإيرادات
(١,٠١٧,٤٣٤)	(٣٦,١٤٧)	(٨٩٥,٤١٢)	(٨٥,٨٧٥)	التكلفة المباشرة
(١٢٠,٧٨٧)	(١٣,٦٣٩)	(٦٥,٩٩٦)	(٤١,١٥٢)	مصروفات إدارية وعمومية
(٦٤,٨٥٢)	-	(٣٨,٥٢١)	(٢٦,٣٣١)	مصروفات التمويل
٨٦٤,٩٩٤	١,٢٨٨	(٣٩٦,٦٢٦)	١,٢٦٠,٣٣٢	أرباح/ (خسائر) السنة
٧,٩٣٧,٤٤٥	٥٩,٩٥٣	٢,٨٠٢,٧٢٢	٥,٠٧٤,٧٧٠	موجودات القطاع
٥٦١,٦٩٩	٣٢٢,٦٨١	-	٢٣٩,٠١٨	الاستثمار في ائتلافات مشتركة
٨,٤٩٩,١٤٤	٣٨٢,٦٣٤	٢,٨٠٢,٧٢٢	٥,٣١٣,٧٨٨	إجمالي الموجودات
٣,٥٠٠,٦٦٤	٤٨,٥٩٦	٢,٦٦٨,٨١٠	٧٨٣,٢٥٨	مطلوبات القطاع
٩٣,٩١٤	٨,١٨٤	٢,٣٣١	٨٣,٣٩٩	مصروفات رأسمالية
١٥,٠٧٧	٢,٨٥١	٩,٦٠٤	٢,٦٢٢	الاستهلاك

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

إيضاحات (تابع)

٣٣ الأدوات المالية

تشتمل الموجودات المالية للمجموعة على الذمم المدينة طويلة الأجل والاستثمارات الأخرى والذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد في الصندوق ولدى البنك. بينما تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على الذمم الدائنة التجارية والأخرى وودائع ضمان والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل والذمم الدائنة طويلة الأجل. تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية للموجودات والمطلوبات المالية ضمن إيضاح رقم ٣. يوضح الجدول المبين أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية وقيمتها العادلة للسنة الحالية وسنة المقارنة:

إيضاح	المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	القروض والذمم المدينة ألف درهم	أخرى بالتكلفة المطفأة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٥</b>					
<b>الموجودات المالية</b>					
١٤	-	٣٨٣,٣١٩	-	٣٨٣,٣١٩	٣٨٣,٣١٩
١٥	١٠٩,٨٢٦	-	-	١٠٩,٨٢٦	١٠٩,٨٢٦
١٨	-	٣٣٣,٠٦٣	-	٣٣٣,٠٦٣	٣٣٣,٠٦٣
١٩	-	٩,٥٤٩	-	٩,٥٤٩	٩,٥٤٩
٢٠	-	٣٦٨,٩٦٨	-	٣٦٨,٩٦٨	٣٦٨,٩٦٨
	<b>١٠٩,٨٢٦</b>	<b>١,٠٩٤,٨٩٩</b>	<b>-</b>	<b>١,٢٠٤,٧٢٥</b>	<b>١,٢٠٤,٧٢٥</b>
	<b>الإجمالي</b>				
<b>إجمالي المطلوبات</b>					
٢١	-	-	١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤
٢٢ (١)	-	-	١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦
١٩	-	-	٥,٣١١	٥,٣١١	٥,٣١١
٢٣	-	-	١٨٣,٠٧٠	١٨٣,٠٧٠	١٨٣,٠٧٠
٢٤	-	-	١,٤٣٦,٩١٥	١,٤٣٦,٩١٥	١,٤٣٦,٩١٥
	-	-	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠
	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>٢,٧٢٩,٥٨٦</b>	<b>٢,٧٢٩,٥٨٦</b>	<b>٢,٧٢٩,٥٨٦</b>
	<b>الإجمالي</b>				

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

إيضاحات (تابع)

٣٣ الأدوات المالية (تابع)

