ALDAR

التقرير السنوي
لعام ٢٠١٦

المحتويات

التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة	٢
مركز عملياتنا	٤
كلمة رئيس مجلس الإدارة	٦
كلمة الرئيس التنفيذي	٨
نظرة على السوق	١٠
نموذج الأعمال	١٢
الاستراتيجية	١٤
أولويات استراتيجية	١٦
مراجعة العمليات	١٨
نماذج	٤٨
المراجعة المالية	٦٠
أعضاء مجلس الإدارة	٦٤
الإدارة التنفيذية	٦٥

البيانات المالية

تقرير مجلس الإدارة	٦٦
تقرير مدققي الحسابات المستقلين	٦٧
بيان المركز المالي الموحد	٧١
بيان الدخل الموحد	٧٢
بيان الدخل الشامل الموحد	٧٣
بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد	٧٤
بيان التدفقات النقدية الموحد	٧٥
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	٧٧

شركة الدار العقارية ش.م.ع هي شركة رائدة في مجال تطوير العقارات، ويقع مقرها الرئيسي في مدينة أبوظبي. تمتلك الشركة سجلاً حافلاً بالمشروعات الاستثنائية أكسبها شهرةً واسعة ومكانةً مرموقة في دولة الإمارات العربية المتحدة ومنطقة الشرق الأوسط.

سنة مالية متميزة وأداء قوي

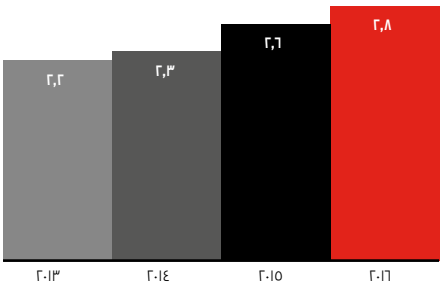
الدار العقارية أكبر مجموعة عقارية من حيث القيمة السوقية في أبوظبي، ومن أكبر المطورين العقاريين في المنطقة.

تركز أنشطتنا الأساسية على التطوير العقاري وإدارة الأصول.

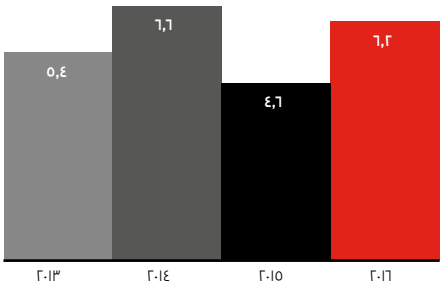
تقوم رؤيتنا على أن نكون المطور العقاري المفضل والأكثر موثوقية في السوق، وضمان تلبية متطلبات كافة أصحاب المصلحة.

يتضمن التقرير السنوي ٢٠١٦ مراجعة للأشهر الـ١٢ الماضية، وما بعدها.

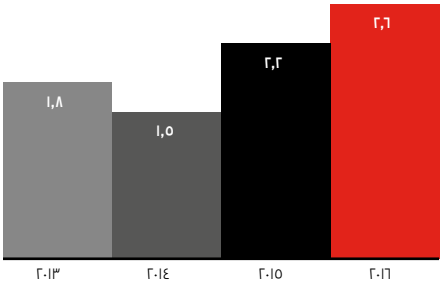
صافي الأرباح
(مليار درهم)



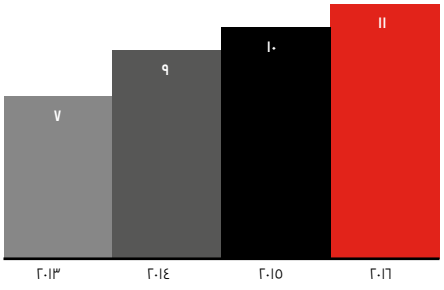
الإيرادات
(مليار درهم)



إجمالي الأرباح
(مليار درهم)



التوزيعات
(فلس/ السهم)



صافي الأرباح

٢,٨ مليار درهم

(٢,٦ مليار درهم في ٢٠١٥)

إجمالي الأرباح

٢,٦ مليار درهم

(٢,٢ مليار درهم في ٢٠١٥)

مبيعات المشاريع التطويرية على الخريطة

٣,٥ مليار درهم

(٣,٠ مليارات درهم في ٢٠١٥)

صافي الدخل التشغيلي من الأصول المُدِرَّة للإيرادات المتكررة

١,٦ مليار درهم

(١,٥ مليار درهم في ٢٠١٥)

العائد على السهم

٣٥ فلس

(٣٢ فلس في ٢٠١٥)

التوزيعات

١١ فلس

(١٠ فلوس في ٢٠١٥)

إجمالي الأصول

٣٦ مليار درهم

(٣٦ مليار درهم في ٢٠١٥)

بناء مستقبل أفضل

أبوظبي عاصمة دولة الإمارات العربية المتحدة، وثاني أكثر مدن الدولة سكاناً بإجمالي يصل نحو ٣ ملايين نسمة. تبلغ مساحة أبوظبي ٨٠٪ من إجمالي مساحة دولة الإمارات، وتضم ٢٠٠ جزيرة، وتمتد سواحلها على مسافة ٧٠٠ كيلومتر على الخليج العربي.

تمتلك إمارة أبوظبي ٦٪ من المخزون العالمي للنفط، و٣٪ من المخزون العالمي للغاز الطبيعي، وبدأت إصلاحات رئيسية لتنويع الاقتصاد بحيث لا تعتمد على قطاع النفط والغاز، الذي يمثل نحو نصف الناتج المحلي الإجمالي لإبوظبي، حالياً. وتقوم أبوظبي بضخ الاستثمارات في الابتكار والتطوير من أجل تعزيز اقتصاد المعرفة لدعم رؤية أبوظبي الاقتصادية ٢٠٣٠، وتعتبر الصناعة والبنوك والتمويل والطيران والسياحة والعقارات من القطاعات الأساسية في اقتصاد أبوظبي.

يعتبر متوسط الدخل السنوي للفرد في أبوظبي من أعلى المعدلات في العالم، حيث تقدره وكالة ستاندارد آند بورز العالمية بـ٧٥,٠٠٠ دولار أمريكي للفرد في العام ٢٠١٧، كما قدرت الوكالة أن إجمالي السكان ارتفع بنحو ٧٠٪ في الفترة من ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٥ ليصل إلى ٢,٨ مليون نسمة، ويتوقع أن يصل إلى ٣,٥ مليون نسمة بحلول العام ٢٠٢٠.

مؤخراً، قامت وكالة ستاندارد آند بورز العالمية بتأكيد التصنيف السيادي لإمارة أبوظبي عند AA/A-1+ إستناداً إلى قناعتها بقدرة اقتصاد أبوظبي على الحفاظ على مرونته، وعلى احتياطيات مالية تتجاوز ١٠٠٪ من الناتج المحلي الإجمالي.

وأسهم النمو المتسارع والانتقال نحو المراكز الحضرية علاوة على النمو السكاني الكبير وارتفاع متوسط الدخل إلى تحويل أبوظبي إلى مدينة كبيرة مزدهرة.

تأتي هذه التحولات وفقاً لخطة أبوظبي التي تمثل إطاراً شاملاً لنمو الإمارة من أجل تحقيق رؤيتها. وتضع خطة أبوظبي ٢٥ هدفاً في ٥ قطاعات استراتيجية ومهمة، و٨٣ برنامجاً تتم مراقبتها بشكل مستمر لتنفيذ الخطة وضمان التنمية المستدامة لإمارة أبوظبي.

وتسهم العديد من المبادرات التي تدعم تحقيق رؤية أبوظبي في تعزيز القطاع العقاري، فعلى سبيل المثال، يتم تنفيذ عدد من مراكز الجذب في جزيرة ياس لتشجيع السياحة وزيادة موارد الدخل، بما فيها متحف اللوفر أبوظبي، من تصميم جان نوفيل، والذي يتوقع افتتاحه في جزيرة السعديات في العام ٢٠١٧، كما يتوقع افتتاح "سي وورلد" في جزيرة ياس في العام ٢٠٢٢. كذلك، سيسهم مبنى مطار أبوظبي الدولي الجديد في زيادة عدد المسافرين إلى أبوظبي وعبرها، ويتوقع أن يدعم قطاعات النقل والطيران والتجزئة، فضلاً عن تحفيز السياحة. ويعتبر التعليم من القطاعات التي تشهد نمواً، حيث تلتزم الحكومة بتطوير معايير التعليم، كما أن الإمارة تشهد نمواً سكانياً يعزز الطلب على القطاع التعليمي.

تدعم شركة الدار العقارية خطة أبوظبي عبر تطوير وإدارة العقارات والمدارس وتوظيف مواطني ومواطنات دولة الإمارات حيث تقوم بتطوير مناطق حضرية متكاملة ووجهة سياحية جذابة وتوفر منصة للمشاركة الفعالة لمواطني ومواطنات دولة الإمارات في سوق العمل.

وقد شهدت السوق العقارية في أبوظبي تطوراً ملحوظاً خلال السنوات الماضية، مدعومةً بقوانين ولوائح تهدف إلى حماية المطورين والمستأجرين، وعلى رأسها قانون التنظيم العقاري الجديد، الذي دخل حيز التنفيذ في العام ٢٠١٦، ويستهدف تطوير السوق لتصبح أكثر شفافيةً ومهنيةً عبر رفع معايير القطاع. ويعتبر القانون خطوة إيجابية من أجل استقطاب المزيد من الاستثمارات إلى إمارة أبوظبي والتعامل مع المخاوف التي أثارها المطورون والمستثمرون في السنوات العشرة الماضية.

تُعرف أبوظبي بتطور وأهمية الصناعة النفطية، وتشكل قدرتها على استغلال الاحتياطيات بنجاح أرضية صلبة لتنويع اقتصادها، ويتوقع أن لا يكون النمو بنفس المعدلات المرتفعة التي تحققت في السنوات الماضية، نظراً للمستويات الحالية لأسعار النفط، والسياسة الاستثمارية. مع ذلك، فإن أبوظبي تظل وجهة جذابة للعيش والعمل والاستثمار خاصة أنها تتميز بشفافية بيئة الأعمال وسمعتها كعاصمة الإمارات، التي تعد من أكثر الدول انفتاحاً في الشرق الأوسط.

النمو الاقتصادي في ٢٠١٥

٪٦,٣

(ستاندارد آند بورز العالمية)

النمو السكاني بين ٢٠٠٨ و٢٠١٥

٪٧٠

(ستاندارد آند بورز العالمية)

النمو السنوي المركب للأنشطة العقارية بين ٢٠١١ و٢٠١٥

٪١٠,٨

(إمارة أبوظبي)

النمو الاقتصادي للقطاعات غير النفطية في ٢٠١٥

٪٨,٤

(إمارة أبوظبي)

الناتج المحلي الإجمالي في ٢٠١٦

٧٦٩ مليار درهم

(ستاندارد آند بورز العالمية)

الأنشطة العقارية تمثل

٪٧,١

من الناتج المحلي الإجمالي في ٢٠١٥

تحقيق قيمة مضافة للمساهمين

السادة المساهمون،

بالإنابة عن مجلس إدارة شركة الدار العقارية والإدارة التنفيذية، أوجه لكم أسمى آيات الشكر والتقدير لدعمكم المستمر لشركة الدار في العام ٢٠١٦. ويسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي الذي يشمل معلومات وبيانات تفصيلية عن أداء الشركة للسنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

حققت شركة الدار العقارية أداءً قوياً خلال العام ٢٠١٦ حيث تمكنت محفظتنا من الأصول العقارية ذات الجودة العالية من تخفيف تأثيرات تراجع الاقتصاد العالمي، وانخفاض أسعار السلع. وتكمن قوة شركة الدار في قدرتها على التكيف مع ظروف الأسواق، وهو ما يجعلنا جاهزين للتعامل مع كافة الأوضاع.

ملامح العام ٢٠١٦

خلال العام، نجحنا في تحفيز الطلب على مشاريعنا التطويرية وذلك عبر توسيع نطاق المنتجات العقارية التي نقوم بإطلاقها والاستجابة السريعة للمتطلبات المتغيرة للراغبين في شراء الوحدات، وذلك في سوق تشهد تحولاً متسارعاً نحو النضج. وتعتبر قدرتنا على مواكبة المتغيرات والاستجابة لها بتقديم المنتج المناسب في الوقت المناسب عاملاً أساسياً من عوامل قوة الدار العقارية، ودليلاً على استقرار ونضج ومرونة نموذج أعمالنا في القطاع العقاري.

كذلك، فإن استراتيجيتنا لتطوير الوجهات تعد ركيزة أساسية لنجاحنا، حيث نواصل تطوير الأعمال المُدّرة للإيرادات المتكررة والاستفادة من مخزون الأراضي المملوكة لشركة الدار. وتماشياً مع استراتيجية التنويع الاقتصادي في أبوظبي، نقوم بتطوير "الدار" لتكون شركة أكثر استدامةً وفعاليةً بحيث تعكس طموحاتنا فضلاً عن رؤية أبوظبي ٢٠٣٠.

٢٠١٦: السنة المالية الأفضل

وضع أداء "الدار" خلال السنوات الثلاث الماضية الأسس المتينة لنمو مستدام وطويل الأمد، وكان العام ٢٠١٦ السنة المالية الأفضل، حيث تمكنت الشركة من خفض ديونها إلى ٥,٦ مليار درهم بنهاية ٢٠١٦. وانعكس ذلك بصورة إيجابية على الميزانية العمومية التي أصبحت أكثر توازناً وقوةً، وعلى رفع تصنيفنا الائتماني من قبل وكالات التصنيف الائتمانية العالمية، حيث قامت وكالة موديز برفع التصنيف الائتماني للدار في فبراير ٢٠١٦ إلى Baa2 مع نظرة مستقبلية مستقرة. في العام ٢٠١٦، بلغت مبيعات المشروعات التطويرية ٣,٥ مليار درهم، وصافي الدخل التشغيلي من الإيرادات المتكررة ١,٦ مليار درهم، وصافي الارباح ٢,٨ مليار درهم. ويضعنا هذا النمو المتميز فضلاً عن وضع السيولة الجيد (٦,٧ مليار درهم في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦) في موقع أفضل في ظل متانة المرتكزات الأساسية للشركة، وهو ما يجعلني أكثر ثقة بقدرتنا على مواصلة النمو في العام ٢٠١٧.

تكمن قوة شركة الدار في قدرتها على التكيف مع ظروف الأسواق.

اقتصاد أبوظبي

خلال العام الماضي، تأثر الاقتصاد المحلي بالانخفاض الحاد لأسعار النفط- حيث تراجع سعر برميل نفط برنت إلى ٢٧ دولاراً للبرميل- لكن حكومة أبوظبي اتخذت خطوات حاسمة لمواجهة هذه التأثيرات، ومنها سلسلة مبادرات لإعادة الهيكلة. وعلى الرغم من هذه التحديات، فقد تواصل الانفاق الحكومي على مشاريع عملاقة مثل محطة براكة للطاقة النووية، ومبنى المطار الجديد واللوفر- أبوظبي، وهو ما يعكس التزام الحكومة بدفع النمو على المدى الطويل.

تمضي أبوظبي قدماً لتعزيز مكانتها كعاصمة عالمية مزدهرة، إذ تتميز بأحد أعلى معدلات متوسط الدخل السنوي للأفراد في العالم، والذي يُقدر بـ٧٥,٠٠٠ دولار أمريكي للفرد، والنمو السكاني الذي شهد ارتفاعاً بنسبة ٧٠٪ في الفترة من ٢٠٠٨ إلى ٢٠١٥، وزيادة التركز الحضري. وتسهم خطة أبوظبي ٢٠٣٠ التي وضعت ٢٥ هدفاً في ٥ قطاعات استراتيجية مهمة، بحيث تشكل إطاراً شاملاً لتحقيق رؤية الإمارة. وتفخر شركة الدار العقارية بالقيام بدور فعّال ورئيسي في الصناعة العقارية، ودعم تحقيق رؤية أبوظبي.

الشركة العقارية الرائدة في أبوظبي

باعتبارنا الشركة الرائدة في القطاع العقاري في أبوظبي، نفخر بالدور الذي تقوم به "الدار" في تعزيز وتحسين الحياة اليومية للعملاء وسكان العاصمة. وشهد العام الماضي خطوة مهمة تكشف تطور القطاع حيث دخل قانون التنظيم العقاري الجديد حيز التنفيذ مطلع العام ٢٠١٦. وكانت الدار العقارية أول شركة تقوم بالتسجيل، وأول شركة تبدأ العمل بنظام حساب الضمان، وهو ما يمثل دليلاً على منهجنا الريادي.

ونعتقد أن مسيرة النجاحات خلال السنوات الثلاث الماضية ستتواصل، وفي العام ٢٠١٧ سنقوم بإطلاق منتجات عقارية جديدة ومبتكرة لتلبية متطلبات السوق خاصةً في المجالات التي توفر الفرص، ونتوقع أن تحقق طلباً أكبر. كذلك، سنقوم بتسليم عدد من مشاريعنا التطويرية، وهو ما يعزز سمعتنا المتميزة في تنفيذ المشاريع.

تعزيز الأعمال المُدِرّة للإيرادات المتكررة

تواصل شركة الدار تنفيذ استراتيجية استثمارية متوازنة، مدعومةً بإدارة مالية حكيمة وعمليات فعّالة، وما زلنا ملتزمين بزيادة أعمالنا المُدّرة للإيرادات المتكررة والاستفادة من الأراضي التي تمتلكها الشركة من أجل تعزيز الإيرادات، وهو ما يؤدي إلى قوة الميزانية العمومية للشركة والحفاظ على مستويات جيدة للسيولة. ونقوم بالاستفادة من مصادر قوة الشركة بشكل جيد، والاستثمار في أصولنا ومشاريعنا التطويرية، والتي تم الإعلان عن بعضها، وما زالت هناك فرص لمزيد من التوسعات.

التوزيعات

نحن ملتزمون بتحقيق قيمة مضافة للمساهمين، والذي يمثلون قاعدة متنوعة ومتنامية من المستثمرين، وتضمن سياسة توزيع الأرباح، التي ترتكز إلى التدفق النقدي لأعمال شركة الدار، زيادة التوزيعات مع نمو الشركة. وإن لمن دواعي سرورنا قدرتنا على مكافأة المساهمين على ولائهم، وذلك بناءً على نتائجنا المالية الجيدة للعام ٢٠١٦.

المشاركة الفعّالة مع المجتمع

نفخر بأن الدور الريادي لشركة الدار العقارية لا يقتصر على القطاع العقاري حيث نشارك بفعالية في النشاطات التي تهم المجتمع، وفي ٢٠١٦، قمنا بتكليف الشاعر الإماراتي حسان العبيدلي لصياغة قصيدة "الدار عامرة بأهلها" ضمن احتفالاتنا باليوم الوطني الـ٤٥ لدولة الإمارات العربية المتحدة. واستقطبت منافسة الخط العربي، التي نظمتها الدار، مئات المتنافسين الذين قاموا بكتابة أبيات القصيدة بفنون الخط العربي، وهو ما يعكس التفاعل الإيجابي مع المبادرة. كذلك، كشفت الدار النقاب عن لوحة جدارية فنية على طول ٦٠٠ متر في شاطئ الراحة، والتي تعتبر الأكبر من نوعها في أبوظبي، إيماناً منا بأهمية الفن في تراثنا وثقافتنا، وجهودنا لنشر وتشجيع الفنون في الإمارة.

نعتقد أن مسيرة النجاحات خلال السنوات الثلاث الماضية ستتواصل. وفي العام ٢٠١٧، سنقوم بإطلاق منتجات عقارية جديدة ومبتكرة لتلبية متطلبات السوق.

نظرة مستقبلية

نرى أن الطلب المتنامي على منتجاتنا وخدماتنا يأتي نتيجةً لجهودنا الحثيثة وتركيزنا المستمر على توفير أعلى معايير الجودة، وكلي ثقة بأن استراتيجيتنا تضعنا في موقع أفضل لمواصلة النجاح في السنوات المقبلة. وساهم مجلس الإدارة وفريق العمل الإداري في هذا الأداء، فقد كان لتفانيهم وخبراتهم ودرايتهم بالقطاع دوّر أساسي في تحقيق نموذج أعمال قوي ومستدام. وأود الإعراب عن خالص الشكر والامتنان لأعضاء مجلس الإدارة لإشرافهم وتوجيهاتهم المستمرة، وأثق بقدرة شركة الدار العقارية على تحقيق نتائج جيدة خلال العام ٢٠١٧، ومواصلة دورها الرائد في دعم النمو طويل الأمد في أبوظبي.

أبوبكر صديق الخوري
رئيس مجلس الإدارة

أداء قوي ونمو مستمر

يسرني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي الذي يستعرض أداء شركة الدار العقارية خلال ٢٠١٦.

تمكنت "الدار" من تسجيل إنجازات ملحوظة في العام ٢٠١٦ من حيث الأداء المالي المتميز مع المضي قدماً في تحقيق أهدافنا الاستراتيجية.

ويعتبر استمرارنا في التركيز على تطوير وإدارة أصول عقارية بأفضل المستويات العالمية، على الرغم من التحديات التي تشهدها الأسواق، دليلاً إضافياً على قوة وضع الشركة وقدرتنا على الاستفادة من فرص النمو في العام ٢٠١٧.

ساهم نجاح استراتيجية تطوير الوجهات في تعزيز أدائنا خلال العام ٢٠١٦. وكما تعلمون، فإن تطوير عقارات بجودة عالية وفي مواقع متميزة يُعد جزءاً من التزامنا بتطوير مجمعات حيوية تؤثر بصورة إيجابية على الحياة اليومية للناس.

لقد أدت الاستراتيجية التي نتبعها إلى تحقيق نمو متوازن لأعمالنا وإيراداتنا. ونحن نفخر بما حققناه من إنجازات والانتقال بشركتنا نحو مرحلة اكثر استقراراً، ونضجاً، واستدامةً، وتوفير عائدات مستقرة للمساهمين في ظل مختلف دورات السوق.

تؤكد النتائج المالية للعام ٢٠١٦ فعالية وصواب استراتيجيتنا وريادتنا في القطاع العقاري، حيث بلغ إجمالي مبيعات المشاريع التطويرية ٣,٥ مليار درهم مدعومةً بإطلاق ياس ايكرز، المشروع الرائد الذي يطل على ملعب الغولف والواجهة المائية في جزيرة ياس. وبلغ صافي الدخل التشغيلي من الإيرادات المتكررة ١,٦ مليار درهم، وارتفع صافي الأرباح بنسبة ٨٪ ليصل إلى ٢,٨ مليار درهم.

لقد حققنا تقدما كبيرا على مدى السنوات القليلة الماضية من خلال وضع الركائز الاساسية والتي من شأنها ان تساهم في نجاح شركتنا ودفعها الى الامام.

بالإضافة إلى هذا الأداء المالي المتميز، فقد تواصلت جهودنا في تقليل المخاطر وإدارة النفقات بشكل يتماشى مع أهدافنا الاستراتيجية، وهو ما أسهم في تحسين وضع الميزانية العمومية التي تتميز بانخفاض مستوى الديون والقدرات والإمكانيات المالية العالية، وهو ما يمنحنا قدرة أفضل لاتخاذ قرارات استثمارية بعيدة الأمد.

يعتبر النمو أمراً جوهرياً وركيزة أساسية لنجاحنا، وقد تمكنا خلال السنوات القليلة الماضية من وضع الأسس اللازمة لدفع شركة الدار العقارية إلى الإمام. ومع رضانا عن أداء الشركة وإنجازاتها في السنوات الماضية، نواصل استكشاف ودراسة الفرص لتوسيع أعمالنا، وضمان مواكبة حلولنا العقارية للمتطلبات المتغيرة للسوق والمستثمرين. ويأتي سعينا لزيادة أرباحنا من الإيرادات المتكررة إلى ٢,٢ مليار درهم بحلول عام ٢٠٢٠ تأكيداً على التزامنا بتحقيق القيمة في كافة أعمالنا، وارتفاع سقف طموحاتنا مع النمو الذي حققته شركة الدار العقارية.

يأتي حرصنا على تطوير مشاريع عقارية رائدة كونه يعتبر صميم أعمالنا، وقد استمر نمو الطلب على وحداتنا العقارية، وشهدت المشروعات التطويرية أداءاً قوياً خلال عام ٢٠١٦، حيث قمنا بإطلاق ياس ايكرز، الذي حُظي باستجابة مشجعة من المستثمرين، وما زلنا نعتقد أن هناك فرص لمشاريع تطويرية في أبوظبي، وهو ما تؤكده استراتيجيتنا لتطوير الوجهات بالتركيز على جزيرة ياس وشاطئ الراحة وجزيرة الريم.

وفي مجال إدارة الأصول، كان أداء "ياس مول" متميزاً ويتماشى مع توقعاتنا المرتفعة. ويوفر"ياس مول" تجربة تسوق فريدة من نوعها، إذ قمنا بتوفير باقة متنوعة من العلامات المعروفة التي تجعله وجهة تسوق عالمية. وكان معدل إيجار الوحدات في محفظتنا السكنية مرتفعاً خلال العام ٢٠١٦، ونتوقع استمرار نمو الطلب خلال عام ٢٠١٧. كذلك، كان أداء الأصول الفندقية قوياً وتفوق على متوسط معدل الإشغال في سوق أبوظبي خلال عام ٢٠١٦، وذلك على الرغم من التحديات.

وواصلت قاعدة أعمالنا الأخرى، والتي تشمل أكاديميات الدار وشركة "خدمة"، تحقيق نمو ملحوظ وتشهد استقراراً في عملياتها. ويدرس حالياً أكثر من ٦ آلاف طالب وطالبة في ٧ مدارس تابعة لأكاديميات الدار، مقارنةً مع ٢٥٠ طالب وطالبة في مدرسة واحدة في العام ٢٠٠٧. وخلال عام ٢٠١٦، قمنا بافتتاح مدرستين جديدتين؛ المعمورة وأكاديمية وست ياس، وزيادة الطاقة الاستيعابية للمحفظة التعليمية.

ومع الإنجازات التي حققتها أعمالنا التطويرية وإدارة الأصول في عام ٢٠١٦، قمنا باقتراح زيادة التوزيعات إلى ١١ فلس للسهم، ارتفاعاً من ١٠ فلوس للسهم عن العام ٢٠١٦. وما زلنا ملتزمين بتحقيق قيمة مضافة ومستدامة للمساهمين عبر سياسة التوزيعات التي تعكس التدفق النقدي في أعمالنا.

يأتي تحقيق هذه النجاحات في عام ٢٠١٦ نتيجةً للجهود المستمرة للعاملين وحرصهم على تجسيد القيم وتحقيق الأهداف التي تلتزم بها شركة الدار العقارية. وبهذه المناسبة أتوجه بجزيل الشكر والتقدير لكل أفراد أسرة "الدار" لاسهاماتهم. ولا شك أن المحافظة على موقعنا كأفضل شركة عقارية في أبوظبي يتطلب استقطاب وتطوير أفضل القدرات، وقد تكللت جهودنا في السنوات الماضية بالنجاح في تكوين فريق متنوع ومتميز. وأود التأكيد مجدداً على أن العاملين هم مصدر قوتنا، ونفخر بأن لدينا كفاءات مبدعة ومخلصة لأسلوب ومنهج "الدار" في تطوير وإدارة المشاريع العقارية.

نتطلع للعام المالي الجديد، ونحن في وضع ممتاز ونمتلك محفظة متميزة من الأصول العقارية. كذلك، فإن استراتيجيتنا للاستثمار تؤتي ثمارها، ولا يقتصر هذا النجاح على النتائج المالية، إذ يمتد ليشمل المجمعات التي نقوم بتطويرها في أبوظبي.

وبالنظر إلى المستقبل، هناك عدة أسباب تدفعنا للتفاؤل، فقد اسهم دخول قانون التنظيم العقاري حيز التنفيذ في مطلع العام ٢٠١٦ في تعزيز مستويات الشفافية في القطاع، وهناك المزيد من الشركات الجديدة التي تنتقل إلى أبوظبي، فضلاً عن زيادة تدفقات الاستثمارات الأجنبية المباشرة من عدة دول بما فيها الصين والهند والمملكة العربية السعودية، وهو ما يبشر بأن العام ٢٠١٧ سيكون أفضل ليس لشركة الدار العقارية فقط بل أيضاً لعملائنا وسكان مجمعاتنا والمستثمرين.

محمد خليفة المبارك
الرئيس التنفيذي لشركة الدار العقارية

نظرة على القطاع العقاري

تعمل شركة الدار العقارية في أربعة مجالات رئيسية بالقطاع العقاري في أبوظبي، والتي تشمل السكنية والمكتبية والتجزئة والضيافة. واتسم العام ٢٠١٦ بالتحديات مع استمرار انخفاض أسعار النفط، وهو ما ترتب عنه خفض عدد من برامج الانفاق الحكومي البارزة والتي أثرت، بدورها، على السوق العقارية.

يستعرض هذا القسم أداء السوق العقارية في أبوظبي في المجالات السكنية والمكتبية والتجزئة والضيافة خلال عام ٢٠١٦، ويقدم رؤية مستقبلية للسنوات المقبلة.

العقارات السكنية

خلال عام ٢٠١٦، شهدت سوق العقارات السكنية في أبوظبي تسليم ٣,٠٠٠ وحدة سكنية، مقارنةً بتوقعات أولية تصل إلى ١٠,٠٠٠ وحدة، وهو ما يرفع إجمالي الوحدات السكنية، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، إلى ٢٤٨,٠٠٠ وحدة سكنية.

و تراجعت أسعار الشقق والفلل بنسبة ١١٪، حيث تراجعت إيجارات الشقق بـ٧٪ والفلل بـ٤٪. على الرغم من ذلك، فقد شهدت بعض المشاريع التطويرية طلباً قوياً وأداء جيداً لمعدلات الإشغال خلال العام، مدعومةً باستمرار التوجه نحو الجودة في المجمعات والمشروعات التطويرية الأكثر طلباً.

وساهم إطلاق منتج جديد في تعزيز مبيعات المشروعات على الخريطة خاصةً في الاستثمارات في الفلل عبر الدخول في مجال جديد بسوق العقارات في أبوظبي. وساهم تطبيق قانون التنظيم العقاري الجديد في أبوظبي، الذي دخل حيز التنفيذ مطلع يناير ٢٠١٦، في تعزيز الثقة في السوق خاصةً مع إدخال حساب الضمان العقاري، وسند الملكية، وقانون الطبقات، وجمعيات المُلاك، والتي وفرت مناخاً ملائماً للمطورين والعملاء.

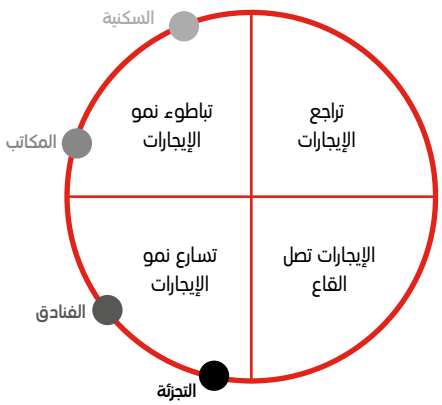
رؤية مستقبلية

مع التأخر في تسليم الوحدات المتوقع تسليمها في عام ٢٠١٦، فهناك نحو ١٢,٠٠٠ وحدة سكنية من المُخطط تسليمها في عامي ٢٠١٧ و٢٠١٨.

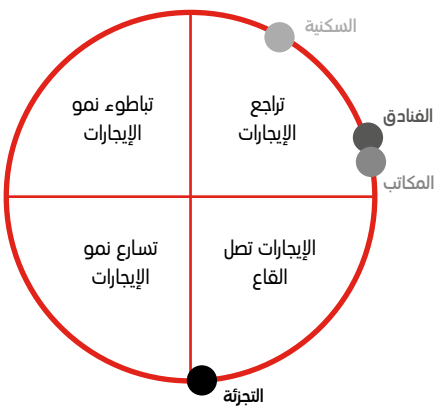
ويتوقع أن تشهد أسعار المبيعات والإيجارات ضغوطاً في ظل البيئة الاقتصادية الحالية، لكن مبيعات المشاريع التطويرية على الخريطة قد تشهد نمواً عبر إطلاق منتجات في مجالات تشهد عرضاً أقل في السوق العقارية.

ساعة إيجارات العقارات في أبوظبي

الربع الأخير ٢٠١٥



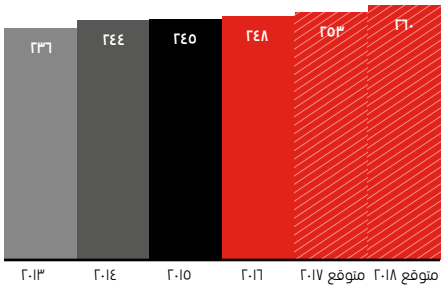
الربع الأخير ٢٠١٦



المصدر: جي إل إل

الوحدات السكنية الجديدة في أبوظبي

(بالألف)



المصدر: جي إل إل

المكاتب

شهد العام ٢٠١٦ إنجاز أكثر من ٢٠٠,٠٠٠ متر مربع من المساحات الإيجارية للمكاتب في أبوظبي، ما يرفع إجمالي هذه المساحات إلى ٣,٥ مليون متر مربع، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. وكانت معظم المساحات المكتبية الجديدة التي تم إنجازها خلال العام مباني مخصصة لمقرات رئيسية لعدد من المؤسسات الكبرى في أبوظبي.

