

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة)  
وشركاتها التابعة

البيانات المالية الموحدة  
٣١ ديسمبر ٢٠١٢

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

البيانات المالية الموحدة  
٣١ ديسمبر ٢٠١٢

صفحة	المحتويات
١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٢	تقرير مدقي الحسابات المستقلين
٣	بيان الدخل الموحد
٤	بيان الدخل الشامل الموحد
٥	بيان المركز المالي الموحد
٦	بيان التدفقات النقدية الموحد
٧	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٤٩ - ٨	إيضاحات

## تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يطيب لمجلس الإدارة أن يقدم لكم تقريره مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ع. وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

### النتائج المالية

وقد وصلت إيرادات المجموعة للعام ٢٠١٢ إلى ١,٦٤٢,٣ مليون درهم بينما بلغت الأرباح الصافية ١٧٥,٨ مليون درهم.

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، تم تحويل ١٠% من صافي الأرباح مبلغ ١٧,٦ مليون درهم إلى الاحتياطي القانوني.

للسنة الحالية، فقد اقترح مجلس الإدارة عدم توزيع أية أرباح، كما لن يكون هنالك أي تخصيص للاحتياطي العام، أو أتعاب أعضاء مجلس مستحقة.

### أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

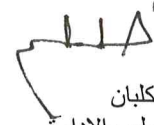
- |                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| السيد / خالد بن كلبان            | رئيس مجلس الإدارة      |
| السيد / سعيد محمد الشارد         | نائب رئيس مجلس الإدارة |
| السيد / عبد العزيز يعقوب السركال | عضو مجلس الإدارة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

### مدققي الحسابات

تم في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٢٢ إبريل ٢٠١٢ تعيين السادة / كي بي إم جي كمدققي حسابات الشركة عن السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. إن كي بي إم جي مؤهلة لإعادة التعيين لتدقيق حسابات السنة ٢٠١٣، وقد أبدوا رغبتهم بالاستمرار في عملهم.

عن مجلس الإدارة

07 MAR 2013



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 (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة")، التي تشمل على بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ وكذلك البيانات الموحدة للدخل الشامل (الذي يشمل على بيان الدخل الشامل الموحد وبيان الدخل الموحد المنفصل) 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 وعرض هذه البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية، وعن الرقابة الداخلية التي ترى الإدارة أنها ضرورية لإعداد البيانات المالية الموحدة بحيث تكون خالية من الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

### مسؤولية مدققي الحسابات

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

تنطوي أعمال التدقيق على تنفيذ بعض الإجراءات للحصول على أدلة تدقيقية حول المبالغ والإفصاحات في البيانات المالية الموحدة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الأحكام الموضوعية من قبلنا 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 ملاءمة 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 لأبداء رأينا.

### الرأي

برأينا، أن البيانات المالية الموحدة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية.

### التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، فإننا نؤكد أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات اللازمة لتدقيقنا. وأن البيانات المالية الموحدة تلتزم من كافة النواحي المادية بمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته) والنظام الأساسي للشركة وأن الشركة قد قامت بالاحتفاظ بسجلات مالية منتظمة وأن أعمال الجرد الفعلي للمخزون قد تم القيام بها من قبل الإدارة وفقاً للمبادئ الموضوعية وأن محتويات تقرير أعضاء مجلس الإدارة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة تتفق مع ما جاء في السجلات المالية للشركة. كما لم يسترعب انتباهنا وجود أي مخالفات للقانون المذكور أعلاه أو للنظام الأساسي خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، والتي من شأنها أن تؤثر تأثيراً مادياً سلبياً على أعمال الشركة أو مركزها المالي.



فيجنديرات مالهورا

(رقم التسجيل: ٤٨ ب)

دبي، الإمارات العربية المتحدة

07 MAR 2013

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

	٢٠١١		٢٠١٢		ايضاح
	الإجمالي ألف درهم	أنشطة تشغيلية أخرى ألف درهم	إدارة العقارات والمبيعات ألف درهم	إدارة العقارات والمبيعات أخرى ألف درهم	
الإيرادات	٤,٩٢٤,٥٨٦	١,٥٨٣,٠٣٧	٣,٣٤١,٥٤٩	١,١٧٤,٥٥١	٥
التكاليف المباشرة	(٤,١٨٣,٤٥١)	(١,٢٩٨,٧٠٤)	(٣,٨٨٤,٧٤٧)	(٩٧٧,٦٩٦)	٥
الأرباح الإجمالية	٧٤١,١٣٥	٢٨٤,٣٣٣	٤٥٦,٨٠٢	١٩٦,٨٥٥	
المصروفات الإدارية والعمومية	(١٧٥,٦٤٨)		(١٤٥,٠٩٧)		٧
إيرادات التمويل	٢,٣٦٩		١٣,١٨٥		(٧)
مصروفات التمويل	(٣٩٧,٤٩٢)		(١٧٧,١٠٣)		(٧)
إيرادات أخرى	١٢,٠٠٣		٨,٧٦٨		٩
الأرباح/(الخسائر) من بيع عقارات استثمارية	(٢,١٠١)		١٤,٧٢٤		(ب) ١٣
الحصة من أرباح اتصالات مشتركة	١٤,٠١٢		١٠,٢٧٣		(ب) ٣٠
(خسائر)/أرباح السنة قبل تقييم العقارات	١٩٤,٢٧٨		(٣١,٨٩٧)		
الأرباح/(الخسائر) من تقييم العقارات	(١,٧٦٤,٢٠٢)		٢٠٧,٦٨٦		(ب) ١٣
أرباح/(خسائر) السنة المنسوبة إلى مساهمي الشركة	(١,٥٦٩,٩٢٤)		١٧٥,٧٨٩		
ربحية السهم الأساسية والمخففة (برهم)	(٠.٤٧)		٠.٠٥		٣٣

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٩ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.  
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
(١,٥٦٩,٩٢٤)	١٧٥,٧٨٩	أرباح/(خسائر) السنة
١١٤	٨١	إيرادات شاملة أخرى للسنة صافي الحركة في تغطية التدفقات النقدية
<u>(١,٥٦٩,٨١٠)</u>	<u>١٧٥,٨٧٠</u>	إجمالي الأرباح/(الخسائر) الشاملة للسنة

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٩ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

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

بيان المركز المالي الموحد  
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢	ليوضح	الموجودات
ألف درهم	ألف درهم		
٤٠,٧٧٦	٢٩٥	١٠	الموجودات غير المتداولة
١٣١,٥٥٥	١٢٩,٢٨٥	١١	الموجودات غير الملموسة
٤,٢٦٦,٠٣٠	٤,٦١١,٠٥٠	١٢	الممتلكات والألات والمعدات
١,٥٥٥,٥٣٦	١,١٩٤,٧٥٨	١٣	العقارات الاستثمارية
٤٢٤,٨٩٠	٤٦٤,١٥٣	٣٠ (ب)	العقارات للتطوير
١٦٦,٥٣٣	١٥١,٦٧٧	١٤	استثمارات في اتصالات مشتركة
			لذمم المدينة طويلة الأجل
٦,٥٨٥,٣٢٠	٦,٥٥١,٢١٨		
٤,٨٢٤	٥,٢٩٤	١٥	الموجودات المتداولة
٤١,٩٤٠	٣٣,١٦٨	١٦	استثمارات أخرى
٢٤١,٥٣٦	١٨٧,٦٥١	١٧	المخزون
٢,٠٣٥,٦٩٢	١,٩٥٢,١٨٥	١٨	أعمال عقود قيد الإنجاز
٣٣,٦٨٧	١٣٤,٩١٦	١٩	لذمم المدينة التجارية والأخرى
٢٣٤,٧٦٩	٢٢٧,٤٦٧	٢٠	المستحق من أطراف ذات علاقة
			النقد في الصندوق ولدى البنك
٢,٥٩٢,٤٤٨	٢,٥٤٠,٦٨١		
٩,١٧٧,٧٦٨	٩,٠٩١,٨٩٩		إجمالي الموجودات
٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٣٦٦,٨٥٧	٢١	حقوق الملكية والمطلوبات
(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	٢١	رأس المال
-	١٧,٥٧٩	٢٩ (ب)	أسهم خزينة
٣١٣,٦٩٧	٣١٣,٦٩٧	٢٩ (ب)	الاحتياطي القانوني
(٤٧)	٣٤	٢٩ (ب)	الاحتياطي العام
(١,٢٨٨,٥١٤)	(١,١٣٠,٣٠٤)		احتياطي التغطية
			الخسائر المتراكمة
٢,٣٨٦,٩٩٥	٢,٥٦٢,٨٦٥		إجمالي حقوق الملكية المنسوبة إلى مساهمي الشركة
٢,٧٩٦,٢٢٣	٢,٩٩٨,٢٧٠	٢٤	المطلوبات غير المتداولة
٤٥٥,٨١٣	٢٧٥,٧٨٤	٢٢ (ب)	قروض مصرفية طويلة الأجل
٢٨,٦٨٨	٢٦,٤٣٨	٢٥	الدفعات مقدما من بيع عقارات
١٧,٠٠٦	١٤,٨٠٤	٢٦	الإيرادات المؤجلة
٧٨,٧٠٠	٧٩,٩٧٥	٢٧	لذمم الدائنة طويلة الأجل
			مخصص لتعويضات نهاية خدمة الموظفين
٣,٣٧٦,٤٣٠	٣,٣٩٥,٢٧١		
٢,١٧٠,٩٢٩	٢,٤٠٦,٧١٢	٢١	المطلوبات المتداولة
١٢٤,٤٦٣	٦٥,٩٥١	٢٢ (ب)	لذمم الدائنة لتجارية والأخرى
٢٦,٨١٧	١٦,٨٣٦	١٩	الدفعات مقدما والودائع
١١٩,٢٨٢	١٠٦,٣٥٧	٢٣	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٩٧٢,٨٥٢	٥٣٧,٩٠٧	٢٤	القروض المصرفية قصيرة الأجل
			الجزء المتداول من قروض مصرفية طويلة الأجل
٣,٤١٤,٣٤٣	٣,١٣٣,٧٦٣		
٦,٧٩٠,٧٧٣	٦,٥٢٩,٠٣٤		إجمالي المطلوبات
٩,١٧٧,٧٦٨	٩,٠٩١,٨٩٩		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٩ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

07 MAR 2013

عضو مجلس إدارة

رئيس مجلس الإدارة

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.

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

بيان التدفقات النقدية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

٢٠١١	٢٠١٢	ايضاح
ألف درهم	ألف درهم	
(١,٥٦٩,٩٢٤)	١٧٥,٧٨٩	الأنشطة التشغيلية
		أرباح/(خسائر) السنة
		تسويات لـ:
٢١,٦٦٢	١٨,٨٦١	١١ الاستهلاك
٢,١٠١	(١٤,٧٢٤)	١٢ (ب) الأرباح/(الخسائر) من استبعاد عقارات استثمارية
١,٧٦٤,٢٠٢	(٢٠٧,٦٨٦)	١٢ (ج) و(د) الأرباح/(الخسائر) من تقييم عقارات
(١٤,٠١٢)	(٦٤,٢٦٣)	٣٠ (ب) حصة من الأرباح في انتلافات مشتركة
٢٨٣	(٤)	٩ الأرباح/(الخسائر) من استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
(٢,٢٥٠)	(٢,٢٥٠)	٩ الإيرادات من منحة حكومية
(٢,٣٦٩)	(١٣,١٨٥)	٧ (ب) إيرادات التمويل
٣٩٧,٤٩٢	١٧٧,١٠٣	٧ (ب) مصروفات التمويل
-----	-----	
٥٩٧,١٨٥	٦٩,٦٤١	الأرباح التشغيلية قبل التغييرات في رأس المال العامل
-	(٤٧٠)	التغير في إستثمارات أخرى
١٤١,٨٣٩	(١٣,٦٣٢)	التغير في الذمم المدينة التجارية والأخرى
١,٥٢٣,٤٠٨	٨,٧٧٢	التغير في المخزون
١١٦,٣٤٧	٥٣,٨٨٥	التغير في أعمال عقود قيد الإنجاز
(٢٢,٢١٢)	١٤,٨٥٦	التغير في الذمم المدينة طويلة الأجل
(٢٤,٧٣٣)	(١٠١,٢٢٩)	التغير في المستحق من أطراف ذات علاقة
(١٧١,٤٩٢)	(١٠٨,٢٨٢)	التغير في الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(١٥,٢٤٤)	(٩,٩٨١)	التغير في المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٤٢,٧٥٥)	(٢,٢٠٢)	التغير في الذمم الدائنة طويلة الأجل
(٦٤,٩٦٥)	(٦٥,٣١٦)	التغير في الدفعات المقدمة والودائع
(١,١٤٢)	١,٢٧٥	التغير في تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (صافية)
-----	-----	
٢,٠٣٦,٢٣٦	(١٥٢,٦٨٣)	صافي النقد (المستخدم في)/من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(٦,٠٩٣)	(٢٤,١٨٧)	١١ الإضافات إلى ممتلكات وألات ومعدات
٩٨٦,٩٨٨	(٩٢,٤٠٥)	١٣ الإضافات إلى عقارات للتطوير (صافية)
٢٠,٠٠٠	٢٥,٠٠٠	إيرادات توزيعات الأرباح
١٨٨	٣,٨٠٠	المتحصلات من استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
١,٢٤٩,٤٦٧	٥٦٧,٤٢٦	المتحصلات من استبعاد عقارات استثمارية
٢,٣٦٩	١٣,١٨٥	إيرادات فوائد
١٤٢,١٧١	(٥,٧٦٣)	التغير في الودائع لدى البنوك
-----	-----	
٢,٣٩٥,٠٩٠	٤٨٧,٠٥٧	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
٤١٥,٦١١	٧٦,٤٢٥	المتحصلات من القروض المصرفية طويلة الأجل
(١٢,١١١)	٢٣,٩٠٦	صافي الحركة في إيصالات الأمانة
(٢,٨٦٠,٧٤٠)	(٣٠٩,٣٢٣)	المسدد من القروض المصرفية طويلة الأجل
(٣٥٩,٩١٠)	(١٦١,٤١٠)	الفوائد المدفوعة
(١,٥٦٢,٩٣٢)	٥٩,٧٩٤	التغير في المدفوعات مقدماً من بيع عقارات
-----	-----	
(٤,٣٨٠,٠٨٢)	(٣١٠,٦٠٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
		صافي الزيادة في النقد وما يعادله
٥١,٢٤٤	٢٣,٧٦٦	النقد وما يعادله في بداية السنة
٦٩,٧٥٩	١٢١,٠٠٣	
-----	-----	
١٢١,٠٠٣	١٤٤,٧٦٩	٢٠ (ب) النقد وما يعادله في نهاية السنة
=====	=====	

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٩ جزءاً من هذه البيانات المالية الموحدة.

إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين مدرج على الصفحة ٢.



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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢

	الإجمالي	الخسائر المتراكمة	فائض إعادة التقييم	احتياطي التغطية	الاحتياطي العام	الاحتياطي القانوني	أسهم الخزينة	رأس المال
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١١	٣,٩٥٦,٨٠٥	(١,٢٢٥,٦٧٠)	٢٩,٥٠٧	(١٦١)	٣١٣,٦٩٧	١,٤٦٧,٥٧٣	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧
إجمالي الأرباح/(الخسائر) الشاملة للسنة	(١,٥٦٩,٨١٠)	(١,٥٦٩,٩٧٤)	-	١١٤	-	-	-	-
حركات أخرى في حقوق الملكية	-	١,٤٦٧,٥٧٣	-	-	-	(١,٤٦٧,٥٧٣)	-	-
المحول إلى خسائر المتراكمة (راجع إيضاح (١)٢٩)	-	٣٩,٥٠٧	(٢٩,٥٠٧)	-	-	-	-	-
المحول إلى خسائر المتراكمة (راجع إيضاح (ج)٢٩)	-	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٢,٣٨٦,٩٩٥	(١,٢٨٨,٥١٤)	-	(٤٧)	٣١٣,٦٩٧	-	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٢	٢,٣٨٦,٩٩٥	(١,٢٨٨,٥١٤)	-	(٤٧)	٣١٣,٦٩٧	-	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧
إجمالي الأرباح الشاملة للسنة	١٧٥,٨٧٠	١٧٥,٧٨٩	-	٨١	-	-	-	-
حركات أخرى في حقوق الملكية	-	(١٧,٥٧٩)	-	-	-	١٧,٥٧٩	-	-
المحول إلى احتياطي قانوني (راجع إيضاح (أ)٢٩)	-	-	-	-	-	١٧,٥٧٩	-	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٢,٥٦٢,٨٦٥	(١,١٣٠,٣٠٤)	-	٣٤	٣١٣,٦٩٧	١٧,٥٧٩	(٤,٩٩٨)	٣,٣٦٦,٨٥٧

تشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨ إلى ٤٩ 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 بدولة الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص.ب. ٢٤٦٤٩ ، دبي ، الإمارات العربية المتحدة .