القيمة العادلة ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	أخرى بالتكلفة المطفاة ألف درهم	القروض والذمم المدينة ألف درهم	المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ألف درهم	إيضاح
					٣١ ديسمبر ٢٠١٤
					الموجودات المالية
١٧٠,٣٤٤	١٧٠,٣٤٤	-	١٧٠,٣٤٤	-	١٤ الذمم المدينة طويلة الأجل
٢٣٧,٨٧٨	٢٣٧,٨٧٨	-	-	٢٣٧,٨٧٨	١٥ الاستثمارات الأخرى
٥٢٤,٣٣٠	٥٢٤,٣٣٠	-	٥٢٤,٣٣٠	-	١٨ الذمم المدينة التجارية والأخرى
٧,٤٦٥	٧,٤٦٥	-	٧,٤٦٥	-	١٩ المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٨٥,٢٤٥	٣٨٥,٢٤٥	-	٣٨٥,٢٤٥	-	٢٠ النقد في الصندوق ولدى البنك
=====	=====	=====	=====	=====	
١,٣٢٥,٢٦٢	١,٣٢٥,٢٦٢	-	١,٠٨٧,٣٨٤	٢٣٧,٨٧٨	الإجمالي
=====	=====	=====	=====	=====	
					إجمالي المطلوبات
١,٣٩٠,٠٩٠	١,٣٩٠,٠٩٠	١,٣٩٠,٠٩٠	-	-	٢١ الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٩,٨٤٢	٩,٨٤٢	٩,٨٤٢	-	-	(١) ٢٢ ودائع ضمان
١٦,٢٣٩	١٦,٢٣٩	١٦,٢٣٩	-	-	١٩ المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١٩٧,٧٥٥	١٩٧,٧٥٥	١٩٧,٧٥٥	-	-	٢٣ القروض المصرفية قصيرة الأجل
١,٤٥٧,٦٦٠	١,٤٥٧,٦٦٠	١,٤٥٧,٦٦٠	-	-	٢٤ القروض المصرفية طويلة الأجل
٥,٢٠٠	٥,٢٠٠	٥,٢٠٠	-	-	ذمم دائنة طويلة الأجل
=====	=====	=====	=====	=====	
٣,٠٧٦,٧٨٦	٣,٠٧٦,٧٨٦	٣,٠٧٦,٧٨٦	-	-	الإجمالي
=====	=====	=====	=====	=====	

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

إيضاحات (تابع)

٣٣ الأدوات المالية (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان

### التعرض لمخاطر الائتمان

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

٢٠١٤	٢٠١٥	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١٧٠,٣٤٤	٣٨٣,٣١٩	١٤	الذمم المدينة طويلة الأجل
٢٣٧,٨٧٨	١٠٩,٨٢٦	١٥	الاستثمارات الأخرى
٥٢٤,٣٣٠	٣٣٣,٠٦٣	١٨	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٧,٤٦٥	٩,٥٤٩	١٩	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٨٤,٤٥١	٣٦٧,٠٩٠	٢٠	النقد لدى البنك
-----	-----		
١,٣٢٤,٤٦٨	١,٢٠٢,٨٤٧		
=====	=====		

تشتمل الذمم المدينة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل) على مبلغ ٣٤٩,٤ مليون درهم (٢٠١٤: ١٣٧,٨ مليون درهم) من بيع عقار واحتفظ المجموعة بالملكية القانونية للعقار كضمان. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، بلغت القيمة العادلة للعقار المحتفظ به كضمان من قبل المجموعة ٣٤٩,٤ مليون درهم تقريباً (٢٠١٤: ١٣٧,٨ مليون درهم).

### مخاطر انخفاض القيمة

فيما يلي الذمم المدينة التجارية/ ذمم العقود المدينة و ذمم المحتجزات المدينة (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل) حسب أعمارها في تاريخ التقرير:

٢٠١٤	الإجمالي	٢٠١٥	الإجمالي	
المخصص	ألف درهم	المخصص	ألف درهم	
ألف درهم		ألف درهم		
-	١٧٧,٦٢١	-	٤٦٦,٧٨٨	لم تتجاوز موعد استحقاقها
-	٧٨,٠٨٧	٤٢٥	٤٣,١١١	تجاوزت موعد استحقاقها منذ ١ - ٩٠ يوماً
١١,٢٠٧	١٢٠,٦٠٣	١,٩٦٠	٧٠,٣٣٦	تجاوزت موعد استحقاقها منذ ٩١ - ٣٦٥ يوماً
١,٧٨٣,٦١٦	٢,٠٢٣,٧٠١	١,٧٨٩,٤٢٨	١,٨٨٨,٤٧٥	أكثر من سنة
-----	-----	-----	-----	
١,٧٩٤,٨٢٣	٢,٤٠٠,٠١٢	١,٧٩١,٨١٣	٢,٤٦٨,٧١٠	<b>الإجمالي</b>
=====	=====	=====	=====	