وتأثرت أسعار الفئة A من المساحات المكتبية بوضع السوق مع الانخفاض في الإنفاق الحكومي والتراجع الذي شهده قطاع النفط، وهو ما أدى إلى تراجع الطلب على المساحات المكتبية الجديدة. وعلى الرغم من ذلك، فإن المساحات المتاحة في الفئة A من المساحات المكتبية ظل محدوداً في أبوظبي حيث بلغ معدل المساحات المتاحة للإيجار ٨٪، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. وكان أداء المساحات المكتبية من الفئة B أقل من الفئة A حيث شهدت تحديات ارتفاع المساحات المتاحة للإيجار وثبات الأسعار مقارنةً بالعام ٢٠١٥.

نظرة مستقبلية

في الوقت الحالي، يتم تطوير ٣٥٠,٠٠٠ متر مربع من المساحات الإيجارية للمكاتب، ويتوقع تسليمها بنهاية العام ٢٠١٨.

التجزئة

خلال العام، لم يتم تسليم مشروع أساسي للتجزئة، وبلغ إجمالي مساحة التجزئة في أبوظبي ٢,٦ مليون متر مربع من المساحات الإيجارية للتجزئة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وكان آخر تسليم أساسي في السوق هو مساحة الـ ٢٢٥,٠٠٠ متر مربع التي قامت الدار العقارية بتسليمها عند إطلاق ياس مول في الربع الأخير من العام ٢٠١٤.

وأفاد بعض العاملين في مجال التجزئة بوجود تراجع في المبيعات مع انخفاض إقبال المستهلكين بسبب تراجع أسعار النفط وتأثيراته على الاقتصاد، وهو ما يضع ضغوطاً تراجعية على الإيجارات في المولات التي تعتمد بشكل أساسي على التجزئة خلال عام ٢٠١٦.

نظرة مستقبلية

في الوقت الحالي، يتم تطوير ٤٠٠,٠٠٠ متر مربع من المساحات الإيجارية في مجال التجزئة معظمها من المولات العملاقة الجديدة، والتي يتوقع دخولها السوق ابتداءً من عام ٢٠١٨.

وفي ظل عدم تسليم مساحات أساسية في عام ٢٠١٧، لا يتوقع أن تشهد سوق التجزئة تغييراً مهماً.

الضيافة

تم تسليم نحو ١,٠٠٠ مفتاح فندقي جديد في أبوظبي خلال العام ٢٠١٦، ما يرفع إجمالي العرض إلى ٢١,٦٠٠ مفتاح، وكانت معظم هذه المفاتيح في فئة الـ٥ نجوم، والتي ما زال أداؤها أقل من منافساتها في المنطقة من حيث معدل الإشغال ومتوسط أسعار اليوم.

وكان متوسط معدل الإشغال في أبوظبي ٧٣٪ في عام ٢٠١٦ مقارنةً بـ٧٥٪ في عام ٢٠١٥.

ساهم استمرار الاعتماد على الطلب من الشركات جزئياً في ضعف الأداء حيث شهد هذا الطلب تراجعاً كبيراً خلال عام ٢٠١٦ متأثراً بخفض الإنفاق الحكومي ضمن جهود تقليل النفقات التشغيلية. وساهمت زيادة الطلب على الترفيه في التخفيف من هذا الانخفاض ، وهي الزيادة التي استفادت من جهود المبادرات الحكومية لتعزيز قطاع السياحة والترفيه.

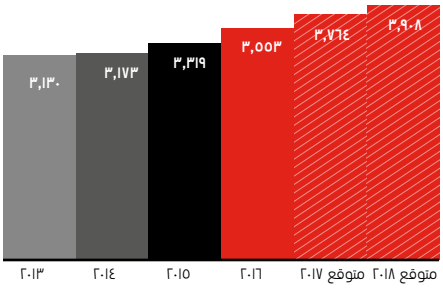
رؤية مستقبلية

في الفترة من ٢٠١٧ و٢٠١٨ يتوقع أن يتم تسليم ٣,١٠٠ مفتاح فندقي جديد في السوق، ما يمثل ١٥٪ تقريباً من الطاقة الحالية. وستكون غالبية العرض الجديد في مجال القطاع الفاخر مع تركيز كبير على العقارات ذات الـ٥ نجوم.

ويتوقع أن يشهد الطلب دعماً مع اكتمال عدد من المشاريع خلال السنوات القليلة المقبلة، مثل اللوفر أبوظبي (٢٠١٧)، ووارنر براذرز- أبوظبي (٢٠١٨) ومشروع مطار أبوظبي الجديد (٢٠١٨).

المساحات المكتبية الجديدة في أبوظبي

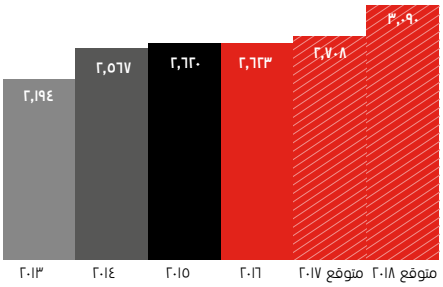
(ألف متر مربع)



المصدر: جي إل إل

مساحات التجزئة الجديدة

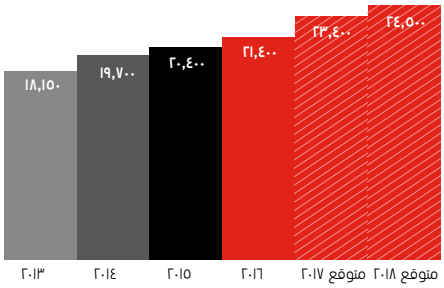
(إجمالي المساحات الإيجارية بالألف متر)



المصدر: جي إل إل

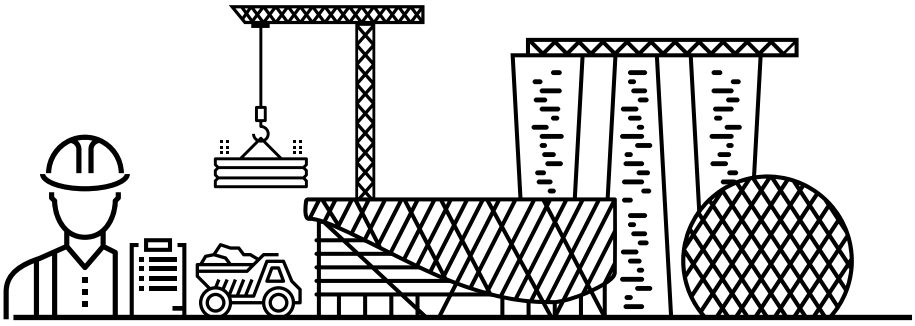
العرض الجديد في فنادق أبوظبي

(بالمفتاح)



المصدر: جي إل إل

الدار...



....المطور

الاستراتيجية

- تفعيل والاستفادة من مخزون الأراضي
- تطوير الوجهات- جزيرة ياس، جزيرة الريم، وشاطئ الراحة
- إطلاق المنتج المناسب بالسعر المناسب في المكان المناسب

المميزات

- ٧٥ مليون متر مربع مساحة مخزون الأراضي
- ٨ مشاريع قيد التشييد
- ١٥٠٠ وحدة المعدل السنوي للوحدات التي يتم تطويرها حسب الدورة
- ٦,١ مليون متر مربع إجمالي مساحة الوحدات المعتمدة في وجهاتنا الثلاثة

السياسات

- سياسة توزيع أرباح ترتبط بإنجاز المشاريع
- حالياً سياسة ديون لا تعتمد على الرافعات المالية

التطوير العقاري

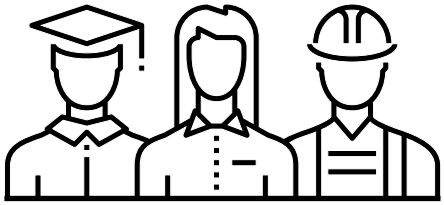
.....المالك

- إدارة قاعدة متنوعة ومتنامية من الأصول المُدِّرة للإيرادات المتكررة للحفاظ على النمو المستمر
- تقليل التقلبات خلال الدورات الاقتصادية عبر توفير التوازن للمحفظة

- ١٨ مليار درهم قيمة الأصول
- قاعدة متنوعة من الأصول التي تشمل التجزئة والوحدات السكنية والمكتبية والفنادق
- ١,٦ مليار درهم صافي الدخل التشغيلي في العام ٢٠١٦
- ٣ مليارات درهم قيمة الاستثمارات الحالية لتحقيق النمو في صافي الدخل التشغيلي

- التوزيعات تستند إلى ٦٥٪ إلى ٨٠٪ من التدفق النقدي الحر الناتج عن الأصول المُدِّرة للإيرادات المتكررة والمملوكة بنسبة ١٠٠٪ للشركة.
- سياسة القروض تعتمد على الحفاظ على معدل للقروض لا يتجاوز ٣٥ إلى ٤٠٪ من قيمة الأصول.

إدارة الأصـول



....المعلم

- توفير تعليم رفيع المستوى
- القيام بدور ريادي في قطاع التعليم في أبوظبي
- توفير مناهج متنوعة وواسعة تلبي متطلبات القطاع في أبوظبي

....إدارة العقارات

- توفير خدمات إدارة عقارات ومرافق تتميز بالجودة
- العمل بالتعاون مع الدار العقارية، مالك العقارات، لدعم إدارة عقاراتهم
- تعزيز العمل عبر توسيع العلاقات والعمليات خارج دولة الإمارات

...المقاول

- أن تكون من أبرز شركات المقاولات في المنطقة
- العمل في محفظة متنوعة من المشروعات

الأعمال الثانوية

تعزيز استفادة الشركاء

الرسالة
تعزيز استفادة شركائنا من خلال تطوير مناطق سكنية فائقة الجودة وإدارتها بحِرَفيَّةٍ عالية.

الرؤية
أن تكون الدار المطور العقاري الأكثر موثوقيةً وتألُّقاً عبر توفيرها أسلوب حياة لا يُضاهى في أبوظبي وخارجها.

أهدافنا الإستراتيجية

التوسع

- التركيز على الأعمال الأساسية (إدارة الأصول، التطوير العقاري، والأعمال الثانوية)
- تطوير قاعدة متنوعة ومستقرة ومتنامية للإيرادات المتكررة
- تطوير جزيرة ياس وجزيرة الريم وشاطئ الراحة كوجهات

التميز

- توفير هيكلة رأسمال متميزة عبر سياسة ديون واضحة
- سياسة توزيعات توفر عائدات واضحة وشفافة للمساهمين
- تعزيز هيكلة تكاليف عبر عمليات داخلية دقيقة للحفاظ على هوامش أرباح جيدة
- مجمعات مرغوبة لنصبح المالك المفضل
- التركيز على الفرص والشرائح غير المستغلة في السوق

التجـربة

- تطوير وجهات ومجمعات مرغوبة
- بناء علاقات متميزة مع الشركاء
- أن تكون تجربة العملاء في صميم كافة أعمالنا
- أن نصبح الشريك المفضل
- دعم رؤية حكومة أبوظبي بعيدة الأمد

العوامل المسـانـدة

- أن نكون جهة العمل المفضلة في القطاع العقاري
- تعيين والحفاظ على أفضل الكوادر
- تشجيع ثقافة الأداء المتميز
- إدارة فعالة للحوكمة

استراتيجية مستمرة

أولويات استراتيجية ١

استثمار مخزون الأراضي

ويتم ذلك عبر إطلاق مشاريع تطويرية جديدة وتحسين المشاريع الحالية في الوجهات الرئيسية الثلاثة: جزيرة ياس وجزيرة الريم وشاطئ الراحة.

الإنجازات في عام ٢٠١٦

- بلغ حجم مبيعات المشاريع التطويرية ٣,٥ مليار درهم
- إطلاق مشروع ياس ايكرز، الذي يضم فلل ووحدات تاونهاوس، في جزيرة ياس
- بيع قطع أراضي في جزيرة الريم وشاطئ الراحة
- تحقيق تقدم ملحوظ في كافة المشاريع التي تم إطلاقها

أولويات استراتيجية ٢

تعظيم قيمة الأصول المُدِّرة للإيرادات المتكررة

دعم النمو ذو القيمة التراكمية وتعظيم الفائدة من محفظة إدارة الأصول.

الإنجازات في عام ٢٠١٦

- تحقيق ١,٦ مليار درهم صافي دخل تشغيلي خلال العام ٢٠١٦، وهو المستوى المستهدف وفقاً لاستراتيجية الدار
- تخصيص ٨٠٠ مليون درهم من خطة الاستثمارات بقيمة ٣ مليارات درهم، بهدف تحقيق نمو بنسبة ٤٠٪ في صافي الدخل التشغيلي بحلول العام ٢٠٢٠

أولويات استراتيجية ٣

تعزيز الاستفادة من رأس المال

من خلال سياسة مالية واضحة ونشطة.

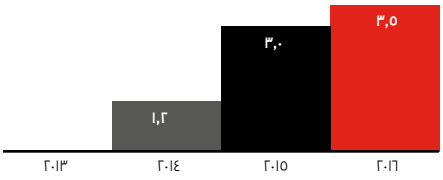
الإنجازات في عام ٢٠١٦

- المحافظة على مستوى إجمالي الديون تماشياً مع سياسة الديون
- إعادة تمويل ١,٨ مليار من القروض طويلة الأمد
- اعتماد سياسة توزيع الأرباح لتوفير أكبر قدر من الشفافية لعائدات المساهمين

معـاير قياس الأداء

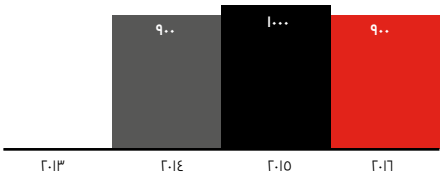
مبيعات المشاريع التطويرية على الخريطة

(مليار درهـم)



الوحدات التي تم إطلاقها على الخـريطة

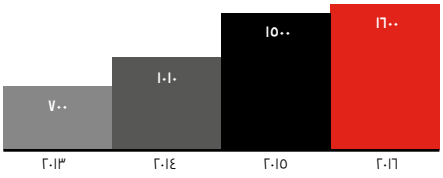
(عدد الوحدات)



معـاير قياس الأداء

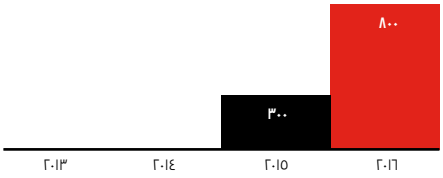
نمو صافي الدخـل التشغيلي

(مليون درهـم)



الإستثمارات وفقاً لخطة الاستثمارات

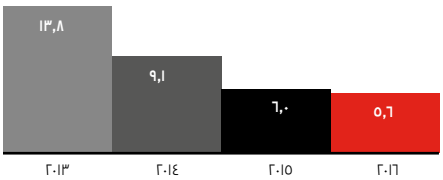
(مليون درهـم)



معـايير

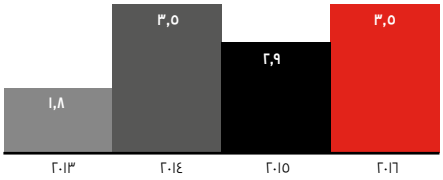
إجمالي الديون

(مليار درهـم)



متوسط استحقاق الديون في نهاية كل فترة

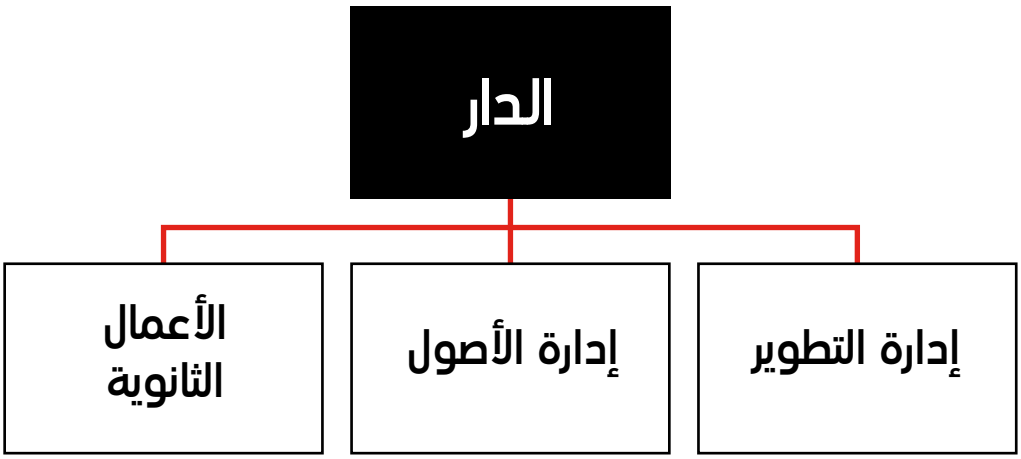
(مليار درهـم)



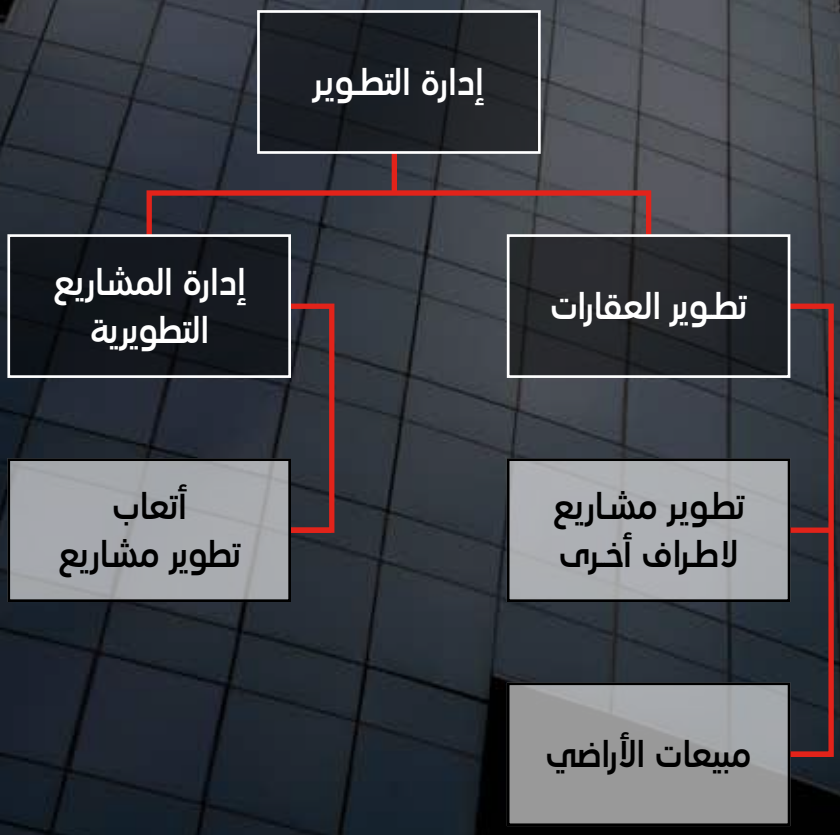
نظـرة على عملياتنا

تمارس الدار العقارية كافة أنشطتها في إمارة أبوظبي، حيث تمتلك بشكل كامل محفظة قيّمة من الأراضي والمشاريع العقارية.

وتنقسم نشاطات المجموعة إلى ثلاثة نشاطات رئيسية: إدارة التطوير، وإدارة الأصول، والأعمال الثانوية.



إدارة التطـوير



تنقسم نشاطات التطوير إلى قسمين:

- التطوير العقاري والذي يشمل مبيعات المشاريع التطويرية السكنية ومبيعات الأراضي.
- إدارة المشاريع التطويرية والتي تشمل العمل لأطراف أخرى مقابل الحصول على أتعاب.

الاستراتيجية

تركز استراتيجية التطوير لدينا على تطوير مشاريع سكنية مفضلة في وجهاتنا الرئيسية الثلاثة: جزيرة ياس، وجزيرة الريـم، وشـاطئ الراحة.

تتم مراجعة وفحص وضع منتجاتنا بشكل شامل ومستمر من أجل توفير المنتج المناسب بالسعر المناسب في المكان المناسب، والعمل على خدمة الشرائح والقطاعات غير المستغلة أو التي لم تطرح فيها مشاريع بشكل كاف، وذلك عبر توفير مجموعة متنوعة من المنتجات العقارية وتجنب مخاطر التركيز.

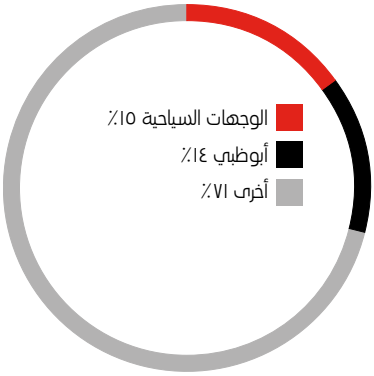
مخزون الأراضي

يضم مخزون الأراضي ٧٥ مليون متر مربع في إمارة أبوظبي.

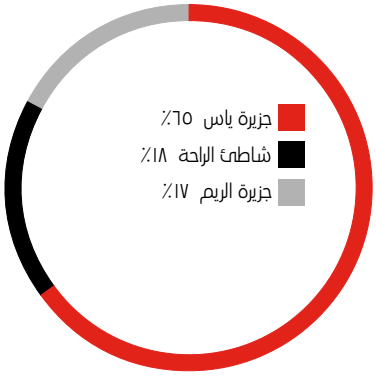
توضح الخريطة أهم الأراضي الرئيسية في مخزون أراضي الدار في أبوظبي

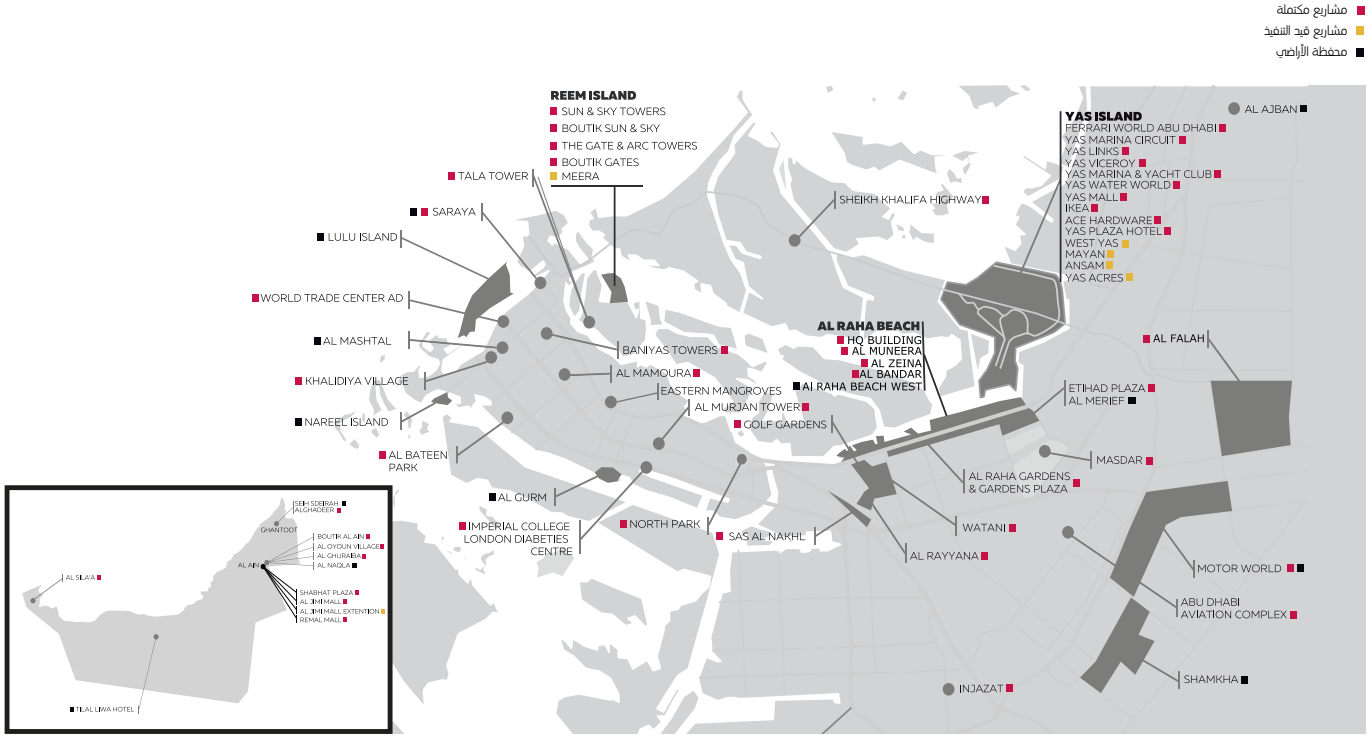
مخزون الأراضي مملوك بشكل كامل لشركة الدار العقارية وهو ما يمنحها مميزات من ناحية التطوير حيث تمنح حرية اختيار كيفية ووقت تطوير الأراضي، فضلاً عن ضمان تطوير المشاريع التي يتم التخطيط لها بشكل يخفف من تأثير المراحل المختلفة في الدورات الاقتصادية للقطاع العقاري بأبوظبي، وهو ما يعني توقع فرص للتطوير في مختلف مراحل الدورة الاقتصادية.

مخزون الأراضي - إجمالي المباني



مخزون الأراضي - نسبة الأراضي





تطوير الوجهات

تتمحور استراتيجية التطوير حول ثلاث وجهات رئيسية: جزيرة ياس وجزيرة الريم وشاطئ الراحة.

وتكمن مسؤولية الدار، بوصفها المطور الرئيسي لهذه الوجهات، في وضع رؤية طويلة الأمد وتطوير مخزون الأراضي في هذه الوجهات.

ويسهم استقطاب مطورين آخرين لدعم هذه الرؤية في تخفيف المخاطر لتطوير الوجهات وتوسع نطاق المنتجات للمستثمرين ومُلاك الوحدات في الوجهة.

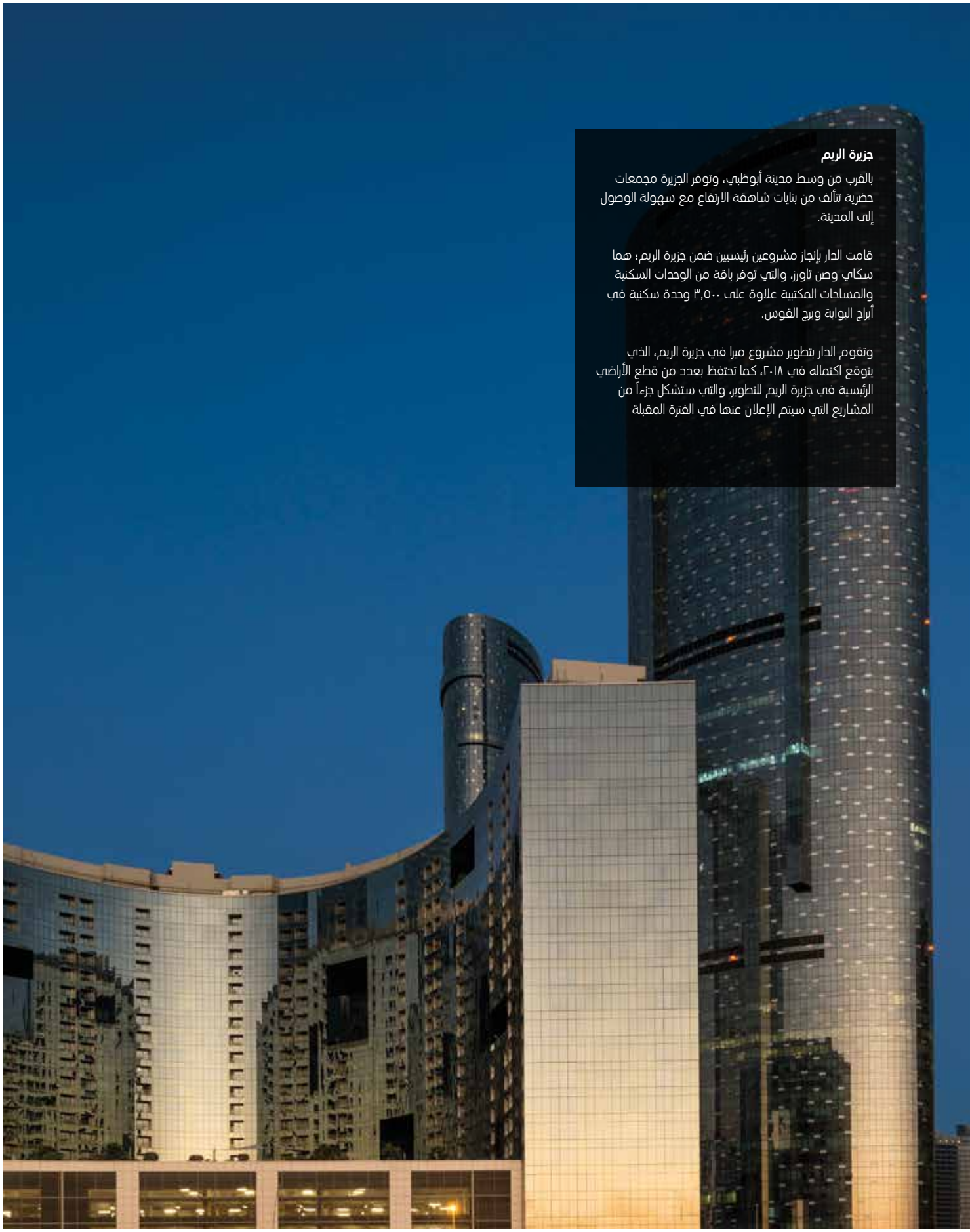
جزيرة ياس

تقع جزيرة ياس على بعد ٣٠ كلم من وسط مدينة أبوظبي، في اتجاه دبي. تضم الجزيرة معظم مراكز الترفيه في أبوظبي مثل حلبة مرسى ياس وفيراري ورلد وياس ووتر ورلد وياس مول.

ويتم تطوير عدد من المشاريع السياحية الرئيسية في الجزيرة حالياً مثل وارنر براذرز أبوظبي وسي ورلد أبوظبي، والتي يتوقع إكمالها في ٢٠١٨ و٢٠٢٢ على التوالي.

وتضم أصول الدار الحالية في جزيرة ياس ٧ فنادق، والتي تتمثل في ياس مول ومنطقة محال التجزئة، التي تضم (ايكيا) فضلاً عن ٤ مشاريع تطويرية سكنية تضم نحو ٣٥٠٠ وحدة.

وسيؤدي إكمال وتسليم هذه المشاريع في عامي ٢٠١٧ و٢٠٢٠ إلى نمو مهم لسكان جزيرة ياس، وسيؤثر ذلك على قاعدة أصولنا في الجزيرة، والتي تشهد دعماً من خلال الاستثمارات المستمرة في البنية التحتية السياحية.



جزيرة الريم

بالقرب من وسط مدينة أبوظبي، وتوفر الجزيرة مجمعات حضرية تتألف من بنايات شاهقة الارتفاع مع سهولة الوصول إلى المدينة.

قامت الدار بإنجاز مشروعين رئيسيين ضمن جزيرة الريم؛ هما سكاي وص تاورز، والتي توفر باقة من الوحدات السكنية والمساحات المكتبية علاوة على ٣,٥٠٠ وحدة سكنية في أبراج البوابة وبرج القوس.

وتقوم الدار بتطوير مشروع ميرا في جزيرة الريم، الذي يتوقع اكتماله في ٢٠١٨، كما تحتفظ بعدد من قطع الأراضي الرئيسية في جزيرة الريم للتطوير، والتي ستشكل جزءاً من المشاريع التي سيتم الإعلان عنها في الفترة المقبلة

شاطئ الراحة

شاطئ الراحة وجهة سكنية راقية على الواجهة المائية، وتقع بالقرب من أبوظبي والطريق السريع الذي يربط بين أبوظبي ودبي علاوة على مطار أبوظبي الدولي.

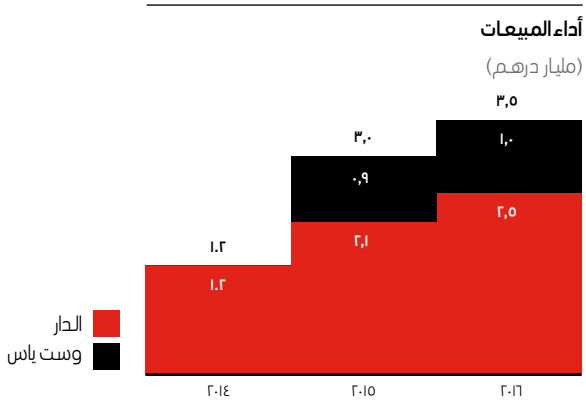
قامت الدار بتطوير أكثر من ٣,٠٠٠ وحدة سكنية في مشاريع شاطئ الراحة بما في ذلك البندر والمنيرة والزينة، وتقدم حالياً بتطوير الهديل، الذي يتوقع اكتماله في ٢٠١٧.

تطوير العقارات

ترتكز نشاطات التطوير على تفعيل مخزون الأراضي، وفي الوقت الحالي هناك ٧ مشاريع قيد التطوير وفي مراحل مختلفة.