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

يُشار للشركة وشركاتها التابعة مجتمعة بـ "المجموعة". يتم تنفيذ كافة أعمال المجموعة والأنشطة الاستثمارية في الأوراق المالية، والعقارات، والأراضي، والأدوات المالية المشتقة الهامة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. إن المجموعة غير معرضة إلى مخاطر أجنبية متعلقة بالأراضي،العقارات،الأوراق المالية والأدوات المالية المشتقة.

### ٢ أساس الإعداد

#### ١-٢ الالتزامات المالية

حققت المجموعة أرباح بقيمة ١٧٥,٨ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. وعلى الرغم من ذلك، لدى المجموعة خسائر متراكمة بقيمة ١,١٣٠,٣ مليون درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. لدى المجموعة إلتزامات مالية بقيمة ٣,٦٤٢,٥ مليون درهم منها ٦٤٤,٣ مليون درهم مستحقة في غضون اثني عشر شهراً من تاريخ بيان المركز المالي.

قام مجلس الإدارة بمراجعة توقعات التدفقات النقدية للمجموعة والتي تشمل على الافتراضات التالية:

- سوف يتم توفير أرصدة كافية، من أطراف ذات علاقة في الوقت المناسب لانتهااء من المشروعات الحالية؛
- سوف تكون المشروعات مربحة؛
- سوف تبقى الأعمال الرئيسية الحالية للمجموعة مربحة؛ و
- حيثما كان ملائماً وإذا كان ضرورياً، قد يتم توفير مبالغ مالية من بيع بعض الموجودات الخاصة بالمجموعة.

على هذا الأساس، توصل مجلس الإدارة إلى أن المجموعة سوف تكون قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في المستقبل المنظور.

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

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ أساس التوحيد

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

الشركة	مؤسسة في	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
الشركات التابعة ثيرمو ذ.م.م.	أ.ع.م.	١٠٠%	مقارلات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشاريع 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 تجميع معدات أنظمة مكافحة الحريق.
جمامكو للتجارة ذ.م.م.	أ.ع.م.	١٠٠%	تجارة معدات واجهزة السلامة واطفاء الحريق وتجارة مكيفات الهواء وتجارة المضخات والصمامات ولوازمها وتجارة سخانات المياه وتجارة معدات الإنارة ولوازمها.
سيرفيو ذ.م.م.	أ.ع.م.	١٠٠%	إدارة المنشآت والأمن وخدمات إدارة الطاقة والأعمال الميكانيكية والكهربائية وأعمال السباكة.
إدارة ذ.م.م.	أ.ع.م.	١٠٠%	خدمات إدارة المشاريع.
دبي أوتودروم ذ.م.م.	أ.ع.م.	١٠٠%	بناء وإدارة وتقديم المشورة الخاصة بكافة أنواع مضامير السباق وأعمال التطوير ذات الصلة بكافة أنواع سباقات السيارات.
أو أي تي سي ثيرمو ذ.م.م.	قطر	٥٠%	مقارلات الأعمال الكهربائية والميكانيكية والسباكة الخاصة بمشاريع البناء وخدمات إدارة المنشآت.
الفيتاوت ذ.م.م.	أ.ع.م.	١٠٠%	تصنيع وتركيب الديكورات الداخلية.
سييد كار سيريز المحدودة	جزر العذراء البريطانية	١٠٠%	تنظيم وتوفير سيارات السرعة لسباقات السيارات الدولية. الشركة في طور التصفية
<b>الامتيازات المشتركة</b>			
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.	أ.ع.م.	٥٠%	إنشاء وتركيب وتشغيل أنظمة التبريد والتكييف.

(١) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي تلك التي تخضع لسيطرة المجموعة. وتتواجد السيطرة عندما يكون لدى المجموعة القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية لشركة ما، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، بحيث تحصل على منافع من أنشطتها. وعند تقييم السيطرة، تؤخذ حقوق التصويت المحتملة التي من الممكن ممارستها في الوقت الحالي بعين الاعتبار. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة ضمن البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تبدأ فيه السيطرة عليها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه هذه السيطرة. إن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل الشركات التابعة متسقة مع تلك السياسات المطبقة من قبل المجموعة.

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

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٢-٢ أساس التوحيد (تابع)

(ب) الائتلافات المشتركة

(١) الشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة

تتمثل الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة بالشركات التي يكون لدى المجموعة سيطرة مشتركة على أنشطتها بموجب اتفاقيات تعاقدية. ويتم احتساب الاستثمار في الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية، حيث يتم قيد الاستثمار مبدئياً بالتكلفة ويتم تعديله لاحقاً بتاريخ كل بيان للمركز المالي ليعكس التغيرات التي حدثت بعد الاستحواذ في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة المسيطر عليها بصورة مشتركة. يتم إدراج الشهرة التجارية المنسوبة للاستثمار في الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الائتلافات المشتركة. ويتم تخفيض توزيعات الأرباح المستلمة من القيمة الدفترية للاستثمارات عندما يتم إعلانها.

(٢) العمليات الخاضعة لسيطرة مشتركة

تتمثل العمليات الخاضعة لسيطرة مشتركة بالعمليات التي تتضمن استخدام الموجودات والموارد الأخرى للأطراف المشاركة في الائتلاف عوضاً عن تأسيس شركة مساهمة أو شركة تضامن أو أي شركة أخرى أو هيكل مالي منفصل عن أطراف الائتلاف المشترك أنفسهم. ويقوم كل طرف من أطراف الائتلافات المشتركة باستخدام ممتلكاته وألاته ومعداته ويقوم بجرد مخزونه. كما يتكبد مصروفاته الخاصة ومطلوباته ويعمل على توفير التمويل الخاص به وهو ما يمثل التزاماته. إن اتفاقية الائتلاف المشترك تمثل الوسيلة التي يمكن بموجبها تقسيم الإيرادات من العقد المشترك وأية مصروفات متكبدة بصورة مشتركة بين أطراف الائتلاف المشترك. وتتضمن البيانات المالية الموحدة حصة المجموعة التناسبية في موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات العمليات المسيطر عليها بصورة مشتركة وذلك بالطريقة المباشرة.

في إيضاح ٣٠(ج)، يتم بيان تفاصيل حصة المجموعة من الإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات الخاصة بالعمليات الخاضعة لسيطرة مشتركة المدرجة ضمن البيانات المالية الموحدة بالطريقة المباشرة.

(ج) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

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

٣-٢ بيان التوافق

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته).

٤-٢ أساس القياس

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

٥-٢ العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم تقديم البيانات المالية الموحدة بدينهم الإمارات العربية المتحدة وهو أيضاً العملة الرسمية للمجموعة. وقد تم تدوير كافة المعلومات المالية المقدمة بالدينهم لأقرب عدد صحيح بالآلاف.

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

إيضاحات (تابع)

٢ أساس الإعداد (تابع)

٦-٢ استخدام التقديرات والأحكام

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

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

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

٣ السياسات المحاسبية الهامة

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

### الإيرادات

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

### 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. ويتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر بما يتناسب مع مرحلة إنجاز المعاملة بتاريخ بيان المركز المالي. يتم تقييم مرحلة الإنجاز من خلال معاينة الأعمال المنجزة. ولا يتم الاعتراف بالإيرادات إذا كان هناك شك كبير بخصوص استرداد المبالغ المستحقة أو التكاليف المترافقة أو إذا كان هناك احتمال لإعادة البضائع.

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات المملوكة التملك الحر أو مؤجرة بموجب عقود تأجير 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 المتعلقة بالسعر إلى المشتري وذلك عن طريق توقيع العقد المتفق عليه ومنح المشتري حق الدخول إلى العقار.

(ب) العقود

تشتمل إيرادات العقود على القيمة المبدئية المتفق عليها في العقد زائداً أية تغيرات في أعمال العقد، والمطلوبات ودفعات 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 الإنجاز الخاصة بالعقد، 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. وعندما لا يمكن تقدير العائد من العقود الإنشاءات بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بإيرادات العقود فقط إلى المدى الذي يُحتمل فيه إسترداد التكاليف المنكبدة بالعقود. ويتم رصد مخصص لكافة الخسائر المنكبدة حتى تاريخ إعداد بيان المركز المالي 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 وعلى أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. ويتم الاعتراف بحوافز عقود الإيجار الممنوحة كجزء لا يتجزأ من إجمالي إيرادات التأجير.

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

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

(د) المنحة الحكومية

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

إيرادات ومصروفات التمويل

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

تشتمل مصروفات التمويل على مصروفات الفوائد على القروض والتغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المبيّنة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وخسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية المعترف بها. ويتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض، باستثناء التكاليف التي تتم رسملتها وفقاً للفترة 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. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض من تاريخ تكبد النفقات المتعلقة بالموجودات وتتوقف عندما يتم فعلياً إنهاء كافة الأنشطة الضرورية لإعداد الموجودات المؤهلة للاستخدام المزمع لها. ويتم الاعتراف بتكاليف الاقتراض المتعلقة بفترة ما بعد الاستحواذ أو الإنشاء كمصروفات.

الموجودات غير الملموسة

(أ) الشهرة التجارية

يتم بيان الشهرة التجارية على أنها الزيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد في شركة تابعة أو ائتلاف مسيطر عليه بصورة مشتركة بتاريخ الاستحواذ. ويتم بيان الشهرة التجارية المنسوبة للاستثمارات في الائتلافات المشتركة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمارات في الائتلافات المشتركة. ويتم بيان الشهرة التجارية المنسوبة للشركات التابعة كشهرة تجارية في بيان المركز المالي الموحد.

يتم اختيار الشهرة التجارية سنوياً لتحديد فيما إذا كان هنالك انخفاض في القيمة ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة. تتضمن الأرباح والخسائر الناتجة عن استبعاد شركة ما القيمة الدفترية للشهرة التجارية المتعلقة بالشركة المباعة.

(ب) الموجودات غير الملموسة الأخرى

يتم بيان الموجودات غير الملموسة الأخرى التي يتم استحواذها من قبل المجموعة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بالنفقات المتعلقة بالشهرة التجارية والعلامات التجارية المنتجة داخلياً ضمن الأرباح أو الخسائر كمصروفات عند تكبدها.

وتتم رسملة النفقات اللاحقة المتعلقة بالموجودات غير الملموسة فقط عندما تزيد عن المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الموجودات المعنية المتعلقة بها. ويتم احتساب كافة النفقات الأخرى كمصروفات عند تكبدها.

ويتم تحميل الإطفاء على بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات غير الملموسة ما لم تكن هذه الأعمار غير محددة. ويتم بصورة منتظمة اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لتحديد فيما إذا كان هنالك انخفاض في قيمتها وذلك في تاريخ كل بيان للمركز المالي. ويتم إطفاء الموجودات غير الملموسة الأخرى من التاريخ الذي تكون فيه متاحة للاستخدام.

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

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الممتلكات والآلات والمعدات والاستهلاك

(أ) الموجودات المملوكة

يتم قياس بنود الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم (راجع الموضح أدناه) وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة (راجع السياسات المحاسبية حول انخفاض القيمة)، في حال وجودها. 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، والاستحقاق المناسب من المصروفات العامة.

(ب) الاستهلاك

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

معدل الاستهلاك (%)	الموجودات
٣٣ - ٥	المباني والتحصينات على عقارات مستأجرة
٢٠-١٠	الآلات والماكينات
٥٠-٢٥	المفروشات والتجهيزات والمعدات المكتبية
٢٥	السيارات
٢٠	المعدات الرياضية
٥٠ - ٣٣	المعدات والأدوات

تتم إعادة تقييم طريقة الاستهلاك والأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي.

(ج) أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

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

(د) التحويلات من / (إلى) عقارات التطوير

يتم تحويل بعض بنود الممتلكات، والآلات، والمعدات من عقارات التطوير أو العكس بالتكلفة، والتي تصبح تكلفتها التقديرية/الاعتبارية للاحتساب اللاحق، بعد التغير في استخدام ذلك البند. بعد القياس المبدئي، يتم قياس تلك العقارات وفقاً لسياسة القياس المتبعة للممتلكات، والآلات، والمعدات أو عقارات التطوير.

العقارات الاستثمارية

(أ) الاعتراف

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

عندما تبدأ المجموعة في إعادة تطوير عقار استثماري قائم للاستمرار باستخدامه مستقبلاً 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. بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠. ويتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر تنتج عن التغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية (تابع)

(ب) القياس (تابع)

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

(ج) حصة العقار الخاضعة لعقد إيجار تشغيلي

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

(د) التحويل من ممتلكات، وآلات، ومعدات إلى عقارات استثمارية والعكس

عندما يتم تحويل بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات إلى العقارات الاستثمارية عقب تغيير في استخدامه، فإن أي فروقات ناتجة في تاريخ التحويل بين القيمة الدفترية للبند قبل عملية التحويل مباشرة وبين قيمته العادلة يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن بيان الدخل الشامل تحت بند فائض إعادة التقييم في حال كان هناك أرباح. عند استبعاد البند يتم تحويل الربح مباشرة إلى الأرباح المحتجزة إلى ما يعادل فائض إعادة التقييم المعترف به للممتلكات المستبعدة. بينما يتم الاعتراف بأية خسارة ناتجة بهذه الطريقة ضمن الأرباح أو الخسائر على الفور.

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

(هـ) التحويل من عقارات التطوير إلى عقارات استثمارية

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

(و) بيع عقارات استثمارية

تباع بعض العقارات الاستثمارية في سياق الأعمال الاعتيادية. ولا يتم الاعتراف بالإيرادات والتكاليف المباشرة عند بيع عقارات استثمارية. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر من بيع عقارات استثمارية (المحتسبة بأنها أساس الفرق بين صافي المتحصلات والقيمة الدفترية) ضمن الأرباح أو الخسائر.

العقارات للتطوير

يتم تصنيف العقارات التي يتم تطويرها بغرض بيعها خلال 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 ناقص خسائر انخفاض القيمة (راجع السياسات المحاسبية الخاصة بانخفاض القيمة). كما تتم رسملة الإيجارات المدفوعة عن أرض موجهة تم إنشاء عقارات للتطوير عليها حتى يكون الأصل جاهزاً للاستخدام المزمع له.



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

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الأدوات المالية (تابع)

(أ) الأدوات المالية غير المشتقة

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

يتم الاعتراف بأداة مالية ما عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية الخاصة بالأداة. ويتم 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. ويتم إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما تنتهي التزامات المجموعة المحددة في العقد أو عند تسويتها أو الغاؤها.

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

(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. ويتم تحديد الأدوات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كانت المجموعة تقوم بإدارة تلك الاستثمارات وتقوم باتخاذ القرارات الخاصة بالبيع والشراء اعتماداً على قيمها العادلة. عند الاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بالتكاليف المنسوبة للمعاملات ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. يتم قياس الأدوات المالية المبنية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات عليها ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استناداً إلى أسعار العرض المدرجة كما في تاريخ بيان المركز المالي.