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

٢٠١٤	٢٠١٥	
ألف درهم	ألف درهم	
١,٧٩٣,٣٧٤	١,٧٩٤,٨٢٣	في ١ يناير
٢,٤٢٠	٧٥٠	المخصص المكون خلال السنة (راجع الإيضاح ٨)
(٩٧١)	(٣,٧٦٠)	المبالغ المشطوبة/ المخصص الذي تم عكسه خلال السنة
-----	-----	
١,٧٩٤,٨٢٣	١,٧٩١,٨١٣	في ٣١ ديسمبر (راجع إيضاح ١٨)
=====	=====	



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

إيضاحات (تابع)

٣٣ الأدوات المالية (تابع)

(ب) مخاطر السيولة

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

المطلوبات المالية	إيضاح	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	أقل من سنة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٥</b>					
<b>الأدوات المالية غير المشتقة</b>					
الزعم الدائنة التجارية والأخرى	٢١	١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤	١,٠٩٢,٤٩٤	-
ودائع ضمان	(٢٢)	١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦	١٠,٧٩٦	-
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٩	٥,٣١١	٥,٣١١	٥,٣١١	-
القروض المصرفية قصيرة الأجل	٢٣	١٨٣,٠٧٠	١٩٢,٢٢٤	١٩٢,٢٢٤	-
القروض المصرفية طويلة الأجل	٢٤	١,٤٣٦,٩١٥	١,٧٢٤,٢٩٨	١٥٩,٠٩٠	١,٥٦٥,٢٠٨
ذمم دائنة طويلة الأجل		١,٠٠٠	١,٠٠٠	-	١,٠٠٠
<b>الإجمالي</b>		<b>٢,٧٢٩,٥٨٦</b>	<b>٣,٠٢٦,١٢٣</b>	<b>١,٤٥٩,٩١٥</b>	<b>١,٥٦٦,٢٠٨</b>

المطلوبات المالية	إيضاح	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	أقل من سنة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم
<b>٣١ ديسمبر ٢٠١٤</b>					
<b>الأدوات المالية غير المشتقة</b>					
الزعم الدائنة التجارية والأخرى	٢١	١,٣٩٠,٠٩٠	١,٣٩٠,٠٩٠	١,٣٩٠,٠٩٠	-
ودائع ضمان	(٢٢)	٩,٨٤٢	٩,٨٤٢	٩,٨٤٢	-
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٩	١٦,٢٣٩	١٦,٢٣٩	١٦,٢٣٩	-
القروض المصرفية قصيرة الأجل	٢٣	١٩٧,٧٥٥	٢٠٧,٦٤٣	٢٠٧,٦٤٣	-
القروض المصرفية طويلة الأجل	٢٤	١,٤٥٧,٦٦٠	١,٤٥٧,٦٦٠	٢٥,٩٢٠	١,٧٢٣,٢٧٢
ذمم دائنة طويلة الأجل		٥,٢٠٠	٥,٢٠٠	-	٥,٢٠٠
<b>الإجمالي</b>		<b>٣,٠٧٦,٧٨٦</b>	<b>٣,٠٨٦,٦٧٤</b>	<b>١,٦٤٩,٦٧٤</b>	<b>١,٧٢٨,٤٧٢</b>

(ج) مخاطر أسعار الفائدة

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة من النقد لدى البنك والقروض المصرفية قصيرة الأجل والقروض المصرفية طويلة الأجل (راجع الإيضاحات ٢٠ و ٢٣ و ٢٤). فيما يلي بيان أسعار الفائدة للأدوات لمالية التي تخضع لفائدة لدى المجموعة في تاريخ التقرير:

(١) الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة	٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم
النقد لدى البنك - في حسابات ودائع	١٦٧,٩٣٨	١٨٥,٣٢٣

تحليل حساسية الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

إن سعر الفائدة على النقد لدى البنك في حسابات الودائع ثابت وغير معرض للتغيير. لا تقوم المجموعة باحتساب أية موجودات مالية ذات أسعار فائدة ثابتة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالتالي، فإن أي تغيير في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير لن يؤثر على الأرباح أو الخسائر.