الأداء

منذ فتح الباب مجدداً لسوق بيع المشاريع السكنية على الخريطة في ٢٠١٤، شهدت الدار ارتفاعاً في المبيعات بشكل سنوي. خلال عام ٢٠١٦، بلغت مبيعات المشاريع التطويرية ٢,٥ مليار درهم، كما بلغت مبيعات مشروع وست ياس مليار (١) درهم، وهو المشروع الذي تقوم الدار بإدارته وبيع وحداته بالنيابة عن طرف آخر.



أنسام

مشروع سكني مكون من ٥٤٧ وحدة في ٤ مباني تتألف من استديوهات وشقق من ١ إلى ٣ غرف. مرافق المجمع، ومسجد، ومتاجر التجزئة والنادي الرياضي وحوض السباحة ومواقف السيارات.

النوع	شقق سكنية فخمة
الأرض	منطقة استثمارية
الموقع	جزيرة ياس
تاريخ الإطلاق	الربع الثاني ٢٠١٤
الوحدات المعلنة	٥٤٧
الوحدات التي تم إطلاقها	٥٤٧
التقدم	تحت التشييد
تاريخ الإنجاز المتوقع	٢٠١٧

الهديل

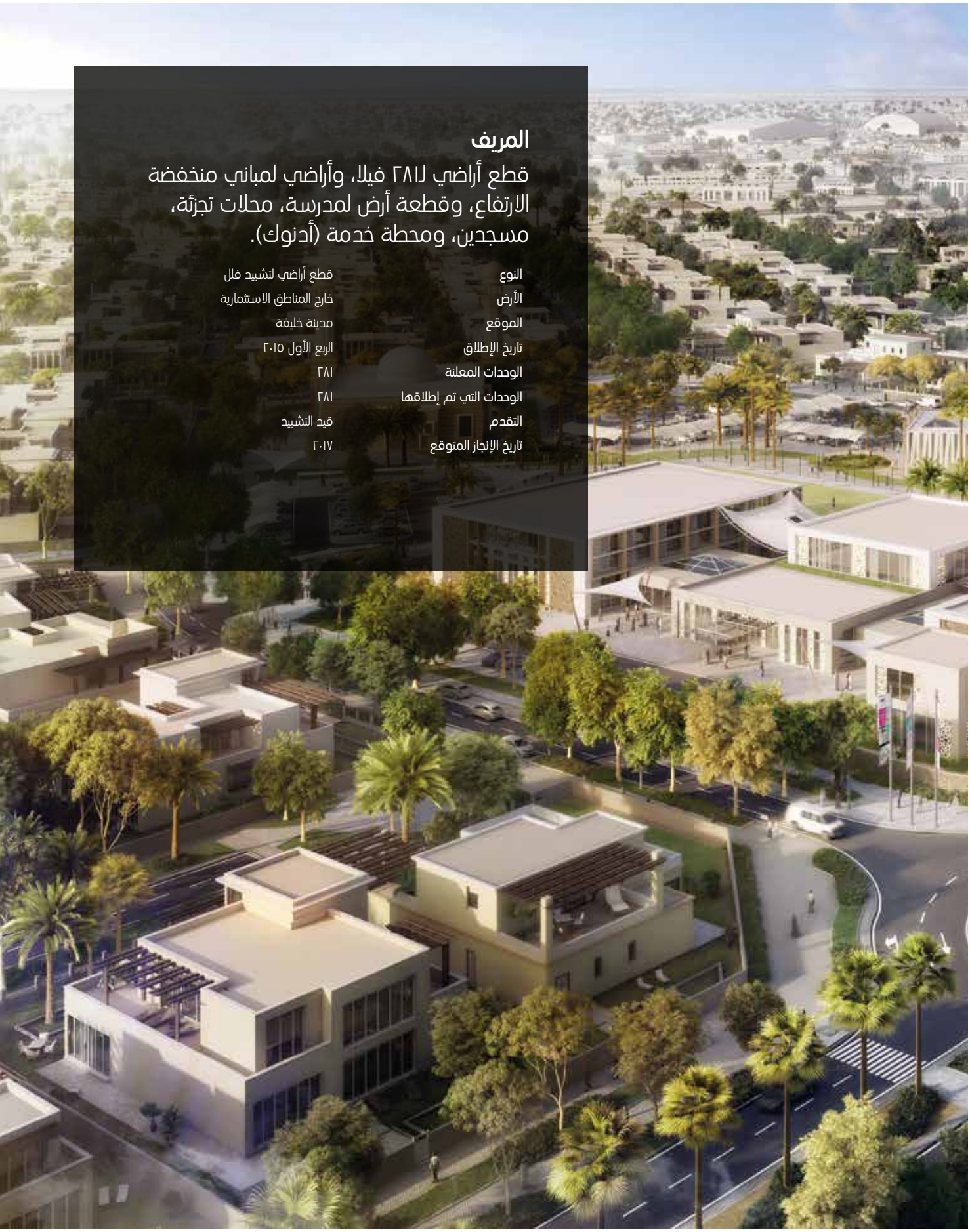
مشروع سكني يوفر ٢٣٣ وحدة تتألف من استديوهات وشقق من ١ إلى ٣ غرف. مرافق المجمع، متاجر التجزئة والنادي الرياضي وحوضي سباحة ومواقف سيارات تحت الأرض.

النوع	شقق سكنية فخمة
الأرض	منطقة استثمارية
الموقع	شاطئ الراحة
تاريخ الإطلاق	الربع الثاني ٢٠١٤
الوحدات المعلنة	٢٣٣
الوحدات التي تم إطلاقها	٢٣٣
التقدم	تحت التشييد
تاريخ الإنجاز المتوقع	٢٠١٧

النـاريل

مجمع سكني حصري يتكون من ١٤٧ قطعة أرض. يوفر المخطط الرئيسي مرافق للمجمع تشمل محلات التجزئة ومراسي ونادي صحي ومسجد ومواقف.

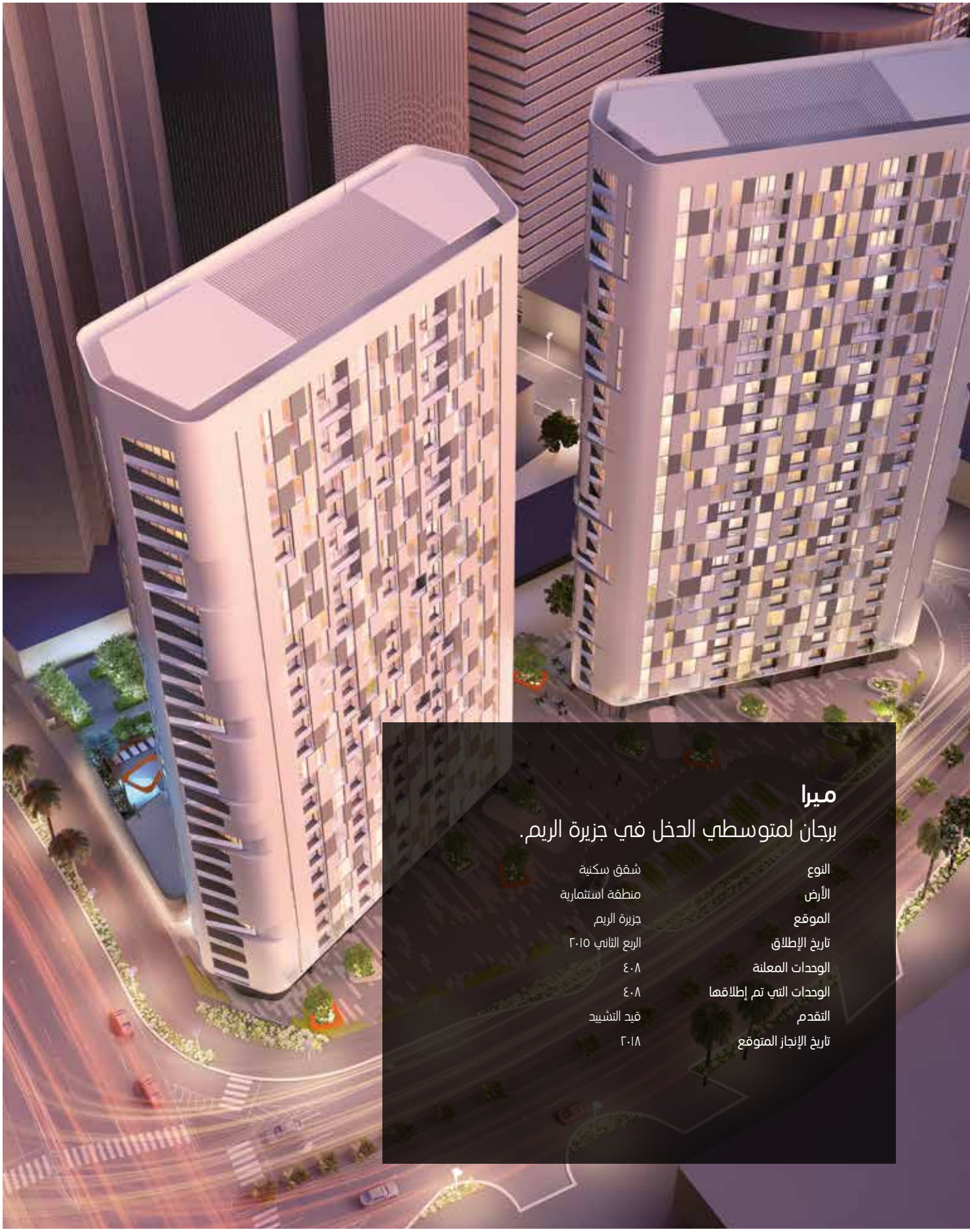
النوع	قطع أراضي حصرية لتشييد فلل
الأرض	خارج المناطق الاستثمارية
الموقع	جزيرة الناريل بالقرب من البطين، جزيرة أبوظبي
تاريخ الإطلاق	الربع الأخير ٢٠١٤
الوحدات المعلنة	١٤٧
الوحدات التي تم إطلاقها	١٤٧
التقدم	قيد التشييد
تاريخ الإنجاز المتوقع	٢٠١٧



المريف

قطع أراضي لـ٢٨١ فيلا، وأراضي لمباني منخفضة الارتفاع، وقطعة أرض لمدرسة، محلات تجزئة، مسجدين، ومحطة خدمة (أدنوك).

النوع	قطع أراضي لتشييد فلل
الأرض	خارج المناطق الاستثمارية
الموقع	مدينة خليفة
تاريخ الإطلاق	الربع الأول ٢٠١٥
الوحدات المعلنة	٢٨١
الوحدات التي تم إطلاقها	٢٨١
التقدم	قيد التشييد
تاريخ الإنجاز المتوقع	٢٠١٧



ميرا

برجان لمتوسطي الدخل في جزيرة الريم.

النوع	شقق سكنية
الأرض	منطقة استثمارية
الموقع	جزيرة الريم
تاريخ الإطلاق	الربع الثاني ٢٠١٥
الوحدات المعلنة	٤٠٨
الوحدات التي تم إطلاقها	٤٠٨
التقدم	قيد التشييد
تاريخ الإنجاز المتوقع	٢٠١٨

مايان

٥١٢ شقة وحدات تاون هاوس فخمة، تطل على ياس لينكس وأشجار القرم والمشهد العمراني لأبوظبي.

النوع	شقق سكنية فاخرة
الأرض	منطقة استثمارية
الموقع	جزيرة ياس
تاريخ الإطلاق	الربع الأخير ٢٠١٥
الوحدات المعلنة	٨٠٠
الوحدات التي تم إطلاقها	٥١٢
التقدم	قيد التشييد
تاريخ الإنجاز المتوقع	٢٠١٩

ياس ايكـرز

مشروع تطويري يضم ١٣١٥ فيلا ووحدات تاونهاوس. ملعب جولف بـ٩ حفر، ونادي رياضي ومسجد ومركز لمحال التجزئة ومدرستين ومرسى ومحطة خدمة (أدنوك).

النوع	مشروع فلل ووحدات التاونهاوس
الأرض	منطقة استثمارية
الموقع	جزيرة ياس
تاريخ الإطلاق	الربع الثاني ٢٠١٦
الوحدات المعلنة	١,٣١٥
الوحدات التي تم إطلاقها	٦٥٢
التقدم	قيد المناقصة
تاريخ الإنجاز المتوقع	٢٠١٩

إدارة المشاريع التطويرية

بالإضافة إلى تطوير الأراضي الخاصة بنا ومشاريعنا، حصلت الدار على عقود لإدارة مشاريع تطويرية لأطراف أخرى مقابل الحصول على أتعاب.

في الوقت الحالي، لدينا مشروعين لأطراف أخرى هما؛ وست ياس، المشروع السكني الذي يضم ١٠١٧ وحدة في جزيرة ياس، ومشروع أبوظبي بلازا، المشروع المتعدد الاستخدامات في أستانة، كازاخستان.

في السنوات الأخيرة، شاركت الدار العقارية في مبادرة إسكان المواطنين، حيث قامت بتطوير ٩٠٠٠ وحدة سكنية لحكومة أبوظبي.

وست ياس

يضم مشروع وست ياس، الذي يعتبر منطقة استثمارية في جزيرة ياس، ١٠١٧ فلل مستقلة. ويضم المشروع مسجداً ومدرستين، ومركز لمحلات التجزئة، ومرافق رياضية، ومحطة خدمة للتزود بالوقود، ومساحات عامة واسعة ومساحات خضراء.

النوع	مشروع فلل
الأرض	منطقة استثمارية
الموقع	جزيرة ياس
تاريخ الإطلاق	٢٠١٥
الوحدات المعلنة	١٠١٧
الوحدات التي تم إطلاقها	١٠١٧
التقدم	قيد التشييد
تاريخ الإنجاز المتوقع	٢٠١٨

أبوظبي بلازا

يعتبر مشروع أبوظبي بلازا مشروعاً تطويرياً متعدد الاستخدامات في أستانة، كازاخستان. يضم المشروع ٤٦٦ شقة و١٩٠ غرفة فندقية و١٠٠ شقة فندقية بالإضافة إلى ساحة للتسوق ومكاتب.

النوع	مشروع متعدد الاستخدامات
الموقع	استانة، كازاخستان
التقدم	قيد التشييد
تاريخ الإنجاز المتوقع	٢٠١٩

إدارة الأصـول

تنقسم إدارة الأصول إلى قسمين لأسباب إدارية؛

- العقارات الاستثمارية، والتي تشمل، بشكل رئيسي، الأصول السكنية والتجزئة والمساحات المكتبية
- الضيافة، والتي تشمل محفظة الفنادق والأصول الترفيهية

وتركز الأنشطة الأساسية لإدارة الأصول على فئات الأصول العقارية الأربع الأساسية؛ السكنية والتجزئة والمكاتب والفنادق، لتحقيق الإيرادات والأرباح

الاستراتيجية

تتبنى استراتيجية إدارة الأصول على استراتيجية المجموعة التي تركز على تأسيس وإدارة بيئة عالية الجودة للعيش والعمل والتسوق وتوفير تجربة تسهم في تعزيز قيمة الأصول المدرة للإيرادات المتكررة.

العقارات الاستثمارية

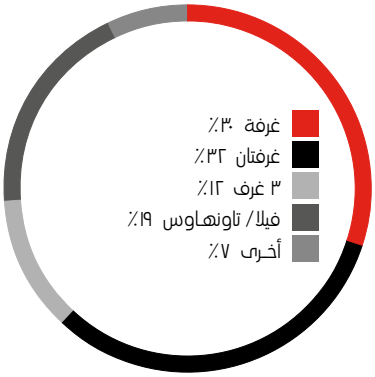
السكنية

تضم محفظة العقارات السكنية ٤,٨٠٠ وحدة في مختلف مشاريع الدار العشرة التي تم إنجازها.

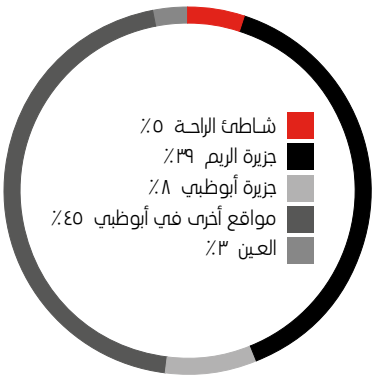
وتضم المحفظة السكنية باقة متنوعة من الوحدات عالية الجودة التي تتراوح من شقق الاستوديو إلى الفلل، وهو ما جعل المحفظة مرغوبة لشرائح واسعة في السوق مع التركيز على الإسكان المتوسط والفاخر.

وتقع كافة هذه الوحدات في أبوظبي مع التركيز على جزيرة الريم ومدينة خليفة.

السكنية - حسب الوحدات



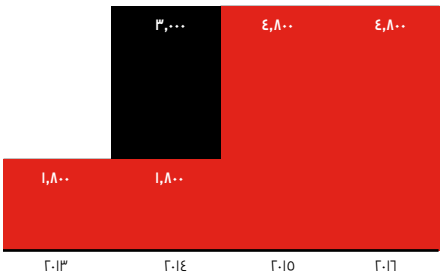
السكنية - حسب الموقع



شهدت المحفظة نمواً ملحوظاً خلال السنوات القليلة الماضية مع إكمال وتسليم مشروعين سكنيين كبيرين في عام ٢٠١٤، وهما الريانة وأبراج البوابة، والتي أضافت كل منهما نحو ١,٥٠٠ وحدة سكنية للمحفظة.

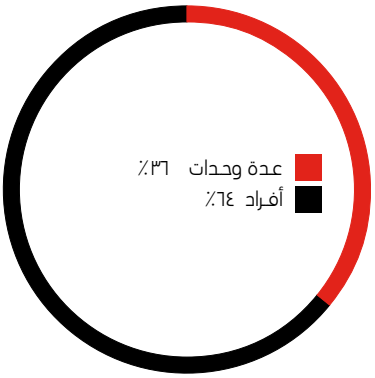
تطور الوحدات السكنية

(عدد الوحدات)



تركز استراتيجية المحفظة السكنية على تنويع المستأجرين بين الأفراد، والذين يقومون بالتجديد سنوياً، والمستأجرون لمجموعة من الوحدات والتي تكون لعدة سنوات. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، يمثل المستأجرون لمجموعة من الوحدات ٣٦٪ من المحفظة، مع متوسط عقود تصل إلى ٤ سنوات.

الوحدات السكنية - التقسيم حسب النوع - كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦



الأداء

ساهم الطلب على الوحدات السكنية التي تتميز بجودة عالية في أبوظبي في دعم الأداء من حيث معدلات الإشغال في المحفظة السكنية.

بلغ معدل إشغال الوحدات في المحفظة السكنية ٩٢٪، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

الريانة

تعتبر أبراج الريانة من الأصول السكنية في محفظة إدارة الأصول السكنية، وتم إنجاز المشروع في ٢٠١٤ ويضم ١,٥٣٧ شقة تتألف من ١ إلى ٣ غرف.

التجزئة

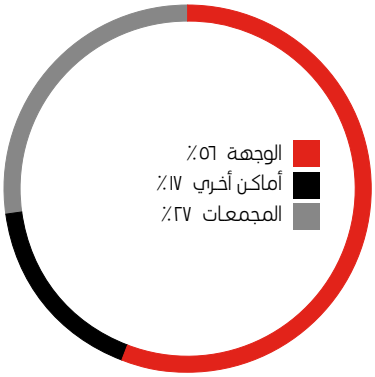
تشمل محفظة التجزئة لدينا ٤٧٠,٠٠٠ متر مربع من المساحات الإيجارية في ٢٥ من الأصول في أبوظبي والعين.

تنقسم استراتيجية التجزئة بين محال التجزئة في المجمعات، والتي توفر للسكان محال السوبر ماركت والمطاعم والغسيل الجاف، وهناك وجهات التجزئة التي توفر تجارب تجزئة وترفيه أكثر شمولاً.

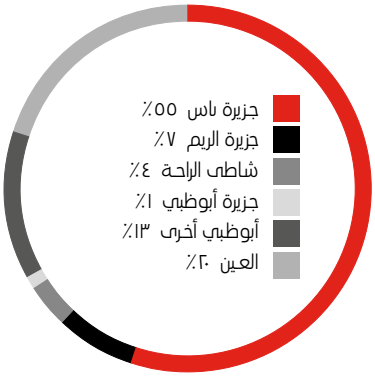
وتضم محال التجزئة في المجمعات خدمات تجزئة مريحة حول المجمعات السكنية للدار، أما وجهات التجزئة فتشمل أكبر أصول التجزئة وهما ياس مول والجيمي مول، وتضم بقية أصول التجزئة منطقة لمخازن التجزئة في ياس مول والتي تضم محال إيكيا ومتجر أيس للمعدات.

تقع معظم أصولنا للتجزئة في جزيرة ياس، مدعومةً بياس مول، الذي يمثل نحو ٥٠٪ من المساحات الإيجارية، وتمثل أصول التجزئة في بقية الوجهات الرئيسية نحو ١١٪ فيما تتوزع البقية بين أبوظبي والعين.

التجزئة - حسب النوع



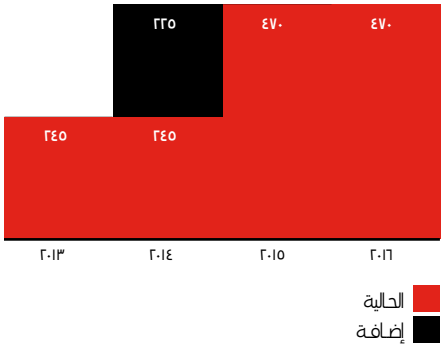
التجزئة - حسب الموقع



ويعتبر افتتاح ياس مول في ٢٠١٤ الإضافة الرئيسية لمحفظة التجزئة خلال السنوات القليلة الماضية. ومنذ افتتاحه، لم يتم تسليم وحدات تجزئة.

تطور المساحات الإيجارية للتجزئة

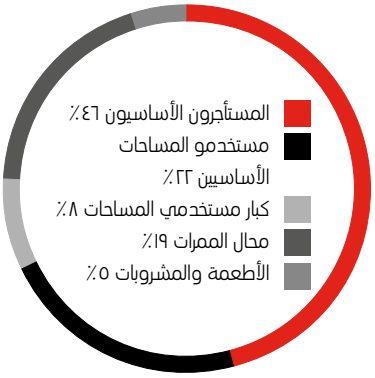
(ألف متر مربع)



ياس مول

يعد ياس مول أكبر الأصول في محفظة إدارة الأصول بمساحة إيجارية تبلغ ٢٢٥,٠٠٠ متر مربع، ويقع في وسط جزيرة ياس، بالقرب من مناطق الترفيه في الجزيرة. أُفتتح ياس مول في نوفمبر ٢٠١٤، ومثل إضافة مهمة لقطاع التجزئة في أبوظبي الذي لم يشهد تطوراً مماثلاً في السنوات القليلة الماضية، وتم إيجار كافة مساحات ياس مول خلال عام ٢٠١٥، واستقرت معدلات الإشغال مع قيام محال التجزئة بافتتاح متاجرهم. وبلغ معدل إشغال المساحات التجارية ٩٤٪، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

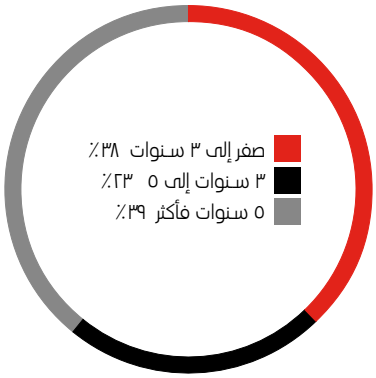
ياس مول - أنواع التجزئة



في الوقت الذي يواصل فيه ياس مول في استقطاب الزوار إلى جزيرة ياس، فإن عدد سكان الجزيرة الذي يعيشون على مقربة من المول ما زال محدوداً في الوقت الحالي، لكن هذا الوضع سيتغير خلال السنوات القليلة المقبلة حيث سيتم تسليم المشاريع التطويرية الحالية لشركة الدار، والتي تشمل ٣,٥٠٠ وحدة في جزيرة ياس. وسيكون مشروع أنسام، الذي يضم ٥٤٧ وحدة سكنية، أول هذه المشاريع حيث يتوقع تسليمه في عام ٢٠١٧.

ويتوقع أن يسهم نمو سكان الجزيرة، علاوةً على استمرار الاستثمارات الحكومية في وجهات سياحية جديدة مثل وارنر براذرز أبوظبي وسي ورلد أبوظبي في دعم نمو ياس مول على المديين القصير والمتوسط.

ياس مول - فترات الإيجار المتبقية



ياس مول

يعد ياس مول أكبر الأصول في محفظة إدارة الأصول، ويقع في وسط جزيرة ياس، بالقرب من مناطق الترفيه في الجزيرة. ويتألف المول من بنايات من طابقين، فيما تم وضع سقوف شفافة في المول، الأمر الذي يتيح إضاءة طبيعية في المباني، ويوفر تجربة تسوق فريدة.

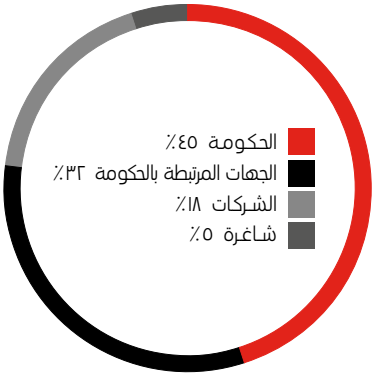
المكاتب

تتألف محفظة المكاتب من ٢٠٤,٠٠٠ آلاف متر مربع من المساحات الإيجارية في ٧ أصول.

ومعظم المكاتب مستأجرة لجهات حكومية ومؤسسات مرتبطة بالحكومة، والتي تمثل غالبية المستأجرين للمكاتب في أبوظبي، وتشكل الإيجارات للشركات نحو ١٨٪ من إجمالي المساحات الإيجارية المكتبية. وتركز استراتيجيتنا في مجال الأصول المكتبية على المحافظة على الجودة العالية للمساحات المكتبية وبناء علاقات طويلة الأمد مع المستأجرين.

وبنهاية ديسمبر ٢٠١٦، كان متوسط الفترة المتبقية للإيجارات للمكاتب ٥ سنوات.

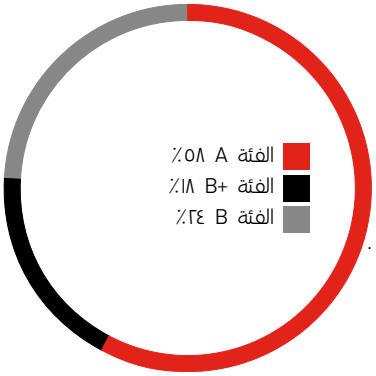
المكاتب - المستأجرون



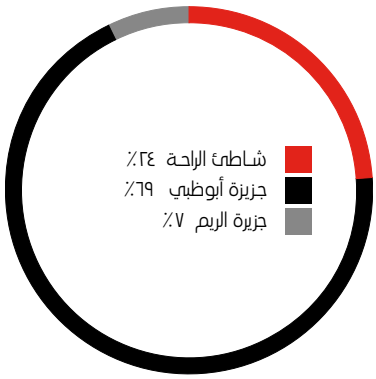
المكاتب - الفترة المتبقية للإيجار

غالبية المكاتب من الفئة A وB وتتميز بالجودة العالية، وتقع معظم المساحات المكتبية في جزيرة أبوظبي في ٥ أصول.

المكاتب - النوعية



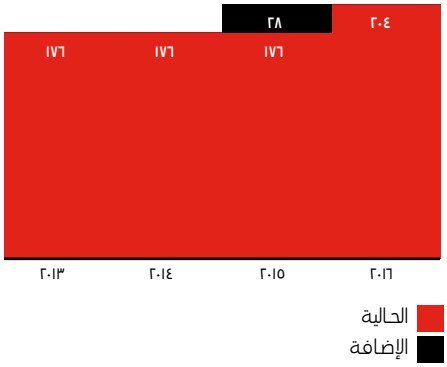
المكاتب - حسب الموقع



كانت أحدث إضافة لمحفظتنا من المساحات المكتبية هي "ضمان هاوس"، التي استحوذت عليه شركة الدار ضمن خطة الاستثمارات لزيادة محفظة إدارة الأصول، وصافي الدخل التشغيلي. وتم الاستحواذ على "ضمان هاوس" في أواخر العام ٢٠١٥، ما يضيف ٢٣,٠٠٠ متر مربع من المساحات الإيجارية لمحفظتنا، أي بنسبة زيادة ١١٪. ومنذ ذلك الوقت، لم تشهد محفظة المكاتب أي استحواذات.

تطور المساحة الإيجارية للمكاتب

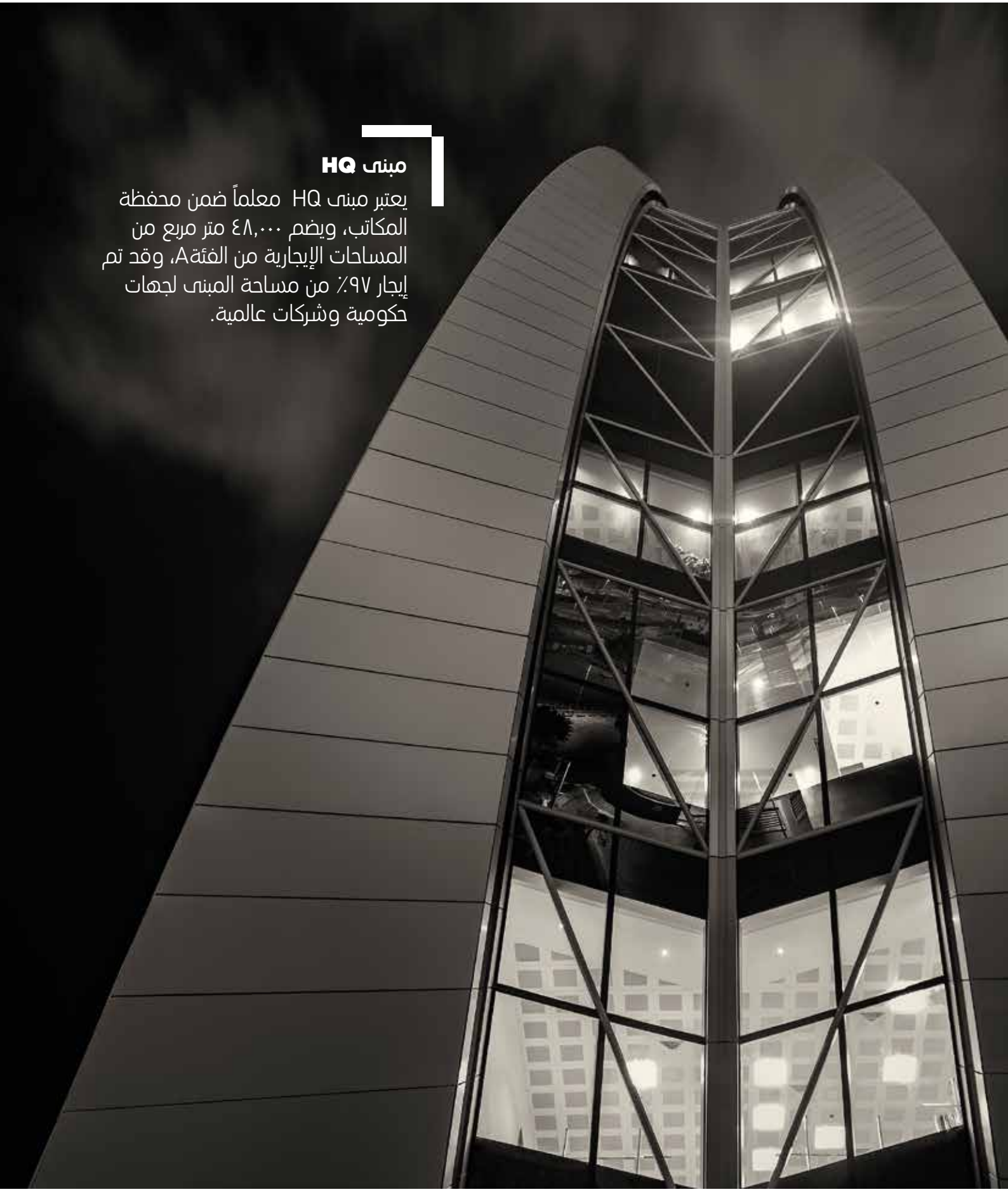
(إجمالي المساحة الإيجارية ألف متر مربع)



الأداء

شهد معدل الإشغال للمساحات المكتبية استقراراً خلال عام ٢٠١٦ عند ٩٥٪، بعد أن شهد ارتفاعاً خلال عام ٢٠١٥.

وشهدت أسعار الإيجارات بعض الضغوط في السوق، وعلى الرغم من ذلك، فهناك طلب على المساحات المكتبية من الفئة A، خاصةً أن معدل المساحات الشاغرة منخفض.



مبنى HQ

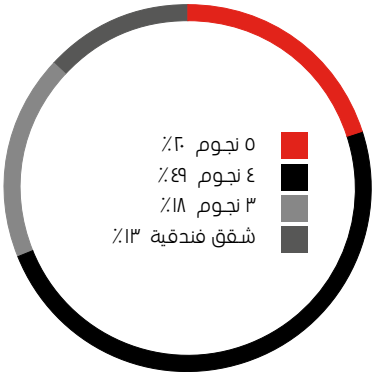
يعتبر مبنى HQ معلماً ضمن محفظة المكاتب، ويضم ٤٨,٠٠٠ متر مربع من المساحات الإيجارية من الفئةA، وقد تم إيجار ٩٧٪ من مساحة المبنى لجهات حكومية وشركات عالمية.