(٢) أخرى

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

(٣) النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك في حسابات جارية، وحسابات ودائع (ذات فترة استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل باستثناء الودائع الخاضعة لرهن). تشكل السحوبات المصرفية على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب، والفواتير المخصومة ذات فترة استحقاق ثلاثة شهور 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 لتغطية تعرضاتها لمخاطر أسعار الفائدة الناتجة عن الأنشطة التمويلية.

يتم الاعتراف بالأدوات المالية مبدئياً بالتكلفة. بعد الاعتراف المبدئي، يتم الاعتراف بالأدوات المالية المشتقة بالقيمة العادلة. ويتوقف الاعتراف بأية أرباح أو خسائر على طبيعة البند الخاضع للتغطية.

عندما يتم تصنيف أداة مالية مشتقة كأداة تغطية للتغير في التدفقات النقدية لمطلوبات معترف بها أو التزامات للشركة أو معاملات محتمل حدوثها بشكل كبير، فإنه يتم الاعتراف مباشرة بالجزء الفعلي من الأرباح أو الخسائر من الأدوات المالية المشتقة ضمن إيرادات شاملة أخرى. بينما يتم الاعتراف مباشرة بالجزء غير الفعلي من الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويتم استبعاد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيرات في قيمة الأدوات المالية المشتقة في الوقت المعنى من قياس فاعلية التغطية ويتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

انخفاض قيمة الموجودات

(أ) الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية بتاريخ كل تقرير لتحديد فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الموجودات المالية. تعتبر الموجودات المالية أنها قد تعرضت لانخفاض في القيمة في حال كان هناك دليل موضوعي على أن هناك حدث أو أكثر كان له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة الخاصة بتلك الموجودات. 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 مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي. ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، في حال وجودها، ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

(ب) الموجودات غير المالية

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

تتمثل الوحدة المنتجة للنقد بأصغر مجموعة موجودات يمكن تحديدها تنتج تدفقات نقدية ومستقلة بشكل كبير عن الموجودات والمجموعات الأخرى.

المخزون

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

(أ) عقارات محتفظ بها للمتاجرة

يتم تحويل بعض العقارات الاستثمارية وعقارات التطوير إلى عقارات محتفظ بها للمتاجرة إذا كان من المتوقع أن يتم بيعها خلال سنة من تاريخ بيان المركز المالي. يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى عقارات محتفظ بها للمتاجرة بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل والتي تصبح تكلفتها الإعتبارية عند الاحتساب اللاحق. فيما يتم تحويل عقارات التطوير إلى عقارات محتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة والتي تصبح تكلفتها الإعتبارية عند الاحتساب اللاحق. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم تقييم العقارات المحتفظ بها للمتاجرة 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 النفقات المتكبدة لحيازة المخزون وإيصاله لمكانه ووضع الحالين. تتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز ومصروفات البيع.

أعمال عقود قيد الإنجاز/الفواتير الزائدة عن التقييم

يتم بيان أعمال العقود قيد الإنجاز بتكاليف العقود زائداً الأرباح المنسوبة المقدرة ناقصاً الخسائر المتوقعة وفواتير سير العمل. وتشتمل التكلفة على كافة المصروفات المتعلقة مباشرة بالمشروعات المحددة وجزء من المصروفات العامة الثابتة والمتغيرة المتكبدة في أنشطة المجموعة التعاقدية استناداً للقدرة التشغيلية الاعتيادية. بالنسبة للعقود التي تزيد فيها فواتير سير العمل عن إيرادات العقود يتم إدراج الزيادة في المطلوبات المتداولة كفواتير زائدة عن التقييم.

المخصصات

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

مخصص عقود الصيانة

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

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

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

(ب) بنود المخزون الأخرى (تابع)

### دفعات عقود التأجير التشغيلية

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

### المعاملات بالعملة الأجنبية

يتم تسجيل المعاملات التي أجريت بعملة أجنبية مبدئياً بالعملة الرسمية وذلك بتطبيق سعر الصرف الفوري بين العملة الرسمية والعملة الأجنبية في تاريخ إجراء المعاملة على قيمة العملة الأجنبية. كما يتم تحويل الموجودات والمطلوبات المالية بالعملة الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي إلى العملة الرسمية باستخدام سعر الصرف عند الإغلاق. تتمثل أرباح أو خسائر العملات الأجنبية من البنود المالية بالفرق بين التكلفة المضافة بالعملة الرسمية في بداية الفترة، التي يتم تعديلها لتعكس الفائدة الفعلية والدفعات خلال الفترة، والتكلفة المضافة بالعملة الأجنبية المحولة وفقاً لأسعار الصرف في نهاية فترة بيان المركز المالي. يتم الاعتراف بالفروقات الناجمة عن العملات الأجنبية في الأرباح أو الخسائر.

### ربحية السهم

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

### التقارير حسب القطاع

يعتبر القطاع التشغيلي مكون من مكونات المجموعة التي تشارك في الأنشطة التجارية التي من الممكن أن تكسب من خلالها إيرادات وتتكبد نفقات، بما في ذلك الإيرادات والنفقات التي تتعلق بالمعاملات مع أي من مكونات المجموعة الأخرى. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة نتائج القطاعات التشغيلية بشكل منتظم لاتخاذ قرارات حول تخصيص الموارد لقطاع ما ولتقييم أدائه، وذلك عند توفر المعلومات المالية الخاصة بذلك القطاع.

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، وألات، ومعدات، والتكاليف المتكبدة لشراء عقارات استثمارية أو إعادة تطوير عقارات استثمارية قائمة؛ والتكاليف المتكبدة لتطوير عقارات بغرض بيعها أو تحويلها إلى عقارات استثمارية.

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

هناك عدد من المعايير والتعديلات على المعايير والتفسيرات الجديدة التي تسري على الفترات السنوية بعد ١ يناير ٢٠١٢، ولم يتم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. لا تخطط المجموعة إلى تطبيق هذه المعايير قبل ذلك التاريخ. فيما يلي المعايير ذات الصلة بالمجموعة.

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

يقدم المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية (٢٠٠٩) متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات المالية. وفقاً للمعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية (٢٠٠٩)، يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بتلك الموجودات المالية وسمات تدفقاتها النقدية التعاقدية. يقدم المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية (٢٠١٠) إضافات تتعلق بالمطلوبات المالية. لدى مجلس المعايير المحاسبية الدولية حالياً مشروع فعال لإجراء تعديلات محدودة على متطلبات تصنيف وقياس الموجودات المالية الخاصة بالمعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية وإضافة متطلبات جديدة تتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التحوط. يسري المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية (٢٠٠٩ و ٢٠١٠) على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٥ أو بعد ذلك التاريخ ويجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ.

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

إيضاحات (تابع)

٣ السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعايير والتفسيرات الجديدة التي لم يتم تفعيلها حتى الآن (تابع)

(ب) المعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية "البيانات المالية الموحدة"، المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية "الترتيبات المشتركة"، المعيار رقم ١٢ من معايير التقارير المالية الدولية "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى" (٢٠١١)

يقدم المعيار ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية نموذج واحد للسيطرة لتحديد مدى ضرورة توحيد الشركة المستثمر بها. لذلك، قد تحتاج المجموعة إلى تغيير نتائجها الموحدة فيما يتعلق بالشركات المستثمر بها وقد يترتب على ذلك تغييرات في الاحتساب

الحالي لتلك الشركات المستثمر بها. وفقاً للمعيار ١١ من معايير التقارير المالية الدولية، لم يعد هيكل الترتيب المشترك، على الرغم أنه لا يزال اعتبار هام، هو العامل الرئيسي في تحديد نوع الترتيب المشترك ومن ثم في الاحتساب اللاحق.

• لن يتم احتساب حصة المجموعة في العملية المشتركة، التي تمثل اتفاق يكون بموجبه للأطراف ذات الصلة حقوق في الموجودات والتزامات تجاه المطلوبات، على أساس حصة المجموعة في تلك الموجودات والمطلوبات.

• سوف يتم احتساب حصة المجموعة في الائتلاف المشترك، الذي يمثل اتفاق يكون بموجبه للأطراف ذات الصلة حقوق في صافي الموجودات، على أساس حقوق الملكية.

يجمع المعيار ١٢ من معايير التقارير المالية الدولية في معيار واحد كافة متطلبات الإفصاح عن حصص المنشأة في الشركات التابعة والترتيبات المشتركة والشركات الزميلة والشركات المهيكلة غير الموحدة. يتطلب المعيار ١٢ من معايير التقارير المالية الدولية الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بطبيعة تلك الحصص والمخاطر التي تنطوي عليها وأثارها المالية.

تسري هذه المعايير على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٣ أو بعد ذلك التاريخ ويجوز تطبيق تلك المعايير قبل ذلك التاريخ.

(ج) المعيار ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية - قياس القيمة العادلة (٢٠١١)

يقدم المعيار ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية مصدراً واحداً للتوجيهات الخاصة بكيفية قياس القيمة العادلة ويحل محل التوجيهات المتعلقة بقياس القيمة العادلة الموزعة حالياً على مختلف معايير التقارير المالية الدولية. باستثناء بعض الحالات المحدودة، يتم تطبيق المعيار ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية عندما تتطلب أو تجيز معايير التقارير المالية الدولية الأخرى قياس أو الإفصاح عن القيمة العادلة. تقوم المجموعة حالياً بمراجعة منهجها المتبع في تحديد القيم العادلة. يسري المعيار ١٣ من معايير التقارير المالية الدولية على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٣ أو بعد ذلك التاريخ ويجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ.

(د) المعيار المحاسبي الدولي ١٩ - تعويضات الموظفين

يغير المعيار المحاسبي الدولي ١٩ (٢٠١١) تعريف تعويضات الموظفين قصيرة الأجل وطويلة الأجل لإيضاح الفرق بينهما. فيما يتعلق ببرامج التعويضات المحددة، ليس من المتوقع أن يكون لاستبعاد خيار السياسة المحاسبية الاعتراف بالأرباح والخسائر الاكتوارية أي تأثير على المجموعة. يسري المعيار المحاسبي الدولي ١٩ (٢٠١١) على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٣ أو بعد ذلك التاريخ ويجوز تطبيق هذا المعيار قبل ذلك التاريخ.

ليس من المتوقع أن يترتب على تطبيق هذه المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات أي تغيير في السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة ولن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة.

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

إيضاحات (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال

### نظرة عامة

إن المجموعة معرضة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها للأدوات المالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

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

إن مجلس الإدارة مسؤول بشكل كامل 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 لفرض الحدود والضوابط الملائمة للمخاطر، ولمراقبة المخاطر والالتزام بالحدود المفروضة. تتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة منتظمة حتى تعكس التغيرات في ظروف السوق والمنتجات المعروضة.

### (أ) 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 غير المتداولة)، وإستثمارات أخرى، والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك. تقوم الإدارة بصورة مستمرة بمراقبة التعرضات للمخاطر الائتمانية المتعلقة بالذمم المدينة التجارية والأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة التي تعتبرها إدارة المجموعة أنها قابلة للاسترداد. يتم إيداع نقدية المجموعة لدى بنوك ذات سمعة جيدة.

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

### (١) مبيعات الممتلكات العقارية

بالنسبة لمبيعات الممتلكات العقارية إلى عامة الناس، يقل تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان إلى الحد الأدنى حيث تقوم المجموعة باستلام مبالغ مقدمة من المشتري مقابل هذه المبيعات ويتم إدراج المبالغ المتبقية المستحقة ضمن الذمم المدينة عند تسليم العقار. إلا أن المجموعة تواجه مخاطر ائتمان هامة تتعلق بمبيعات الممتلكات العقارية إلى الشركات أو حتى الأفراد (خاصة فيما يتعلق بمبيعات الأراضي) حيث تقدم المجموعة لهؤلاء العملاء شروط للتسهيلات الائتمانية. وللحد من مخاطر الائتمان، تستلم المجموعة شيكات مؤجلة، كذلك لا تقوم المجموعة بتحويل الملكية القانونية للعقار إلى العميل حتى يتم دفع المبلغ بالكامل. علاوة على ذلك، تعتبر مخاطر تعرض المجموعة للخسائر المالية منخفضة في حال تعثر العميل حيث تعد ملكية العقار بمثابة ضمان.

### (٢) المقاولات

بالنسبة لعقود الإنشاءات، يكون العميل بالنسبة للمجموعة عادة هو المقاول الرئيسي للمشروع. علاوة على ذلك، غالباً ما تركز شروط سداد هذه العقود على أساس الالتزام المتبادل. وبذلك، يمكن أن تتأثر المجموعة ليس فقط بمخاطر التعثر من قبل المقاول الرئيسي ولكنها يمكن أن تتأثر أيضاً بمخاطر التعثر من قبل العميل النهائي للمشروع. ما يقرب من ٦٠% من ذمم العقود المدينة لدى المجموعة و٦٢% من أعمال العقود قيد الإنجاز منسوبة إلى عميل حكومي واحد. إلا أن المجموعة تعمل لصالح هذا العميل من خلال مقاولين رئيسيين مختلفين. يقوم مجلس الإدارة بصورة مستمرة بمراجعة وتقييم مخاطر الائتمان وكذلك المخاطر العملية من حدوث تلك التعرضات الهامة للمخاطر لعميل واحد.

### (٣) المخصص لانخفاض القيمة

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

### (٤) الضمانات

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

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

إيضاحات (تابع)

٤ إدارة المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تابع)

(ب) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة بالمخاطر الناتجة عن عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها عن طريق الدفع نقداً أو من خلال موجودات مالية أخرى. وترتبط مخاطر السيولة بالذمم الدائنة التجارية والأخرى (والتي تشمل الذمم الدائنة غير المتداولة) وودائع التأمين، والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة، والسلفيات المصرفية قصيرة الأجل، والقروض المصرفية طويلة الأجل. ويتمثل منهج المجموعة لإدارة السيولة بضمان امتلاكها دائماً سيولة كافية، بأكبر قدر ممكن، للوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية والصعبة دون تكبد خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر الإساءة لسمعة المجموعة. راجع أيضاً إيضاح ٢-١.

(ج) مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق بتلك المخاطر الناتجة عن التغيرات في أسعار السوق، مثل أسعار الفائدة وأسعار الأسهم، التي سوف تؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة حصتها من الأدوات المالية. إن هدف إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرضات لمخاطر السوق ضمن معايير مقبولة، مع تحقيق أعلى عائد ممكن.

(١) مخاطر الأسهم

تشتري المجموعة وتبيع بعض الاستثمارات الأخرى. وتقوم إدارة المجموعة بمراقبة مجموعة متنوعة من الأوراق المالية في محفظة استثمارية بناءً على التوقعات السوقية ويتم اعتماد التعاملات في الاستثمارات الأخرى من قبل مجلس الإدارة.