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

إيضاحات (تابع)

		٣٣	الأدوات المالية (تابع)
		(ج)	مخاطر أسعار الفائدة (تابع)
		(٢)	الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة
			الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة
			القروض المصرفية قصيرة الأجل
			القروض المصرفية طويلة الأجل
٢٠١٤	٢٠١٥		
ألف درهم	ألف درهم		
١٩٧,٧٥٥	١٨٣,٠٧٠		
١,٤١٧,٣٨٥	١,٤٣٦,٩١٥		
-----	-----		
١,٦١٥,١٤٠	١,٦١٩,٩٨٥		
=====	=====		

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

إن التغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في أسعار الفائدة في تاريخ التقرير كان ليؤدي إلى زيادة / (نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ المبينة أدناه. لا يتضمن التحليل المبين أدناه الفائدة المرسملة، ويفترض أن جميع المتغيرات الأخرى ستبقى ثابتة.

الأرباح أو الخسائر وحقوق الملكية	
النقص بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم	الزيادة بمقدار ١٠٠ نقطة أساس ألف درهم
١٦,٢٠٠	(١٦,٢٠٠)
=====	=====
١٦,١٥١	(١٦,١٥١)
=====	=====

٣١ ديسمبر ٢٠١٥  
الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

٣١ ديسمبر ٢٠١٤  
الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

### (د) النظام المتدرج للقيمة العادلة

يحلل الجدول المبين أدناه الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب طريقة التقييم. تم تحديد مختلف مستويات القيمة العادلة على النحو التالي:

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة؛
  - المستوى ٢: المدخلات خلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للموجودات أو المطلوبات، إما بصورة مباشرة (أي كأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي مستمدة من الأسعار)؛ و
  - المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تركز على بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).
- لدى المجموعة استثمارات أخرى وعقارات استثمارية يتم بيانها بالقيمة العادلة. راجع أيضاً الإيضاح ١٥.

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

إيضاحات (تابع)

٣٣ الأدوات المالية (تابع)

(د) النظام المتدرج للقيمة العادلة (تابع)

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
١٠٥,٩٩٢	٣,٨٣٤	١٠٩,٨٢٦
=====	=====	=====
٢٣٤,٠٤٤	٣,٨٣٤	٢٣٧,٨٧٨
=====	=====	=====

٣١ ديسمبر ٢٠١٥  
الاستثمارات الأخرى

٣١ ديسمبر ٢٠١٤  
الاستثمارات الأخرى

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

٣٤ التقديرات والأحكام الهامة

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

### افتراض مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بإجراء تقييم أولي لقدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، الذي يشمل فترة ١٢ شهراً اعتباراً من تاريخ البيانات المالية، بناءً على بعض الأحداث والظروف المحددة التي، بصورة فردية أو جماعية، قد تثير شك كبير حول قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

قامت إدارة المجموعة بإعداد خططها المستقبلية للأعمال وتقديراتها للتدفقات النقدية للاثني عشر شهراً اعتباراً من تاريخ التقرير على أساس متحفظ. قد تم إعداد هذه التقديرات مع الأخذ بالاعتبار طبيعة وظروف عملها ودرجة تأثرها بالعوامل الخارجية والبيانات المالية وغير المالية الأخرى المتاحة وقت إعداد هذه التقديرات.

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

### الاعتراف بالإيرادات من العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات على أساس التملك الحر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر عندما يتم تحويل كافة مخاطر وامتنيازات الملكية الهامة إلى المشتري. تعتبر مخاطر وامتنيازات الملكية الهامة أنها انتقلت إلى المشتري عندما يتم تحويل مخاطر الأسعار المرتبطة بها إلى المشتري من خلال توقيع العقد وحصول المشتري على حق التصرف بالعقار.

### الاعتراف بالإيرادات من أنشطة المقاولات

يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة المقاولات ضمن الأرباح أو الخسائر عندما يمكن تقدير إيرادات العقد بصورة موثوقة. تعترف المجموعة عادةً بإيرادات العقد عندما يمكن تقدير عائد المشروع بصورة موثوقة. يعتمد قياس إيرادات العقود على طريقة نسبة الإنجاز وهي تتأثر بالعديد من احتمالات عدم اليقين التي تعتمد على نتائج أحداث مستقبلية. يتم الاعتراف بالإيرادات من التغييرات والمطالبات في أعمال العقود فقط عند احتمالية استردادها ويمكن تقدير القيمة بصورة موثوقة. غالباً ما يتطلب تعديل التقديرات عند وقوع الأحداث أو التأكد من الاحتمالات غير اليقينية. وبالتالي فإن قيمة إيرادات العقود قد ترتفع أو تنخفض من فترة إلى أخرى.