الضيافة

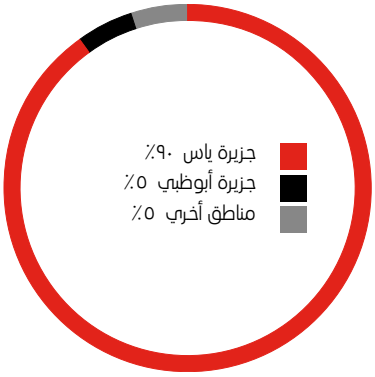
الفنادق

تضم محفظة الفنادق ٢,٥٣٦ مفتاحاً في ٩ فنادق وشقق فندقية في إمارة أبوظبي.

الفنادق تقسيم حسب الفئة



الفنادق تقسيم المفاتيح حسب الموقع



تضم المحفظة فنادق من فئات ٥ و٤ و٣ نجوم والشقق الفندقية. وتمثل فنادق الـ٤ نجوم نصف المفاتيح الفندقية في المحفظة تقريباً.

وتقع نحو ٩٠٪ من المفاتيح الفندقية في جزيرة ياس، وتركز استراتيجيتنا على تفعيل الجزيرة عبر الفعاليات والترويج، ونعمل مع الجهات الحكومية المعنية لتحقيق أهداف هذه الاستراتيجية.

لا تقوم الدار العقارية بإدارة الفنادق بل تقوم بتوظيف مشغلي فنادق عالميين من خلال اتفاقيات إدارة فنادق لإدارة العمليات اليومية لهذه الأصول، وتشمل هذه الاتفاقيات معايير للأداء لتتناسب مع مصالح المشغلين ومُلاك الأصول من أجل تحفيز الأداء.

الأداء

نسبةً للظروف المناخية في أبوظبي، فإن أداء الفنادق يعتبر موسمياً، وهو ما يعني أن الربعين الأول والأخير من السنة (اللذان يتميزان بمناخ أكثر برودةً) يشهدان طلباً أقوى من الربعين الثاني والثالث، اللذان يتأثران بفصل الصيف.

في عام ٢٠١٦ شهدت فنادق أبوظبي الكثير من التحديات حيث أثرت البيئة الاقتصادية العامة على الانفاق الحكومي والإقبال العام. وعلى الرغم من أن سوق الترفيه القوي بدعم من التفعيل المستمر لجزيرة ياس كوجهة سياحية قد ساهم في التخفيف من هذا الانخفاض، فإن معدلات الإشغال ومتوسط أسعار اليوم في محفظة الفنادق شهد انخفاضاً مقارنةً بعام ٢٠١٥. مع ذلك، فإن محفظة الفنادق حافظت على تحقيق أداء أفضل من متوسط السوق فيما يتعلق بهذه المعايير الأساسية. وبلغ معدل إشغال محفظة الدار الفندقية ٧٧٪ مقارنة بمعدل إشغال الفنادق في سوق أبوظبي الذي بلغ ٧٣٪.

فندق ياس فايسروي

فندق ياس فايسروي من فئة الـ٥ نجوم ويضم ٤٩٩ غرفة ويعتبر الفندق الوحيد في العالم الذي يقع في حلبة سباقات الفورمولا ١، حلبة مرسى ياس.

خطة الاستثمارات

أعلنت الدار عن خطة استثمارات بـ٣ مليارات درهم لدعم هدفها بزيادة صافي الدخل التشغيلي إلى ٢,٢ مليار درهم بنهاية عام ٢٠٢٠، وهو ما يمثل ٤٠٪ نمواً مقارنة بصافي الدخل التشغيلي في عام ٢٠١٦.

وبحلول ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تم تخصيص ١,١ مليار درهم من الاستثمارات، وتشمل استحواذ مبنى للمكاتب "ضمان هاوس"، وتطوير مدرستين (المعمورة وريتون)، وتوسعة وتجديد أحد أصول التجزئة (الجيمي مول).

الاستثمارات المخصصة - حسب النوع

الاستثمارات المخصصة - حسب الفئة

ضمان هاوس

سعر الإستحواذ	٣٣٠ مليون درهم
إجمالي المساحة الإيجارية	٢٣,٠٠٠ متر مربع
تاريخ الإعلان	الربع الأخير ٢٠١٥
المواصفات	- عقد استئجار لمدة ١٠ سنوات لجهة حكومية - ٨٪ متوسط العائد على الإيجار - مستأجر واحد

الجيمي مول

كلفة التطوير	٤١٠ ملايين درهم
إجمالي المساحة الإيجارية	٣٩,٠٠٠ متر مربع
تاريخ الإعلان	الربع الأول ٢٠١٦
التاريخ المتوقع لإكتمال المشروع	٢٠١٨
المواصفات	- تطوير خدمات التجزئة في الجيمي مول - إعادة الاستثمار في أصول حالية عبر تجديدات شاملة

مدرسة المعمورة

كلفة التطوير	١٧٠ مليون درهم
إجمالي المساحة الإيجارية	لا ينطبق
تاريخ الإعلان	الربع الأول ٢٠١٦
المواصفات	- المدرسة السادسة لأكاديميات الدار - تستوعب ١,٨٠٠ طالب وطالبة - افتتحت في العام الدراسي ٢٠١٧/٢٠١٦

مدرسة ريبتون

كلفة التطوير	١٨٠ مليون درهم
إجمالي المساحة الإيجارية	لا ينطبق
تاريخ الإعلان	الربع الثاني ٢٠١٦
التاريخ المتوقع لإكتمال المشروع	الربع الثالث ٢٠١٧
المواصفات	- مدرسة ثانوية كإضافة لمدرسة ريبتون الابتدائية الحالية في جزيرة الريم

الأعمال الثانوية

تضم أعمالنا الثانوية ثلاثة قطاعات، وتتم إدارة كل قطاع منها بشكل مستقل عن شركة الدار العقارية.

أكاديميات الدار

منذ بدايتها بمدرسة واحدة تضم ٢٤٧ طالباً وطالبة في ٢٠٠٧، نجحت أكاديميات الدار، المملوكة ١٠٠٪ للدار العقارية، في التحول إلى واحدة من أبرز مؤسسات القطاع الخاص في القطاع التعليمي بدولة الإمارات. وعقب افتتاح مدرستين على أفضل المستويات العالمية في عام ٢٠١٦ للعام الدراسي ٢٠١٧/٢٠١٦، رفعت أكاديميات الدار طاقتها الاستيعابية من ٥,١٠٠ إلى ٨,٧٠٠ طالب وطالبة في ٧ مدارس في أبوظبي والعين.

أصبحت أكاديمية وست ياس، التي افتتحت في ٢٠١٦، أول مدرسة في المحفظة تقوم بتدريس منهج ولاية ماساشوسيتس الأمريكية، والذي يعتبر منهجاً متميزاً في الولايات المتحدة. وتعتبر مدرسة المعمورة، التي أُفتتحت أيضاً في ٢٠١٦، مدرسة ابتدائية مختلطة، وأول مدرسة ثانوية للبنات فقط ضمن أكاديميات الدار، وذلك لتلبية الطلب المتنامي على المدارس غير المختلطة في المنطقة.

يقوم بتدريس منهج أكاديميات الدار، الذي تم تصميمه وفقاً لمتطلبات دولة الإمارات، طاقم تعليمي يتميز بمؤهلات وخبرات دولية. وتوفر الأكاديميات مناهج متنوعة تشمل المنهج البريطاني الوطني مع بُعد عالمي، ومنهج ولاية ماساشوسيتس الأمريكية، وبرنامج الدبلوم الدولي.

وقد حصلت ٣ مدارس من أكاديميات الدار على تصنيف "متميز" من مجلس أبوظبي للتعليم. وتعتبر مدارس المُنى والبطين والمشرف أولى المدارس التي تحصل على هذا التقييم منذ قيام مجلس أبوظبي للتعليم بهذه التقييمات في ٢٠٠٩.

خدمة

تعتبر "خدمة" شركة لتقديم خدمات إدارة المرافق المتكاملة، وهي مملوكة بنسبة ٦٠٪ للدار. وتوفر الشركة خدمات متنوعة في إدارة المرافق والعقارات علاوة على الخدمات الاستشارية.

شهدت أعمال "خدمة" نمواً ملحوظاً منذ انطلاقها في ٢٠٠٨. وفي عام ٢٠١٤، قامت بتوسيع خدمات إدارة المرافق خارج دولة الإمارات حيث بدأت نشاطها في المملكة العربية السعودية. وفي دولة الإمارات، قامت "خدمة" بالتعاون الوثيق مع الدار بتوفير خدمات إدارة المرافق والعقارات في عدد من مشاريع التطوير السكنية والمكتبية التي تمتلكها الدار أو قامت بتطويرها، فضلاً عن زيادة قاعدة عملائها.

شركة المحور للمقاولات ("المحور")

تعمل شركة المحور للمقاولات في مجال الإنشاءات بدولة الإمارات، وتمتلك الدار ٦٥,٢٪ منها. وتعمل الشركة منذ أكثر من ٣٥ عاماً في دولة الإمارات، وتعتبر من أبرز شركات المقاولات في الدولة. تعمل شركة المحور بصورة مستقلة عن الدار، وعلى الرغم من ذلك، تقوم بالتقدم لتنفيذ بعض المشاريع التطويرية للدار، وقد تم ترسية عقد لتوسعة وتجديد الجيمي مول، والذي يتوقع إنجازه في عام ٢٠١٨، على الشركة.

بلغ إجمالي قيمة العقود التي فازت بها في عام ٢٠١٦ ملياري (٢ مليار) درهم في ٦ مشروعات. وتشهد أعمال المقاولات الكثير من التحديات، حيث يضع التنافس الحاد للفوز بالمشروعات ضغوطاً على الهوامش والربحية في السنوات الأخيرة.

دمج المجتمع عبر الفن

تؤمن الدار بأولوية الاهتمام بالعنصر البشري في كل ما تقوم به. وفي هذا السياق، أطلقت فعالية "الدار عامرة بأهلها"، للاحتفال باليوم الوطني الـ٤٥ لدولة الإمارات، حيث قام الشاعر حسّان العبيدلي بصياغة قصيدة بعنوان "الدار عامرة بأهلها".

ولتحقيق المزيد من الانتشار للقصيدة التي قام موسى محمد بتلحينها وأداها الفنان عيضة المنهالي، أطلقت الدار مسابقة للخط العربي بحيث يقوم المشاركون بكتابة أبيات القصيدة بفنون الخط العربي.

استقطبت المسابقة مئات المشاركين والمشاركات، وقامت لجنة برئاسة محمد مندي، الفنان والخطاط المعروف، باختيار الفائزين الذين تم إعلانهم وتكريمهم في حفل شرفه بالحضور معالي الشيخ نهيان بن مبارك آل نهيان، وزير الثقافة وتنمية المعرفة، في نوفمبر ٢٠١٦

التجميل الحضري

تستمر الدار، عبر مشاريعها التطويرية، في تغيير المشهد الحضري والعمراني لأبوظبي. وفي الطرق، تقوم الدار بزيادة حضورها بطرق جديدة ومبتكرة. في يوليو ٢٠١٦، قامت الدار بكشف النقاب عن لوحة جدارية فنية على طول ٦٠٠ متر في شاطئ الراحة. وتُعبِّر الجدارية، التي تم إنجازها في ٥ أسابيع فقط ويمكن رؤيتها من الطريق السريع بين أبوظبي ودبي، عن ثقافة وتقاليد دولة الإمارات.

وحُظيت اللوحة الجدارية باهتمام سكان وزوار العاصمة أبوظبي، ويؤمل أن تسهم الجدارية في تثقيف وإلهام المواهب الإبداعية في أوساط مواطني الدولة والمقيمين والزوار.

عامرة بأهلها

أطلقت الدار حملة "عامرة بأهلها" في أواخر عام ٢٠١٦، والتي توضح فيها كيفية تطوير المجمعات والمنازل، التي تجتمع فيها العائلات وتنمو وتزدهر.

وتغطي حملة "عامرة بأهلها" كافة جوانب أعمال الدار العقارية ويمكن متابعتها في مواقع متنوعة على رافعات البناء أو اللوحات الإعلانية أو دور السينما في مختلف أنحاء الدولة.

وضمن حملة "عامرة بأهلها" إعلان تلفزيوني تم إنتاجه لتوضيح ما يحدث في البيت، وتسجيل ذكريات ولحظات لعائلات وأصدقاء في حياتهم.

تسليم بيوت جديدة

يُعد الهديل إضافة مميزة لشاطئ الراحة، حيث يضيف ٢٣٣ منزلاً للوحدات الـ٣,١٧٧ الحالية، عند إنجازه في عام ٢٠١٧.

ومع اقتراب اكتماله، يحقق الهديل تقدماً ملحوظاً حيث يتم تركيب الواجهات في مراحلها الأخيرة مع الأعمال الأخيرة للتركيبات والتجهيزات الداخلية. وعند اكتماله، سيوفر الهديل مجموعة متنوعة من الشقق والتاونهاوس والدوبليكس.

ويقع شاطئ الراحة على مساحة ٥,٢ مليون متر مربع على السواحل الطبيعية، ويتألف من مجموعة من الوحدات السكنية الفاخرة والتجارية ونقاط الجذب الثقافية والترفيهية علاوة على المرافق. ومن مميزات شاطئ الراحة أنه يقع على مقربة من الطريق السريع الذي يربط بين أبوظبي ودبي.

العلاقة مع العملاء

في أبريل ٢٠١٦، كشفت الدار العقارية عن مركز مبيعات جديد في جزيرة ياس لتوفير تجربة متميزة للزوار الراغبين في التعرف على مشروع ياس ايكرز الريادي.

ويركز مركز المبيعات على التجربة المباشرة حيث يضم نماذج من الوحدات، والمخطط الرئيسي للمشروع، ومناطق للاستراحة ومنطقة لعب للأطفال، ومقهى.

ويأتي بناء مرفق متخصص يحقق للعملاء الراحة والتعرف على المشروع التطويري ضمن جهود الدار لمساعدة العملاء في اتخاذ قرارات شراء مدروسة، ومساعدتهم في ذلك عن طريق العاملين المؤهلين في المركز.

ياس ايكرز
YAS ACRES

أكاديميات الدار
ALDAR ACADEMIES
أكاديمية ويست ياس
WEST YAS ACADEMY

تلبية الطلب على التعليم المتميز

تقوم أكاديمية وست ياس بتدريس منهج ولاية ماساشوسيتس الأمريكية، والذي يعتبر منهجاً متميزاً في الولايات المتحدة. وأصبحت أول مدرسة في محفظة الدار التعليمية التي تدرس منهج ولاية ماساشوسيتس، وقد تم تأسيسها لتلبية الطلب المتنامي في إمارة أبوظبي على التعليم المتميز بمستويات عالمية.

ولا يقتصر تفوق منهج ولاية ماساشوسيتس الأمريكية على شمال أمريكا، إذ يعتبر منهجاً متميزاً على المستوى العالمي، ويحصل خريجو المدرسة على دبلوم المدارس العليا الأمريكي، الذي يتيح لهم القبول في أبرز الجامعات في مختلف أنحاء العالم.

وتبلغ الطاقة الاستيعابية لأكاديمية وست ياس ١٨٠٠ طالب من المستوى التمهيدي إلى الصف الثاني عشر.

المراجعة المالية

واصلت شركة الدار العقارية تحقيق النجاحات في العام ٢٠١٦، مدفوعةً بقوة العمليات والأداء المالي في مختلف قطاعات الأعمال.

وتعزز الميزانية العمومية لشركة الدار متانتها وقوتها نظراً لالتزامنا بسياسة الديون، وتبني سياسة توزيعات توفر المزيد من الشفافية والوضوح فيما يتعلق بتخصيص رأس المال وعائدات المساهمين.

العمليات تعزز الأداء المالي

حققت شركة الدار العقارية أداءً قوياً للعمليات في المشاريع التطويرية وإدارة الأصول، حيث ارتفعت مبيعات المشاريع التطويرية بنسبة ١٩٪ إلى ٢,٥ مليار درهم مقارنة بالعام ٢٠١٥ مدعومةً بإطلاق ياس ايكرز، المشروع الجديد الذي يلبي متطلبات شريحة جديدة في سوق أبوظبي للعقارات السكنية، كما شهدت إيرادات المشاريع نمواً ملحوظاً مقارنةً بالعام ٢٠١٥، مع مبيعات مهمة لقطع أراضي خلال العام، والتقدم الجيد للمشاريع قيد التنفيذ.

وبلغ صافي إيرادات المشاريع التطويرية ٤,١ مليار درهم، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وهو ما يعتبر مؤشراً على الإيرادات في السنوات المقبلة، وهناك مشاريع يتوقع الإعلان عنها والتي تستهدف مناطق وشرائح جديدة في السوق.

وارتفع صافي الدخل التشغيلي من الإيرادات المتكررة من قاعدة الأصول بنسبة ٥٪ مقارنةً بالعام ٢٠١٥ لتصل إلى ١,٦ مليار درهم، وهو ما يتماشى مع خطتنا. لقد ساهم تنوع وجودة قاعدة أصولنا في منحنا القدرة على المحافظة على معدلات إشغال جيدة في مختلف أصولنا.

في السنوات الماضية، حققنا تقدماً ملحوظاً في أعمالنا، حيث تعززت أعمالنا في إطلاق ومبيعات المشاريع التطويرية، وارتفعت المبيعات بنسبة ١٧٪ سنوياً مع تركيزنا على القطاعات والشرائح الجديدة أو التي لم تتم خدمتها بشكل جيد في السوق. وشهدت أعمالنا في إدارة الأصول نمواً مستمراً في صافي الدخل التشغيلي الذي بلغ ١,٦ مليار درهم في العام ٢٠١٦، مدعوماً بأداء مرن لكافة الأصول.

خلال السنوات القليلة الماضية، ساهم تسليم مشاريع بنية تحتية للحكومة في توفير موارد دخل خلال الفترة الماضية، وستستمر على الأمد القصير. وبالنظر إلى المستقبل، فنحن على ثقة بأن النمو في عملياتنا الأساسية لإدارة الأصول وتطوير المشاريع سوف تستمر في تعزيز نمو الإيرادات في المستقبل.

الديون وقاعدة الأصول

خلال العام، قمنا بإعادة تمويل تسهيلات مالية قصيرة الأجل بقيمة ١,٨ مليار درهم بقروض تستحق في آجال ٥، و٧، و١٠ سنوات، وهو الأمر الذي يسهم في تمديد فترة استحقاق القروض لـ٣,٥ سنة، كما يستبدل القروض الحالية بأخرى ذات آجال مختلفة.وبلغ إجمالي الديون ٥,٦ مليار درهم، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، انخفاضاً من ٦ مليارات درهم بنهاية العام ٢٠١٥، وفي مستويات متوافقة مع سياسة الديون. ونتوقع أن تحافظ الديون على استقرارها خلال العام ٢٠١٧ مع عدم وجود التزامات. وبالنظر إلى أفق أبعد من ذلك، نعمل على أن يكون إجمالي الديون متماشياً مع خططنا لنمو عمليات إدارة الأصول وصافي دخل العمليات، على أن يكون ذلك وفقاً لسياسة الديون.

الميزانية العمومية ما زالت قوية

خلال السنوات الماضية، قمنا بتعزيز الميزانية العمومية عبر تحصيل المستحقات الحكومية والإيفاء بالديون.

وفي العام ٢٠١٦، تحول تركيزنا نحو إعادة هيكلة مستحقات مبيعات الأراضي طويلة الأمد، ونجحنا في إعادة هيكلة ما قيمته ٩٠٠ مليون درهم من مبيعات الأراضي، الأمر الذي أدى إلى ميزانية أكثر مرونة وفعالية. وما زلنا ملتزمين بالحفاظ على ميزانية عمومية قوية وسياسة ديون حكيمة في الوقت الذي نقوم فيه بتخصيص موارد رأسمالية كافية للاستثمارات ذات القيمة التراكمية، وهي العوامل التي تدعم أهدافنا لنمو عمليات إدارة الأصول على الأمد المتوسط.

ونفخر برفع التصنيف الائتماني لشركة الدار العقارية من قبل وكالة موديز التي رفعت تصنيفها إلى Baa2 في فبراير ٢٠١٧، ووكالة ستاندارد آند بورز التي رفعت تصنيفها إلى BBB في أغسطس ٢٠١٦.

عائدات المساهمين

أدى تبني سياسة توزيع الأرباح منذ العام ٢٠١٦ لمزيد من الشفافية والوضوح في عائدات المساهمين، وهي السياسة التي تعتمد على تحديد توزيعات الأرباح للمساهمين بناءً على أداء التدفق النقدي من إدارة الأصول وتطوير المشاريع.

وقد تم اقتراح توزيع ١١ فلساً للسهم للعام ٢٠١٦ بناءً على التدفق النقدي الحر من قاعدة الأصول المُدرة للإيرادات المتكررة. ومع تسليم عدد من المشاريع التطويرية إبتداءا من الربع الأخير في العام ٢٠١٧، نتوقع أن تشمل التوزيعات المستقبلية نسبة من المشاريع التطويرية.

على الرغم من التحديات التي واجهتها الأسواق خلال العام ٢٠١٦ أدى تركيزنا على الشرائح الجديدة في سوق العقارات السكنية ، فضلاً عن مرونة المحفظة المتنوعة للأصول ذات الجودة العالية، إلى تحقيق أداء قوي. ومع قوة مركزنا المالي، أثق في قدرة شركة الدار على مواصلة الأداء القوي وتحقيق المزيد من النمو في عائدات المساهمين في السنة المقبلة.

تستند المعلومات المالية في هذه المراجعة على البيانات المالية المجمعة

ملامح ٢٠١٦

- ارتفع صافي الأرباح بنسبة ٨٪ ليصل إلى ٢,٨ مليار درهم مدعوماً بالأداء القوي للمشاريع التطويرية وإدارة الأصول.
- ارتفع إجمالي الأرباح بنسبة ٢٠٪ إلى ٢,٦ مليار درهم، مدفوعاً بمبيعات قطع الأراضي، ونمو صافي الدخل التشغيلي من الإيرادات المتكررة.
- ارتفع إجمالي الأرباح من الإيرادات المتكررة بنسبة ٥٪ إلى ١,٦ مليار درهم، مدفوعاً بالنمو السنوي في عمليات التجزئة.
- بلغت قيمة الديون ٥,٦ مليار درهم، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تماشياً مع سياسة الديون.
- بلغت قيمة مبيعات المشاريع التطويرية ٣,٥ مليار درهم (مقارنةً بـ٣ مليارات درهم في ٢٠١٥)، مدفوعةً بإطلاق ياس ايكرز ووست ياس والوحدات الجديدة في مايان.
- بيع ٨٠٪ من الوحدات الـ٢٧٨٠ التي تم طرحها في السوق، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.
- افتتحت أكاديميات الدار مدرستين جديدتين في العام الدراسي ٢٠١٦-٢٠١٧، وتوسعة الطاقة الاستيعابية لتضم ٨٧٠٠ طالب وطالبة.
- توزيعات الأرباح لعام ٢٠١٦ تبلغ ١١ فلساً للسهم بارتفاع ١٠٪ عن العام ٢٠١٥ والتي كانت ١٠ فلوس للسهم.

إدارة الأصول

شهدت الإيرادات من محفظة إدارة الأصول، والتي تضم العقارات الاستثمارية والفنادق والقرى التشغيلية والترفيه، تراجعاً بنسبة ١٪ في العام ٢٠١٦ إلى ٢,٤ مليار درهم نظراً لانخفاض الإيرادات الفندقية، لكن الإيرادات الجيدة للتجزئة والمكاتب ساهمت في تخفيف تأثيرات هذا التراجع.

وارتفع إجمالي الأرباح من إدارة الأصول بنسبة ٧٪ إلى ١,٥ مليار درهم في العام ٢٠١٦، مع استقرار معدلات إشغال المساحات التجارية في ياس مول، وإضافة إيرادات مبنى (ضمان هاوس) المكتبي، الذي تم الاستحواذ عليه.

عقب التقييم العادل لعقاراتها الاستثمارية، سجلت الشركة خسارة في القيمة بلغت ١٧٠ مليون درهم نظراً للرؤية المتعلقة بإيجارات العقارات السكنية.

وكان تبني المعايير الدولية للتقارير المالية ١٦ تغييراً مهماً في السياسة المحاسبية. وتتيح هذه المعايير التعامل مع الإيجارات، حيث يتم احتسابها كأصول والتزامات وينعكس ذلك في الميزانية العمومية. وأدى ذلك إلى تعديل في الميزانية العمومية وتأثير على تصنيف التكاليف في بيانات الدخل، لكن، ليس هناك أي تأثير على النقد.

وتشمل الإنجازات التشغيلية الأخرى خلال العام ٢٠١٦ ما يلي:

التجزئة

- بلغ حجم إشغال المساحات التجارية في ياس مول ٩٤٪ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

السكنية

- بلغ معدل إيجار وحدات المحفظة السكنية ٩٢٪، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وذلك على الرغم من الظروف الاقتصادية العامة

المكاتب

- بلغ معدل إشغال المساحات المكتبية ٩٥٪ بنهاية العام ٢٠١٦

الفنادق

- بلغ معدل الإشغال للمحفظة الفندقية خلال العام ٧٢٪، تراجعاً من ٧٩٪ في العام ٢٠١٥، لكنه أفضل من معدل الإشغال في سوق أبوظبي

المشاريع التطويرية

قامت شركة الدار بإطلاق مشروع ياس ايكرز الذي يضم ١٣١٥ فيلا ووحدة تاونهاوس ضمن مشاريعها الجديدة في جزيرة ياس.

بلغ إجمالي مبيعات المشاريع التطويرية ٣,٥ مليار درهم خلال العام ٢٠١٦، مدفوعاً بياس ايكرز ووست ياس ومايان، وحققت مبيعات المشاريع التطويرية ارتفاعاً بنسبة ١٧٪ مقارنة بـ٣ مليارات درهم في العام ٢٠١٥.

وبلغ إجمالي إيرادات تطوير وإدارة المشاريع٢,٥ مليار درهم خلال العام ٢٠١٦، لتسهم بـ١,٢ مليار درهم في إجمالي الأرباح. وأسهمت مبيعات مهمة لقطع أراضي في شاطئ الراحة وجزيرة الريم في هذا الارتفاع، علاوة على ارتفاع الإيرادات المحتسبة وفقاً للقاعدة ١٥ من المعايير الدولية للتقارير المالية حيث تم تحقيق تقدم في تنفيذ مشاريع قيد التشييد.

الأعمال الثانوية

أفتتحت أكاديميات الدار، المملوكة ١٠٠٪ لشركة الدار العقارية، مدرستين جديدتين للعام الدراسي ٢٠١٦-٢٠١٧، الأمر الذي يدعم نمو الإيرادات في السنوات المقبلة، لكنها أثرت على الربحية في الأمد القصير نظراً لتكلفة ما قبل التشغيل.

واصلت شركة "خدمة" تحقيق النمو في الإيرادات مع توسعات الأعمال، خاصةً بعد دخولها إلى السوق السعودية وزيادة أعمالها في دولة الإمارات.

ارتفعت إيرادات "المحور"، شركة المقاولات التي تمتلك الدار ٦٥,٢٪ منها، على أساس سنوي مع زيادة نشاطات التشييد في عدة مشاريع. مع ذلك، فقد أدت مراجعة التكلفة لعقود حالية إلى خسائر كبيرة، وتم احتسابها خلال العام.

وتشمل الإنجازات التشغيلية خلال العام ٢٠١٦ ما يلي؛

- افتتحت أكاديميات الدار مدرستين جديدتين، بطاقة استيعابية ٣٦٠٠ طالب وطالبة ليرتفع الإجمالي إلى ٨٧٠٠ طالب وطالبة
- ارتفعت نسبة قبول الطلاب والطالبات بـ١٤٪ إلى ٥٧٧٠ مقارنة بـ٥٠٥٣ طالب وطالبة في العام الدراسي السابق
- فازت شركة المحور بستة عقود تبلغ قيمتها الإجمالية ملياري (٢) درهم.

الشركة

كانت قيمة المبيعات والمصاريف الإدارية (ما عدا قيمة الاستهلاك والإتلاف والإطفاء) خلال العام ٢٠١٦ أعلى من العام ٢٠١٥ وذلك بسبب زيادة تكاليف البيع والتسويق مع إطلاق مشاريع تطويرية جديدة، وزيادة رسوم المهنيين.

ويمثل الدخل الإضافي ما يتم الحصول عليه عند تسليم أصول بنى تحتية لحكومة أبوظبي.

التدفق النقدي

ارتفع إجمالي النقد لدى المجموعة بواقع ٦٠٠ مليون درهم خلال العام، وبلغ صافي التدفقات النقدية للمجموعة ٢,١ مليار درهم من النشاطات التشغيلية في العام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

إدارة الديون

خلال العام ٢٠١٦، واصلت المجموعة تعزيز ميزانيتها العمومية عبر تحصيل المستحقات وبذل المزيد من جهود تقليل المخاطر. بلغ إجمالي الديون ٥,٦ مليار درهم، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، انخفاضاً من ٦ مليارات درهم بنهاية العام ٢٠١٥، وهو ما يتماشى مع سياسة الديون التي تضع سقفاً للديون يتراوح بين ٣٥ إلى ٤٠٪ من قيمة العقارات الاستثمارية والعمليات.

وخلال الربع الثالث من العام ٢٠١٦، نجحت الدار العقارية في إعادة تمويل قروض بـ١,٨ مليار درهم بتسهيلات لفترة ٥، و٧، و١٠ سنوات مع عدد من البنوك المحلية والعالمية. وأسهمت إعادة التمويل في زيادة فترة استحقاقات الديون بمقدار ١,٥ سنة، والتي تصل إلى ٣,٥ سنة، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

غريغ فيوار

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

١٣ فبراير ٢٠١٧

سعادة ابو بكر صديق الخوري
رئيس مجلس الإدارة

يشغل سعادة أبو بكر الخوري حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة الدار العقارية، وذلك بعد أن شغل منصب العضو المنتدب لشركة صروح العقارية. وكان سعادته قد عمل قبل انضمامه إلى شركة صروح بمنصب مدير مساعد في جهاز أبوظبي للاستثمار. ويتمتع السيد الخوري بخبرة تتجاوز الـ٢٠ عاماً في قطاع التمويل والاستثمار الدولي. ويشغل سعادة الخوري حالياً منصب نائب رئيس مجلس إدارة كل من شركة الواحة كابيتال، وشركة "صناعات" كما يشغل منصب عضو مجلس إدارة في كل من شركة أبوظبي للموانيء وشركة أبوظبي للمطارات. يحمل سعادة السيد الخوري درجة البكالوريوس في التمويل من كلية لينفيلد في مكمينفيل بولاية أوريغون في الولايات المتحدة الأمريكية، وهو محلل مالي قانوني معتمد وعضو في جمعية الإدارة والبحوث المالية AIMR.

سعادة وليد أحمد المقرب المهيري
نائب رئيس مجلس الإدارة

يشغل السيد وليد المقرب المهيري منصب نائب الرئيس التنفيذي لمجموعة شركات مبادلة، والرئيس التنفيذي للقطاعات الناشئة في شركة المبادلة للتنمية (مبادلة). ويترأس مجلس إدارة في كلٍّ من الشركة الوطنية للتبريد المركزي (تبريد)، ومستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي. وهو عضو في مجلس إدارة شركة أبوظبي لطاقة المستقبل "مصدر"، وشركة مبادلة للبترول، وشركة الطموح للاستثمارات. بحكم منصبه كنائب الرئيس التنفيذي للمجموعة في شركة المبادلة للتنمية، يشرف المهيري على محفظة الاستثمارات الواسعة للشركة، بالإضافة إلى مسؤوليته عن تطوير الأنشطة التجارية والتشغيلية والاستراتيجية.

كما يشغل أيضاً منصب الرئيس التنفيذي للقطاعات الناشئة، وهو بذلك يشرف على وحدة مبادلة للرعاية الصحية، ومبادلة للعقارات والبنية التحتية، ومحفظة استثمارات مبادلة، بالإضافة إلى وحدة التكنولوجيا وخدمات المشاريع. كذلك هو عضو في لجنة الاستثمار في مبادلة، والتي تتولى مهمة تطوير السياسات الاستثمارية للشركة، وإعداد المبادئ التوجيهية للاستثمارات، ومراجعة جميع المشاريع والاستثمارات المقترحة لضمان توافقها مع أهداف الشركة.

يحمل السيد المهيري شهادة ماجستير في الإدارة العامة مع تخصص في إدارة الأعمال والحكومة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية، وبكالوريوس العلوم في الشؤون الدولية من جامعة جورج تاون.

سعادة علي عيد المهيري
عضو مجلس الإدارة

يشغل علي المهيري منصب المدير التنفيذي في وحدة مبادلة للعقارات والبنية التحتية، حيث يدير مشروعات الشركة في قطاع البنية التحتية الاجتماعية والتجارية، مع التركيز بشكل أساسي على مشروعات الضيافة والبنية التحتية التي تدعم النمو المستقبلي والتنوع الاقتصادي لإمارة أبوظبي. وتشمل مسؤولياته تطوير أعمال الشركة واستثماراتها محلياً ودولياً في أصول العقارات والضيافة والبنية التحتية. انضم إلى مبادلة في العام ٢٠٠٤ من مكتب برنامج التوازن الاقتصادي لدولة الإمارات العربية المتحدة (أوفست). يحمل سعادة المهيري شهادة الماجستير في إدارة الأعمال ودرجة البكالوريوس في المحاسبة من الجامعة الأمريكية في واشنطن.