(٢) مخاطر أسعار الفائدة

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

(٣) مخاطر العملات الأجنبية

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

(د) إدارة رأس المال

إن السياسة المتبعة من قبل مجلس الإدارة تتمثل بالاحتفاظ بقاعدة رأسمالية قوية للحفاظ على ثقة الدائنين والعملاء وثقة 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 هنالك أي تغييرات في المنهج المتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. باستثناء الالتزام ببعض أحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، لا تخضع المجموعة إلى أي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٥ الإيرادات والتكاليف المباشرة

أ. إدارة العقارات والمبيعات:

الإجمالي ألف درهم	مبيعات العقارات ألف درهم	إيجارات العقارات ألف درهم	
٤٦٧,٧٠٧ (٤٢١,٢٠٩)	٢٥٣,٦٩٨ (٢٢٢,٩٣٣)	٢١٤,٠٠٩ (١٩٨,٢٧٦)	٢٠١٢ الإيرادات التكاليف المباشرة
===== ٤٦,٤٩٨	===== ٣٠,٧٦٥	===== ١٥,٧٣٣	الربح الإجمالي
٣,٣٤١,٥٤٩ (٢,٨٨٤,٧٤٧)	٣,٠٥٤,٨٣٠ (٢,٦١١,٣٧٧)	٢٨٦,٧١٩ (٢٧٣,٣٧٠)	٢٠١١ الإيرادات التكاليف المباشرة
===== ٤٥٦,٨٠٢	===== ٤٤٣,٤٥٣	===== ١٣,٣٤٩	الربح الإجمالي

ب. الأنشطة التشغيلية الأخرى:

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	أنشطة فندقية ألف درهم	مقاولات ألف درهم	
١,١٧٤,٥٥١ (٩٧٧,٦٩٦)	٥٢,٠٩٤ (٣٧,٣٨٤)	٣٨,٦٥٢ (١٧,٤٦٣)	١,٠٨٣,٨٠٥ (٩٢٢,٨٤٩)	٢٠١٢ الإيرادات التكاليف المباشرة
===== ١٩٦,٨٥٥	===== ١٤,٧١٠	===== ٢١,١٨٩	===== ١٦٠,٩٥٦	الربح الإجمالي
١,٥٨٣,٠٣٧ (١,٢٩٨,٧٠٤)	٥٧,٥٧٧ (٣٥,٣٤٣)	٢٩,٧٥٥ (١٧,١٨٤)	١,٤٩٥,٧٠٥ (١,٢٤٦,١٧٧)	٢٠١١ الإيرادات التكاليف المباشرة
===== ٢٨٤,٣٣٣	===== ٢٢,٢٣٤	===== ١٢,٥٧١	===== ٢٤٩,٥٢٨	الربح الإجمالي

تشتمل التكاليف المباشرة على تكاليف الموظفين البالغة ٢٧٣,٦ مليون درهم (٢٠١١: ٢٦٦,٥ مليون درهم) واستهلاك بمبلغ ٦,٦ مليون درهم (٢٠١١: ١١,٧ مليون درهم).

٦ المصروفات الإدارية والعمومية

٢٠١١ ألف درهم	٢٠١٢ ألف درهم	
٧٢,١١٣	٥٣,٩٥٠	وهي تتضمن ما يلي:
١٠,٧٥٢	٧,٩٠١	تكاليف الموظفين
٩,٩٩٧	١٢,٢٤١	الرسوم المهنية والتراخيص
١٤,٣٧٨	١٠,٦٦٥	الاستهلاك
===== ٧٢,١١٣	===== ٥٣,٩٥٠	المصروفات المكتبية

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

إيضاحات (تابع)

### ٧ الإيرادات والمصروفات التمويلية

#### (أ) الإيرادات التمويلية

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٣٦٩	٦٤٢	إيرادات الفائدة
-	١٢,٠٧٣	التغير في التكلفة المطفأة والقيمة الدفترية لذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ١٤ (أ))
-	٤٧٠	الأرباح من إعادة تقييم استثمارات أخرى (راجع إيضاح ١٥)
٢,٣٦٩	١٣,١٨٥	

#### (ب) المصروفات التمويلية

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٤,٤١٦	١٥,٦٩٣	المخصص للديون المشكوك في تحصيلها من ذمم العقود المدينة والذمم المدينة التجارية (راجع إيضاح ٣٦ (أ))
٣٥٩,٩١٠	١٦١,٤١٠	مصروفات الفائدة على المطلوبات المالية
٢,٩٥٩	-	التغير في التكلفة المطفأة والقيمة الدفترية لذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح ١٤ (ب))
٢٠٧	-	الخسائر من إعادة تقييم استثمارات أخرى (راجع إيضاح ١٥)
٣٩٧,٤٩٢	١٧٧,١٠٣	

### ٨ المخصص للأنشطة ذات الصلة بالمقاولات

تتعلق قطاعات الأعمال الخاصة بالمجموعة بصورة رئيسية بالاستثمار والتطوير في العقارات وأنشطة المقاولات في الإمارات العربية المتحدة. نتيجة للأزمة الاقتصادية العالمية التي يشهدها العالم منذ عام ٢٠٠٨، شهد قطاع العقارات ومجال الإنشاءات في الإمارات العربية المتحدة صعوبات تشغيلية وانتمائية ومشكلات خاصة بالسيولة تتسم بالصعوبة المتزايدة. قد تؤثر هذه الأزمة على قدرة أنشطة مقاولات المجموعة على استرداد بعض الذمم المدينة بالكامل من الأعمال التي تم إنجازها وتوثيقها والأعمال التي تم إنجازها ولم يتم اعتمادها حتى الآن. وعليه، تم رصد مخصص في السنوات السابقة بمبلغ ٧٥٠ مليون درهم ويتم ترحيله كما في تاريخ بيان المركز المالي لذمم العقود المدينة.

### ٩ الإيرادات الأخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
-	٤	الأرباح من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
٩,٧٥٣	٦,٥١٤	إيرادات متنوعة
٢,٢٥٠	٢,٢٥٠	الإيرادات من منحة حكومية (راجع إيضاح ٢٥)
١٢,٠٠٣	٨,٧٦٨	



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

إيضاحات (تابع)

### ١٠ الموجودات غير الملموسة

التكلفة	الشهرة التجارية ألف درهم	موجودات غير ملموسة أخرى ألف درهم	الاجمالي ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١١	٢,٨٣٨	٤٠,٤٨١	٤٣,٣١٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٢,٨٣٨	٤٠,٤٨١	٤٣,٣١٩
في ١ يناير ٢٠١٢	٢,٨٣٨	٤٠,٤٨١	٤٣,٣١٩
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٢,٨٣٨	٤٠,٤٨١	٤٣,٣١٩
<b>الإطفاء</b>			
في ١ يناير ٢٠١١	٢,٥٤٣	-	٢,٥٤٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٢,٥٤٣	-	٢,٥٤٣
في ١ يناير ٢٠١٢	٢,٥٤٣	-	٢,٥٤٣
مخصص انخفاض القيمة (راجع إيضاح (١) أدناه)	-	٤٠,٤٨١	٤٠,٤٨١
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٢,٥٤٣	٤٠,٤٨١	٤٣,٠٢٤
<b>القيمة الدفترية</b>			
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢	٢٩٥	-	٢٩٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١١	٢٩٥	٤٠,٤٨١	٤٠,٧٧٦

(١) تشمل الموجودات غير الملموسة الأخرى على رسوم التوقيع غير القابلة للاسترداد البالغة ١٠ مليون دولار أمريكي، بالإضافة إلى المصروفات المترافقة، المدفوعة الخاصة بمشروع الفورميولاون تيم بارك وفقاً لاتفاقية الترخيص بين الشركة وفورميولاون ادمينيستريشن ليمتد، وهي شركة مؤسسة بموجب قوانين المملكة المتحدة. وتتعلق الاتفاقية باستخدام حقوق الملكية الفكرية والمحفوظات التاريخية والمواد الخاصة بفورميولاون ادمينيستريشن لمساعدتها في تأسيس وترويج مشروع الفورميولاون تيم بارك بما في ذلك حق استخدام الرموز والعلامات التجارية "إف ١" و "فورميولاون" الخاصة بفورميولاون ادمينيستريشن في الاسم الرسمي لمشروع الفورميولاون تيم بارك كما تمنح الشركة الحق الحصري في تطوير مشاريع "فورميولاون تيم بارك" حول العالم. وسيتم إطفاء الموجودات غير الملموسة على مدى فترة ١٠ سنوات ابتداءً من انطلاق مشروع الفورميولاون تيم بارك.

خلال السنة الحالية، قام مجلس إدارة الشركة بمراجعة القيمة الدفترية لهذه الموجودات غير الملموسة. يرى مجلس الإدارة أنه نظراً لعدم تدشين مشروع منتزه الفورمولاون وبعده، قرر إلغاء العقد بين الشركتين، وبالتالي فإن رسوم التوقيع غير القابلة للاسترداد تعرضت لانخفاض كامل في القيمة.

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

إيضاحات (تابع)

### ١١ الممتلكات والألات والمعدات

الرصيد في نهاية السنة ألف درهم	الاستبعادات ألف درهم	التحويلات الداخلية/الخارجية ألف درهم	الإضافات/ المحمل ألف درهم	الرصيد في بداية السنة ألف درهم	
					٢٠١٢
					<b>التكلفة</b>
٣٩,٢٨٨	-	-	-	٣٩,٢٨٨	الأرض
١٠٣,١٩٦	(٣,٥٠٠)	(٢,٥٩٤)	١٥,٧٠٠	٩٣,٥٩٠	المباني والتحصينات على عقارات مستأجرة
٣٣,١٨١	-	(٣٤)	٣٣٨	٣٢,٨٧٧	الألات والماكينات
٩٨,٤٤٨	(٨٢٧)	(٩,٨٧٩)	٣,٨٧١	١٠٥,٢٨٣	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية
٥٦,٩٧٧	(٣٢٦)	(٢٩٧)	٣,٠٨٧	٥٤,٥١٣	السيارات
١,٣٠٣	(٨)	(٣٠٤)	٤٤	١,٥٧١	المعدات الرياضية
٦,٦٤٢	-	(٥٠٤)	٨١١	٦,٣٣٥	المعدات والأدوات
٣,٣٠٩	-	(٥,٨٧٣)	٣٣٦	٨,٨٤٦	الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز
٣٤٢,٣٤٤	(٤,٦٦١)	(١٩,٤٨٥)	٢٤,١٨٧	٣٤٢,٣٠٣	
					<b>الاستهلاك المقرام</b>
٥٣,٤٦١	-	(٤,٤٦١)	٨,٣٦١	٤٩,٥٦١	المباني والتحصينات على عقارات مستأجرة
٢١,٣٧٤	-	(٨)	٢,٦٧٥	١٨,٧٠٧	الألات والماكينات
٨٥,٢٨٢	(٧٥٩)	(٩,٨٣٠)	٤,٥١٩	٩١,٣٥٢	الأثاث والتجهيزات المكتبية
٤٦,١١٨	(١٠١)	(٥٢١)	٢,٨٠٠	٤٣,٩٤٠	السيارات
١,١١٩	(٥)	(٣٠٤)	٢٣	١,٤٠٥	المعدات الرياضية
٥,٧٠٥	-	(٥٦١)	٤٨٣	٥,٧٨٣	المعدات والأدوات
٢١٣,٠٥٩	(٨٦٥)	(١٥,٦٨٥)	١٨,٨٦١	٢١٠,٧٤٨	
١٢٩,٢٨٥				١٣١,٥٥٥	<b>صافي القيمة الدفترية</b>
					٢٠١١
					<b>التكلفة</b>
٣٩,٢٨٨	-	-	-	٣٩,٢٨٨	الأرض
٩٣,٥٩٠	-	(٦١,٦١١)	١,٦٣٣	١٥٣,٥٦٨	المباني والتحصينات على عقارات مستأجرة (راجع إيضاح (أ) أدناه و١٣)
٣٢,٨٧٧	(١,٣٨٢)	-	٣٣٥	٣٣,٩٢٤	الألات والماكينات
١٠٥,٢٨٣	(١,٠٦٣)	-	١,٨٦٥	١٠٤,٤٨١	الأثاث والتجهيزات المكتبية
٥٤,٥١٣	(٦٦٤)	-	١,٤٧٥	٥٣,٧٠٢	السيارات
١,٥٧١	(٣٠)	-	١٦	١,٥٨٥	المعدات الرياضية
٦,٣٣٥	(٣٠)	-	٧٦٩	٥,٥٩٦	المعدات والأدوات
٨,٨٤٦	-	(٥,٠٨٦)	-	١٣,٩٣٢	الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز
٣٤٢,٣٠٣	(٣,١٦٩)	(٦٦,٦٩٧)	٦,٠٩٣	٤٠٦,٠٧٦	
					<b>الاستهلاك المقرام</b>
٤٩,٥٦١	-	(٥,٥٥٨)	٨,٩٩٥	٤٦,١٢٤	المباني والتحصينات على عقارات مستأجرة
١٨,٧٠٧	(١,١٣٢)	-	٢,٦٠٠	١٧,٢٣٩	الألات والماكينات
٩١,٣٥٢	(٨٩٢)	-	٥,٣٧٧	٨٦,٨٦٧	الأثاث والتجهيزات والمعدات المكتبية
٤٣,٩٤٠	(٦٢٥)	-	٤,١٢٧	٤٠,٤٣٨	السيارات
١,٤٠٥	(١٩)	-	٥٠	١,٣٧٤	المعدات الرياضية
٥,٧٨٣	(٣٠)	-	٥١٣	٥,٣٠٠	المعدات والأدوات
٢١٠,٧٤٨	(٢,٦٩٨)	(٥,٥٥٨)	٢١,٦٦٢	١٩٧,٣٤٢	
١٣١,٥٥٥				٢٠٨,٧٣٤	<b>صافي القيمة الدفترية</b>

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

إيضاحات (تابع)

### ١٢ العقارات الاستثمارية

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٢,٩١٥,٤٥٠	٤,٢٦٦,٠٣٠	في ١ يناير
٢٥,١٧٩	٩٢,٠٤٩	الإضافات خلال السنة
٣,٣٧١,٣١٩	٥٩٧,٩٨٧	المحول من عقارات التطوير (راجع إيضاح (أ) أدناه و(١٣))
٦١,١٣٩	-	المحول من الممتلكات والآلات والمعدات
(١,٢٥١,٥٦٨)	(٥٥٢,٧٠٢)	بيع عقارات استثمارية (راجع إيضاح (ب) أدناه)
(٨٥٥,٤٨٩)	٢٠٧,٦٨٦	الأرباح/(الخسائر) الناتجة عن التقييم العادل (راجع إيضاح (ج) أدناه)
-----	-----	
٤,٢٦٦,٠٣٠	٤,٦١١,٠٥٠	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	
٤,١٦٣,٥٣٠	٤,٥٠٨,٥٥٠	وتشتمل العقارات الاستثمارية على:
١٠٢,٥٠٠	١٠٢,٥٠٠	أراضي ومباني مملوكة تملك حر
=====	=====	مباني على أراضي مستأجرة

### (أ) التحويل من عقارات التطوير

لقد قام مجلس الإدارة بإعادة النظر في استخدام بعض عقارات التطوير. وعليه، تم نقل عقارات بتكلفة ٥٩٨,٠ مليون درهم (٢٠١١: ٣,٣٧١,٣١٩ مليون درهم) من عقارات تطوير إلى عقارات استثمارية حيث يتم الآن الاحتفاظ بهذه العقارات لاستخدامات غير محددة. يتم الاحتفاظ بهذه العقارات إما لزيادة رأس المال أو تأجيرها لأطراف ثالثة أو بيعها في السوق المفتوح. كما في تاريخ التقرير، هذه العقارات تم التصريح عنها 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 تبلغ قيمتها الدفترية ٥٥٢,٧ مليون درهم (٢٠١١: ١,٢٥١,٥٦٨ مليون درهم) مقابل مبلغ صافي قدره ٥٦٧,٤ مليون درهم (٢٠١١: ١,٢٤٩,٥٠٠ مليون درهم) ونتج عن هذا البيع أرباح صافية قدرها ١٤,٧ مليون درهم (٢٠١١: صافي خسائر ٢,١ 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 للمساحين القانونيين.

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

في حال الشركة كانت لا تمتلك اتفاقيات إيجار جارية، يتم تحديد القيمة العادلة مع الأخذ بالاعتبار معاملات السوق الأخيرة، حيثما كان ملائماً، لعقارات مماثلة في نفس موقع العقارات الاستثمارية الخاصة بالمجموعة.

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

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

إيضاحات (تابع)

١٢ العقارات الاستثمارية (تابع)

(ج) تقييم العقارات الاستثمارية (تابع)

وفقاً لذلك، بناءً على التقييم المذكور أعلاه، تم الاعتراف بأرباح قيمة عادلة تبلغ ٢٠٧,٧ مليون درهم (٢٠١١: خسائر قيمة عادلة ١٥٥,٥ مليون درهم) ضمن الأرباح أو الخسائر.