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

إيضاحات (تابع)

٣٤ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

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

تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة الخاصة بها لغرض تقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام لمعرفة ما إذا كانت هناك أية بيانات ملحوظة تُفيد بوجود انخفاض في القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة. وعليه، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عند وقوع حالة خسارة محددة أو حدث يُعتبر، بناءً على الخبرة السابقة، بمثابة دليل على انخفاض القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة.

### خسائر انخفاض قيمة العقارات للتطوير

تقوم إدارة المجموعة بمراجعة العقارات للتطوير لغرض تقييم انخفاض القيمة في حال كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم الإدارة بتقييم أسعار البيع الحالية لوحدة العقار والتكاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات فيما يتعلق بالعقارات غير مبيعة في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكاليف المتوقعة للإنجاز، يتم الاعتراف بمخصص انخفاض القيمة في حال وجود حدث أو حالة خسارة محددة لتخفيض تكلفة العقارات للتطوير إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق.

### الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية للممتلكات والآلات والمعدات

تقوم إدارة المجموعة سنوياً بتحديد الأعمار الإنتاجية المقدرة والاستهلاك المحمل على الممتلكات والآلات والمعدات. قامت المجموعة بإجراء مراجعة للقيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ولم تُشر الإدارة إلى الحاجة لتعديل القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المتبقية للموجودات عن الفترة الحالية أو الفترات المستقبلية. إلا أنه سوف تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية مرة أخرى في السنة التالية.

### تقييم العقارات الاستثمارية

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

### مخصص المخزون المتقادم

تقوم المجموعة بمراجعة مخزونها لتقييم الخسائر الناتجة عن التقادم بصورة منتظمة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بمخصص للمخزون المتقادم ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام بشأن ما إذا كانت هناك أية معطيات ملحوظة تشير إلى إمكانية بيع منتج ما في المستقبل وصافي القيمة القابلة للتحقيق من ذلك المنتج. وبالتالي، يتم رصد مخصص لانخفاض القيمة عندما يكون صافي القيمة القابلة للتحقيق أقل من التكلفة اعتماداً على أفضل تقديرات الإدارة. يركز مخصص المخزون المتقادم على العمر والحركة الماضية للمخزون.

### أعمال المشروعات قيد الإنجاز

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

### مخصصات الذمم المدينة بما فيها المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تقوم المجموعة بمراجعة ذممها المدينة لتقييم مدى كفاية المخصصات بصورة سنوية على الأقل. إن مخاطر الائتمان لدى المجموعة منسوبة بصورة أساسية إلى الذمم المدينة التجارية/ ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة. لتحديد مدى ضرورة الاعتراف بمخصص ما ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام لمعرفة ما إذا كانت هناك أية معطيات ملحوظة تفيد بوجود انخفاض معقول يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة. وبالتالي، يتم رصد مخصص عندما يكون هناك احتمال وقوع حالة خسارة أو حدث يُعتبر، اعتماداً على الخبرة السابقة، بمثابة دليل على انخفاض القدرة على استرداد التدفقات النقدية.

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

إيضاحات (تابع)

٣٤ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

### مخصص مصروفات الضمانات

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

### مخصص المطالبات والالتزامات الطارئة

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

٣٥ الأرقام المقارنة

تمت إعادة تصنيف أو إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما قضت الضرورة، لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة. لم تؤثر عمليات إعادة التصنيف على الأرباح أو صافي الموجودات أو حقوق الملكية للمجموعة المُفصح عنها سابقاً.

٣٦ الأحداث اللاحقة

عقب نهاية السنة، وافقت المجموعة على بيع ٢٠٪ من حصتها في إحدى الائتلافات المشتركة إلى شركة ذات علاقة. تم تحديد سعر البيع وفقاً لتقييم السوق المفتوح الذي تم إجراؤه بواسطة شركة تقييم مستقلة.