السيد علي سعيد عبدالله الفلاسي
عضو مجلس الإدارة

يمتلك السيد الفلاسي خبرة ممتازة في قطاع العقارات، ويشغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة "هيدرا" للعقارات منذ العام ٢٠٠٩، وهو عضو مجلس إدارة البنك التجاري الدولي.

ويحمل الفلاسي شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الشارقة، وشهادة البكالوريوس في إدارة العمليات والإنتاج من جامعة ولاية كاليفورنيا، وشهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.

السيد منصور محمد الملا
عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد منصور منصب رئيس قسم المالية الخاص بشؤون الطاقة في شركة مبادلة للتنمية "مبادلة"، وتتمركز مهامه الأساسية في تقديم المشورات والتقييمات والتوصيات للمدير التنفيذي حول مجمل الشؤون المالية المتعلقة بأصول الشركة، وتشمل: الاستثمار في النفط والغاز (من خلال شركة مبادلة للبترول ذ.م.م)، والاستثمار في مصادر الطاقة المتجددة (من خلال شركة أبوظبي لطاقة المستقبل "مصدر".

وخلال مسيرته المهنية في شركة مبادلة، لعب دوراً محورياً في أهم المعاملات المالية بفضل مهارته في التفاوض وطرح الأوراق المالية، الأمر الذي أدى إلى حصول هذه المعاملات على جوائز مرموقة.

وإلى جانب مهامه، يشغل منصور منصب عضو مجلس إدارة شركة "الواحة كابيتال" الاستثمارية، وشركة "أنجلو أراليان" للرعاية الصحية.

يحمل منصور شهادة البكالوريوس في علوم إدارة الأعمال ونظم المعلومات من جامعة بورتلاند في بورتلاند- أوريغون بالولايات المتحدة.

سعادة محمد حاجي الخوري
عضو مجلس الادارة

عمل الخوري مستشاراً مالياً، وشغل مناصب إدارية وتنفيذية عدة في مجموعة من المنظمات، تشمل عمله الحالي في منصب مدير عام "مؤسسة خليفة بن زايد آل نهيان للأعمال الإنسانية"، كما شغل عدداً من المناصب المهمة في محكمة القطاع الخاص والعام بأبوظبي.

محمد الخوري هو أيضاً عضو في مجلس إدارة مجموعة من المؤسسات بالإمارات العربية المتحدة، منها "مؤسسة زايد العليا للرعاية الإنسانية وذوي الاحتياجات الخاصّة"، وشركة "إنترناشيونال كابيتال للتجارة"، وشركة "دلما"، و"المجموعة الذهبية الدولية"، و"الهيئة الاتحادية للكهرباء والماء"، و"نادي أبوظبي للشطرنج والثقافة".

حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة ولاية كاليفورنيا في سان برناردينو بالولايات المتحدة الأمريكية.

السيد أحمد خليفة محمد المهيري
عضو مجلس الادارة

أحمد خليفة محمد المهيري، يمتلك خبرة تزيد على ١٠ سنوات، وهو محلل استثمار رئيسي في إدارة الاستثمارات المباشرة في مجلس أبوظبي للاستثمار. وقبل انضمامه الى المجلس في العام ٢٠٠٨، عمل بوظيفة محلل استثمار دائرة الشرق الأقصى في جهاز أبوظبي للاستثمار.

يشغل المهيري حالياً منصب عضو مجلس الإدارة في الاتحاد للطيران، وشركة أبوظبي الوطنية للطاقة ش.م.ع (طاقة)، وشركة "مسار سليوشنز" ش.م.ع، وشركة فودكو القابضة سابقاً، كما شغل عضوية مجلس إدارة شركة صروح العقارية وشركة أصيل للتمويل ش.م.ع.

يحمل المهيري شهادة البكالوريوس في التجارة- تخصص تمويل من جامعة كونكورديا في كندا.

السيد مارتن لي إيدلمان
عضو مجلس الادارة

يشغل السيد إيدلمان منصب رئيس مجلس إدارة شركة "إيه جي تي الدولية"، وهو عضو في مجلس الإدارة في شركة "كابيتال تراست"، وشركة "إيه إم دي"، وشركة "آشفورد هوسبيتاليتي ترست". ويوظف إيدلمان خبراته في مشروعات تطويرية عقارية دولية ضخمة مُجمَّعة، وفي عمليات دمج الشركات، وصفقات الاستحواذ. يعمل إيدلمان مستشاراً في شركة "غروف ريل استيت بارتنرز"، وشركة "ريليتد كومبانيز"، وشركة "مبادلة" الذراع الاستثمارية الاستراتيجية لحكومة أبوظبي. وهو أيضاً عضو في مجالس إدارة مؤسسة "جاكي روبنسون"، و"صندوق إنتريبيد فولين هيروز"، ومؤسسة "فيشر هاوس" و"معهد ومهرجان تريبيكا السينمائي". يحمل إيدلمان درجة البكالوريوس في العلوم السياسية من جامعة برينستون وشهادة في القانون من جامعة كولومبيا بالولايات المتحدة الأمريكية.

المهندس حمد سالم بن لوتيه العامري
عضو مجلس الادارة

انضم المهندس حمد سالم بن لوتيه العامري إلى عضوية مجلس إدارة شركة الدار العقارية في شهر نوفمبر من العام ٢٠١٥، حاملاً معه خبرة متميزة في قطاع البناء والتشييد، ومجالات تعزيز نمو الأعمال التجارية والإدارة. يشغل حالياً العديد من المناصب المرموقة منها منصب نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لشركة تروجان القابضة حيث تقع على عاتقه مسؤولية الإشراف على تطبيق استراتيجية النمو الخاصة بالشركة القابضة والشركات التابعة لها، والتي أسفرت عن توسيع عمليات الشركة وتحويلها من شركة صغيرة إلى فريق كبير يضم أكثر من ٢١ ألف موظف. هو أيضاً عضو في عدد من مجالس الإدارة. حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية، ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال.

الإدارة التنفيذية

سعادة محمد خليفة المبارك
الرئيس التنفيذي

يشغل محمد خليفة المبارك منصب الرئيس التنفيذي لشركة الدار، وشغل قبل ذلك منصب نائب الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي لإدارة المحافظ العقارية في شركة الدار.

تولى مهامَّ رئيسةً في تطوير قطاعاتٍ تشغيليةٍ عديدة في شركة الدار العقارية، إلى جانب إسهامه في نمو نسبة المبيعات والعقارات المستأجرة، فضلاً عن إدارة الأصول والعقارات وإدارة المرافق والوحدات داخل نطاق المؤسسة بأكملها.

قبل انضمامه إلى شركة الدار العقارية، عمل محمد في مصرف "باركليز كابيتال" للاستثمارات والأعمال المؤسسية في لندن، وكان متخصصاً في قطاعي الاستثمار والتمويل في منطقة الشرق الأوسط وشمالي أفريقيا.

ويشغل محمد المبارك منصب رئيس مجلس إدارة هيئة أبوظبي للسياحة والثقافة، ورئيس مجلس إدارة شركة "فرح لإدارة الحدائق الترفيهية" (المشغِّل الرسمي لـ "عالم فيراري" و"ياس ووترووررلد")، فضلاً عن توليه منصب رئيس مجلس إدارة أكاديميات الدار.

يحمل محمد المبارك درجة البكالوريوس في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة "نورث إيسترن" بالولايات المتحدة الأمريكية.

السيد غريغ فيوار
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

يشغل غريغ فيوار منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية في شركة الدار، ويتولى مسؤولية الإشراف على الأداء المالي العام للشركة، كما يشمل دوره وضع الخطة المالية الاستراتيجية، والتقارير المالية، والتمويل المؤسسي.

قبل انضمامه إلى شركة الدار، عمل السيد فيور نائباً للرئيس في قسم التمويل الهيكلي وأسواق رأس المال في "مبادلة"، مسؤولاً بالتضامن عن الأنشطة المتعلقة بإصدارات الديون والإشراف على برنامج "مبادلة" الاستثماري في سوق التمويل التجاري.

يحمل فيور شهادة البكالوريوس في التجارة (مع مرتبة الشرف) من جامعة "مانيتوبا"، وشهادة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال.

السيد طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي للتطوير

يشغل طلال منصب الرئيس التنفيذي للتطوير في شركة الدار، وقبلها كان يشغل منصب المدير التنفيذي لإدارة الأصول منذ الاندماج بين شركتي "الدار" و"صروح" العقارية في العام ٢٠١٣. كما شغل طلال العديد من المناصب الإدارية العليا في شركة "الدار"، وهو حالياً عضو مجلس إدارة في مؤسسات عدة تشمل "شركة أبوظبي لإدارة رياضة السيارات"، وشركة "الجزيرة كابيتال للأسواق المالية"، و"أكاديميات الدار"، بالإضافة إلى شركة الدار للفنادق والضيافة.

يحمل طلال شهادة في الهندسة الكهربائية (مع مرتبة الشرف) من جامعة ملبورن في أستراليا.

السيد جاسم صالح بوصيبع
الرئيس التنفيذي لإدارة الأصول

يتمتع السيد/ بوصيبع بخبرة تتجاوز ١٥ عاماً في مجالات الإدارة المالية والاستثمار، حيث شغل عدداً من المناصب المرموقة لدى مجموعة من المؤسسات والشركات الخاصة والحكومية في أبوظبي. قبل انضمامه لشركة الدار العقارية، شغل السيد/بوصيبع منصب الرئيس المالي للشركة القابضة العامة (صناعات)، كما كان الرئيس التنفيذي لشركة أراضي العقارية، الشركة الاستثمارية المتخصصة في الملكية الخاصة والعقارات في دول مجلس التعاون الخليجي. وخلال مسيرته المهنية، شغل منصب نائب رئيس أول في شركة أبوظبي للاستثمار، كما عمل مديراً للمحافظ الاستثمارية مع التركيز على الأسهم الأوروبية لمدة سبع سنوات في جهاز أبوظبي للاستثمار.

حصل السيد/ بوصيبع على شهادة محلل مالي قانوني (CFA)، وعلى درجة الماجستير في الإدارة المالية من كلية لندن للأعمال في المملكة المتحدة.

السيد بول وارن
الرئيس التنفيذي للاستراتيجية

يشغل بول وارن منصب الرئيس التنفيذي للاستراتيجية في شركة الدار، ويتولى مسؤولية تقديم الاستشارات الاستراتيجية للرئيس التنفيذي وأعضاء مجلس الإدارة.

قبل انضمامه إلى الشركة، شغل السيد وارن مناصبَ إداريةً رفيعةً في القطاع الحكومي، وشركات الملكية الخاصة، والمصارف الاستثمارية؛ فقد عمل سكرتيراً مساعداً لوزير الإسكان في هونغ كونغ، ونائباً للرئيس في بنك "جي بي مورغان" في الولايات المتحدة الأمريكية لمدة ستة أعوام. علاوةً على ذلك، كان وارن أحد الشركاء المؤسسين لصندوق الاستحواذ "كابيتال زي للاستثمار" (نيويورك) الذي بلغ إجمالي أصوله ٣,٢ مليار دولار، وهو صندوق مخصص لتوفير الدعم المالي لعمليات الاستحواذ في القطاع المالي.

بفضل خبراته الواسعة، قدم بول خدماته لمجالس إدارية عدة في مؤسسات حكومية في كل من الولايات المتحدة الأمريكية، والمملكة المتحدة، والأرجنتين.

السيد فهد الكتبي
الرئيس التنفيذي للعمليات

يشغل فهد منصب الرئيس التنفيذي للعمليات في شركة الدار، وتولى سابقاً منصب الرئيس التنفيذي للشؤون التجارية في شركة صروح العقارية.

قبل انضمامه إلى شركة صروح، كان السيد الكتبي ضابطاً في القوات المسلحة بدولة الإمارات العربية المتحدة، وترقى حتى رتبة عقيد وجرى تعيينه مديراً لسلاح المهندسين.

يحمل السيد الكتبي شهادة الماجستير في العلوم من جامعة الدفاع الوطني الأمريكية في واشنطن في تخصص الاستراتيجيات، كما أنه حاصل على درجة البكالوريوس في علوم الهندسة المدنية من جامعة "هارتفورد" في ولاية كونيتيكت بالولايات المتحدة الأمريكية.

تقرير مجلس الإدارة

بالنيابة عن مجلس الإدارة، يسرني أن أقدم البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع («الشركة») والشركات التابعة لها (يشار إليها معاً بـ«المجموعة») للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

الأنشطة الرئيسية

لا تزال الأنشطة الرئيسية الخاصة بالمجموعة تتمثل في تطوير العقارات واستثمارها وإدارتها بما في ذلك المكاتب ومراكز التسوق والفنادق والمدارس والمراسي وملاعب الغولف.

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم ٧٢ من هذه البيانات المالية الموحدة.

البيانات المالية

قام أعضاء مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

أعضاء مجلس الإدارة

إن أعضاء مجلس الإدارة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ هم:

سعادة / أبو بكر صديق الخوري	رئيس مجلس الإدارة
سعادة / وليد أحمد المقرب المهيري	نائب رئيس مجلس الإدارة
سعادة / علي عيد على المهيري	عضو مجلس الإدارة
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو مجلس الإدارة
السيد/ منصور محمد الملا	عضو مجلس الإدارة
السيد/ أحمد خليفة محمد المهيري	عضو مجلس الإدارة
السيد/ محمد حاجي الخوري	عضو مجلس الإدارة
السيد/ مارتن لي إيدلمان	عضو مجلس الإدارة
السيد/ حامد سالم الأميري	عضو مجلس الإدارة

إخلاء المسؤولية

يخلي أعضاء مجلس الإدارة مدقق الحسابات الخارجي والإدارة من مسؤولياتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

أبو بكر صديق الخوري
رئيس مجلس الإدارة
١٣ فبراير ٢٠١٧

تقرير مدققي الحسابات المستقلين
إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة")، وشركاتها التابعة (يُشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وبيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، ويشمل ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا بموجب هذه المعايير تم توضيحها في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من هذا التقرير. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين إلى جانب متطلبات أخلاقيات المهنة ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، وقد استوفينا جميع مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وقواعد السلوك المهني الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. وباعتقادنا إن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفر لنا الأساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أهمية أكبر في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وقد تم التعامل مع تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكلٍ عام وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية التعامل مع ذلك الأمر من خلال أعمال تدقيقنا موضح في هذا السياق.

لقد قمنا بتنفيذ مسؤولياتنا الموضحة في فقرة مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبناءً عليه، فقد تضمن تدقيقنا تنفيذ الإجراءات المصممة للاستجابة إلى تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة. وتوفر لنا نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات المنفذة للتعامل مع الأمور الموضحة أدناه، أساساً لإبداء رأينا حول تدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة.

أ) إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات

يتضمن إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات أحكام جوهرية واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بإجراء تقييم لكل عقد من عقودها مع العملاء، لتحديد ما إذا كانت ستقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة بناءً على الأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أصل عقاري دون أي استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات مقابل الأداء المنجز في أي وقت خلال مدة العقد (راجع الإيضاحين ٣,٧ و٤ حول البيانات المالية الموحدة).

باعتبار أنه يتم إدراج الإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد وإدراج إيرادات متناسبة إلى مدى استيفاء التزامات الأداء كما في نهاية فترة التقارير المالية.

تم تقييم إدراج الإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأحد أمور التدقيق الهامة نظراً لأهمية تقييم مدى استيفاء التزامات الأداء وتقدير التكلفة الإجمالية لإنجاز المشروع والأحكام الموضوعة لتقدير وقت إدراج الإيرادات.

لقد قمنا بتفحص عينة من العقود مع العملاء فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات وتقييم عملية تحديد التزامات الأداء التي أجرتها الإدارة وتحديد ما إذا كان يتوجب إدراج الإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة. لقد قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء وعند اللزوم، قمنا بإثبات ذلك الأمر بالأدلة الخارجية المتاحة.

لقد قمنا بدراسة ميزانيات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهرية الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع في ضوء التكاليف المتكبدة وقمنا كذلك بمراجعة الفواتير، على أساس العينة، لإثبات التكاليف المتكبدة. بالنسبة للمشاريع الجوهرية، قمنا بإعادة احتساب مبلغ الإيرادات الذي سيتم إدراجه.

لقد قمنا بمراجعة العقود والحوكمة حول الموافقة على ميزانيات المشاريع وقمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة حيث لوحظت فروقات جوهرية مقابل الميزانيات المعتمدة.

ب) تقييم الاستثمارات العقارية

إن تقييم الاستثمارات العقارية هو أحد أمور التدقيق الهامة نظراً لدرجة التعقيد المتضمنة في التقييم وأهمية الأحكام والتقديرات الموضوعة من قبل الإدارة. تم إجراء عمليات تقييم العقارات من قبل مقيمين خارجيين ("المقيمين"). عند تحديد تقييم العقارات، يأخذ المقيمون بعين الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقارات مثل اتفاقيات الإيجار الحالية وإيرادات الإيجار ويقومون بتطبيق الافتراضات على العوائد وإيجارات السوق المقدرة، والتي تتأثر بالعوائد السائدة في السوق ومعاملات السوق القابلة للمقارنة، للوصول إلى التقييم (راجع الإيضاحين ٤ و٧ حول البيانات المالية الموحدة).

تقرير مدققي الحسابات المستقلين تتمة
إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة تتمة

أمور التدقيق الهامة تتمة

ب) تقييم الاستثمارات العقارية تتمة

لقد قرأنا تقارير تقييم العقارات وتوصل تقيمنا إلى أن طريقة التقييم المتبعة لكل عقار كانت وفقاً للمعايير المعمول بها في تقييم العقارات ومناسبة للاستخدام عند تحديد القيمة الدفترية لغرض البيانات المالية الموحدة.

قمنا بتقييم استقلالية المقيمين ومؤهلاتهم وخبراتهم وقمنا بقراءة شروط مهمتهم لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيود نطاق على عملهم.

لقد قمنا بإشراك مختصو التقييم الداخلي لدينا في مراجعة تقييم عينة من العقارات. شملت المراجعة مناقشات مع الإدارة، والنظر في مدى معقولية الافتراضات وتقييم الحركة في التقييمات مقابل توقعاتنا. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاقات المتوقعة أو بشكل آخر غير عادية، قمنا بالحصول على المزيد من أدلة التدقيق لدعم التوضيحات المقدمة من قبل الإدارة.

لقد قمنا بمقارنة عوائد الاستثمار التي استخدمها المقيمون بنطاق مقدر من العوائد المتوقعة، التي تم تقييمها من خلال الرجوع إلى المعايير المنشورة والتقارير البحثية. وعلاوة على ذلك، قمنا بتحليل الافتراضات مثل قيم الإيجار المقدرة ورسوم الخدمات ومستويات الإشغال مقابل التوجهات التاريخية أو المعايير المنشورة أو المعاملات الأخيرة. بالنسبة لخيارات الغبن، قمنا بالاستفسار من الإدارة عن تقييمهم بناء على المراسلات مع المستأجرين، وفيما إذا كانت هذه الخيارات سوف تتم ممارستها وإثباتها في تقييم الإدارة مع الافتراضات المستخدمة من قبل المقيمين في تقارير التقييم. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاق المتوقع أو بشكل آخر غير عادية، و / أو أظهرت التقييمات تحركات غير متوقعة، قمنا بإجراء المزيد من التحقيقات، وعند الضرورة، قمنا بعقد المزيد من المناقشات مع الإدارة.

ج) تقييم الانخفاض في قيمة عقارات الفندق المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات

كان لعقارات الفندق المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات قيمة دفترية تبلغ ٢,١٩٣,٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. تقوم المجموعة بإجراء مراجعة لمؤشرات الانخفاض في القيمة وحيثما توجد مؤشرات على انخفاض القيمة، يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر (راجع الإيضاحين ٤ و٥ حول البيانات المالية الموحدة).

تم تقييم تقدير المبالغ التي يمكن استردادها من عقارات الفنادق كأحد أمور التدقيق الهامة نظراً لدرجة التعقيد المتضمنة في التقييم وأهمية الأحكام والتقديرات الموضوعة من قبل الإدارة.

لقد قمنا بتقييم مؤهلات وخبرات مقيمي الأطراف الثالثة المستقلين وقراءة شروط مهامهم لتحديد ما إذا كانت هناك أية أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو ربما فرضت قيود نطاق على عملهم.

لقد قمنا بإشراك مختصو التقييم الداخلي لدينا في مراجعة تقييم عقارات الفندق. شملت المراجعة مناقشات مع الإدارة، والنظر في مدى معقولية الافتراضات وتقييم الحركة في التقييمات مقابل توقعاتنا. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاق المتوقع أو بشكل آخر غير عادية، قمنا بالحصول على المزيد من أدلة التدقيق لدعم التوضيحات المقدمة من قبل الإدارة.

لقد قمنا بمقارنة عوائد الاستثمار التي استخدمها المقيمون بنطاق مقدر من العوائد المتوقعة، التي تم تقييمها من خلال الرجوع إلى المعايير المنشورة والتقارير البحثية. وعلاوة على ذلك، قمنا بتحليل الافتراضات مثل متوسط المعدلات اليومية ومستويات الإشغال مقابل التوجهات التاريخية أو المعايير المنشورة. باعتبار أن الافتراضات كانت خارج النطاق المتوقع أو بشكل آخر غير عادية، و / أو أظهرت التقييمات تحركات غير متوقعة، قمنا بإجراء المزيد من التحقيقات، وعند الضرورة، قمنا بعقد المزيد من المناقشات مع الإدارة.

د) تقييم الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغ إجمالي الذمم التجارية المدينة ومخصص الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة ١,٤١٤,٦ مليون درهم و ٣٢٧,٥ مليون درهم على التوالي، منها ٥٢٧,٥ مليون درهم و ١٧٨,٨ مليون درهم متعلقة بالذمم المدينة مقابل بيع قطع أرض. وضعت المجموعة نماذج متنوعة لتقييم مخصص الانخفاض في القيمة مقابل الذمم المدينة لبيع قطع الأرض، والتي تأخذ في الاعتبار الجدارة الائتمانية للعميل، والقيمة العادلة لقطع الأرض المعنية، وأي تكاليف مستقبلية متوقعة لإيصال قطع الأرض إلى حالة تؤهلها للبيع، والنتائج المتوقعة في حالة الاسترداد من خلال الإجراءات القانونية. (راجع الإيضاحين ٤ و١٠,١ حول البيانات المالية الموحدة).

يتضمن تقييم مخصص الانخفاض في القيمة مقابل الذمم المدينة لبيع قطع الأرض الأحكام والتقديرات الجوهرية التالية:

- القيمة العادلة للأصل المباع، وبالتحديد، حيث لا يوجد سوق نشط لهذ الأصل؛
- التكاليف المستقبلية المتوقعة لإيصال قطع الأرض إلى حالة تؤهلها للبيع؛
- النتيجة المتوقعة في حالة الاسترداد من خلال الإجراءات القانونية بما في ذلك تقييم التكاليف القانونية المتوقعة.

لقد قمنا بمراجعة النماذج المعدة من قبل الإدارة وقمنا بالتحقق من حساب مخصص الانخفاض في القيمة مقابل الذمم المدينة لبيع قطع الأرض. قمنا بتقييم الجدارة الائتمانية للعملاء الرئيسيين من خلال مراجعة آخر مركزهم المالية. وعلاوة على ذلك، قمنا بتقييم افتراض الإدارة للقيمة العادلة للأصل من خلال مقارنته مع سعر البيع المستخدم في المعاملات الأخيرة المماثلة. في حالة الاسترداد من خلال الإجراءات القانونية، قمنا بالحصول على توضيحات من المستشار القانوني لإثبات تقييم الإدارة للنتائج المتوقعة والتكاليف القانونية المتوقعة.

المعلومات الأخرى المدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٦

تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٦، بخلاف البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا، ونتوقع أن نحصل على الأقسام المتبقية من التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٦ بعد تاريخ تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. تتحمل الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى ولن نبدي أي استنتاج تدقيق حولها.

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه، والتحقق مما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكلٍ جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو التي قد يبدوا أنها تتضمن أخطاءً جوهرية. وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناءً على أعمال التدقيق التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات هذا، بوجود أخطاءً مادية في تلك المعلومات الأخرى، فإنه يتطلب منا الإبلاغ عن تلك الحقيقة. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية ووفقاً للأحكام المعنية من عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥، وعن نظام الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أخطاء مادية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ. عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية، وعن الإفصاح، إذا أمكن، عن الأمور ذات العلاقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس محاسبي، باستثناء في حال نية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها أو عدم وجود أي بديل واقعي لديها عن ذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الموحدة للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء المادية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن مستوى عالي من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء المادية عند وجودها. قد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، بشكل منفرد أو مجمع، بشكلٍ معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي تم اتخاذها بناءً على تلك البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ المادي الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم حول نظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية الموحدة لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظم الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- التوصل إلى استنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم تأكد جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكلٍ يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأيٍ حول البيانات المالية الموحدة. إننا نتحمل المسؤولية عن توجيه وتنفيذ عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين تتمة
إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة تتمة

أمور التدقيق الهامة تتمة

نقوم بالتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص، من بين أمورٍ أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظم الرقابة الداخلية التي نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم إقراراً لمسؤولي الحوكمة يفيد بأننا قد امتثلنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ويتم إبلاغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد تؤثر بشكل معقول على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، في حال وجدت.

ومن بين الأمور التي يتم الإبلاغ عنها لمسؤولي الحوكمة، يتم تحديد تلك الأمور التي نرى أنها كانت أكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبذلك تعتبر أمور التدقيق الهامة. ونقوم بوصف تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات، إلا إذا كانت القوانين أو اللوائح تمنع الإفصاح عن هذا الأمر للعامة أو، في حالات نادرة للغاية، نرى أنه يجب عدم الإفصاح عن هذا الأمر في تقريرنا حيث أنه من المتوقع أن تتجاوز التداعيات السلبية للقيام بذلك بشكل معقول فوائد المصلحة العامة الناتجة عن هذا الإفصاح.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي:

١) لقد حصلنا على جميع المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
٢) لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة؛
٣) تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
٤) تتفق المعلومات المالية الموحدة الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات والدفاتر المحاسبية للمجموعة؛
٥) تم إدراج الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية ضمن الإيضاحين رقم ٨ و٩ حول البيانات المالية الموحدة، وتشمل المشتريات والاستثمارات التي قامت بها المجموعة خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦؛
٦) يبين الإيضاح رقم ٣١ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
٧) استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترعي انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، أي من الأحكام المعنية من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦؛ و
٨) يعكس الإيضاح رقم ٣٦ المساهمات الاجتماعية خلال السنة.

ارنست ويونغ

بتوقيع:
انتوني اوسيلفان
شريك
رقم القيد ٦٨٧

١٣ فبراير ٢٠١٧
أبوظبي

بيان المركز المالي الموحد
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	إيضاحات	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
الموجودات			
الموجودات الغير متداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	٥	**٢,٩٨٦,٠٧٣**	٢,٩٣٥,٦٠٣
موجودات غير ملموسة	٦	**٣,٩٦٧**	٤,٦٣٠
استثمارات عقارية	٧	**١٥,٧٧٣,٢٨٢**	١٥,٥٧٠,٣٠٤
استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف	٨	**٩٦٤,٤٠٨**	٩٣٧,٤٤٢
موجودات مالية متاحة للبيع	٩	**١٢٦,٤٤٨**	١٢٢,٩٧٣
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى	١٠	**٧٢٦,٩٧٤**	٥٩٦,٧٥١
إجمالي الموجودات الغير متداولة		**٢٠,٥٨١,١٥٢**	٢٠,١٦٧,٧٠٣
الموجودات المتداولة			
أراضي محتفظ بها للبيع		**٢,٢٢٨,١٩١**	١,٧٠٠,٥٢٠
أعمال تطوير قيد الإنجاز	١١	**١,٢٩٨,٣٨٤**	٢,٧٤٤,٩٧٦
مخزون	١٢	**٢٢٠,٦٤٥**	٣٢٩,٤٠٦
ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى	١٠	**٤,٥٣٦,٣٨٥**	٤,٩٣٨,٣١٧
نقد وأرصدة لدى البنوك	١٣	**٦,٦٩٦,٣٤٠**	٦,٢٥٩,٧٥٤
إجمالي الموجودات المتداولة		**١٤,٩٧٩,٩٤٥**	١٥,٩٧٢,٩٧٣
إجمالي الموجودات		**٣٥,٥٦١,٠٩٧**	٣٦,١٤٠,٦٧٦
حقوق المساهمين والمطلوبات			
حقوق المساهمين			
رأس المال	١٤	**٧,٨٦٢,٦٣٠**	٧,٨٦٢,٦٣٠
احتياطي قانوني	١٥	**٣,٩٣١,٣١٥**	٣,٩٣١,٣١٥
احتياطي حماية		**(١٩,١٣٦)**	(٢٥,٩٠٨)
احتياطي قيمة عادلة		**٣٨,١٧١**	٢٩,٢٨٣
أرباح محتجزة		**١٠,٠٦٩,٩٣٣**	٨,٢٠٢,٤٦٩
حقوق المساهمين العائدة إلى مالكي الشركة		**٢١,٨٨٢,٩١٣**	١٩,٩٩٩,٧٨٩
الحقوق الغير مسيطرة		**٢٠٣,١٨١**	٢٨٧,٩٣٩
إجمالي حقوق المساهمين		**٢٢,٠٨٦,٠٩٤**	٢٠,٢٨٧,٧٢٨
المطلوبات الغير متداولة			
صكوك غير قابلة للتحويل	١٦	**٢,٧٤٩,١٨٩**	٢,٧٤٥,٤٠٥
قروض بنكية	١٧	**٢,١٦٨,٧٩٢**	٢,٧٩٠,٠٨٠
محتجزات دائنة		**١٦٥,٢٣٤**	١٥٠,٤٦٢
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	١٨	**١٢٨,١٣٧**	١١٥,٨٧٥
مطلوبات مالية أخرى		**١٥,٠٨١**	٢٠,٤٢٤
إجمالي المطلوبات الغير متداولة		**٥,٢٢٦,٤٣٣**	٥,٨٢٢,٢٤٦
المطلوبات المتداولة			
صكوك غير قابلة للتحويل	١٦	**٩,٩٨٣**	٩,٩٨٣
قروض بنكية	١٧	**٦٣٦,٢٦٨**	٤٠١,٣٤٤
محتجزات دائنة		**٣٩٧,٥٢٥**	٤٨٤,٦٧٥
دفعات مقدمة من عملاء	١٩	**٤٢٤,٦٤٢**	٨٤٢,٨٢٥
ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى	٢٠	**٦,٧٨٠,١٥٢**	٨,٢٩١,٨٧٥
إجمالي المطلوبات المتداولة		**٨,٢٤٨,٥٧٠**	١٠,٠٣٠,٧٠٢
إجمالي المطلوبات		**١٣,٤٧٥,٠٠٣**	١٥,٨٥٢,٩٤٨
إجمالي حقوق المساهمين والمطلوبات		**٣٥,٥٦١,٠٩٧**	٣٦,١٤٠,٦٧٦

أبو بكر صديق الخوري
رئيس مجلس الإدارة

محمد خليفة المبارك
الرئيس التنفيذي

جريج فيور
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الدخل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	إيضاحات	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
ايرادات	٢١	**٦,٢٣٧,٤٩٦**	٤,٥٨٥,٥٤٠
تكاليف مباشرة	٢٢	**(٣,٥٩٨,٢٤٣)**	(٢,٣٧٩,٦١٦)
إجمالي الربح		**٢,٦٣٩,٢٥٣**	٢,٢٠٥,٩٢٤
مصاريف بيع وتسويق	٢٣	**(٦١,٤١٨)**	(٦١,٢٦٦)
مصاريف عمومية وإدارية:			
تكاليف الموظفين	٢٤	**(٢٣٣,٣٢٩)**	(٢٢٩,٥٠٩)
استهلاك وإطفاء		**(١٩٩,٠٥٠)**	(٢٠٩,٩٥٠)
مخصصات، الانخفاض في القيمة وشطب - صافي	٢٥	**(٢٧,٦٢٢)**	(٢٨٩,١٣٤)
أخرى		**(١٠٩,٨٥٦)**	(٨٩,٨٨٨)
الحصة في أرباح شركات زميلة وشركات ائتلاف	٨	**٦٦,٦٣٦**	١٦١,٣٢٣
ربح من استبعاد استثمارات عقارية		**١٤,٤٠٩**	٣٢,٣٧٦
(خسارة) / ربح القيمة العادلة على استثمارات عقارية	٧	**(١٦٩,٦٨٠)**	٤٨٧,٠١١
إيرادات تمويل	٢٦	**١١٩,٩٧٢**	٩٨,٤٧٤
تكاليف تمويل	٢٧	**(٢٤١,١٨٩)**	(٢٣٩,٦٦١)
إيرادات أخرى	٢٨	**٩٥٤,٢٨٠**	٦٩٤,١٦٧
الربح للسنة		**٢,٧٥٢,٤٠٦**	٢,٥٥٩,٨٦٧
العائد إلى:			
مالكي الشركة		**٢,٧٨٢,٣٦٤**	٢,٥٣٦,٧٩٤
الحقوق الغير مسيطرة		**(٢٩,٩٥٨)**	٢٣,٠٧٣
		٢,٧٥٢,٤٠٦	٢,٥٥٩,٨٦٧
الربح الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم	٢٩	**٠,٣٥٤**	٠,٣٢٣