(د) العقارات المرهونة كضمان

لقد تم إيداع بعض سندات ملكية الأراضي لدى بنوك مقابل قروض مصرفية طويلة الأجل (راجع الإيضاحين ٢٤ و ٣٨).

١٣ العقارات للتطوير

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٥٠٦,٦١٥	١,٥٥٥,٥٣٦	في ١ يناير
٤٣١,٠١٠	٤٦٠,١٤٢	الإضافات خلال السنة
(١,١٠٢,٠٥٧)	(٢٢٢,٩٣٣)	تكلفة العقارات المباعة
(٩٠٨,٧١٣)	-	مخصص انخفاض القيمة (راجع إيضاح (أ) أدناه)
(٣,٣٧١,٣١٩)	(٥٩٧,٩٨٧)	المحول إلى العقارات الاستثمارية (راجع إيضاح ١٢ (أ))
-----	-----	
١,٥٥٥,٥٣٦	١,١٩٤,٧٥٨	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

(أ) مخصص انخفاض القيمة

قامت الإدارة بإجراء مراجعة تفصيلية لمحفظة عقارات التطوير الخاصة بها كما في تاريخ التقرير. تم تعيين شركة تقييم مسجلة مستقلة لمراجعة القيمة الدفترية لعقارات محددة. تم إعداد توقع تدفقات نقدية مخصومة للتأكد من القيمة الناتجة عن الاستخدام. يفترض توقع التدفقات النقدية المخصومة توفر أرصدة كافية للمجموعة من أجل إتمام إنشاء هذه المشروعات. لقد تم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة وفقاً لمتوسط تكلفة رأس المال المرجحة.

خلال السنة الحالية، قام أعضاء مجلس إدارة الشركة بمراجعة القيمة الدفترية لعقارات التطوير ورأوا أنه لا يوجد نقص في القيم العادلة لهذه العقارات وبالتالي لم يتم الاعتراف بخسائر قيمة عادلة ضمن الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ (٢٠١١: مخصص انخفاض القيمة ٩٠٨,٧ مليون درهم) (راجع إيضاح رقم ٣٨).

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٤ الذمم المدينة غير المتداولة

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٦٥,٩١٨	١٥٠,٩٧٧	ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح (أ) أدناه)
٦١٥	٧٠٠	الذمم المدينة الأخرى
-----	-----	
١٦٦,٥٣٣	١٥١,٦٧٧	
=====	=====	

(أ) ذمم المحتجزات المدينة

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٢٩,٩٧٥	٢٧٨,٥٨٢	في ٣١ ديسمبر
(٢٠,٣٧٦)	(٨,٣٠٣)	ناقصاً: الفرق بين التكلفة المطفاة والقيمة الدفترية لذمم المحتجزات المدينة
-----	-----	
٣٠٩,٥٩٩	٢٧٠,٢٧٩	
=====	=====	

المفصّل عنه في بيان المركز المالي الموحد:

٢٠١١	٢٠١٢	
١٦٥,٩١٨	١٥٠,٩٧٧	ذمم المحتجزات المدينة غير المتداولة
١٤٣,٦٨١	١١٩,٣٠٢	الاستحقاق المتداول من ذمم المحتجزات المدينة (راجع إيضاح (أ) ١٨)
-----	-----	
٣٠٩,٥٩٩	٢٧٠,٢٧٩	
=====	=====	

يتم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالقروض والذمم المدينة في إيضاح ٣٦ (أ).

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

١٥ إستثمارات أخرى

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٠٣١	٤,٨٢٤	في ١ يناير
(٢٠٧)	٤٧٠	الأرباح/(الخسائر) من إعاد التقييم للقيمة العادلة (راجع إيضاح ٧)
-----	-----	
٤,٨٢٤	٥,٢٩٤	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

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

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

(ب) الإستثمار في صناديق عقارية تسجل بالتكلفة

المدرجة أعلاه هو استثمار بقيمة ٤,٥ مليون درهم في صندوق عقاري. ويمثل هذا المبلغ المستثمر ثلاث مطالبات لرأس المال تصل إلى ٩٠% من التزام المجموعة للاستثمار في الصندوق العقاري. ويتم تسجيل الاستثمار أعلاه بالتكلفة. ويرى مجلس الإدارة أن القيمة العادلة لهذا الاستثمار لا تختلف بصورة مادية عن قيمته الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر أسعار الأسهم والنظام المتدرج للقيمة العادلة المتعلق باستثمارات أخرى في إيضاح ٣٦(أ)، و ٣٦(د)، و ٣٦(هـ) على التوالي.

١٦ المخزون

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٢,٧٢١	٢٦,٧٢٤	المواد المتعلقة بالمشاريع
٩,٢١٤	٦,٥٤١	المخزون التجاري
٨٨٧	٩٠٩	قطع الغيار والمستهلكات
(٨٨٢)	(١,٠٠٦)	ناقصاً: مخصص المواد بطيئة الحركة
-----	-----	
٤١,٩٤٠	٣٣,١٦٨	
=====	=====	

١٧ أعمال العقود قيد الإنجاز / الفواتير الزائدة عن التقييم

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٧,٦٨١,١١٦	٨,٤٨٦,١٠٧	التكاليف زائدا الأرباح المنسوبة ناقصاً الخسائر المتوقعة
(٧,٦٢١,٤٤٣)	(٨,٤٥٦,٩١٠)	ناقصاً: فواتير سير الأعمال
-----	-----	
٥٩,٦٧٣	٢٩,١٩٧	
=====	=====	

المفصّل عنه في بيان المركز المالي الموحد:

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٢٤١,٥٣٦	١٨٧,٦٥١	أعمال العقود قيد الإنجاز
(١٨١,٨٦٣)	(١٥٨,٤٥٤)	الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع إيضاح ٢١)
-----	-----	
٥٩,٦٧٣	٢٩,١٩٧	
=====	=====	

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

		الذمم المدينة التجارية والأخرى		١٨
٢٠١١	٢٠١٢			
ألف درهم	ألف درهم			
		الأدوات المالية		
		الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة		
		الذمم المدينة من بيع عقارات		
		ذمم المحتجزات المدينة (راجع الايضاح ١٤ (أ))		
٢,٤٣٠,٥٠٦	٢,٤٤٨,٠٠٩			
١٠٢,٧١٧	١٧,٠٥٥			
١٤٣,٦٨١	١١٩,٣٠٢			
-----	-----			
٢,٦٧٦,٩٠٤	٢,٥٨٤,٣٦٦			
		ناقصاً: المخصص للذمم المدينة المشكوك في تحصيلها (راجع ايضاح		
(١٧٥,٧٣٣)	(١٩١,١٤١)	((١)٣٦		
(٧٥٠,٠٠٠)	(٧٥٠,٠٠٠)	ناقصاً: المخصص للأنشطة ذات الصلة بالمقاولات (راجع الإيضاحين ٨ و ٣٦ (أ))		
-----	-----			
١,٧٥١,١٧١	١,٦٤٣,٢٢٥			
١١١,٣١٧	١٦٢,٧٢٨	الذمم المدينة الأخرى		
-----	-----			
١,٨٦٢,٤٨٨	١,٨٠٥,٩٥٣	إجمالي (أ)		
		الأدوات غير المالية		
		السلفيات المدفوعة مقدماً إلى المقاولين		
		السلفيات والمبالغ المدفوعة مقدماً		
١٤٦,٤٨٣	١١٩,١٧٨			
٢٦,٧٢١	٢٧,٠٥٤			
-----	-----			
١٧٣,٢٠٤	١٤٦,٢٣٢	إجمالي (ب)		
-----	-----			
٢,٠٣٥,٦٩٢	١,٩٥٢,١٨٥	إجمالي (أ + ب)		
=====	=====			

(١) تم حجز التدفقات النقدية عن بعض ذمم العقود المدينة لصالح البنوك مقابل التسهيلات التي حصلت عليها إحدى الشركات التابعة (راجع الإيضاحين ٢٣ و ٢٤).

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

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

إيضاحات (تابع)

### معاملات مع أطراف ذات علاقة ١٩

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

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٧١,٨١٣	٦١,٩٠٣	إيرادات إدارة مشاريع وإيرادات من عقود
٣١٨,٩٦٣	٧٦,٤٢٥	قروض طويلة الأجل تم الحصول عليها من مساهم هام، بنك
١,٨٢٦	٥٤٢	فوائد مكتسبة من وديعة لدى مساهم هام، بنك
٢,٣٦٤	١,٩٨٨	فوائد على سحبات على المكشوف مدفوعة لمساهم هام، بنك
٢٧٣,٧٨٢	١٠٨,٥٥٩	فوائد على قروض لأجل مدفوعة لمساهم هام، بنك
١,٠٢٤,٢٤٤	٩٨,٠٠٠	بيع عقارات استثمارية
-	١٢٣,٢٥٣	أموال مع ائتلاف مشترك (راجع إيضاح (١) ادناه)
		فيما يلي التعويضات لموظفي الإدارة الرئيسيين:
١٠,٣٥٧	٨,٥٧٨	رواتب وتعويضات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
٣٢٩	٣٢٥	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
=====	=====	

أيضاً راجع إيضاح ٣٨.

(١) تتضمن الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة مبلغ ١٢٣,٣ مليون درهم محتفظ به بصفة أمانة لدى ائتلاف مشترك، ومن المتوقع سداؤه للشركة في وقت قريب.

يتم في الإيضاحين ٣٦ (أ) و ٣٦ (ب) على التوالي الإفصاح عن تعرض المجموعة إلى مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة المتعلقة بأرصدة الأطراف ذات العلاقة.

### النقد في الصندوق ولدى البنوك ٢٠

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٥,١٦٧	٧٥٦	النقد في الصندوق
		نقد لدى البنوك في:
١١,٥٣٧	-	حسابات ودائع تحت الرهن
١٥٤,٤٢٤	٢٠١,٨٥٥	حسابات جارية
٦٣,٦٤١	٧,٥٥٦	حسابات ودائع أخرى
-	١٧,٣٠٠	حسابات ودائع أخرى لاستحقاق أكثر من ٣ أشهر
-----	-----	
٢٣٤,٧٦٩	٢٢٧,٤٦٧	
=====	=====	



شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢٠ النقد في الصندوق ولدى البنوك (تابع)

(أ) النقد وما يعادله

٢٠١١	٢٠١٢
ألف درهم	ألف درهم
٢٢٣,٢٣٢	٢١٠,١٦٧
(٨١,٥١٦)	(٤٦,٠٠٧)
(٢٠,٧١٣)	(١٩,٣٩١)
-----	-----
١٢١,٠٠٣	١٤٤,٧٦٩
=====	=====

يشتمل النقد وما يعادله على:

النقد في الصندوق ولدى البنوك (باستثناء ودائع تحت الرهن)

سحوبات مصرفية على المكشوف (راجع الإيضاح ٢٣)

فواتير/شيكات مخصومة (راجع الإيضاح ٢٣)

(ب) النقد لدى البنوك في حسابات ودائع

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

(ج) أرصدة لدى طرف ذات علاقة

يشتمل النقد لدى البنك على أرصدة لدى مساهم هام، أحد البنوك، بمبلغ ١٤٤,٣ مليون درهم (٢٠١١: ١٦٢,٠ مليون درهم).

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

٢١ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١١	٢٠١٢
ألف درهم	ألف درهم
١,٠٠٣,٣٦٧	٨٥٠,٦٦٣
١٠٧,٦٦٣	١٠٠,٢٢٣
٨٧٧,٩٨٩	١,٢٩٧,٤٠٦
٤٧	(٣٤)
-----	-----
١,٩٨٩,٠٦٦	٢,٢٤٨,٢٥٨
-----	-----
١٨١,٨٦٣	١٥٨,٤٥٤
-----	-----
١٨١,٨٦٣	١٥٨,٤٥٤
-----	-----
٢,١٧٠,٩٢٩	٢,٤٠٦,٧١٢
=====	=====

الأدوات المالية

ذمم دائنة تجارية

ذمم محتجزات دائنة

ذمم دائنة أخرى واستحقاقات (راجع إيضاح (أ) أدناه)

المبالغ مستحقة الدفع عن عقود مقايضة أسعار فائدة (راجع إيضاح

٢٩(د))

إجمالي(أ)

الأدوات غير المالية

الفواتير الزائدة عن التقييم (راجع إيضاح ١٧)

إجمالي(ب)

إجمالي(أ+ب)

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٢١ الذمم الدائنة التجارية والأخرى (تابع)

(أ) الذمم الدائنة الأخرى والاستحقاقات

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٣,١٢٨	٥٣,١٢٨	تشتمل الذمم الدائنة الأخرى والاستحقاقات:
٩٢,٨٥٢	٩٩,٣٦٢	مبلغ مستحق الدفع لشراء أراضي
٢٠٤,٤٣٠	٥١٦,٢٩٦	مخصص الذمم الدائنة المتعلقة بالموظفين
=====	=====	مخصص تكاليف عقارات للتطوير

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

٢٢ السلفيات والودائع

(أ) الاستحقاق قصير الأجل من السلفيات والودائع

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٤,٠٣٣	١٢,٦٩٣	الأدوات المالية
-----	-----	ودائع الضمان
١٤,٠٣٣	١٢,٦٩٣	إجمالي(أ)
-----	-----	
٩١,٠٣٣	٣٥,٣٩٥	الأدوات غير المالية
١٩,٣٩٧	١٧,٨٦٣	السلفيات المتعلقة بعقود الإنشاءات
-----	-----	الإيرادات المستلمة مقدماً
١١٠,٤٣٠	٥٣,٢٥٨	إجمالي(ب)
-----	-----	
١٢٤,٤٦٣	٦٥,٩٥١	إجمالي(أ+ب)
=====	=====	

يتم في الإيضاح ٣٦(ب) بيان تعرض المجموعة لمخاطر السيولة المتعلقة بالدفعات المستلمة مقدماً والودائع.

(ب) الاستحقاق طويل الأجل من السلفيات والودائع

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٥٥,٨١٣	٢٧٥,٧٨٤	الأدوات غير المالية
=====	=====	سلفيات من بيع عقارات (راجع الإيضاح(١)أنه)

(١) تتمثل السلفيات من بيع عقارات بالمبالغ المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات وفقاً لجدول السداد المبين 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 الإيضاح معلومات حول الشروط التعاقدية للقروض المصرفية قصيرة الأجل الخاصة بالمجموعة التي تحمل فائدة لدى المجموعة والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. لمزيد من المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر السيولة ومخاطر أسعار الفائدة، راجع الإيضاحين ٣٦ (ب) و ٣٦ (ج) على التوالي.

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٨١,٥١٦	٤٦,٠٠٧	السحوبات المصرفية على المكشوف
٢٠,٧١٣	١٩,٣٩١	الفواتير/الشبكات المخصومة
١٧,٠٥٣	٤٠,٩٥٩	إيصالات الأمانة
-----	-----	
١١٩,٢٨٢	١٠٦,٣٥٧	
=====	=====	

### (أ) الأحكام والشروط 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

تشتمل القروض المصرفية قصيرة الأجل على مبلغ ٤٣,٥ مليون درهم (٢٠١١: ٤٣,٠ مليون درهم) مستحق إلى مساهم هام، أحد البنوك.

### (ج) الضمانات

إن القروض المصرفية قصيرة الأجل الخاصة بالمجموعة مضمونة بموجب:

- (١) سندات إذنية؛
- (٢) ضمانات جماعية ومنفردة من الشركة؛
- (٣) خطاب تعهد من قبل الشركة يبين أن مساهمتهم في ثيرمو ذ.م.م. (شركة تابعة) لن يتم خفضها إلى ما دون ٨١% طالما أن التسهيلات البنكية قائمة؛
- (٤) حجز التدفقات النقدية عن بعض ذمم العقود المدينة (راجع الإيضاح ١٨).