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
الربح للسنة	**٢,٧٥٢,٤٠٦**	٢,٥٥٩,٨٦٧
الدخل الشامل الآخر الذي سيتم إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل في فترات لاحقة:		
ربح على إعادة تقييم موجودات مالية متاحة للبيع	**٨,٨٨٨**	٩,٢٧٠
تغييرات في القيمة العادلة لحماية تدفقات مالية	**٦,٧٧٢**	١٧,٦٠٣
الدخل الشامل الآخر	**١٥,٦٦٠**	٢٦,٨٧٣
إجمالي الدخل الشامل للسنة	**٢,٧٦٨,٠٦٦**	٢,٥٨٦,٧٤٠
إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:		
مالكي الشركة	**٢,٧٩٨,٠٢٤**	٢,٥٦٣,٦٦٧
الحقوق الغير مسيطرة	**(٢٩,٩٥٨)**	٢٣,٠٧٣
	٢,٧٦٨,٠٦٦	٢,٥٨٦,٧٤٠

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	إيضاحات	رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي حماية ألف درهم	احتياطي القيمة العادلة ألف درهم	أرباح محتجزة ألف درهم	العائد لمالكي الشركة ألف درهم	الحقوق الغير مسيطرة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٥		٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	(٤٣,٥١١)	٢٠,٠١٣	٦,٣٥٩,٦٦٧	١٨,١٣٠,١١٤	٢٩٧,٥١٠	١٨,٤٢٧,٦٢٤
الربح للسنة		-	-	-	-	٢,٥٣٦,٧٩٤	٢,٥٣٦,٧٩٤	٢٣,٠٧٣	٢,٥٥٩,٨٦٧
الدخل الشامل الآخر		-	-	١٧,٦٠٣	٩,٢٧٠	-	٢٦,٨٧٣	-	٢٦,٨٧٣
استحواذ على حقوق أقلية	٣,٣	-	-	-	-	١٣,٦٤٤	١٣,٦٤٤	(٢٨,٦٤٤)	(١٥,٠٠٠)
توزيعات أرباح مدفوعة لسنة ٢٠١٤		-	-	-	-	(٧٠٧,٦٣٦)	(٧٠٧,٦٣٦)	(٤,٠٠٠)	(٧١١,٦٣٦)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥		٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	(٢٥,٩٠٨)	٢٩,٢٨٣	٨,٢٠٢,٤٦٩	١٩,٩٩٩,٧٨٩	٢٨٧,٩٣٩	٢٠,٢٨٧,٧٢٨
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥		٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	(٢٥,٩٠٨)	٢٩,٢٨٣	٨,٢٠٢,٤٦٩	١٩,٩٩٩,٧٨٩	٢٨٧,٩٣٩	٢٠,٢٨٧,٧٢٨
تأثير التغير في سياسة محاسبية (إيضاح ٢,١)		-	-	-	-	(١٢٨,٦٣٧)	(١٢٨,٦٣٧)	-	(١٢٨,٦٣٧)
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٦		٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	(٢٥,٩٠٨)	٢٩,٢٨٣	٨,٠٧٣,٨٣٢	١٩,٨٧١,١٥٢	٢٨٧,٩٣٩	٢٠,١٥٩,٠٩١
الربح للسنة		-	-	-	-	٢,٧٨٢,٣٦٤	٢,٧٨٢,٣٦٤	(٢٩,٩٥٨)	٢,٧٥٢,٤٠٦
الدخل الشامل الآخر		-	-	٦,٧٧٢	٨,٨٨٨	-	١٥,٦٦٠	-	١٥,٦٦٠
توزيعات أرباح مدفوعة لسنة ٢٠١٥	٣٠	-	-	-	-	(٧٨٦,٢٦٣)	(٧٨٦,٢٦٣)	(٥٤,٨٠٠)	(٨٤١,٠٦٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦		**٧,٨٦٢,٦٣٠**	**٣,٩٣١,٣١٥**	**(١٩,١٣٦)**	**٣٨,١٧١**	**١٠,٠٦٩,٩٣٣**	**٢١,٨٨٢,٩١٣**	**٢٠٣,١٨١**	**٢٢,٠٨٦,٠٩٤**

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
الربح للسنة	**٢,٧٥٢,٤٠٦**	٢,٥٥٩,٨٦٧
تعديلات للبنود التالية:		
استهلاك وإطفاء	**٢١١,٢٢١**	٢٢٠,٧٠٧
إيرادات تمويل	**(١١٩,٩٧٢)**	(٩٨,٤٧٤)
إيرادات توزيعات أرباح	**(١,٢٠٠)**	(١,٠٠٠)
تكاليف تمويل	**٢٢١,٣٤١**	٢١٩,٧٩٨
إطفاء تكاليف تمويل مدفوعة مقدماً	**١٩,٨٤٨**	١٩,٨٦٣
خسارة / (ربح) القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية - صافي	**١٦٩,٦٨٠**	(٤٨٧,٠١١)
الحصة في أرباح شركات زميلة وشركات ائتلاف	**(٦٦,٦٣٦)**	(١٦١,٣٢٣)
تحرير مخصص عقود مثقلة بالالتزامات	**(٢٤,١٤٢)**	(١٩,٥٥٥)
انخفاض في قيمة/ شطب مشاريع	**-**	٧٩,٥١٠
مخصصات وانخفاض في القيمة وشطب - صافي	**(٣٣٦,٧٧١)**	(٤٣٨,٦١٣)
مستحقات للمطالبات المستردة	**(٣٧,٣١٨)**	-
انخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة - صافي	**٣٣,٥٨٣**	١٣٩,٥٥٥
عكس انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة	**-**	(٨,٦٠٤)
خسارة / (ربح) من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	**٤٨٠**	(١١,٢٢٠)
ربح من استبعاد استثمارات عقارية	**(١٤,٤٠٩)**	(٣٢,٣٧٦)
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين - صافي	**٢٠,٥١١**	٢٢,٩٥٤
التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل	**٢,٨٢٨,٦٢٢**	٢,٠٠٤,٠٧٨
تغيرات في رأس المال العامل:		
النقص في الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة أخرى	**٦٣٣,٢٦١**	٤,١٩٦,٦٣٠
النقص / (الزيادة) في أعمال تطوير قيد الإنجاز	**٢٤٧,٩٢٠**	(٣١١,٠٢١)
(الزيادة) / النقص في المخزون	**(٤١٨,٩٠٧)**	٩٨,٩٥٣
النقص في المحتجزات الدائنة	**(٧٢,٣٨١)**	(٣٤٤,٧٨٤)
النقص في المبالغ المدفوعة مقدماً وودائع تأمينية من عملاء	**(٤٠٢,٤٢٩)**	(٥٥٥,٥٦٧)
(النقص) / الزيادة في الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى	**(٦٩٩,٤٧٢)**	٩٥٤,٩٨٢
النقد المولد من الأنشطة التشغيلية	**٢,١١٦,٦١٤**	٦,٠٤٣,٢٧١
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة	**(٨,٢٤٩)**	(٨,٩٩٨)
صافي النقد من الأنشطة التشغيلية	**٢,١٠٨,٣٦٥**	٦,٠٣٤,٢٧٣

بيان التدفقات النقدية الموحد تتمة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
شراء ممتلكات وآلات ومعدات	**(٢٦٠,٦٥٨)**	(٩٤,٤٢٠)
متحصلات من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	**-**	١١,٢٢٠
شراء موجودات غير ملموسة	**(٢,٧٦٨)**	(٣,١٠٨)
إضافات إلى استثمارات عقارية	**(٩٦,١٨٢)**	(٣٧٣,٦٧٢)
دفعة لحصة إضافية في شركة تابعة	**-**	(١٥,٠٠٠)
شراء موجودات مالية متاحة للبيع	**-**	(٥,٦٩٦)
مساهمات لزيادة رأس المال تم دفعها مقابل موجودات مالية متاحة للبيع	**(١,٠٦٧)**	-
مبالغ رأسمالية تمت إعادة سدادها واستلامها مقابل موجودات مالية متاحة للبيع	**٦,٤٨١**	-
متحصلات من استبعاد استثمارات عقارية	**٤٩,٠٠٣**	٤٣,١٢٩
إيرادات تمويل مستلمة	**٧٨,٢٤٨**	٤٣,٠٨٠
توزيعات أرباح مستلمة	**٤٨,٢٣٨**	١٦١,٤٠٠
الحركة في ودائع لأجل ذات فترة استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر	**٤٣٩,٧٨٤**	(٣,٠٣٣,١٦٥)
الحركة في أرصدة بنكية مقيدة	**(٩٦٩,٠٠٣)**	(٨٤,٠٤٨)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	**(٧٠٧,٩٢٤)**	(٣,٣٥٠,٢٨٠)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
تسديد التزام عقد إيجار تشغيلي	**(٢٠,٧٠٤)**	(٢٠,١٩٠)
تمويل متحصل عليه	**٥,٠٠٠**	-
تسديد قروض	**(٣٩٤,٠٠٥)**	(٣,٢٢٩,٥٥٠)
تكاليف تمويل مدفوعة	**(٢١١,١٣٥)**	(٢٣٦,٦٩٧)
توزيعات أرباح مدفوعة	**(٨٤٣,٠٤٨)**	(٦٨٨,٤٠٠)
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة	**(٢٩,١٨٣)**	(٣٠,٩٧٦)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	**(١,٤٩٣,٠٧٥)**	(٤,٢٠٥,٨١٣)
صافي النقص في النقد وما يعادله	**(٩٢,٦٣٤)**	(١,٥٢١,٨٢٠)
النقد وما يعادله في بداية السنة	**١,٦٠٤,١٦٧**	٣,١٢٥,٩٨٧
النقد وما يعادله في نهاية السنة (إيضاح ١٣)	**١,٥١١,٥٣٣**	١,٦٠٤,١٦٧

تشكل الايضاحات المرفقة من ١ إلى ٣٧ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
٣١ ديسمبر ٢٠١٦

١ معلومات عامة

تم الموافقة على تأسيس شركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") بموجب القرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٤ الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي بتاريخ ١٢ أكتوبر ٢٠٠٤. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (٥٩) لسنة ٢٠٠٥ الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٠٥. إن مقر الشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. رقم: ٥١١٣٣، أبوظبي. إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. بالإضافة لذلك، تعمل المجموعة في تطوير وإنشاء وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي وملاعب الغولف.

٢ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدّلة

٢,١ المعايير الصادرة والمطبقة

قامت المجموعة بتطبيق بعض المعايير والتفسيرات والتعديلات للمرة الأولى، والتي تعد فعالة للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦. اختارت المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" مما أدى إلى تغيير في سياسة المجموعة فيما يتعلق بعقود الإيجار كمستأجر. لم تقم المجموعة مسبقاً بتطبيق أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن غير فعال بعد.

لم يكن لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة، باستثناء المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة السنوية للمجموعة. تم تقديم وصف لطبيعة وتأثير كل معيار وتفسير وتعديل جديد أدناه:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار

تم إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ "عقود الإيجار" في يناير ٢٠١٦ وهو فعال للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر.

يقدم المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ نموذج محاسبة للمستأجر واحد ويتطلب من المستأجر إدراج الموجودات والمطلوبات لكافة عقود الإيجار التي لا تتجاوز مدتها أكثر من ١٢ شهر، إلا إذا كان الأصل ذو قيمة منخفضة. يتطلب من المستأجر إدراج أصل لحق الاستخدام الذي يمثل حقه في استخدام الأصل المؤجر وإدراج التزام عقد الإيجار الذي يمثل التزامه بسداد دفعات الإيجار. يقوم المستأجر بقياس موجودات حق الاستخدام بصورة مماثلة للموجودات غير المالية الأخرى (مثل الممتلكات والآلات والمعدات) ومطلوبات عقد الإيجار بصورة مماثلة للمطلوبات المالية الأخرى. ونتيجة لذلك، يقوم المستأجر بإدراج استهلاك أصل حق الاستخدام والفائدة على التزام عقد الإيجار، ويقوم أيضاً بتصنيف المبالغ النقدية المسددة للالتزام عقد الإيجار إلى جزء للمبلغ الأساسي وجزء للفائدة، ويقوم بعرضها في بيان التدفقات النقدية باستخدام معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ "بيان التدفقات النقدية".

يحل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ إلى حد كبير المتطلبات المحاسبية للمؤجر في معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ الذي تم استبداله. بناءً عليه، يستمر المؤجر بتصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تشغيلية أو عقود إيجار تمويلية، والمحاسبة عن هذين النوعين من عقود الإيجار بشكل مختلف.

قامت المجموعة بمراجعة تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ على كافة عقودها التي تمثل، أو تحتوي على عقود إيجار، واختارت التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، وذلك اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٦. وقد اختارت المجموعة التطبيق بأثر رجعي معدل، والمسموح به بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ عند تطبيق المعيار الجديد. وفقاً لذلك، تم تطبيق المعيار للفترة من ١ يناير ٢٠١٦ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ فقط (أي فترة التطبيق المبدئي). يتطلب التطبيق بأثر رجعي معدل إدراج الأثر التراكمي لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ على كافة العقود كما في ١ يناير ٢٠١٦ ضمن حقوق الملكية.

إن تفاصيل التعديلات على الأرباح المحتجزة الافتتاحية وأرصدة الحسابات الأخرى كما في ١ يناير ٢٠١٦ مفصلة أدناه.

بيان المركز المالي الموحد

	٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ألف درهم	التعديلات ألف درهم	**١ يناير ٢٠١٦** **ألف درهم**
الموجودات			
الاستثمارات العقارية (إيضاح ٧)	١٥,٥٧٠,٣٠٤	٣٣١,٤٣٤	**١٥,٩٠١,٧٣٨**
المطلوبات			
الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى	٨,٢٩١,٨٧٥	٤٦٠,٠٧١	**٨,٧٥١,٩٤٦**
حقوق الملكية			
أرباح محتجزة	٨,٢٠٢,٤٦٩	(١٢٨,٦٣٧)	**٨,٠٧٣,٨٣٢**

٢ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدّلة تتمة

٢,١ المعايير الصادرة والمطبقة تتمة

بيان الدخل الموحد

	وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ ألف درهم	وفقاً للسياسة القديمة ألف درهم	التأثير الناتج عن التغيير ألف درهم
تكاليف مباشرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	(٣,٥٩٨,٢٤٣)	(٣,٦٥٦,٨٣٣)	٥٨,٥٩٠
خسارة القيمة العادلة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	(١٦٩,٦٨٠)	(١٣٠,٢٧٠)	(٣٩,٤١٠)
تكلفة التمويل للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ (إيضاح ٢٧)	(٢٤١,١٨٩)	(٢٢١,٩٧٢)	(١٩,٢١٧)
الربح للفترة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٢,٧٥٢,٤٠٦	٢,٧٥٢,٤٣٣	(٢٧)

يتطلب كذلك التطبيق بأثر رجعي معدل للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ من المجموعة إدراج التزام عقد الإيجار في تاريخ التطبيق المبدئي لعقود الإيجار المصنفة سابقاً كعقود إيجار تشغيلية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم ١٧ الذي تم استبداله والمقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية، والمخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة في تاريخ التطبيق المبدئي. استخدمت المجموعة ٤,٥٪ كمتوسط مرجح لمعدل الاقتراض الإضافي لتحديد القيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية. تم إدراج موجودات حق الاستخدام بقيمة مساوية لالتزام عقد الإيجار، المعدلة بمبلغ أية دفعات إيجار مدفوعة مسبقاً أو مستحقة الدفع والتي تتعلق بعقد الإيجار المعني المدرج في بيان المركز المالي مباشرةً قبل تاريخ التطبيق المبدئي.

بناءً على التطبيقات العملية المسموح بها بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦، اختارت المجموعة عدم تطبيق متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ فيما يتعلق بإدراج التزام عقد الإيجار وأصل حق الاستخدام إلى عقود الإيجار التي تنتهي مدة إيجارها في غضون اثني عشر شهراً من تاريخ التطبيق المبدئي.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١: الاتفاقيات الثنائية (المعدل) يتطلب المعيار قيام مشغل مشترك باحتساب استحواذ حصة من عملية مشتركة، يشكل فيها نشاط العملية المشتركة أعمال تتطلب تطبيق مبادئ معيار المحاسبة الدولي رقم ٣ ذو الصلة لاحتساب دمج الأعمال. توضح التعديلات كذلك بأنه لا يتم إعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً من عملية مشتركة عند استحواذ حصة إضافية في نفس العملية المشتركة عند الاحتفاظ بالسيطرة المشتركة. بالإضافة إلى ذلك، تم إضافة نطاق استثنائي للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١١ لتحديد أن التعديلات لا تنطبق عندما تتشارك الأطراف ذات العلاقة السيطرة، ويشمل ذلك عندما تكون الشركة المعدة للتقارير المالية، تحت السيطرة المشتركة لنفس الجهة الأم المسيطرة. يتم تطبيق التعديلات على كلا من استحواذ الحصة الأولية في العملية المشتركة واستحواذ أي حصص إضافية في نفس العملية المشتركة. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ الحسابات التنظيمية المؤجلة إن المعيار هو معيار اختياري يسمح للشركة، التي تخضع أنشطتها لتنظيم الأسعار، بالاستمرار بتطبيق معظم سياساتها المحاسبية الحالية لأرصدة الحسابات التنظيمية المؤجلة عند اعتمادها للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة. يجب على الشركات التي تطبق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٤ عرض الحسابات التنظيمية المؤجلة كبنود في سطور منفصلة في بيان المركز المالي وعرض الحركة الحالية في أرصدة هذه الحساب كبنود في سطور منفصلة في الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر. يتطلب المعيار إفصاحات عن طبيعة والمخاطر المرتبطة بتنظيم أسعار الشركة. باعتبار أن المجموعة تعد حاليا تقاريرها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨: الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة (تعديل) يوضح مبدأ معيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨ بأن الإيرادات تعكس نمطاً من منافع اقتصادية يتم توليدها من تشغيل الأعمال (والتي يعد الأصل جزءاً منها) بدلاً عن المنافع الاقتصادية التي يتم استهلاكها من خلال استخدام الأصل. وكنتيجة لذلك، فإن الطريقة القائمة على الإيرادات لا يمكن استخدامها لاستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات، وقد يتم استخدامها فقط في ظروف محدودة جداً لإطفاء الموجودات غير الملموسة. ليس لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

دورة التحسينات السنوية ٢٠١٢ – ٢٠١٤

إن هذه التحسينات فعالة للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٦. ليس لهذه التحسينات تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. وتتضمن:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة يتم استبعاد الموجودات (أو استبعاد مجموعات) عادةً إما من خلال بيعها أو توزيعها على الملاك. يوضح التعديل أن التغيير من واحدة من طرق الاستبعاد إلى أخرى لن يعتبر خطة جديدة للاستبعاد، بل هو استمرار للخطة الأصلية. لا يوجد، بالتالي، أي توقف في تطبيق متطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥. لا يؤثر التعديل على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ الأدوات المالية: الإفصاحات

(i) عقود الخدمات يوضح التعديل أن عقود الخدمات التي تشمل رسوماً قد تشكل مشاركة مستمرة في الأصل المالي. يجب أن تقوم كل شركة بتقييم طبيعة الرسوم والاتفاقية مقابل التوجيه للمشاركة المستمرة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ من أجل تقييم ما إذا كان يلزم الإفصاح. يجب أن يتم إجراء التقييم لمعرفة أي عقود تقديم خدمات تشكل مشاركة مستمرة بأثر رجعي. ومع ذلك، ليست هناك حاجة لتقديم الإفصاحات المطلوبة لأي فترة تبدأ قبل الفترة السنوية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق التعديلات لأول مرة. لا يؤثر التعديل على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

(ii) قابلية تطبيق التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧ على البيانات المالية المرحلية المختصرة يوضح التعديل أن متطلبات الإفصاح عن التسوية لا تنطبق على البيانات المالية المرحلية المختصرة، إلا إذا وفرت هذه الإفصاحات تحديثاً جوهرياً للمعلومات المدرجة في التقرير السنوي الأخير. لا يؤثر التعديل على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم ١٩ مكافآت الموظفين يوضح التعديل بأنه يتم تقييم عمق السوق لصكوك الشركات عالية الجودة على أساس العملة التي يسود بها الالتزام، بدلاً من عملة الدولة التي يقع فيها الالتزام. عندما لا يكون هناك سوق عميقة لصكوك الشركات عالية الجودة بتلك العملة، يجب أن يتم استخدام معدلات أرباح الصكوك الحكومية. لا يؤثر التعديل على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم ٣٤ التقارير المالية المرحلية يوضح التعديل أن الإفصاحات المرحلية المطلوبة يجب أن تكون إما في البيانات المالية المرحلية أو مدرجة بالإحالة بين البيانات المالية المرحلية وحيثما يتم إدراجها في التقرير المالي المرحلي (على سبيل المثال، في تعليق الإدارة أو تقرير المخاطر). يجب أن تكون المعلومات الأخرى في التقرير المالي المرحلي متاحة للمستخدمين بنفس بنود البيانات المالية المرحلية وفي نفس الوقت. يجب أن يتم تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي. لا يؤثر التعديل على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ مبادرة الإفصاح إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ عرض البيانات المالية توضح، بدلا من أن تغير تغييرا جوهرياً، متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم ١ الحالية. توضح التعديلات:

- المتطلبات المادية في معيار المحاسبة الدولي رقم ١؛
- أن البنود المحددة في بيانات الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر وبيان المركز المالي قد تكون مجزأة؛
- أنه لدى الشركات مرونة فيما يتعلق بالترتيب الذي تعرض به الإيضاحات حول البيانات المالية؛ و
- أنه يجب أن يتم عرض حصة الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة وشركات الائتلاف التي تم احتسابها باستخدام طريقة حقوق الملكية بشكل إجمالي في بند واحد ، ويجب أن يتم تصنيفها بين تلك العناصر التي سوف يتم أو لن يتم بعد ذلك إعادة تصنيفها للربح أو الخسارة.

وعلاوة على ذلك، توضح التعديلات المتطلبات التي تنطبق عندما يتم عرض المجاميع الفرعية الإضافية في بيان المركز المالي وبيانات الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر. لا تؤثر هذه التعديلات على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠، والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ شركات الاستثمار: تطبيق الاستثناء من التوحيد تعالج هذه التعديلات المسائل التي تنشأ عند تطبيق الاستثناءات على شركات الاستثمار بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠. توضح التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ أن الإعفاء من عرض البيانات المالية الموحدة ينطبق على الشركة الأم التي تعد شركة تابعة لشركة الاستثمار، عندما تقوم شركة الاستثمار بقياس جميع شركاتها التابعة بالقيمة العادلة.

وعلاوة على ذلك، توضح التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ أنه يتم توحيد شركة تابعة لشركة استثمار والتي ليست بحد ذاتها شركة استثمار والتي تقوم بتوفير خدمات الدعم لشركة الاستثمار. يتم قياس جميع الشركات التابعة الأخرى لشركة الاستثمار بالقيمة العادلة. تسمح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ للمستثمر، عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، بالإبقاء على قياس القيمة العادلة الذي تطبقه الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف لشركة الاستثمار على حصصها في الشركات التابعة. لا تؤثر هذه التعديلات على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٢ المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدّلة تتمة

٢,٢ المعايير الصادرة ولكن لم تدخل بعد حيز التنفيذ

عن المعايير والتفسيرات والتعديلات الصادرة ولكن غير فعالة بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة مفصح عنها أدناه. لدى الإدارة النية في تطبيق هذه المعايير، في حال إمكانية التطبيق، عندما تصبح فعالة.

المعايير والتفسيرات والتعديلات	فعال للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢ تصنيف وقياس معاملات الدفعات على أساس الأسهم – تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٢	١ يناير ٢٠١٨
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤: تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية مع المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤ عقود التأمين	١ يناير ٢٠١٨
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية	١ يناير ٢٠١٨
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٠ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨: البيع أو المساهمة بالموجودات بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة الائتلاف	١ يناير ٢٠١٨
تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٤٠: تحويل الاستثمارات العقارية	١ يناير ٢٠١٨
معيار المحاسبة الدولي رقم ٧ مبادرة الإفصاح – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ٧	١ يناير ٢٠١٧
معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢ إدراج موجودات الضريبة المؤجلة للخسائر غير المحققة – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١٢	١ يناير ٢٠١٧
تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢٢ المعاملات بالعملات الأجنبية والاعتبار المدفوع مقدماً	١ يناير ٢٠١٨

دورة التحسينات السنوية ٢٠١٤ – ٢٠١٦

• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١ تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى – حذف الاعفاءات قصيرة الأجل لمطبقي المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية للمرة الأولى	١ يناير ٢٠١٨
• المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢ الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى – توضيح نطاق متطلبات الإفصاح في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٢	١ يناير ٢٠١٧
• معيار المحاسبة الدولي رقم ٢٨ الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف – توضيح أن قياس الجهات المستثمر فيها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر هو خيار الاستثمار الفردي	١ يناير ٢٠١٨

لا تتوقع الإدارة أن ينتج عن تطبيق المعايير الصادرة ولكن لم تدخل بعد حيز التنفيذ تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

٣,١ بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وكذلك الالتزام بمتطلبات قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة. تم تطبيق السياسات المحاسبية بشكل متوافق بخلاف التغييرات الناتجة عن تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة المذكورة في إيضاح رقم ٢. تم تطبيق القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ المتعلق بالشركات التجارية ابتداءً من ١ يوليو ٢٠١٥، والذي يستبدل القانون الاتحادي رقم (٨) لسنة ١٩٨٤ الحالي. إن الشركة ممتثلة بالكامل للقانون الجديد.

٣,٢ أساس الاعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء إعادة تقييم الاستثمارات العقارية والمشتقات والموجودات المالية المتاحة للبيع. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مبينة أدناه.

تم عرض هذه البيانات المالية الموحدة بالدرهم الإماراتي (الدرهم) وهو كذلك عملة المجموعة الوظيفية.

٣,٣ أساس التوحيد

تتضمن البيانات المالية الموحدة البيانات المالية للشركة والشركات (ويشمل ذلك الشركات المهيكلة) التي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة وشركاتها التابعة. يتم تحقيق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

- سيطرة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض، أو الحقوق في العوائد المتفاوتة الناتجة عن تعاملها مع الجهة المستثمر فيها؛ و
- المقدرة على استخدام سيطرتها على الجهة المستثمر فيها للتأثير على عوائدها.

تقوم الشركة بإعادة تقييم ما إذا كان لديها سيطرة على جهة مستثمر فيها في حال أن الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في أحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه.

عندما يكون للشركة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر فيها، يكون لها سيطرة على الجهة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها المقدرة العملية لتوجيه

الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها بشكل منفرد. تقوم الشركة بالأخذ بالاعتبار كافة الحقائق والظروف عند تقييم ما إذا كان حقوق التصويت لديها تمنحها سيطرة على الجهة المستثمر فيها أم لا، ويشمل ذلك:

- حجم امتلاك الشركة لحقوق التصويت مقارنة مع حجم وتوزيع أسهم أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى؛
- الحقوق الناشئة من الاتفاقيات التعاقدية الأخرى؛ و
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة تمتلك، أو لا تمتلك المقدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يتطلب فيه إصدار قرارات، ويشمل ذلك أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

يبدأ توحيد شركة تابعة عندما تتحصل الشركة على سيطرة على الشركة التابعة وتتوقف عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج ايرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة خلال السنة في بيان الدخل الموحد والدخل الشامل الآخر منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

ينسب الربح أو الخسارة وكافة مكونات الدخل الشامل الآخر إلى مساهمي الشركة والحقوق الغير مسيطرة. ينسب إجمالي الدخل الشامل للشركات التابعة إلى مالكي الشركة وإلى الحقوق الغير مسيطرة حتى لو كانت النتيجة في الحقوق الغير مسيطرة ستؤدي إلى عجز في الرصيد.

عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف توافق سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم استبعاد جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق المساهمين والايرادات والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التوحيد.

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
حدائق الراحة العقارية ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وبيع وإدارة العقارات
مركز الجيمي للتسوق ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة الاستثمارات العقارية
الدار للخدمات العقارية ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات
شركة الراحة للبنية التحتية ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وبيع وإدارة العقارات
أكاديميات الدار ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات تعليمية
الدار لإدارة المرافق ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات إدارة المرافق
شركة الدار لتطوير العقارات التجارية ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة وتطوير المباني
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراسي الدار ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المرافئ والنوادي الرياضية والآلات البحرية
مركز التجارة العالمي - أبوظبي ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة واستثمار العقارات والأنشطة المتعلقة بها
شركة جزيرة ناريل للتطوير ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة واستثمار العقارات والأنشطة المتعلقة بها
فندق ياس ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وتطوير وإدارة الفنادق
ياس لينكس ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
مدرسة المنى الابتدائية ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات التعليم
جزيرة اللولو لتطوير المشاريع ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	تطوير الممتلكات والعقارات
تلال ليوا للاستثمارات العقارية ذ.م.م.	١٠٠٪	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	٩١,٤٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	٩١,٤٪	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.(i)	٦٥,٢٪	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
خدمة ذ.م.م.	٦٠٪	الإمارات العربية المتحدة	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة

(i) تم الاستحواذ على حصة إضافية بنسبة ٥,٢٪ خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥. تم احتساب صافي الربح الناتج في حقوق الملكية.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة تتمة

٣,٤ دمج الأعمال

يتم احتساب الاستحواذ على الشركات التابعة باستخدام طريقة الشراء. يتم قياس تكلفة دمج الأعمال كإجمالي القيم العادلة (كما في تاريخ التبادل) للموجودات الممنوحة والمطلوبات المتكبدة أو المفترضة وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الجهة المستحوذ عليها، بالإضافة إلى أية تكاليف مباشرة متعلقة بدمج الأعمال. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والالتزامات المحتملة القابلة للتحديد للجهة المستحوذ عليها والتي تستوفي شروط الادراج المنصوص عليها ضمن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٣) دمج الأعمال بقيمها العادلة بتاريخ الاستحواذ باستثناء الموجودات الغير المتداولة (أو مجموعات الاستبعاد) المصنفة كموجودات محتفظ بها للبيع وفقا للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (٥) الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة والتي يتم إدراجها وقياسها بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع.

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن الاستحواذ كأصل ويتم قياسها مبدئياً بالتكلفة، وهي زيادة تكلفة دمج الأعمال عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة القابلة للتحديد المدرجة.

قد يتم قياس الحقوق الغير مسيطرة التي تمثل حصة الملكية الحالية وتخول مالكيها لحصة تناسبية من صافي موجودات الشركة في حالة التصفية مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بحصة الحقوق الغير مسيطرة المتناسبة من المبالغ المعترف بها لصافي الموجودات المحددة في الجهة المستحوذ عليها.

في حال تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإنه يتم إعادة قياس حصة المجموعة في حقوق المساهمين المحتفظ بها سابقاً في الجهة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ (أي تاريخ حصول المجموعة على السيطرة) ويتم إدراج الربح أو الخسارة الناتجة، إن وجد، في بيان الدخل. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة عن الحصص في الجهة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ والتي سبق إدراجها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل في حال كانت هذه المعالجة ملائمة فيما لو تم استبعاد تلك الحصص.

في حال عدم اكتمال الاحتساب المبدئي لدمج الأعمال بنهاية فترة التقارير المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بإدراج المبالغ المؤقتة للبنود التي لم يكتمل محاسبتها. يتم تعديل هذه المبالغ المؤقتة خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، وذلك لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الحقائق والظروف القائمة بتاريخ الاستحواذ، إذا كانت معروفة، والتي يمكن أن تكون قد أثرت على المبالغ المدرجة في ذلك التاريخ.

٣,٥ الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف

إن الشركة الزميلة هي شركة تتمتع المجموعة بتأثير جوهري عليها وهي ليست شركة تابعة أو حصة في شركة ائتلاف. إن التأثير الجوهري هو المقدرة على المساهمة في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية للجهة المستثمر فيها، وليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

إن شركة الائتلاف هي نوع من الترتيبات الثنائية حيث يكون للأطراف سيطرة مشتركة على الترتيب التي تمنح حقوق في صافي موجودات الترتيب الثنائي. إن السيطرة المشتركة هي اتفاقية تعاقدية لمشاركة السيطرة على الترتيب، حيث توجد فقط عندما يتطلب اتخاذ القرارات حول الأنشطة ذات الصلة موافقة جماعية للأطراف التي تتشارك السيطرة.

يتم دمج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو شركات الائتلاف في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٥ الموجودات الغير متداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً لإدراج حصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

يتم إدراج خسائر الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف التي تتجاوز حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل والتي، في جوهرها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة أو شركة الائتلاف) فقط إلى المدى الذي تتكبد فيه المجموعة التزامات قانونية أو استنتاجية أو قامت بإجراء دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف.

عندما تقوم إحدى شركات المجموعة بالتعامل مع شركة زميلة أو شركة ائتلاف للمجموعة، يتم حذف الأرباح والخسائر إلى مدى حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو شركة الائتلاف ذات العلاقة.

٣,٦ استثمار في عمليات مشتركة

إن العملية المشتركة هي اتفاقية ثنائية حيث يكون للأطراف بموجبها سيطرة مشتركة للاتفاقية تتيح حقوق للموجودات والتزامات للمطلوبات المتعلقة بالاتفاقية. إن السيطرة المشتركة هي اتفاقية تعاقدية لمشاركة سيطرة على اتفاقية، والتي توجد فقط عندما تتطلب القرارات حول الأنشطة ذات الصلة موافقة جماعية للأطراف التي تتشارك السيطرة.

عندما تقوم المجموعة بأنشطة ضمن عملية ثنائية، تقوم المجموعة كمشغل مشترك بإدراج ما يلي فيما يتعلق بحصتها من العملية المشتركة:

- موجوداتها، ويشمل ذلك حصتها من أي موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، ويشمل ذلك حصتها من أي مطلوبات تم تكبدها بشكل مشترك؛
- إيراداتها من مبيعات حصتها من المخرجات الناتجة من العمليات المشتركة؛
- حصتها من الإيرادات من بيع المخرجات الناتجة من العمليات المشتركة؛ و
- مصاريفها، ويشمل ذلك حصتها من المصاريف المتكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في عملية مشتركة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية القابلة للتطبيق على الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف المحددة.

عندما تقوم شركة في المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها شركة المجموعة مشغل مشترك (مثل البيع أو المساهمة بالموجودات)، يتم اعتبار المجموعة كمنجز المعاملة مع الأطراف الأخرى للعملية المشتركة، ويتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط لمدى حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة.

عندما تتعامل شركة في المجموعة مع عملية مشتركة تكون فيها شركة المجموعة مشغل مشترك (مثل شراء الموجودات)، لا تقوم المجموعة بإدراج حصتها من الأرباح والخسائر إلى أن يتم إعادة بيع هذه الموجودات إلى طرف ثالث.

٣,٧ إدراج الايرادات

اختارت المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ ابتداء من ١ يناير ٢٠١٥.

الإيرادات من العقود مع العملاء لبيع العقارات وعقود الإنشاء وتقديم الخدمات

تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات من العقود مع العملاء بناء على نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥:

الخطوة رقم ١: تحديد العقد/ العقود مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفائها لكل عقد.

الخطوة رقم ٢: تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.

الخطوة رقم ٣: تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة رقم ٤: تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبارات التي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء.

الخطوة رقم ٥: إدراج الإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

أ) أن لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.

ب) أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.

ج) استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بأدائها.

بالنسبة لالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدي بمبلغ الاعتبار المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدي عندما تتجاوز قيمة اعتبارات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المدرجة.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لاعتبارات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، بالأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل.

يتم إدراج الإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

إيرادات الإيجار

يتم إدراج إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذو الصلة.

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

يتم إدراج الإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. يتم إدراج رسوم الخدمات وغيرها من المقبوضات المماثلة بإجمالي التكاليف ذات الصلة في الإيرادات عندما تعمل المجموعة كمورد رئيسي في هذا الصدد.

الإيرادات من الفنادق

تتكون الإيرادات من الفنادق من إيرادات الغرف والأطعمة والمشروبات والخدمات الأخرى ذات الصلة التي يتم تقديمها، ويتم إدراجها عند وقت بيع السلع أو تقديم الخدمات.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة تتمة

٣,٧ إدراج الايرادات تتمة

الإيرادات من الأعمال الترفيهية

تتكون الإيرادات من أعمال الترفيه من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في المراسي وملعب الجولف، ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

الإيرادات من المدارس

يتم إدراج رسم التسجيل كإيراد عند استلامه. يتم إدراج الإيرادات من الرسوم الدراسية خلال فترة الدراسة. يتم إدراج الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم إدراج إيرادات توزيعات الأرباح من الاستثمارات عندما ينشأ للمجموعة الحق في استلام الدفعات.

إيرادات الفوائد

يتم استحقاق إيرادات الفوائد على أساس زمني بالرجوع إلى المبلغ الأساسي القائم ومعدل الفائدة الفعلي المطبق.

٣,٨ عقود الإيجار

في بداية العقد، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل، أو يحتوي على، عقد إيجار. إن العقد هو، أو يحتوي على، عقد إيجار إذا قام العقد بنقل الحق في السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة من الزمن مقابل اعتبار.

بالنسبة للعقد الذي يمثل، أو يحتوي على، عقد إيجار، تقوم المجموعة باحتساب كل مكون إيجار ضمن العقد كعقد إيجار منفصل عن المكونات غير الإيجارية للعقد.

تحدد المجموعة مدة الإيجار كفترة غير قابلة للإلغاء من عقد الإيجار، إلى جانب كل من:

أ) الفترات الخاضعة لخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بشكل معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
ب) الفترات الخاضعة لخيار إنهاء عقد الإيجار إذا كان المستأجر متأكداً بشكل معقول من عدم ممارسة هذا الخيار.

عند تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار تمديد عقد الإيجار، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار من قبل المستأجر مؤكدة بشكل معقول، تأخذ المجموعة بالاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة التي تولد حافزاً اقتصادياً لممارسة المستأجر لخيار تمديد عقد الإيجار، أو عدم ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتعديل مدة عقد الإيجار إذا كان هناك تغيير في الفترة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

بالنسبة للعقد الذي يحتوي على مكون إيجاري واحد أو أكثر من المكونات الإيجارية أو غير الإيجارية الإضافية، تقوم المجموعة بتخصيص الاعتبار في العقد إلى كل مكون إيجار على أساس سعر مكون الإيجار النسبي المستقل والسعر الكلي المستقل للمكونات غير الإيجارية.

يتم تحديد السعر النسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي سيقوم المؤجر، أو مورد مماثل، بتحميله لشركة مقابل هذا المكون أو مكون مماثل، بشكل منفصل. إذا كان السعر المستقل الملحوظ غير متاحاً بسهولة، تقوم المجموعة بتقدير سعر مستقل، مع زيادة استخدام المعلومات الملحوظة.

يتم احتساب المكونات غير الإيجارية وفقاً لسياسات المجموعة.

لتحديد مدة الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء، مؤكدة بشكل معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغيرات جوهرية في الظروف التي:

(أ) تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و
(ب) تؤثر على ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار لم يؤخذ في عين الاعتبار سابقاً في عملية تحديد مدة الإيجار، أو عدم ممارسة خيار تم أخذه في عين الاعتبار في السابق في عملية تحديد مدة الإيجار.

في تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج أصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار وفقاً لعقد الإيجار.

التزام عقد الإيجار

يتم إدراج التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار التي لا يتم دفعها في تاريخ بدء الإيجار. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد هذا المعدل بسهولة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي.

بعد الإدراج المبدئي، يتم قياس التزام عقد الإيجار من خلال (أ) زيادة القيمة الدفترية لتعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار؛ (ب) تخفيض القيمة الدفترية لتعكس مدفوعات الإيجار المقدمة؛ و(ج) إعادة قياس القيمة الدفترية لتعكس أي عملية إعادة تقييم أو تعديلات على عقد الإيجار أو لتعكس دفعات الإيجار الثابتة المعدلة في جوهرها.

حيث أن (أ) هناك تغيير في مدة الإيجار نتيجة لإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الإنهاء مؤكدة كما تم مناقشته أعلاه؛ أو (ب) يكون هناك تغيير في تقييم خيار شراء الأصل، الذي يتم تقييمه بالنظر إلى الأحداث والظروف في سياق خيار الشراء، تقوم المجموعة بإعادة قياس مطلوبات عقود الإيجار لتعكس التغيرات في مدفوعات الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم معدل. تحدد المجموعة معدل الخصم المعدل كمعدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار للفترة المتبقية من مدة عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة، أو معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ إعادة التقييم، إذا كان من غير الممكن تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة.

حيث (أ) يكون هناك تغيير في المبالغ المتوقع أن تكون مستحقة الدفع بموجب ضمان القيمة المتبقية؛ أو (ب) يكون هناك تغيير في دفعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد تلك المدفوعات، بما في ذلك التغيير الذي يعكس التغيرات في معدلات الإيجار في السوق بعد مراجعة إيجار السوق، تقوم المجموعة بإعادة قياس مطلوبات عقد الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم لم يتم تغييره، إلا إذا كان التغيير في دفعات الإيجار قد نتج عن التغيير في معدلات الفائدة المتذبذبة. في مثل هذه الحالة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الخصم المعدل الذي يعكس التغيرات في معدل الفائدة.

تقوم المجموعة بإدراج مبلغ إعادة قياس التزام عقد الإيجار كتعديل لأصل حق الاستخدام. حيث يتم تخفيض القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام إلى الصفر، وحيث يوجد هناك انخفاض آخر في قياس التزام الإيجار، تقوم المجموعة بإدراج أي مبلغ متبقي من إعادة القياس في الأرباح والخسائر.

تقوم المجموعة باحتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل إذا:

أ) زاد التعديل من نطاق عقد الإيجار وذلك بإضافة الحق في استخدام واحد أو أكثر من الموجودات الأساسية؛ و
ب) زاد اعتبار عقد الإيجار بمبلغ يتناسب مع السعر المستقل للزيادة في النطاق وأية تعديلات ملائمة لهذا السعر المستقل لتعكس ظروف عقد معين.

بالنسبة لتعديلات الإيجار التي لم يتم احتسابها كعقد إيجار منفصل، تقوم المجموعة، في تاريخ سريان مفعول تعديل الإيجار: (أ) بتخصيص الاعتبار في العقد المعدل؛ (ب) تحديد مدة الإيجار لعقد الإيجار المعدل؛ و (ج) إعادة قياس التزام الإيجار عن طريق خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.

يتم تحديد معدل الخصم المعدل، كمعدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار للفترة المتبقية من مدة عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة، أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ سريان مفعول التعديل، إذا لم يكن بالإمكان تحديد معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة.

موجودات حق الاستخدام

يتم إدراج أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة التي تتكون من:

(أ) مبلغ القياس المبدئي لالتزام عقد الإيجار؛
(ب) أية دفعات إيجار تم تقديمها في أو قبل تاريخ بدء الإيجار ناقصاً أية حوافز إيجار مستلمة؛
(ج) أية تكاليف مبدئية مباشرة تكبدتها المجموعة؛ و
(د) تقدير للتكاليف التي ستتكبدها المجموعة في تفكيك وإزالة الأصل المعني، وإعادة الموقع الذي يقع عليه أو إعادة الأصل للحالة التي تتطلبها شروط وأحكام عقد الإيجار. يتم إدراج هذه التكاليف كجزء من تكلفة أصل حق الاستخدام عندما تتكبد المجموعة التزاماً مقابل هذه التكاليف. يتم تكبد الالتزام مقابل هذه التكاليف إما في تاريخ بدء الإيجار أو كنتيجة لاستخدام الأصل المعني خلال فترة معينة.

بعد الإدراج المبدئي، تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة على موجودات حق الاستخدام التي تستوفي تعريف الاستثمار العقاري.

٣,٩ العملات الأجنبية

يتم إدراج المعاملات بعملات بخلاف الدرهم (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتواريخ المعاملات. يتم إعادة تحويل البنود النقدية السائدة بعملات أجنبية بأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ بنهاية كل فترة تقارير مالية. يتم إعادة تحويل البنود الغير نقدية المدرجة بالقيمة العادلة السائدة بعملات أجنبية بالأسعار السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن البنود الغير نقدية التي تم قياسها حسب التكلفة التاريخية بعملة أجنبية لا يتم إعادة تحويلها.

٣,١٠ تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهرية من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهرية للاستخدام المقصود له أو لبيعها.

يتم خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمار المؤقت لقروض معينة يتوقف إنفاقها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل في الفترة التي يتم تكبدها.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة تتمة

٣,١١ ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسارة الانخفاض في القيمة المتراكمة. تشتمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

	سنوات
مباني	٢٠ - ٣٠
سكن عمال	٥
أثاث وتركيبات	٥
معدات مكتبية	٣ - ٥
أجهزة الحاسب الآلي	٣
سيارات	٤
تحسينات على المأجور	٣ - ٤

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

يتم استهلاك الموجودات المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية على مدى فترة أعمارها الإنتاجية المتوقعة أو مدة عقد الايجار ذو العلاقة، أيهما أقصر.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدرة على أساس مستقبلي.

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرة إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة المدرجة للأصل تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد المقدرة.

يتم تحديد الربح أو الخسارة الناتجة من استبعاد أو تقاعد بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات كالفرق بين متحصلات البيع والقيمة المدرجة للأصل ويتم إدراجها في بيان الدخل.

٣,١٢ أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج العقارات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

٣,١٣ الاستثمارات العقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة العوائد الرأسمالية، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن بيان الدخل في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة.

٣,١٤ أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدّر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

٣,١٥ المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويتكون من تكاليف الإنشاء / الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضعه الحالي. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

٣,١٦ أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع.

٣,١٧ موجودات غير ملموسة

يتم إدراج الموجودات غير الملموسة المتحصل عليها بشكل منفصل بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. يتم تحميل الإطفاء على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار المقدرة. يتم مراجعة الأعمار المقدرة بنهاية كل سنة مالية ويتم إدراج أية تغيرات في التقديرات بأثر مستقبلي.

برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

الرخص

يتم إدراج الرخص المستحوذة بالتكلفة التاريخية. إن للرخص عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الرخص على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة.

٣,١٨ الانخفاض في قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة باستثناء الشهرة

تقوم المجموعة في نهاية كل فترة إعداد التقارير المالية بمراجعة القيم المدرجة لموجوداتها الملموسة وغير الملموسة لتحديد إذا كان هنالك أي مؤشر يفيد بتعرض أي من هذه الموجودات إلى خسارة انخفاض في القيمة. في حال وجود ذلك المؤشر يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل وذلك لتحديد مدى خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). في حال عدم إمكانية تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. عند إمكانية تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الموجودات المشتركة إلى الوحدات المولد للنقد الفردية، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المولدة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة قيد الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم القيمة قيد الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر الخاصة بالأصل.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) أقل عن قيمته المدرجة، يتم خفض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) إلى قيمته القابلة للاسترداد. يتم إدراج خسارة الانخفاض في القيمة مباشرةً في بيان الدخل، باستثناء في حال إدراج الأصل ذو الصلة بمبلغ معاد تقييمه، وفي تلك الحالة يتم معاملة خسارة الانخفاض في القيمة كانخفاض إعادة التقييم.

في حالة عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، ولكن بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة المعدلة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المولدة للنقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر انخفاض في القيمة في السنوات السابقة. يتم إدراج عكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرةً في بيان الدخل إلا في حال إدراج الأصل بمبلغ معاد تقييمه، وفي هذه الحالة يتم إدراج عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة إعادة التقييم.

٣,١٩ المخصصات

يتم إدراج مخصصات عندما يكون على المجموعة التزام قانوني أو استنتاجي كنتيجة لحدث سابق، ومن المحتمل الحاجة لتدفقات موارد خارجة لتسديد الالتزام وإمكانية تقدير المبلغ بشكل موثوق.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقع تسديدها لتسوية الالتزام في نهاية فترة التقارير المالية، باستخدام معدل يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر الخاصة بالالتزام.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو جميع المنافع الاقتصادية المطلوبة لتسوية أحد المخصصات من طرف ثالث، يتم إدراج الذمم المدينة كأصل في حال تأكيد استلام التعويض وفي حال إمكانية قياس قيمة الذمم المدينة بشكل موثوق به.

عقود مثقلة بالالتزامات

يتم إدراج وقياس الالتزامات الحالية الناتجة بموجب عقود مثقلة بالالتزامات كمخصصات. يعتبر العقد المثقل بالالتزامات قائم عندما يكون للمجموعة عقد تتخطى فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها لاستيفاء الالتزامات التعاقدية المنافع الاقتصادية المتوقع استلامها من العقد.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة تتمة

٣,٢٠ مكافآت الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات المقدرة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى نهاية السنة.

يتم كذلك احتساب مخصص لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترة خدمتهم حتى نهاية السنة. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات الغير متداولة.

بالنسبة للموظّفين من مواطني دولة الامارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠٠٠ المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات في بيان الدخل خلال فترة خدمة الموظفين.

٣,٢١ منح حكومية

لا يتم إدراج المنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالتزام المجموعة بالشروط المرتبطة بها واستلام المنح.

يتم إدراج المنح الحكومية في بيان الدخل على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم ادراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى بيان الدخل بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

يتم إدراج المنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكبدها فعلياً أو لغرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في بيان الدخل في الفترة التي تصبح مستحقة فيها.

يتم إدراج منفعة القرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل حكومة أبوظبي بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملائم.

٣,٢٢ الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية في الفئات المحددة التالية: "موجودات مالية متاحة للبيع" و"قروض وذمم مدينة". يعتمد التصنيف على طبيعة والهدف من الموجودات المالية ويتم تحديد التصنيف عند الإدراج المبدئي. تشتمل القروض والذمم المدينة على النقد والأرصدة البنكية والذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والقروض والمبالغ المدفوعة مقدماً لأطراف ثالثة.

النقد وما يعادله

يتكون النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والودائع المحتفظ بها لدى البنوك (باستثناء الودائع المحتفظ بها كرهن) ذات استحقاقات أصلية لمدة ثلاثة أشهر أو أقل.

موجودات مالية متاحة للبيع

يتم الاعتراف أو إلغاء الاعتراف بالاستثمارات على أساس تاريخ التداول حيث يخضع شراء أو بيع الاستثمارات بموجب عقد تتطلب شروطه تسليم الاستثمار ضمن الإطار الزمني المقرر من قبل السوق المعني، ويتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة المباشرة ذات العلاقة.

يتم قياس الاستثمارات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة باستثناء في حال عدم المقدرة على احتساب القيمة العادلة بشكل موثوق. يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ويتم تراكمها في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات في حقوق الملكية، باستثناء خسائر الانخفاض في القيمة، والفائدة التي يتم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية على الموجودات النقدية والتي يتم إدراجها في بيان الدخل.

عندما يتم استبعاد الاستثمارات المتاحة للبيع أو تحديدها كمنخفضة القيمة، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة المدرجة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى بيان الدخل.

يتم إدراج توزيعات الأرباح على أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع في بيان الدخل عندما ينشأ للمجموعة حق في استلام توزيعات الأرباح.

القروض والذمم المدينة

إن القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير متداولة في سوق نشط. يتم قياس القروض والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة، ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يتم إدراج إيرادات الفائدة من خلال تطبيق معدل الفائدة الفعلي باستثناء الأرصدة المدينة القصيرة الأجل حيث يكون إدراج الفائدة غير مادي.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية في نهاية كل فترة تقارير مالية لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. يتم اعتبار الموجودات المالية كمنخفضة القيمة عند وجود دليل موضوعي، كنتيجة لحدث سابق، بأن التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاستثمار قد تأثرت.

بالنسبة للأسهم الغير متداولة والمصنفة كمتاحة للبيع بالتكلفة، قد يشمل الدليل الموضوعي للانخفاض في القيمة ما يلي:

- صعوبات مالية جوهرية يواجهها المصدر أو الطرف المقابل؛ أو
- التعثر أو التأخر في سداد الفائدة أو الدفعات الأساسية؛ أو
- إمكانية مواجهة المقترض لإفلاس أو إعادة تنظيم مالي.

بالنسبة لفئات معينة من الموجودات المالية مثل الذمم التجارية المدينة والموجودات التي يتم تقييمها بشكل فردي على أنها غير منخفضة القيمة، فيتم تقييمها للانخفاض في القيمة على أساس جماعي. قد يشمل الدليل الموضوعي للانخفاض في القيمة لمحفظة الذمم المدينة خبرة المجموعة السابقة فيما يختص بتحصيل المدفوعات، والزيادة في عدد المدفوعات المتأخرة في المحفظة التي تتعدى معدل فترة الاقراض، كما قد تشمل التغييرات الملحوظة في الأوضاع الاقتصادية الوطنية أو المحلية المرتبطة بتعثر الذمم المدينة.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يكون مبلغ الانخفاض في القيمة الفرق بين قيمة الأصل المدرجة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدّرة والمخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأساسي للأصل المالي.

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل المالي من خلال خسارة الانخفاض في القيمة مباشرةً، وذلك لكافة الموجودات المالية باستثناء الذمم التجارية المدينة، حيث يتم خفض القيمة المدرجة من خلال استخدام حساب مخصص. عندما تعتبر إحدى الذمم التجارية المدينة غير قابلة للتحصيل يتم عندها شطب الذمم المدينة مقابل حساب المخصص. يتم إضافة التحصيلات اللاحقة للمبالغ المحذوفة مسبقاً مقابل حساب المخصص. يتم إدراج التغيرات في القيمة المدرجة لحساب المخصصات في بيان الدخل.

باستثناء أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع في حال انخفض مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة في فترة لاحقة، وإمكانية ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث تم بعد إدراج الانخفاض في القيمة، يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً من خلال بيان الدخل على ألا تتجاوز القيمة المدرجة للاستثمار بتاريخ عكس الانخفاض في القيمة التكلفة المطفأة فيما لو لم يتم الاعتراف بالانخفاض في القيمة.

فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع، لا يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً من خلال بيان الدخل. يتم إدراج أي زيادة في القيمة العادلة بعد خسارة الانخفاض في القيمة مباشرةً في الدخل الشامل الآخر.

استبعاد الموجودات المالية

تقوم المجموعة باستبعاد أصل مالي فقط عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومنافع الملكية الجوهرية للأصل إلى شركة أخرى. في حالة عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بمخاطر ومنافع الملكية بشكل جوهري واستمرارها بالسيطرة على الأصل المحول، تقوم المجموعة بإدراج حصتها المتبقية في الأصل والالتزام المتعلق به للمبالغ التي قد يتطلب من المجموعة دفعها. في حال احتفاظ المجموعة بكافة مخاطر ومنافع ملكية الأصل المالي المحول بشكل جوهري، تستمر المجموعة بالاعتراف بالأصل المالي.

٣,٢٣ المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

التصنيف كدين أو حقوق ملكية

يتم تصنيف أدوات الدين وأدوات حقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقية التعاقدية.

أدوات حقوق الملكية

إن أداة حقوق الملكية هي أي عقد يدل على حصة متبقية في موجودات الشركة بعد اقتطاع كافة مطلوباتها. يتم إدراج أدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة بالمبالغ المستلمة، صافي تكاليف الإصدار المباشرة.

مطلوبات مالية أخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى ويشمل ذلك القروض، مبدئياً بالقيمة العادلة، صافي تكاليف المعاملة.

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ويتم إدراج مصاريف الفائدة على أساس العائد الفعلي، باستثناء الذمم الدائنة القصيرة الأجل عندما يكون إدراج الفائدة غير مادي.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف الفائدة على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المدفوعات النقدية الفعلية المستقبلية المقدرة خلال العمر الزمني المتوقع للالتزام المالي أو فترة أقصر، كما هو مناسب.

استبعاد المطلوبات المالية

تقوم المجموعة باستبعاد المطلوبات المالية عندما، وفقط عندما، يتم الاستيفاء بالالتزامات التعاقدية للمجموعة أو إلغائها أو انتهاء مدتها.

٣ ملخص السياسات المحاسبية الهامة تتمة

٣,٢٤ مشتقات الأدوات المالية

تقوم المجموعة بالدخول في مشتقات الأدوات المالية ويشمل ذلك عقود مقايضة معدل الفائدة وذلك لإدارة تعرضها لمخاطر معدل الفائدة.

يتم قياس مشتقات الأدوات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وذلك بتاريخ الدخول في العقد، ويتم لاحقاً إعادة قياسها بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتم إدراج كافة المشتقات بالقيم العادلة كموجودات عندما تكون القيم العادلة موجبة، وكمطلوبات عندما تكون القيم العادلة سالبة. يتم عرض المشتقات كموجودات غير متداولة أو مطلوبات غير متداولة إذا كانت المدة المتبقية لاستحقاق الأداة أكثر من ١٢ شهراً ومن غير المتوقع تحقيقها أو تسديدها خلال فترة ١٢ شهراً. يتم عرض المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو مطلوبات متداولة.

يتم تقدير القيم العادلة للمشتقات بواسطة مقيمين مستقلين بالرجوع إلى الأسعار السوقية المتداولة، ونماذج التدفقات النقدية المخصومة، ونماذج تسعير معترف بها كما هو مناسب.

يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة لمشتقات الأدوات المالية الغير مؤهلة لمحاسبة الحماية في بيان الدخل عند حدوثها. يتم تصنيف مشتقات الأدوات المالية الغير مؤهلة لمحاسبة الحماية كمشتقات محتفظ بها للمتاجرة.

لغرض محاسبة الحماية، تقوم المجموعة بتعيين مشتقات معينة إلى فئتي حماية: (أ) حماية القيمة العادلة والتي تحمي التعرض للتغيرات في القيمة العادلة لأصل أو التزام مدرج؛ و (ب) حماية التدفقات النقدية لحماية التعرض لتقلبات التدفقات النقدية المتعلقة إما بمخاطر معينة مرتبط بأصل أو التزام مدرج أو بمعاملة متوقع حدوثها بشكل كبير والتي ستؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج.

محاسبة الحماية

بهدف التأهل لمحاسبة الحماية، يجب أن يكون من المتوقع أن تكون الحماية فعالة للغاية، أي أن التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية لأداة الحماية يجب أن تعمل على تسوية التغيرات المقابلة في البند المحمي بشكل فعال وإمكانية قياس الفعالية بشكل موثوق. عند بدء علاقة الحماية، تقوم المجموعة بتوثيق أهداف إدارة المخاطر واستراتيجيتها للقيام بمعاملات حماية متنوعة، بما في ذلك تحديد أداة الحماية والبند المحمي ذو العلاقة وطبيعة المخاطرة المحمية، وكيفية قيام المجموعة بتقييم فعالية علاقة الحماية. لاحقاً، يجب تقييم الحماية وتحديد ما إذا كانت تشكل حماية فعالة على نحو مستمر.

يعرض الإيضاح رقم ٣٣,٥ (ب) تفاصيل القيم العادلة لمشتقات الأدوات المستخدمة لأغراض الحماية. وبالإضافة لذلك، تم تقديم تفاصيل الحركة في احتياطي الحماية في بيان التغيرات في حقوق المساهمين الموحد.

حماية القيمة العادلة

إن التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المعنية كحماية للقيمة العادلة يتم إدراجها مباشرةً في بيان الدخل بالإضافة لأي تغيرات في القيمة العادلة للبند المحمي المتعلقة بالمخاطر التي يتم حمايتها.

يتوقف استخدام محاسبة الحماية عندما تقوم المجموعة بإلغاء علاقة الحماية، أو انتهاء أداة الحماية أو بيعها، إلغاؤها أو ممارستها أو أنها لم تعد مستوفية لمتطلبات محاسبة الحماية. يتم إطفاء التعديل على القيمة المدرجة للبند المحمي الناتج من المخاطر المحمية في الأرباح أو الخسائر ابتداءً من ذلك التاريخ.

حماية التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفعّال من التغيرات في القيمة العادلة للمشتقات المعينة والمؤهلة كحماية تدفقات نقدية في الدخل الشامل الآخر. كما يتم إدراج الربح أو الخسارة المتعلق بالجزء الغير فعّال مباشرةً في بيان الدخل.

يتم إعادة تحويل المبالغ المدرجة سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي الحماية في حقوق المساهمين إلى بيان الدخل في الفترات التي يتم فيها الاعتراف بالبند المحمي في بيان الدخل. في حال أن المعاملة المتوقعة المحمية نتجت إلى إدراج أصل غير مالي أو التزام غير مالي، يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة سابقاً في حقوق الملكية وإدراجها في القياس المبدئي لتكلفة الأصل أو الالتزام.

يتوقف استخدام محاسبة الحماية عند إلغاء علاقة الحماية من قبل المجموعة أو، عند انتهاء أداة الحماية أو بيعها أو إلغاؤها أو ممارستها أو أنها لم تعد تتأهل لمتطلبات محاسبة الحماية. تظل أي أرباح أو خسارة متراكمة ضمن حقوق المساهمين ويتم تحويلها حينما يتم إدراج المعاملة المتوقعة في بيان الدخل. عندما لا يكون من المتوقع حدوث المعاملة المحمية المتوقعة فإن الأرباح أو الخسائر المتراكمة والتي قد تم تأجيلها ضمن حقوق الملكية يتم إدراجها مباشرة في بيان الدخل.

٤ القرارات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقديرات عدم اليقين

خلال تطبيق السياسات المحاسبية والتي تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم ٣، قامت إدارة المجموعة باتخاذ بعض القرارات والتقديرات والافتراضات الغير متوفرة بشكل واضح من مصادر أخرى. تعتمد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها على الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات علاقة. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات على نحوٍ مستمر. يتم إدراج مراجعة التقديرات المحاسبية خلال الفترة التي تمت فيها مراجعة التقديرات في حال أن تأثير المراجعة يقتصر على تلك الفترة فقط، أو في فترة المراجعة والفترات المستقبلية في حال كان تأثير المراجعة يشمل الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

٤,١ القرارات الهامة في تطبيق السياسات المحاسبية

إن القرارات الجوهرية التي اتخذتها الإدارة، والتي لها مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى إجراء تعديلات مادية للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة هي كما يلي:

معدل الخصم المستخدم للقياس المبدئي لالتزام عقد الإيجار

تقوم المجموعة، كمستأجر، بقياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المسددة بتاريخ بدء الإيجار. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد هذا المعدل بسهولة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي.

إن معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتوجب على المجموعة دفعه للقيام خلال مدة مماثلة، وبضمان مماثل، باقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لقيمة موجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة.

تقوم المجموعة بتحديد معدل الاقتراض الإضافي، بالرجوع إلى تكلفة الاقتراض الحالية والتاريخية المعدلة للمدة والضمان مقابل هذا الاقتراض.

تصنيف الممتلكات

خلال عملية تصنيف الممتلكات قامت الإدارة باتخاذ عدة قرارات. تستخدم القرارات لتحديد إذا كان العقار عقار استثماري، أو ضمن ممتلكات وآلات ومعدات و/أو عقار محتفظ به لإعادة بيعه. قامت المجموعة بوضع معايير معينة للتمكن من القرار بشكل منتظم وفقا لتعريف الاستثمارات العقارية، الممتلكات والآلات والمعدات والممتلكات المحتفظ بها لإعادة بيعها. عند اتخاذ قراراتها، لجأت الإدارة إلى الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف العقارات على النحو المبين في معيار المحاسبة الدولي رقم ٢ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٤٠، وبصفة خاصة، استخدام الممتلكات على النحو الذي تحدده الإدارة.

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، وتقوم المجموعة بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت في الحالات التالية:

أ) في حالة إبرام العقود للتطوير(بيع عقارات للعملاء)، لا تقوم المجموعة بإنشاء أصل ذو استخدام بديل للمجموعة ويكون لها حق قانوني في مدفوعات للأداء المنجز حتى تاريخه؛
ب) في حالة إبرام العقود للإنشاء (لإنشاء أصل لعميل)، ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه؛ و
ج) في حالة إبرام العقود لتقديم خدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق) يستلم العميل ويستهلك المنافع المقدمة من خلال أداء المجموعة في وقت متزامن بمجرد قيام المجموعة بأدائها.

إذا لم يتم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد. عندما يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد الوقت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من اعتبارات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير اعتبارات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ الاعتبارات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم إدراج الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام اعتبارات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

٤ القرارات المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لتقديرات عدم اليقين تتمة

٤,٢ المصادر الرئيسية للتقديرات الغير مؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة كما في نهاية فترة التقارير المالية والتي لها مخاطر هامة قد تتسبب في إجراء تعديلات جوهرية على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة، تم مناقشتها أدناه:

تخصيص سعر المعاملة لالتزام الأداء في العقود مع العملاء

اختارت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء عند إدراج الإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدي للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

(أ) بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية المتعلقة بها؛
(ب) بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المصدقة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و
(ج) بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المستغرق.

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل الخ)، ومتطلبات معدل العائد الداخلي ومخاطر المطوّر وربحيته المطلوبة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بناء على طريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

تستند هذه التقديرات على بعض الافتراضات الغير مؤكدة والتي قد تختلف عن النتائج الفعلية بشكل جوهري.