### ٢٤ القروض المصرفية طويلة الأجل

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

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٧٦٩,٠٧٥	٣,٥٣٦,١٧٧	في ٣١ ديسمبر
(٩٧٢,٨٥٢)	(٥٣٧,٩٠٧)	ناقصاً: الاستحقاق قصير الأجل
-----	-----	
٢,٧٩٦,٢٢٣	٢,٩٩٨,٢٧٠	الاستحقاق طويل الأجل
=====	=====	

تخضع القروض طويلة الأجل لفائدة وفقاً للمعدلات التجارية الاعتيادية. راجع كذلك إيضاح ٣٨.

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

إيضاحات (تابع)

٢٤ القروض المصرفية طويلة الأجل (تابع)

(أ) الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٦,٢١٤,٢٠٤	٣,٧٦٩,٠٧٥	فيما يلي الحركة في القروض المصرفية طويلة الأجل:
٤١٥,٦١١	٧٦,٤٢٥	في ١ يناير
(٢,٨٦٠,٧٤٠)	(٣٠٩,٣٢٣)	القروض التي تم الحصول عليها خلال السنة
-----	-----	المبالغ المسددة خلال السنة
٣,٧٦٩,٠٧٥	٣,٥٣٦,١٧٧	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

(ب) الأحكام والشروط العامة المهمة للقروض المصرفية طويلة الأجل

(١) خلال السنوات السابقة، حصلت المجموعة على قرض لأجل من مساهم هام، بنك، والذي استخدم لسداد بعض القروض المصرفية للمجموعة ويتم سداؤه على ثلاثة أقساط سنوية متساوية ابتداءً من ٤ أغسطس ٢٠١٦. مع ذلك، وخلال العام، أبرمت المجموعة اتفاقية مع مساهم هام، بنك، تم على أساسها توحيد قروض معينة بموجب اتفاق واحد. في تاريخ توحيد هذه القروض بموجب اتفاق واحد بلغت قيمة القرض قيد السداد ٨١٤,٤ مليون درهم (٢٠١١: ٦,٦ مليون درهم). راجع الإيضاح (٨) أدناه. إن هذا القرض مضمون بموجب:

- إيداع سندات ملكية عقار مع تعهد بإنشاء رهن قانوني على العقار في أي وقت خلال مدة القرض في حال التأخر عن السداد؛
- حجز التدفقات النقدية عن متحصلات تأجير لعقار؛
- تجبير بوليصة تأمين متعلقة بعقار؛ و
- حجز التدفقات النقدية عن ذمم مبيعات مدينة خاصة بعقار.

(٢) خلال السنوات السابقة، قامت المجموعة بإعادة التفاوض على بنود وشروط بعض قروض السحب على المكشوف بقيمة ٣٠٠ مليون درهم وتم تحويلها إلى قرض مصرفي طويل الأجل. يتم سداؤه على قسط واحد في تاريخ ١ يناير ٢٠١٢. إلا أن المجموعة قامت خلال السنة الحالية بسداد استحقاق من هذا القرض وأعدت التفاوض على فترة سداد باقي القرض. يتم الآن سداد القرض على ١٢ قسط نصف سنوي يبلغ كلا منها ٣,٥ مليون درهم خلال ٢٠١٣ و ٨,٢ مليون درهم بعد ٢٠١٣. سوف يبدأ السداد في ١ يناير ٢٠١٣. بلغت قيمة القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢ مبلغ ٨٩,٢ مليون درهم (٢٠١١: ٢١٤,٤ مليون درهم). يخضع هذا القرض لضمان بموجب التنازل عن ذمم مدينة.

(٣) حصلت المجموعة على تسهيلات قرض لأجل بمبلغ ٢,٧٥٠ مليون درهم من مجموعة من البنوك، بما في ذلك مساهم هام، بنك، لتمويل إنجاز أعمال البناء المتبقية لمشاريع معينة. مع ذلك، وخلال العام، دخلت المجموعة في اتفاقية مع مساهم هام، بنك، على أساسها توحيد قروض معينة بموجب اتفاق واحد. في تاريخ توحيد قروض معينة بموجب اتفاق واحد بلغت قيمة القرض قيد السداد ٩١٦,٥ مليون درهم (٢٠١١: ٩١٦,٥ مليون درهم). راجع الإيضاح (٨) أدناه. إن هذا القرض مضمون بموجب:

- رهن عقارات؛
- حجز التدفقات النقدية عن ذمم مدينة متعلقة بالمشروع الذي يتم تمويله؛ و
- حجز التدفقات النقدية عن متحصلات تأجير بعض العقارات.

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

إيضاحات (تابع)

٢٤ القروض المصرفية طويلة الأجل (تابع)

(ب) تعديل في بنود السداد لبعض القروض المصرفية (تابع)

(٤) خلال السنة السابقة، أبرمت المجموعة اتفاق مع مساهم هام، بنك، للحصول على قرض لأجل بقيمة ١,٧٨,٢ مليون درهم والذي ستستفيد منه المجموعة لتسوية القروض المصرفية قصيرة الأجل القائمة في ذلك التاريخ. ويتم سداد هذا القرض خلال فترة ٦ سنوات على أقساط ربع سنوية ابتداءً من إبريل ٢٠١٢. خلال السنة الحالية، تم تعديل شروط السداد ويتم الآن سداد القرض على ١٠ أقساط نصف سنوية متساوية تبدأ في إبريل ٢٠١٤. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، بلغت قيمة القرض قيد السداد ١,٠٧٨,٢ مليون درهم (٢٠١١: ١,٠٧٨,٢ مليون درهم). إن القرض المصرفي طويل الأجل مضمون بموجب:

(أ) ضمان تجاري من الشركة؛

(ب) حجز التدفقات النقدية عن بعض ذمم العقود المدبنة؛

(ج) سند إذني بمبلغ ١,٠٧٨,٢ مليون درهم.

(٥) خلال السنوات السابقة، حصلت الشركة على تسهيلات قرض لأجل بمبلغ ١,٣٧٠,٢ مليون درهم من مساهم هام، بنك، ويتم سداؤه على دفعة واحدة بتاريخ ٣٠ يونيو ٢٠١٢. إلا أن المجموعة قامت خلال السنة الحالية بسداد بعض استحقاقات هذا القرض وأعدت التفاوض على شروط سداد باقي القرض. يستحق سداد القرض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. إلا أن المجموعة قيد التفاوض على شروط السداد مع البنك. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢. بلغت قيمة القرض قيد السداد ١٣٠,٨ مليون درهم (٢٠١١: ٢١٨ مليون درهم). إن القرض مضمون بموجب:

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

(ب) التنازل عن بوليصة تأمين لعقار؛

(٦) لدى الشركة تسهيلات قرض لأجل بمبلغ ٢٩٠ مليون درهم من أحد البنوك وكان يتم سداد القرض على ٤٠ قسط ربع سنوي ابتداءً من ٣١ مارس ٢٠٠٦. خلال السنوات السابقة، تم زيادة القرض لأجل ليصل إلى ٤٠٠ مليون درهم وقد تم إعادة هيكلة ليصبح مستحق السداد بالكامل في ٢٠ يناير ٢٠١٣. إلا أن لاحقاً لنهاية السنة، تتفاوض الإدارة بشأن شروط السداد مع البنك. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، بلغت قيمة القرض قيد السداد ٤٠٠ مليون درهم (٢٠١١: ٤٠٠ مليون درهم). إن القرض مضمون بموجب:

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

(ب) تجبير عن بوليصة تأمين لعقار؛

(ج) حجز التدفقات النقدية عن متحصلات تأجير بعض العقارات؛

(د) شيك ضمان بمبلغ ٤٠٠ مليون درهم يمكن صرفه نقداً من قبل البنك في حال التأخر عن السداد.

(٧) خلال السنة السابقة، حصلت الشركة على تسهيلات قرض لأجل بمبلغ ٤٠٥ مليون درهم من مساهم هام، بنك، لتمويل إتمام أعمال البناء المتبقية لمشاريع معينة. يتم سداد القرض دفعة واحدة في ١ مارس ٢٠١٤. مع ذلك، وخلال العام، دخلت المجموعة في اتفاقية مع مساهم هام، بنك، تم على أساسها توحيد قروض معينة بموجب اتفاق واحد. في تاريخ توحيد قروض معينة بموجب اتفاق واحد بلغت قيمة القرض قيد السداد ١٠٧,٠ مليون درهم (٢٠١١: ٥٢,٣ مليون درهم). راجع الإيضاح (٨) أدناه. إن القرض مضمون بموجب ضمان تجاري من الشركة.

(٨) خلال السنة، دخلت المجموعة في اتفاقية مع مساهم هام، بنك، على أساسها توحيد قروض هامة بموجب اتفاق واحد. وفقاً لشروط السداد المعدلة، يستحق سداد القرض على ٥ أقساط سنوية متساوية تبدأ في ٢٨ فبراير ٢٠١٧. علاوة على ذلك، تفاوضت المجموعة بنجاح على سعر الفائدة مما أدى إلى إنخفاضها مقارنة مع معدل الفائدة السابق. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، بلغت قيمة القرض قيد السداد ١,٨٣٨,٠ مليون درهم. إن هذا القرض مضمون بموجب:

(أ) إيداع سندات ملكية عقار مع تعهد بإنشاء رهن قانوني على العقار في أي وقت خلال مدة القرض في حال التأخر عن السداد؛

(ب) تنازل عن متحصلات تأجير لعقار؛

(ج) تنازل عن بوليصة تأمين متعلقة بعقار؛ و

(د) تنازل عن ذمم مبيعات مدينة خاصة بعقار.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة  
إيضاحات (تابع)

		٢٥ إيرادات مؤجلة
٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٠,٩٣٨	٢٨,٦٨٨	في ١ يناير
(٢,٢٥٠)	(٢,٢٥٠)	ناقصاً: الإيرادات المعترف بها خلال السنة (راجع إيضاح ٩)
-----	-----	
٢٨,٦٨٨	٢٦,٤٣٨	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

في عام ٢٠٠٣ حصلت الشركة على قطعة أرض من حكومة دبي كمنحة. تشتمل منحة الأرض على منحتين منفصلتين. لقد تم تقديم المنحة الأولى من مساحة الأرض بشرط بناء ميدان للسيارات يتضمن مضمار لسباق السيارات والموجودات ذات العلاقة. وتشتمل المنحة الأخرى على الجزء المتبقي من مساحة الأرض وليس هنالك شروط مرفقة بهذه المنحة سوى الالتزام بالقوانين المحلية ذات العلاقة. ولقد تم قيد الأرض والمنحة المترافقة معها على أساس إجمالي بالقيمة العادلة للأرض في وقت منحها استناداً لتقييم السوق المفتوح المنفذ من قبل شركة تقييم مسجلة مستقلة.

تم الاعتراف بالمنحة المتعلقة بأرض مضمار سباق السيارات ضمن البيانات المالية الموحدة كإيرادات مؤجلة ويعترف بها في الأرباح والخسائر على شكل منتظم ويتم استيفاء الشروط الخاصة بالمنحة.

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

		٢٦ الذمم الدائنة طويلة الأجل
٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٨,٢٦٨	٦,٣٦٩	محتجزات دائنة
٨,٧٣٨	٨,٤٣٥	ذمم دائنة أخرى
-----	-----	
١٧,٠٠٦	١٤,٨٠٤	
=====	=====	

		٢٧ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٩,٨٤٢	٧٨,٧٠٠	في ١ يناير
١٧,٠٠٢	١٤,٤٧٩	المخصص المكون خلال السنة
(١٨,١٤٤)	(١٣,٢٠٤)	المبالغ المدفوعة خلال السنة
-----	-----	
٧٨,٧٠٠	٧٩,٩٧٥	في ٣١ ديسمبر
=====	=====	

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

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

إيضاحات (تابع)

### ٢٨ رأس المال وأسهم الخزينة

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٣٦٦,٨٥٧	٣,٣٦٦,٨٥٧	<b>المصدر والمدفوع بالكامل:</b> ٣,٣٦٦,٨٥٦,٤٨٣ (٢٠١١: ٣,٣٦٦,٨٥٦,٤٨٣)
		بقيمة ١ درهم للسهم الواحد
(٤,٩٩٨)	(٤,٩٩٨)	<b>أسهم الخزينة المشتراه:</b> ١,٣٢٩,١٠٩ (٢٠١١: ١,٣٢٩,١٠٩)
		بقيمة ١ درهم للسهم الواحد
٣,٣٦١,٨٥٩	٣,٣٦١,٨٥٩	في ٣١ ديسمبر

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، اشتمل رأس المال على أسهم عادية. إن جميع الأسهم المصدرة مدفوعة بالكامل. يحق لحاملي الأسهم العادية استلام توزيعات الأرباح التي تعلن من حين لآخر كما يحق لهم التصويت خلال اجتماعات الشركة بما يعادل صوت واحد لكل سهم. تتساوى كافة الأسهم في التصنيف فيما يتعلق بالموجودات المتبقية للشركة.

إن تكلفة أسهم الخزينة المشتراه تمثل شراء أسهم الشركة من قبل شركة تابعة. ويتم بيان تلك التكلفة كخصم من حقوق الملكية.

### ٢٩ الاحتياطات

#### (أ) الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٨ لسنة ١٩٨٤ (وتعديلاته)، يتم تخصيص ١٠% من صافي الأرباح السنوية للشركة وشركاتها التابعة للاحتياطي القانوني حتى يصبح ذلك الاحتياطي مساوياً لـ ٥٠% من رأس المال المدفوع. ويمكن أن تتوقف تلك التخصيصات عندما يصبح الاحتياطي القانوني مساوياً لنصف رأس المال المدفوع للشركة. خلال السنة الحالية، قامت الشركة بتحويل قيمة ١٧,٦ مليون درهم إلى احتياطي قانوني.

في السنة السابقة، وفقاً للمادة رقم ٥٩ من النظام الأساسي للشركة، قرر مجلس الإدارة استخدام الاحتياطي القانوني البالغ ١,٤٦٧,٦ مليون درهم لغرض التعويض جزئياً عن خسائر المجموعة المتراكمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١١.

#### (ب) الاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتم تخصيص ١٠% من صافي الأرباح السنوية للاحتياطي العام. ويمكن أن تتوقف التحويلات للاحتياطي العام بناءً على توصية مجلس الإدارة أو عندما يصبح مساوياً لـ ٥٠% من رأس المال المدفوع. قام مجلس الإدارة خلال السنة بالتوصية بعدم تخصيص ١٠% من صافي الأرباح إلى الاحتياطي العام.

#### (ج) فائض إعادة التقييم

يمثل فائض إعادة التقييم أرباح إعادة التقييم للموجودات المحولة من ممتلكات وآلات ومعدات إلى عقارات استثمارية. تم خلال السنة السابقة بيع تلك العقارات الاستثمارية ووفقاً لذلك، تم تحويل فائض إعادة التقييم إلى الخسائر المتراكمة.

#### (د) احتياطي التغطية

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

في السنة السابقة، حصلت المجموعة على حزمة جديدة من عقود مقايضة أسعار الفائدة على أساس الاستحقاق بصيغ تخفيضية دورية لتغطية محفظة قروضها طويلة الأجل التي تمثل إجمالي القيمة الاسمية والبالغة ٢٦,١ مليون درهم. لقد تم استخدام عقود المقايضة لحماية القروض المصرفية طويلة الأجل التي حصلت عليها الشركة من التعرض لأي زيادة في أسعار الفائدة والتي سببت صافي تدفقات نقدية إيجابية للشركة خلال السنة. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، بلغت أرباح القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة ٠,٠٨ مليون درهم (٢٠١١: ٠,١١ مليون درهم) تم اضافتها إلى احتياطي التغطية وتم تضمينها كجزء من حقوق الملكية.

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٠ الحصاص في الائتلافات المشتركة

(أ) العقارية للاستثمار ذ.م.م

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

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
		المركز المالي:
١٥٧,٨٦٤	١٤٣,٠٠٨	الموجودات غير المتداولة
٩٦,٩١٠	١٤٧,٨٣٤	الموجودات المتداولة
(١,٠٣٧)	(٥٧٤)	المطلوبات غير المتداولة
(٤٧,٣٦٣)	(١٠٦,٨٣٤)	المطلوبات المتداولة
(٦,٣٧٦)	(٦,٣٧٦)	المعاملات الداخلية المحذوفة
-----	-----	
١٩٩,٩٩٨	١٧٧,٠٥٨	صافي الموجودات
=====	=====	
		نتائج العمليات
١٠١,٢٦٥	٧٠,٦١١	الإيرادات
(٩٨,١٦٩)	(٦٨,٥٥١)	المصروفات
-----	-----	
٣,٠٩٦	٢,٠٦٠	الأرباح
=====	=====	

خلال السنة قامت شركة العقارية للاستثمار ذ.م.م بإقتراح وتوزيع أرباح بمبلغ ٢٥ مليون درهم (٢٠١١: ٢٠ مليون درهم) إلى الشركة.

(ب) إميريتس ديستريكت كولينج ذ.م.م.

في ٢٠٠٣، ساهمت الشركة بمبلغ ٤ مليون درهم في ٤٠% من رأس مال إميريتس ديستريكت كولينج ذ.م.م. (إيميكول). واستحوذت المجموعة على حصة إضافية بنسبة ١٠% من أسهم الائتلاف المشترك اعتباراً من ١ أغسطس ٢٠٠٦ بتكلفة قدرها ٢,٥ مليون درهم. ويشتمل هذا المبلغ على قيمة الشهرة التجارية البالغة ١,٣ مليون درهم. في ٢٠١٠ ساهمت المجموعة في رأس مال اضافي قيمته ٦,٣ مليون درهم.

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، تمتلك المجموعة ٥٠% من حصص "إيميكول". فيما يلي تفاصيل حصة المجموعة في موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الائتلاف المشترك:

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
		المركز المالي:
٧٠٨,٠٣٣	٧٥٦,٦٩١	الموجودات غير المتداولة
٤٤,٦٨٦	٥٨,١٧٦	الموجودات المتداولة
(٨١,٠٢١)	(٣٩٣,٩٧١)	المطلوبات غير المتداولة
(٤٤٦,٨٠٦)	(١٣٣,٨٠١)	المطلوبات المتداولة
-----	-----	
٢٢٤,٨٩٢	٢٨٧,٠٩٥	صافي الموجودات
=====	=====	
		نتائج العمليات
٩٩,٨٤٢	١٠٩,٠٨٨	الإيرادات
(٨٨,٩٢٦)	(١٠٠,٨٧٥)	المصروفات
-----	-----	
١٠,٩١٦	٨,٢١٣	الأرباح
=====	=====	



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

إيضاحات (تابع)

٣٠ الحصاص في الائتلافات المشتركة (تابع)

(ب) إميريتس ديستريكت كولينج ذ.م.م (تابع)

إعتباراً من ١ يناير ٢٠١٢، أبرمت الشركة في اتفاق امتياز مع إيميكول، لتوفير المياه المبردة إلى مشروع الموتورسيستي. حيث قامت الشركة في الفترة الحالية ولمرة واحدة بتسجيل تسوية التكلفة المتراكمة مقابل توفير المياه المبردة من قبل إيميكول عن الفترة السابقة وابتداءً من انتهاء تطوير مشروع الموتورسيستي كمصاريف بقيمة ١٠٨ مليون درهم والتي تم احتسابها كإيرادات بالنسبة لإيميكول. وعليه، تم الاعتراف بـ ٥٠% من هذا الإيراد الذي تم تسجيله في إيميكول والذي يمثل حصة الشركة كتخفيض لمبلغ التكلفة المتراكمة. بالإضافة إلى ذلك، خفضت الشركة التكاليف المباشرة بمقدار ٨١,٤ مليون درهم والتي تمثل حصة إيميكول من تكلفة البنية التحتية في الموتورسيستي.

(ج) الحصاص في العمليات المسيطر عليها بصورة مشتركة

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

(١) خلال العام ٢٠٠٨، أبرمت شركة ثيرمو ذ.م.م. اتفاقية مع أمينا بايب لاين كونستركشن ذ.م.م. للأعمال الميكانيكية والكهربائية والسياسة وأعمال عقود أخرى خاصة بمشروع فيول فارم أفيشن بموجب ائتلاف مشترك. لا توجد عمليات لائتلاف المشترك خلال السنة.

(٢) خلال سنة ٢٠٠٤، أبرمت شركة إدارة ذ.م.م. اتفاقية مع كونفلونس (المعروفة سابقاً بأشيا باسيفيك بروجيكتس) لتنفيذ خدمات إدارة المشاريع بموجب الائتلاف المشترك. لا توجد عمليات لائتلاف المشترك خلال السنة.

٣١ الحصاص غير المسيطرة

خلال ٢٠٠٣، استحوذت ثيرمو ذ.م.م. على نسبة ٥٠% من حقوق التصويت في أو أي تي سي ثيرمو ذ.م.م. وتم الاحتفاظ بالنسبة المتبقية البالغة ٥٠% من قبل مساهم الأقلية. كما اتفقت ثيرمو مع مساهم الأقلية على أنه غير مسؤول عن المساهمة في رأسمال الشركة التابعة وقد قدم مساهم الأقلية عقارات بدون إيجار عوضاً عن مساهمته في رأسمال الشركة التابعة.

٣٢ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة

وهي تمثل الأتعاب المهنية المدفوعة/المستحقة لأعضاء مجلس إدارة الشركة مقابل تقديم خدمات لأي لجنة وعن تكريس وقت واهتمام خاص لأعمال وشؤون الشركة ولأداء خدمات خارج نطاق أنشطتهم الاعتيادية. وفقاً لتفسير المادة ١١٨ من القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٨) لعام ١٩٨٤ الصادر عن وزارة الاقتصاد والتجارة، يتم الاعتراف بأتعاب أعضاء مجلس الإدارة كتخصيص من الأرباح المحتجزة. لم يقترح أعضاء مجلس الإدارة أي أتعاب عن سنة ٢٠١٢.

٣٣ ربحية السهم الأساسية والمخفضة

	٢٠١٢	٢٠١١
أرباح/(الخسائر) المنسوبة للمساهمين (ألف درهم)	١٧٥,٧٨٩	(١,٥٦٩,٩٢٤)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤	٣,٣٦٥,٥٢٧,٣٧٤

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

		٣٤	الارتباطات الرأسمالية والالتزامات الطارئة
		(أ)	الارتباطات الرأسمالية
٢٠١١	٢٠١٢		
ألف درهم	ألف درهم		الشركة والشركات التابعة لها
			الارتباطات:
			خطابات اعتماد
٢٢٢,٥٧٧	٣٠,٤٦٣		الارتباطات الرأسمالية
٣٩٠,٩٤٠	٣٩٠,٩٤٠		
=====	=====		
			الالتزامات الطارئة:
			خطابات الضمان
١٤١,٦٨٩	٦٤٢,٧٧٥		
=====	=====		
			الشركات المسيطر عليها بصورة مشتركة
			الارتباطات:
			خطابات اعتماد
٣,٧٧١	-		
=====	=====		
			الالتزامات الطارئة:
			خطابات الضمان (راجع إيضاح (١) أدناه)
-	٣٩٦,٢٥٤		
=====	=====		

(١) أصدرت الشركة ضمان تجاري بالنيابة عن قرض تم الحصول عليه من قبل أئتلاف مشترك شركة إميريتس ديستريكت كولنج ذ.م.م.

(ب) الالتزامات الطارئة

يوجد بعض المطالبات والالتزامات الطارئة التي تنشأ في سياق الأعمال الاعتيادية. يقوم مجلس الإدارة بمراجعتها بشكل منتظم حال ورود مثل هذه الشكاوى و/أو المطالبات وتعامل كل حالة على حدة وفقاً لأهميتها ولشروط العقد ذات الصلة.

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

إيضاحات (تابع)

٣٥ التقارير حسب القطاع

### قطاعات الأعمال

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

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإشاءات ألف درهم	إدارة الممتلكات والمبيعات العقارية ألف درهم	
١,٦٤٢,٢٥٨	٩٠,٧٤٦	١,٠٨٣,٨٠٥	٤٦٧,٧٠٧	٢٠١٢ إيرادات القطاع
٢٤٣,٣٥٣	٣٥,٨٩٩	١٦٠,٩٥٦	٤٦,٤٩٨	نتائج القطاع
(١٤٥,٠٩٧)	(٤٤,٢٣٤)	(٥٩,٥٥٢)	(٤١,٣١١)	مصروفات إدارية وعمومية
١٣,١٨٥	٢١	١٢,٢٤٧	٩١٧	إيرادات التمويل
(١٧٧,١٠٣)	-	(٦١,٠٤٤)	(١١٦,٠٥٩)	مصروفات التمويل
١٤,٧٢٤	-	-	١٤,٧٢٤	الأرباح من بيع عقارات استثمارية
٨,٧٦٨	١,٤٣٥	٢,٥٤٣	٤,٧٩٠	الإيرادات الأخرى
١٠,٢٧٣	٨,٢١٣	-	٢,٠٦٠	الحصة من أرباح التكتلات مشتركة
(٣١,٨٩٧)	١,٣٣٤	٥٥,١٥٠	(٨٨,٣٨١)	(خسائر) / أرباح السنة قبل التقييم
٢٠٧,٦٨٦	-	-	٢٠٧,٦٨٦	الأرباح من تقييم عقارات
١٧٥,٧٨٩	١,٣٣٤	٥٥,١٥٠	١١٩,٢٠٥	أرباح السنة
٨,٦٢٧,٧٤٦	٢٣١,٠٥٢	٢,٨٣٥,٠٢٥	٥,٥٦١,٦٦٩	موجودات القطاع
٤٦٤,١٥٣	٢٨٧,٩١٧	-	١٧٦,٢٣٦	الاستثمارات في التكتلات مشتركة
٩,٠٩١,٨٩٩	٥١٨,٩٦٩	٢,٨٣٥,٠٢٥	٥,٧٣٧,٩٠٥	إجمالي الموجودات
٦,٥٢٩,٠٣٤	٢٣٦,٠٠٣	٢,١٤٧,١٣٩	٤,١٤٥,٨٩٢	مطلوبات القطاع
٥٧٦,٣٧٨	٢,٤٤٦	١٩,٨١١	٥٥٤,١٢١	مصروفات رأسمالية
١٨,٨٦١	٢,٨٣٧	١٠,٧٩٤	٥,٢٣٠	الاستهلاك
٤,٩٢٤,٥٨٦	٨٧,٣٣٢	١,٤٩٥,٧٠٥	٣,٣٤١,٥٤٩	٢٠١١ إيرادات القطاع
٧٤١,١٣٥	٣٤,٨٠٥	٢٤٩,٥٢٨	٤٥٦,٨٠٢	نتائج القطاع
(١٧٥,٦٤٨)	(٥٨,٣٤٧)	(٦٤,٨١٨)	(٥٢,٤٨٣)	مصروفات إدارية وعمومية
٢,٣٦٩	٤١	٣٢٢	٢,٠٠٦	إيرادات التمويل
(٣٩٧,٤٩٢)	-	(٩٩,٣٤٤)	(٢٩٨,١٤٨)	مصروفات التمويل
(٢,١٠١)	-	-	(٢,١٠١)	الخسائر من بيع عقارات استثمارية
١٢,٠٠٣	١,٣٠٨	٤,٢٣٢	٦,٤٦٣	الإيرادات الأخرى
١٤,٠١٢	١٠,٩١٦	-	٣,٠٩٦	الحصة من أرباح التكتلات مشتركة
١٩٤,٢٧٨	(١١,٢٧٧)	٨٩,٩٢٠	١١٥,٦٣٥	أرباح/(خسائر) السنة قبل التقييم
(١,٧٦٤,٢٠٢)	-	-	(١,٧٦٤,٢٠٢)	الخسائر من تقييم عقارات استثمارية
(١,٥٦٩,٩٢٤)	(١١,٢٧٧)	٨٩,٩٢٠	(١,٦٤٨,٥٦٧)	(خسائر) / أرباح للسنة
٨,٧٥٢,٨٧٨	٧٠,٨٥٢	٢,٩١٠,١٦٧	٥,٧٧١,٨٥٩	موجودات القطاع
٤٢٤,٨٩٠	٢٢٤,٧٦٨	-	٢٠٠,١٢٢	الاستثمارات في التكتلات مشتركة
٩,١٧٧,٧٦٨	٢٩٥,٦٢٠	٢,٩١٠,١٦٧	٥,٩٧١,٩٨١	إجمالي الموجودات
٦,٧٩٠,٧٧٣	٧٩,٢٨٦	٢,٢٥٥,٤٤٤	٤,٤٥٦,٠٤٣	مطلوبات القطاع
٤٦٧,٣٦٨	١,١٤٦	٨,٩١٢	٤٥٧,٣١٠	مصروفات رأسمالية
٢١,٦٦٢	٣,٥٩٥	١٠,٨٢٠	٧,٢٤٧	الاستهلاك

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

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأنوات 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 و لدى البنك. بينما تشتمل المطلوبات المالية للمجموعة على الذمم الدائنة التجارية والأخرى وودائع التأمين 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. ويوضح الجدول المبين أدناه تصنيف المجموعة لكل فئة من الموجودات والمطلوبات المالية وقيمتها العادلة للسنوات الحالية وسنوات المقارنة:

المصفقة بالقيمة العادلة	المصفقة بالقيمة العادلة		المصفقة بالقيمة العادلة		إيضاح
	القيمة العادلة	ألف درهم	القروض والذمم المدينة	ألف درهم	
١٥١,٦٧٧	١٥١,٦٧٧	-	١٥١,٦٧٧	-	١٤
٥,٢٩٤	٥,٢٩٤	-	-	٥,٢٩٤	١٥
١,٨٠٥,٩٥٣	١,٨٠٥,٩٥٣	-	١,٨٠٥,٩٥٣	-	١٨
١٣٤,٩١٦	١٣٤,٩١٦	-	١٣٤,٩١٦	-	١٩
٢٢٧,٤٦٧	٢٢٧,٤٦٧	-	٢٢٧,٤٦٧	-	٢٠
٢,٣٢٥,٣٠٧	٢,٣٢٥,٣٠٧	-	٢,٣٢٥,٠١٣	٥,٢٩٤	
٢,٢٤٨,٢٩٢	٢,٢٤٨,٢٩٢	-	-	٢,٢٤٨,٢٩٢	٢١
١٢,٦٩٣	١٢,٦٩٣	-	-	١٢,٦٩٣	٢٢
١٦,٨٣٦	١٦,٨٣٦	-	-	١٦,٨٣٦	١٩
١٠٦,٣٥٧	١٠٦,٣٥٧	-	-	١٠٦,٣٥٧	٢٣
٣,٥٣٦,١٧٧	٣,٥٣٦,١٧٧	-	-	٣,٥٣٦,١٧٧	٢٤
١٤,٨٠٤	١٤,٨٠٤	-	-	١٤,٨٠٤	٢٦
(٣٤)	(٣٤)	-	-	-	٢١
٥,٩٣٥,١٢٥	٥,٩٣٥,١٢٥	(٣٤)	-	٥,٩٣٥,١٥٩	
المطلوبات المالية					
الذمم الدائنة التجارية والأخرى					
ودائع التأمين					
المستحق لأطراف ذات علاقة					
القروض المصرفية قصيرة الأجل					
القروض المصرفية طويلة الأجل					
الذمم الدائنة طويلة الأجل					
عقود مقايضة أسعار فائدة					
الإجمالي					

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

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأنوات المالية (تابع)

المصنفة بالقيمة العادلة	القيمة الدفترية	المصنفة كتغطية للتدفقات النقدية	أخرى بالتكلفة المضافة	القروض والذمم المدينة	المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١٦٦,٥٣٣	١٦٦,٥٣٣	-	-	١٦٦,٥٣٣	-	١٤
٤,٨٢٤	٤,٨٢٤	-	-	-	٤,٨٢٤	١٥
١,٨٦٢,٤٨٨	١,٨٦٢,٤٨٨	-	-	١,٨٦٢,٤٨٨	-	١٨
٣٣,٦٨٧	٣٣,٦٨٧	-	-	٣٣,٦٨٧	-	١٩
٢٣٤,٧٦٩	٢٣٤,٧٦٩	-	-	٢٣٤,٧٦٩	-	٢٠
٢,٣٠٢,٣٠١	٢,٣٠٢,٣٠١	-	-	٢,٢٩٧,٤٧٧	٤,٨٢٤	
=====	=====	=====	=====	=====	=====	
١,٩٨٩,٠١٩	١,٩٨٩,٠١٩	-	١,٩٨٩,٠١٩	-	-	٢١
١٤,٠٣٣	١٤,٠٣٣	-	١٤,٠٣٣	-	-	٢٢ (١)
٢٦,٨١٧	٢٦,٨١٧	-	٢٦,٨١٧	-	-	١٩
١١٩,٢٨٢	١١٩,٢٨٢	-	١١٩,٢٨٢	-	-	٢٣
٣,٧٦٩,٠٧٥	٣,٧٦٩,٠٧٥	-	٣,٧٦٩,٠٧٥	-	-	٢٤
١٧,٠٠٦	١٧,٠٠٦	-	١٧,٠٠٦	-	-	٢٦
٤٧	٤٧	٤٧	-	-	-	٢١
٥,٩٣٥,٢٧٩	٥,٩٣٥,٢٧٩	٤٧	٥,٩٣٥,٢٣٢	-	-	
=====	=====	=====	=====	=====	=====	

المطلوبات المالية  
 الذمم الدائنة التجارية والأخرى  
 ودائع التأمين  
 المستحق لأطراف ذات علاقة  
 القروض المصرفية قصيرة الأجل  
 القروض المصرفية طويلة الأجل  
 الذمم الدائنة طويلة الأجل  
 عقود مقايضة أسعار فائدة

الإجمالي

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

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان

### التعرض لمخاطر الائتمان

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

٢٠١١	٢٠١٢	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
١٦٦,٥٣٣	١٥١,٦٧٧	١٤	الذمم المدينة طويلة الأجل
٤,٨٢٤	٥,٢٩٤	١٥	الاستثمارات الأخرى
١,٨٦٢,٤٨٨	١,٨٠٥,٩٥٣	١٨	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٣٣,٦٨٧	١٣٤,٩١٦	١٩	المستحق من أطراف ذات علاقة
٢٢٩,٦٠٢	٢٢٦,٧١١	٢٠	النقد لدى البنك
-----	-----		
٢,٢٩٧,١٣٤	٢,٣٢٤,٥٥١		
=====	=====		

تشتمل الذمم المدينة التجارية والأخرى (بما في ذلك الذمم المدينة طويلة الأجل) على مبلغ ١٧,١ مليون درهم (٢٠١١: ١٠٢,٧ مليون درهم) من بيع عقارات حيث تحتفظ المجموعة بالملكية القانونية للعقار كضمان. في ٣١ ديسمبر ٢٠١٢، كانت القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها من قبل المجموعة كضمان تقارب مبلغ ١٧,١ مليون درهم (٢٠١١: ١٠٢,٧ مليون درهم).

### خسائر انخفاض القيمة

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

٢٠١١	٢٠١٢	
المخصص ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	المخصص ألف درهم
-	١٦٦,٥٣٣	-
-	٧٤٩,٢٠١	٧٠٠
٣,٧٨٦	٣٣٩,٥٩٤	٢,٩٩٦
٩٢١,٩٤٧	١,٥٨٧,٤٩٤	٩٣٧,٤٤٥
-----	-----	-----
٩٢٥,٧٣٣	٢,٨٤٢,٨٢٢	٩٤١,١٤١
=====	=====	=====

لم تتجاوز موعد استحقاقها  
تجاوزت موعد استحقاقها منذ ٩٠ - ١ يوماً  
تجاوزت موعد استحقاقها منذ ٩١ - ٣٦٥ يوماً  
أكثر من عام

الإجمالي

تتمثل المبالغ المستحقة منذ أكثر من سنة بصورة رئيسية بالمبالغ مستحقة من بعض العملاء والتي تعتقد الإدارة بشأنها أن المخصص الحالي للديون المشكوك في تحصيلها كافي، وتعتبر كذلك أن المبلغ المتبقي قابل للاسترداد بالكامل. فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها فيما يخص الذمم المدينة التجارية/ ذمم العقود المدينة خلال السنة:

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

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

(أ) مخاطر الائتمان (تابع)

خسائر انخفاض القيمة (تابع)

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١٩٣,٨٥٥	١٧٥,٧٣٣	في ١ يناير
٣٤,٤١٦	١٥,٦٩٣	المخصص للسنة (راجع إيضاح ٧(ب))
(٥٢,٥٣٨)	(٢٨٥)	المبالغ المحذوفة / المخصص الذي تم عكسه خلال السنة
-----	-----	
١٧٥,٧٣٣	١٩١,١٤١	في ٣١ ديسمبر (راجع إيضاح ١٨)
=====	=====	
٧٥٠,٠٠٠	٧٥٠,٠٠٠	المخصص للأنشطة ذات الصلة بالمقاولات (راجع إيضاح ٨)
=====	=====	

(ب) مخاطر السيولة

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

المطلوبات المالية	القيمة الدفترية	التدفقات النقدية التعاقدية	أقل من سنة	أكثر من سنة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٢				
الأدوات المالية غير المشفقة				
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٢١	٢,٢٤٨,٢٩٢	٢,٢٤٨,٢٩٢	-
ودائع التأمين	٢٢(//)	١٢,٦٩٣	١٢,٦٩٣	-
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٩	١٦,٨٣٦	١٦,٨٣٦	-
القروض المصرفية قصيرة الأجل	٢٣	١١١,٦٧٥	١١١,٦٧٥	-
القروض المصرفية طويلة الأجل	٢٤	٤,٢٤٣,٤١٢	٦٤٥,٤٨٨	٣,٥٩٧,٩٢٤
الذمم الدائنة طويلة الأجل	٢٦	١٤,٨٠٤	-	١٤,٨٠٤
الأدوات المالية المشفقة	٢١	(٤١)	(٤١)	-
عقود مقايضة أسعار الفائدة				
الإجمالي		٦,٦٤٧,٦٧١	٣,٠٣٤,٩٤٣	٣,٦١٢,٧٢٨
-----		-----	-----	-----
٣١ ديسمبر ٢٠١١				
الأدوات المالية غير المشفقة				
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٢١	١,٩٨٩,٠١٩	١,٩٨٩,٠١٩	-
ودائع التأمين	٢٢(//)	١٤,٠٣٣	١٤,٠٣٣	-
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٩	٢٦,٨١٧	٢٦,٨١٧	-
القروض المصرفية قصيرة الأجل	٢٣	١١٩,٢٨٢	١٢٥,٢٤٦	-
القروض المصرفية طويلة الأجل	٢٤	٣,٧٦٩,٠٧٥	٤,٥٢٢,٨٩٠	٣,٣٥٥,٤٦٨
الذمم الدائنة طويلة الأجل	٢٦	١٧,٠٠٦	-	١٧,٠٠٦
الأدوات المالية المشفقة	٢١	٤٧	٥٦	-
عقود مقايضة أسعار الفائدة				
الإجمالي		٦,٦٩٥,٠٦٧	٣,٢٢٢,٥٩٣	٣,٢٧٢,٤٧٤
-----		-----	-----	-----

(ج) مخاطر أسعار الفائدة

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

شركة الاتحاد العقارية (شركة مساهمة عامة) وشركاتها التابعة

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

(ج) مخاطر أسعار الفائدة (تابع)

(١) الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٥,٠٠١	٢٤,٧٨٠	الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة
=====	=====	النقد لدى البنك - في حسابات ودائع

تحليل حساسية الأدوات ذات أسعار الفائدة الثابتة

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

(٢) الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

٢٠١١	٢٠١٢	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٩,٢٨٢	١٠٦,٣٥٧	الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة
٣,٧٦٩,٠٧٥	٣,٥٣٦,١٧٧	القروض المصرفية قصيرة الأجل
-----	-----	القروض المصرفية طويلة الأجل
٣,٨٨٨,٣٥٧	٣,٦٤٢,٥٣٤	
=====	=====	

تحليل حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة

إن التغيير بمقدار ١٠٠ نقطة أساسية في أسعار الفائدة بتاريخ التقرير كان سؤدي إلى زيادة/(نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالقيم الموضحة أدناه. يستنتى 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	
٣٧,٦٥٤	(٣٧,٦٥٤)	٣١ ديسمبر ٢٠١٢
=====	=====	الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة
٥١,٩٨٥	(٥١,٩٨٥)	٣١ ديسمبر ٢٠١١
=====	=====	الأدوات ذات أسعار الفائدة المتغيرة



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

إيضاحات (تابع)

٣٦ الأدوات المالية (تابع)

(د) مخاطر أسعار الأسهم

### تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

بعض استثمارات المجموعة في الأسهم الرانجة مدرجة في سوق دبي المالي. إن الزيادة بنسبة ١٠% في سعر الأسهم التي تحتفظ بها لمجموعة كان ليؤدي إلى زيادة القيمة العادلة للأوراق المالية بمبلغ ٠,٥٣ مليون درهم (٢٠١١: ٠,٤٨ مليون درهم)؛ وإن التغير المساوي في المقدار والمضاد في الاتجاه كان ليؤدي إلى انخفاض القيمة العادلة للأوراق المالية بمبلغ ٠,٥٣ مليون درهم (٢٠١١: ٠,٤٨ مليون درهم). يتم إجراء التحليل على نفس الأساس المتبع في سنة ٢٠١١.

(هـ) النظام المتدرج للقيمة العادلة

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

- المستوى ١: الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى ٢: المدخلات خلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها للموجودات أو المطلوبات، إما بصورة مباشرة (أي كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (أي المستمدة من الأسعار)؛ و
- المستوى ٣: المدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تركز على بيانات سوقية ملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

لدى المجموعة استثمارات أخرى يتم بيانها بالقيمة العادلة. ويتم تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية المدرجة استناداً إلى أسعار الطلب المدرجة كما في تاريخ التقرير. يتم بيان الاستثمارات في الاستثمارات الأخرى بالتكلفة عندما لا تكون هناك بيانات سوقية ملحوظة متاحة. وعليه، فإن النظام المتدرج للقيمة العادلة مبين أدناه:

الإجمالي ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المستوى ١ ألف درهم	
			٣١ ديسمبر ٢٠١٢
٥,٢٩٤	٤,٥٠٠	٧٩٤	استثمارات أخرى
=====	=====	=====	
			٣١ ديسمبر ٢٠١١
٤,٨٢٤	٤,٥٠٠	٣٢٤	استثمارات أخرى
=====	=====	=====	

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

٣٧ التقديرات والأحكام الهامة

تقوم المجموعة بوضع التقديرات والافتراضات التي تؤثر على المبالغ المعلنة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. ويتم 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 في إعداد هذه البيانات المالية الموحدة:

### افتراض مبدأ الاستمرارية

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

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

إيضاحات (تابع)

٣٧ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

افتراض مبدأ الاستمرارية (تابع)

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

بناء 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 يتم إعادة تقييم لمدى ملائمة افتراض مبدأ الاستمرارية في تاريخ كل تقرير. أيضاً راجع إيضاح ٢.١.

الاعتراف بالإيرادات من العقارات

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

الاعتراف بالإيرادات من أنشطة المقاولات

يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة المقاولات ضمن بيان الدخل عندما يكون من الممكن تقدير إيرادات العقد بصورة موثوقة. تبدأ المجموعة عادةً بالاعتراف بالإيرادات عندما تكون نتائج المشروع المقدرة موثوق بها. 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 وتقدير القيمة بصورة موثوقة. وتحتاج التقديرات غالباً إلى تعديل عند وقوع الأحداث أو التأكد من الاحتمالات غير اليقينية. وبالتالي فإن قيمة إيرادات العقود قد ترتفع أو تنخفض من فترة إلى أخرى.

خسائر انخفاض قيمة الممتلكات والألات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة الممتلكات والألات 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 أي بيانات ملحوظة تفيد بوجود انخفاض في القيمة المرحلة للممتلكات والألات والمعدات أو الموجودات غير الملموسة. وعليه، يتم تكوين مخصص لانخفاض القيمة عند وقوع حالة خسارة محددة أو حدث يعتبر، اعتماداً على الخبرة السابقة، بمثابة دليل على انخفاض القيمة الدفترية للممتلكات والألات 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 لوحدات العقار والتكاليف المتوقعة لإنجاز هذه الوحدات للعقارات التي تبقى غير مباعة في تاريخ التقرير. إذا كانت أسعار البيع الحالية أقل من التكاليف المتوقعة للإنجاز، يتم الاعتراف بمخصص لانخفاض القيمة للحدث أو لحالة الخسارة المحددة لتقليل تكلفة العقارات للتطوير إلى صافي القيمة القابلة للتحقيق. فيما يتعلق ببعض العقارات، قامت الإدارة بالاستعانة بشركة تقييم مسجلة ومستقلة لمراجعة توقعات التدفقات النقدية المخصومة للتأكد من القيمة من الاستخدام. إن الافتراضات العامة المستخدمة في وضع تقديرات هذه التدفقات النقدية تفترض توفر مبالغ كافية للمجموعة لإنجاز الإنشاءات الخاصة بعقارات التطوير.

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

إيضاحات (تابع)

٣٧ التقديرات والأحكام الهامة (تابع)

### 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 ٢٠١٢ ولم تشر الإدارة إلى الحاجة لتعديل القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المتبقية للموجودات عن الفترة الحالية أو الفترات المستقبلية. إلا أنه سوف تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية والقيم المتبقية مرة أخرى في العام التالي.

### تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة باتباع نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي ٤٠ (المعدل في ٢٠٠٣). يتضمن الإيضاح ١٢ معلومات عن منهج التقييم المتبع من قبل المجموعة 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 على أساس التقادم بصورة منتظمة. ولتحديد مدى ضرورة الاعتراف بمخصص للمخزون المتقادم ضمن الأرباح أو الخسائر، تقوم المجموعة بوضع أحكام بشأن ما إذا كانت هناك أية معطيات ملحوظة تشير إلى وجود قدرة مستقبلية على بيع منتج ما وصافي القيمة القابلة للتحقيق من ذلك المنتج. وبالتالي، يتم تكوين مخصص لانخفاض القيمة عندما تكون صافي القيمة القابلة للتحقيق أقل من التكلفة اعتماداً على أفضل تقديرات الإدارة. يركز مخصص المخزون المتقادم على العمر والحركة الماضية للمخزون.

### أعمال المشروع قيد الإنجاز

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

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

تقوم المجموعة بمراجعة ذممها المدينة لتقييم كفاية المخصصات على الأقل بصورة سنوية. 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 ويمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة. وبالتالي، يتم تكوين مخصص عند احتمال وقوع حالة خسارة أو حدث يعتبر، اعتماداً على الخبرة السابقة، بمثابة دليل على انخفاض القدرة على استرداد التدفقات النقدية.

### مخصص مصروفات الضمانات

يتم الاعتراف بمخصص مصروفات الضمانات عند إنجاز العقد وتسليمه للعميل خلال فترة الضمان. ويرتكز المخصص على البيانات السابقة للضمان وقياس كافة النتائج الممكنة مقابل الاحتمالات ذات الصلة.

### المخصص مقابل المطالبات والالتزامات الطارئة

تقوم إدارة مجموعة منتظمة بإجراء تقييم مفصل لكافة المطالبات والالتزامات الطارئة التي تنشأ خلال سير الأعمال الاعتيادية وعليه، تقوم بتقدير المخصص المطلوب 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 الاحتمالات المرتبطة بها ومدى توفر مبالغ 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.

٣٨ الأحداث اللاحقة

تقوم الشركة في سياق الأعمال الاعتيادية بإبرام معاملات مع شركات أخرى لبيع وشراء عقارات. عقب تاريخ التقرير، الشركة بصدد نقاش مع بنوك دائنة لتسديد قروض بعدة طرق منها عن طريق بيع عقارات.