نتج التذبذب المستمر في النظام المالي العالمي وقطاع العقارات عن انخفاض حجم التعاملات في دولة الإمارات العربية المتحدة بشكل جوهري. وبالتالي، وفي سبيل تحديد تقديرات القيم السوقية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، لجأ المقيمون إلى معلوماتهم السوقية وتقديرهم المهني، ولم يقتصر اعتمادهم في التقدير فقط على مقارنات المعاملات التاريخية. وفي ظل هذه الظروف، توجد درجة أكبر من عدم اليقين عن تلك التي تتميز بها الأسواق الأكثر نشاطاً لتقدير القيم السوقية للاستثمارات العقارية.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

	المدى ٪
معدل العائد الداخلي المطلوب	٩ - ١٥
عوائد الإيجار	٧ - ١٢

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقيق للمخزون وأعمال التطوير قيد الإنجاز

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف الإكمال والمبالغ المدفوعة مقدماً المستلمة وحالة السوق في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من قبل المجموعة بعد الحصول على نصائح خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما وجدت.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم تقييم العقارات المصنفة كممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الموجودات لخسارة انخفاض في القيمة. يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات الفندق المصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة بنهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات الغير ملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات الغير ملموسة في نهاية كل فترة تقارير مالية سنوية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم ١٦ ومعيار المحاسبة الدولي رقم ٣٨. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

تقييم استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع الغير متداولة

يعتمد تقييم استثمارات حقوق الملكية المتاحة للبيع الغير متداولة عادةً على المعاملات السوقية الحديثة بناءً على أساس تجاري، أو القيمة العادلة لأداة أخرى مماثلة بشكل جوهري أو التدفقات النقدية المتوقعة والمخصومة بأسعار حالية لأدوات مماثلة، أو نماذج تقييم أخرى.

الانخفاض في قيمة استثمارات في/ الذمم المدينة من شركات الائتلاف والشركات الزميلة

تقوم الإدارة بمراجعة استثماراتها في شركات الائتلاف والشركات الزميلة على نحوٍ منتظم لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. يتطلب تحديد ما إذا كانت الاستثمارات في شركات الائتلاف والشركات الزميلة منخفضة القيمة من الإدارة تقييم ربحية الجهة المستثمر فيها وسيولتها وعجزها المالي ومقدرتها على توليد تدفقات نقدية تشغيلية من تاريخ الاستحواذ وحتى المستقبل المنظور. يتم إدراج الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد المقدرة والقيمة المدرجة للاستثمار و/ أو المبلغ المستحق كمصاريف في بيان الدخل. إن الإدارة على رضا بعدم وجود ضرورة لتكوين مخصص انخفاض في القيمة إضافي لاستثمارها في الشركات الزميلة شركات الائتلاف (إيضاح ٨) والذمم المدينة من الشركات الزميلة وشركات الائتلاف (إيضاح ١٠,٥) بما يتجاوز المبلغ المخصص له من قبل.

الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى

يتم تقدير المبلغ القابل للتحصيل من الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى عند عدم امكانية تحصيل كامل المبلغ. إن تحديد ما إذا كانت الذمم المدينة قد تعرضت لانخفاض في قيمتها يتطلب من الإدارة تقييم وضع الائتمان والسيولة للعملاء والجهات ذات العلاقة ومعدلات الاسترداد التاريخية الخاصة بهم، بما في ذلك المناقشة مع الدائرة القانونية ومراجعة البيئة الاقتصادية الحالية. إن الإدارة على رضى بعدم وجود ضرورة لإجراء مخصص انخفاض إضافي للذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى الخاصة بها بما يتجاوز المبلغ المخصص فعلياً (إيضاح ١٠,١).

٥ ممتلكات وآلات ومعدات

	أراضي ومباني ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسب آلي ألف درهم	سيارات ألف درهم	تحسينات على المؤجر ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
التكلفة									
١ يناير ٢٠١٥	٥,٩٦٩,٦٤٨	١,٩٣٢,٥٢٢	٥٥٨,٢٤٩	٦٢,٤٩٥	٨٩,٣٠٦	٥,٧٦٦	١٣,٦٤٥	٢٧,٦٧٧	٨,٦٥٩,٣٠٨
إضافات	٣,٨٣٤	٩٤	٦٧,٧٤٤	١٥,٢٨٧	١١,١٦١	٩٠	١٤	(٣,٨٠٤)	٩٤,٤٢٠
تحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح ٧)	-	-	-	-	-	-	-	(١,٦٤٢)	(١,٦٤٢)
استبعادات	-	(٢٧٨,٥٦٩)	(٨,٦٤٢)	(٣,٧٨٤)	-	-	-	-	(٢٩٠,٩٩٥)
١ يناير ٢٠١٦	٥,٩٧٣,٤٨٢	١,٦٥٤,٠٤٧	٦١٧,٣٥١	٧٣,٩٩٨	١٠٠,٤٦٧	٥,٨٥٦	١٣,٦٥٩	٢٢,٢٣١	٨,٤٦١,٠٩١
إضافات (i)	١٦٧,٦٠٨	-	٦٥,٤٤٠	٩,٥٠٠	٢٩,٠١٩	١٢٦	٢,٦١٤	(١٣,٦٤٩)	٢٦٠,٦٥٨
تحويلات	٦,٥٥٤	-	-	(٦,٥٥٤)	-	-	-	-	-
تحويلات من أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح ١١)	-	-	١١,٣٠١	-	-	-	-	-	١١,٣٠١
تحويلات من/ (إلى) استثمارات عقارية (إيضاح ٧)	(٢,٩٢٢)	-	-	-	-	-	-	٢٣,٢٨٦	٢٠,٣٦٤
استبعادات	-	-	(١١,٦٤٨)	-	-	-	-	-	(١١,٦٤٨)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	**٦,١٤٤,٧٢٢**	**١,٦٥٤,٠٤٧**	**٦٨٢,٤٤٤**	**٧٦,٩٤٤**	**١٢٩,٤٨٦**	**٥,٩٨٢**	**١٦,٢٧٣**	**٣١,٨٦٨**	**٨,٧٤١,٧٦٦**
الاستهلاك المتراكم والانخفاض في قيمة									
١ يناير ٢٠١٥	٢,٩٢٧,٣٩٥	١,٨٩١,٤١٩	٤٩٥,٧٦٠	٥٠,٠٤١	٧٩,٤٣٨	٣,٧٣٨	١١,٦٥١	-	٥,٤٥٩,٤٤٢
المحمل للسنة	١٣٤,٨٠٤	٢٥,١٨٨	٣٨,٧٨١	٩,٨٩٣	٧,٨٧٣	٧٤٨	١٩٩	-	٢١٧,٤٨٦
الانخفاض في القيمة (إيضاح ٢٥)	١٣٩,٥٥٥	-	-	-	-	-	-	-	١٣٩,٥٥٥
تحويلات - صافي	-	(٢٧٨,٥٦٩)	(٨,٦٤٢)	(٣,٧٨٤)	-	-	-	-	(٢٩٠,٩٩٥)
١ يناير ٢٠١٦	٣,٢٠١,٧٥٤	١,٦٣٨,٠٣٨	٥٢٥,٨٩٩	٥٦,١٥٠	٨٧,٣١١	٤,٤٨٦	١١,٨٥٠	-	٥,٥٢٥,٤٨٨
المحمل للسنة	١٣٣,٤٤٥	١٥,٠٩٩	٤٠,٧٣٩	٧,٠١٠	١٠,٣٠٤	٨٥٢	٣٤١	-	٢٠٧,٧٩٠
الانخفاض في القيمة (إيضاح ٢٥)	٣٣,٥٨٣	-	-	-	-	-	-	-	٣٣,٥٨٣
استبعادات	-	-	(١١,١٦٨)	-	-	-	-	-	(١١,١٦٨)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	**٣,٣٦٨,٧٨٢**	**١,٦٥٣,١٣٧**	**٥٥٥,٤٧٠**	**٦٣,١٦٠**	**٩٧,٦١٥**	**٥,٣٣٨**	**١٢,١٩١**	**-**	**٥,٧٥٥,٦٩٣**
القيمة الدفترية									
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	**٢,٧٧٥,٩٤٠**	**٩١٠**	**١٢٦,٩٧٤**	**١٣,٧٨٤**	**٣١,٨٧١**	**٦٤٤**	**٤,٠٨٢**	**٣١,٨٦٨**	**٢,٩٨٦,٠٧٣**
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٢,٧٧١,٧٢٨	١٦,٠٠٩	٩١,٤٥٢	١٧,٨٤٨	١٣,١٥٦	١,٣٧٠	١,٨٠٩	٢٢,٢٣١	٢,٩٣٥,٦٠٣

إن كافة ممتلكات وآلات ومعدات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

(i) تتضمن الإضافات للسنة تكاليف التمويل المرسملة البالغة ٢,٣٦٢ مليون درهم (٢٠١٥: لا شيء) (إيضاح ٢٧) والمتعلقة بتطوير مدرسة جديدة.

تم تخصيص الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
تكاليف مبيعات	**١٢,١٧١**	١٠,٧٥٧
مصاريف عمومية وإدارية	**١٩٥,٦١٩**	٢٠٦,٧٢٩
	٢٠٧,٧٩٠	٢١٧,٤٨٦

خلال السنة قامت المجموعة بمراجعة القيم القابلة للاسترداد للممتلكات والآلات والمعدات. نتجت عن عملية المراجعة انخفاض في القيمة بمبلغ ٣٣,٦ مليون درهم (٢٠١٥: انخفاض في القيمة يبلغ ١٣٩,٦ مليون درهم) (إيضاح ٢٥) والتي تم إدراجها في بيان الدخل الموحد. تم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة من خلال استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد يتراوح من ٧,٧٥٪ إلى ١٠٪ (٢٠١٥: ٨٪ إلى ٩,٧٥٪) ومعدل خصم يتراوح من ١٠,٧٥٪ إلى ١٣,٠٪ (٢٠١٥: ١١٪ إلى ١٢,٧٥٪).

قامت الشركة بإجراء تحليل حساسية لكافة عقارات فنادقها المصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات. إن تقنية التقييم المستخدمة لهذه الموجودات هي طريقة التدفقات النقدية المخصومة. تم إجراء تحليل الحساسية على الإيرادات لكل غرفة متاحة ومعدل الخصم والعائد الناتج.

الحساسية للتغيرات الجوهرية في المدخلات غير الملحوظة:

- قد يؤدي الانخفاض في معدل الخصم والعائد الناتج بمعدل ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة تقدر بـ ١٥٠ مليون درهم أو ٦,٨٪ في التقييم، في حين قد تؤدي الزيادة في معدل الخصم والعائد الناتج بمقدار ٥٠ نقطة أساس إلى انخفاض يقدر بـ ١٣٢ مليون درهم أو ٦٪ في التقييم.
- قد تؤدي الزيادة في الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة ١٠٪ إلى زيادة تقدر بـ ٤١٨ مليون درهم أو ١٩٪ في التقييم، في حين قد يؤدي الانخفاض في الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة ١٠٪ إلى انخفاض يقدر بـ ٤٠٨ مليون درهم أو ١٨,٥٪ في التقييم.

٦ موجودات غير ملموسة

	برامج حاسب آلي ألف درهم
التكلفة	
١ يناير ٢٠١٥	٧٢,٥٢٦
إضافات	٣,١٠٨
شطب	(٤٢٩)
١ يناير ٢٠١٦	٧٥,٢٠٥
إضافات	٢,٧٦٨
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	**٧٧,٩٧٣**
الإطفاء المتراكم	
١ يناير ٢٠١٥	٦٧,٧٨٣
محمل للسنة	٣,٢٢١
شطب	(٤٢٩)
١ يناير ٢٠١٦	٧٠,٥٧٥
محمل للسنة	٣,٤٣١
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	**٧٤,٠٠٦**
القيمة الدفترية	
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	**٣,٩٦٧**
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٤,٦٣٠

٧ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة (مباني ومراكز بيع بالتجزئة) وعقارات قيد التطوير.
كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

	٢٠١٦			٢٠١٥		
	عقارات مكتملة ألف درهم	**عقارات قيد التطوير ألف درهم**	**الإجمالي ألف درهم**	عقارات مكتملة ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**١٤,٧٨٢,٨٣٥**	**٧٨٧,٤٦٩**	**١٥,٥٧٠,٣٠٤**	١٣,٠٥١,٨٠٠	١,٣٤٩,٤٠٦	١٤,٤٠١,٢٠٦
تأثير التغيير في السياسة المحاسبية (إيضاح ٢,١)[i]	**٣٣١,٤٣٤**	**-**	**٣٣١,٤٣٤**	-	-	-
	١٥,١١٤,٢٦٩	**٧٨٧,٤٦٩**	**١٥,٩٠١,٧٣٨**	١٣,٠٥١,٨٠٠	١,٣٤٩,٤٠٦	١٤,٤٠١,٢٠٦
تكاليف تطوير متكبدة خلال السنة	**٩٠٨**	**٩٥,٢٧٤**	**٩٦,١٨٢**	١,٢٩٥	٤٢,٣٧٦	٤٣,٦٧١
تكاليف تمويل مرسملة (إيضاح ٢٧)	**-**	**-**	**-**	-	٢٨٥	٢٨٥
زيادة / (نقص) في القيمة العادلة - صافي	**(١٦٩,٦٨٠)**	**-**	**(١٦٩,٦٨٠)**	١,٠٩١,٦٠٩	(٦٠٤,٥٩٨)	٤٨٧,٠١١
إستبعادات	**(٣٤,٥٩٤)**	**-**	**(٣٤,٥٩٤)**	(٣٢,٨٣٢)	-	(٣٢,٨٣٢)
اضافات	**-**	**-**	**-**	٣٣٠,٠٠٠	-	٣٣٠,٠٠٠
تحويلات من/(إلى):						
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)	**١٨,٤٧١**	**(٣٨,٨٣٥)**	**(٢٠,٣٦٤)**	١,٦٤٢	-	١,٦٤٢
المخزون	**-**	**-**	**-**	٣٣٩,٣٢١	-	٣٣٩,٣٢١
الرصيد في نهاية السنة	**١٤,٩٢٩,٣٧٤**	**٨٤٣,٩٠٨**	**١٥,٧٧٣,٢٨٢**	١٤,٧٨٢,٨٣٥	٧٨٧,٤٦٩	١٥,٥٧٠,٣٠٤

(i) يمثل هذا البند موجودات حق الاستخدام بمبلغ ٣٣١,٤ مليون درهم والمدرج بموجب نموذج القيمة العادلة.

يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية المتبقية ويشمل ذلك العقارات قيد التطوير بناء على التقييم الذي تم تنفيذه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين أعضاء في عدة جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. تم تحديد التقييم بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. إن التاريخ الفعلي للتقييم هو ٣١ أكتوبر ٢٠١٦؛ وتعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تغير جوهري في القيم العادلة للاستثمارات العقارية من ٣١ أكتوبر ٢٠١٦ إلى ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. الرجاء الاشارة إلى ايضاح رقم ٤,٢ للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة.

إن كافة الاستثمارات العقارية في الإمارات العربية المتحدة.

قامت الشركة بإجراء تحليل الحساسية على تسع من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة ١١,٨ مليار درهم. إن طريقة التقييم المستخدمة لهذه الموجودات هي طريقة رسملة الدخل وطريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار.

الحساسية للتغييرات الجوهرية في المدخلات الغير قابلة للملاحظة:

- ينتج عن النقص في معدل الرسملة/ معدل الخصم بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ ٦٨١ مليون درهم أو بنسبة ٥,٧٪ في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة/ معدل الخصم بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص بمبلغ ٧٣٦ مليون درهم أو بنسبة ٦,٢٪ في التقييم.
- ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى زيادة بمبلغ ١,٠٤٣ مليون درهم وبنسبة ٨,٨٪ في التقييم، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى نقص بمبلغ ١,٠٨٠ مليون درهم أو بنسبة ٩,١٪ في التقييم.

توجد علاقات متداخلة بين المدخلات الغير قابلة للملاحظة التي يتم تحديدها بشكل عام وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات التي لا يمكن ملاحظتهما؛ على سبيل المثال، قد يتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسملة، وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على صافي التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزامن مع النقص في معدل الرسملة زيادة في القيمة.

تم تصنيف كلٍ من الاستثمارات العقارية والاستثمارات قيد التطوير ضمن المستوى ٣ من تراتبية القيمة العادلة.

٨ استثمار في شركات زميلة وشركات ائتلاف

الجهة المستثمر فيها	نسبة الملكية	نسبة التصويت	مكان التسجيل	حصة في صافي الموجودات كما في ١ يناير ٢٠١٦ ألف درهم	حصة في ربح/(خسارة) السنة الحالية ألف درهم	حصة في احتياطي حماية ألف درهم	توزيعات أرباح مستلمة ألف درهم	مخصص على الحساب الجاري للشركات الزميلة/شركات الائتلاف ألف درهم	**حصة المجموعة من صافي الموجودات بتاريخ 31 ديسمبر 2016 ألف درهم**
شركات زميلة									
شركة الفيافي الخضراء لتخطيط الحدائق ذ.م.م.	٪٤٠	٪٤٠	أبوظبي	٨٠٠	-	-	-	-	**٨٠٠**
أبوظبي للتمويل ش.م.ع.	٪٣٢	٪٣٢	أبوظبي	١٤١,٦٤٢	٧,٦٩٤	-	(٤,٨٠٠)	-	**١٤٤,٥٣٦**
السديرة لاستثمارات العقارات ذ.م.م.	٪٣٠	٪٣٠	أبوظبي	١٠٠,٨٤٢	-	-	(٣٧,٢٣٨)	-	**٦٣,٦٠٤**
ديماركو للأنظمة الإلكترونية ذ.م.م.	٪٣٤	٪٣٤	أبوظبي	-	-	-	-	-	**-**
بنية ذ.م.م	٪٣٣	٪٣٣	أبوظبي	-	-	-	-	-	**-**
اسكندر القابضة المحدودة	٪١٩	٪١٩	جزر كايمان	٦,٨٦١	-	-	-	-	**٦,٨٦١**
				٢٥٠,١٤٥	٧,٦٩٤	-	(٤٢,٠٣٨)	-	**٢١٥,٨٠١**
شركات ائتلاف									
الدار بسيكس ذ.م.م	٪٥١	٪٥٠	أبوظبي	١٦,٠٨٥	٨٠	-	-	-	**١٦,١٦٥**
الدار اتحاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠	أبوظبي	٤٤٤,٥٣٤	٤٨,٥٢٩	١,٤٣١	-	-	**٤٩٤,٤٩٤**
الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠	أبوظبي	٢١,٩١٤	٦,٣١٨	-	(٥,٠٠٠)	-	**٢٣,٢٣٢**
الدار اتحاد للاستثمارات العقارية الأولى ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠	أبوظبي	٩١,٥٧٣	٣,٦٠٦	-	-	-	**٩٥,١٧٩**
الدار اتحاد للتطوير ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠	أبوظبي	١٠٨,٨٥٨	٩,١٩٥	-	-	-	**١١٨,٠٥٣**
رويال هاوس ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠	أبوظبي	-	(٥,٩٣٧)	-	-	٥,٩٣٧	**-**
أس اند تي للتبريد المركزي ذ.م.م.	٪٥٠	٪٥٠	أبوظبي	٤٩	-	-	-	-	**٤٩**
جلاكسي لمواد البناء ذ.م.م.	٪٤٥	٪٥٠	أبوظبي	٤,٢٨٤	(٢,٨٤٩)	-	-	-	**١,٤٣٥**
				٦٨٧,٢٩٧	٥٨,٩٤٢	١,٤٣١	(٥,٠٠٠)	٥,٩٣٧	**٧٤٨,٦٠٧**
				٩٣٧,٤٤٢	٦٦,٦٣٦	١,٤٣١	(٤٧,٠٣٨)	٥,٩٣٧	**٩٦٤,٤٠٨**

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
إجمالي الموجودات	**١,٧١٨,٢٠٥**	٢,٥٨٩,٥١٣
إجمالي المطلوبات	**(١,٢٥٦,١٦١)**	(١,٧٦٤,٤٠٢)
صافي الموجودات	**٤٦٢,٠٤٤**	٨٢٥,١١١
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة	**٢١٥,٨٠١**	٢٥٠,١٤٥
إجمالي الإيرادات	**٧٠,٥٧٠**	٤٤٧,٩١٢
إجمالي الربح للسنة	**٢٤,٠٣١**	٩٢,٢٧٧

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بشركات ائتلاف المجموعة تم تلخيصها أدناه:

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
إجمالي الموجودات	**٢,٩٥٠,٩٥٩**	٢,٩٧٦,٥٦٢
إجمالي المطلوبات	**(١,٧٠٨,١٩٠)**	(١,٨٧٢,١٨٦)
صافي الموجودات	**١,٢٤٢,٧٦٩**	١,١٠٤,٣٧٦
حصة المجموعة من صافي موجودات شركات الائتلاف	**٧٤٨,٦٠٧**	٦٨٧,٢٩٧
إجمالي الإيرادات	**٣٣٨,٨٩٧**	٣٣٧,٠٢٠
إجمالي الربح للسنة	**١٢١,٤٥٦**	١٢٤,٣٥٦

٩ الموجودات المالية المتاحة للبيع

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
استثمار في أوراق مالية إماراتية متداولة	**٢٩,٥٨٠**	٣٠,٦٠٠
استثمار في أوراق مالية إماراتية غير متداولة	**٣٥,٢٠١**	٣٥,٢٠١
استثمار في أوراق مالية دولية غير متداولة	**٦١,٦٦٧**	٥٧,١٧٢
	١٢٦,٤٤٨	١٢٢,٩٧٣

كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**١٢٢,٩٧٣**	١٠٨,٠٠٧
إضافات	**١,٠٦٨**	١٠,٣٩٧
ربح القيمة العادلة خلال السنة - صافي	**٨,٨٨٨**	٩,٢٧٠
سداد رأس المال	**(٦,٤٨١)**	(٤,٧٠١)
الرصيد في نهاية السنة	**١٢٦,٤٤٨**	١٢٢,٩٧٣

خلال السنة، بلغت إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة ما قيمته ١,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ١ مليون درهم).

١٠ الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
الجزء الغير متداول		
ذمم مدينة من تمويل مشاريع (إيضاح ١٠,٣)	**١٥٠,٥٨١**	١٥٧,٣٨٢
ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١٠,٤)	**٤٧٤,٩٩٩**	٣٣١,٧٤٤
مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاحات ١٠,٥)	**٨٩,١١٤**	٩٣,٦٢٥
أخرى	**١٢,٢٨٠**	١٤,٠٠٠
	٧٢٦,٩٧٤	٥٩٦,٧٥١
الجزء المتداول		
الذمم التجارية المدينة (إيضاح ١٠,١)	**١,٤١٤,٥٩٢**	٢,٠٠١,٧٥١
ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة والإلغاءات	**(٣٢٧,٥٥٦)**	(٥٣٧,٨٢٦)
	١,٠٨٧,٠٣٦	١,٤٦٣,٩٢٥
تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح ١٠,٢)	**٣٠١,٣٩٥**	٣١٥,٧٤٤
ذمم مدينة من تمويل مشاريع (إيضاح ١٠,٣)	**١٧,٤٠١**	٢٠,١٤٨
ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١٠,٤)	**٨١٥,٠٣٩**	٧٩٠,٢٢٣
مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاحات ١٠,٥)	**٢٣٦,٤٨٥**	٢٥٦,٧٤٧
إجمالي المبالغ المستحقة من عملاء على عقود بيع عقارات (إيضاح ١٠,٦)	**١٥٢,١٩٤**	١١١,٤٠٨
إجمالي المبالغ المستحقة من عملاء على عقود إنشاء أصل (إيضاح ١٠,٧)	**١٢٩,٨٨٥**	١٨٨,٦٤٢
سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً	**١,٤٢٨,٩٦٠**	١,٣٣٥,٦٦١
فائدة مستحقة	**٣٧,٤٩٣**	٢٥,٦٧٩
أخرى	**٣٣٠,٤٩٧**	٤٣٠,١٤٠
	٤,٥٣٦,٣٨٥	٤,٩٣٨,٣١٧

١٠,١ الذمم التجارية المدينة

تمثل الذمم التجارية المدينة المبالغ المستحقة من مبيعات قطع الأراضي والعقارات والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في نهاية السنة، كانت ٢٨٪ من الذمم المدينة التجارية (٢٠١٥: ٥٥٪ من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء. تم تخفيف تركز مخاطر الائتمان حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

يتم تحميل فائدة بنسبة ١٢٪ سنوياً على المبالغ القائمة المستحقة الدفع من مبيعات قطع الأراضي والعقارات.

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
أعمار الذمم التجارية المدينة		
غير مستحقة الدفع	**٤٩٠,٠٥٥**	٤٢٤,٧٢٩
مستحقة الدفع ولكن غير منخفضة القيمة (أكثر من ١٨٠ يوماً)	**٥٩٦,٩٨١**	١,٠٣٩,١٩٦
مستحقة الدفع ومنخفضة القيمة (أكثر من ١٨٠ يوماً)	**٣٢٧,٥٥٦**	٥٣٧,٨٢٦
إجمالي الذمم التجارية المدينة	**١,٤١٤,٥٩٢**	٢,٠٠١,٧٥١

كانت الحركة خلال السنة على مخصص الانخفاض في القيمة والإلغاءات في الذمم التجارية المدينة كما يلي:

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
الرصيد كما في بداية السنة	**٥٣٧,٨٢٦**	٥٦٠,١٣٩
(عكس)/ انخفاض في القيمة مدرج خلال السنة (إيضاح ٢٥)	**(٢٦,٢٨٠)**	١٥,٣٠٢
تم تحريره نتيجة إلغاء مبيعات	**(١٨٣,٩٩٠)**	(٣٧,٦١٥)
الرصيد في نهاية السنة	**٣٢٧,٥٥٦**	٥٣٧,٨٢٦

١٠,٢ تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل التكاليف القابلة للاسترداد تكاليف متكبدة نيابةً عن حكومة أبوظبي متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع وتطوير مشاريع عقارية. سيتم استرداد هذه المبالغ من الجهات الحكومية المختصة عند اكتمال المشاريع.

١٠,٣ ذمم مدينة من تمويل المشاريع

	الحد الأدنى للمدفوعات		القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات	
	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم	**٢٠١٦** **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
ذمم مدينة متداولة				
خلال سنة واحدة	**٢٤,٣٩٠**	٢٥,٤٣٩	**١٧,٤٠١**	٢٠,١٤٨
ذمم مدينة غير متداولة				
في السنة الثانية إلى الخامسة	**٧٦,٠٦٨**	٧٩,٧٧٣	**٤٥,٨٠٥**	٥١,٥٦١
بعد خمس سنوات	**٢٦١,٧٥٩**	٢٨٦,٦٧٢	**١٠٤,٧٧٦**	١٠٥,٨٢١
	٣٣٧,٨٢٧	**٣٦٦,٤٤٥**	**١٥٠,٥٨١**	١٥٧,٣٨٢
مبالغ مدينة من تمويل مشاريع	**٣٦٢,٢١٧**	٣٨٤,٨٥٧	**١٦٧,٩٨٢**	١٧٧,٥٣٠
ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة	**(١٩٤,٢٣٥)**	(٢٠٧,٣٢٧)	**-**	-
القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة	**١٦٧,٩٨٢**	١٧٧,٥٣٠	**١٦٧,٩٨٢**	١٧٧,٥٣٠

١٠,٤ ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

يمثل بند "مستحق من حكومة أبوظبي" المبلغ المستحق مقابل الموجودات التي تم بيعها وقطع الأراضي التي تم تسليمها.

١٠ **الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى** تتمة

١٠,٥ ذمم مدينة من شركات زميلة وشركات ائتلاف

	غير متداولة		متداولة	
	٢٠١٦	٢٠١٥	**٢٠١٦**	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
إجمالي الذمم المدينة	**١٧١,٧١٢**	١٦٨,٦٧٠	**٢٨٧,٦١٥**	٢٧٢,٨٧٨
ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة	**(٨٢,٥٩٨)**	(٧٥,٠٤٥)	**(٥١,١٣٠)**	(١٦,١٣١)
	٨٩,١١٤	٩٣,٦٢٥	**٢٣٦,٤٨٥**	٢٥٦,٧٤٧

١٠,٦ عقود مع العملاء لبيع عقارات

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
مبالغ مستحقة من العملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (إيضاح ١٠)	**١٥٢,١٩٤**	١١١,٤٠٨
مبالغ مستحقة للعملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ٢٠)	**(٥٥٦,٤٨٩)**	(٦٥٣,٥٦٢)
	(٤٠٤,٢٩٥)	**(٥٤٢,١٥٤)**
إجمالي تكلفة العقود المتكبدة زائداً الأرباح المدرجة ناقصاً الخسائر المدرجة حتى تاريخه	**١,٤٧٤,٣٩٣**	٥٨٨,٣٧٥
ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه	**(١,٨٧٨,٦٨٨)**	(١,١٣٠,٥٢٩)
	(٤٠٤,٢٩٥)	**(٥٤٢,١٥٤)**

يمثل أعلاه إيرادات مؤجلة ناتجة عن بيع الأراضي والوحدات. فيما يتعلق بالعقود أعلاه، من المتوقع إدراج إيرادات بإجمالي ٤,٠٤١ مليون درهم على مدى فترة هذه العقود.

١٠,٧ عقود مع عملاء لعقود الانشاء

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
مبالغ مستحقة من العملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى (إيضاح ١٠)	**١٢٩,٨٨٥**	١٨٨,٦٤٢
مبالغ مستحقة إلى العملاء مدرجة ضمن الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى (إيضاح ٢٠)	**(٧٠,٢٣٨)**	(٤٧,٥٥٤)
	٥٩,٦٤٧	١٤١,٠٨٨
إجمالي تكلفة العقود المتكبدة زائداً الأرباح المدرجة ناقصاً الخسائر المدرجة حتى تاريخه	**٥,٦٧٣,٥٧٨**	٥,٥٩١,٦١٠
ناقصاً: إجمالي فواتير الإنجاز حتى تاريخه	**(٥,٦١٣,٩٣١)**	(٥,٤٥٠,٥٢٢)
	٥٩,٦٤٧	١٤١,٠٨٨

يمثل أعلاه إيرادات لم يصدر عنها فواتير ناتجة من عقود أعمال الإنشاء. وفيما يتعلق بالعقود أعلاه، يتوقع إدراج إيرادات بإجمالي ١,٠٦٨ مليون درهم على مدى فترة هذه العقود.

١١ **أعمال تطوير قيد الإنجاز**

تمثل أعمال التطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والإنشاء المتكبدة على العقارات الجاري إنشاؤها بغرض بيعها. إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**٢,٧٤٤,٩٧٦**	٢,٨٧٠,٩٩٥
تكاليف تطوير متكبدة خلال السنة	**٦٠٨,٢٢٠**	٣١١,٠٢١
مدرجة ضمن تكاليف العقارات المباعة	**(٨٥٦,١٤١)**	(٤٢٧,٤٧٥)
تحويلات من الدفعات المدفوعة مقدماً (إيضاح ٢٠) (i)	**(١,١٨٧,٣٧٠)**	-
تحويل إلى الممتلكات والآلات والمعدات (إيضاح ٥)	**(١١,٣٠١)**	-
انخفاض في قيمة/ شطب تكاليف المشاريع (إيضاح ٢٥)	**-**	(٩,٥٦٥)
الرصيد في نهاية السنة	**١,٢٩٨,٣٨٤**	٢,٧٤٤,٩٧٦

إن كافة أعمال التطوير قيد الإنجاز موجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

(i) تمثل هذه الدفعات المدفوعة مقدماً المبالغ المستلمة مقابل تطوير البنية التحتية لتخطيط مشروع تطوير مجتمع رئيسي وتمت تسويتها بأعمال تطوير قيد الإنجاز بناء على إبرام معاملة مماثلة.

١٢ المخزون

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
عقارات جاهزة	**١٦٣,٤١٥**	٢٧٦,٥٣٢
مخزون تشغيلي آخر	**٥٧,٢٣٠**	٥٢,٨٧٤
	٢٢٠,٦٤٥	٣٢٩,٤٠٦

تقع العقارات الجاهزة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٣ النقد وما يعادله

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
نقد في الصندوق وأرصدة لدى بنوك	**٢,٠٤٦,٢٩٢**	١,٤٢٧,٢٦٨
ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك	**٤,٦٥٠,٠٤٨**	٤,٨٣٢,٤٨٦
نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك	**٦,٦٩٦,٣٤٠**	٦,٢٥٩,٧٥٤
ودائع قصيرة الأجل تتجاوز فترة استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر	**(٣,٢١٥,١٦٠)**	(٣,٦٥٤,٩٤٤)
أرصدة مقيدة لدى البنوك	**(١,٩٦٩,٦٤٧)**	(١,٠٠٠,٦٤٣)
النقد وما يعادله	**١,٥١١,٥٣٣**	١,٦٠٤,١٦٧

خلال السنة، احتفظت المجموعة بمبالغ متعلقة بأحد شركاتها الزميلة بالإضافة إلى رسوم خدمات المجمعات وودائع تأمين بالنيابة عن مالكي الوحدات في بعض المباني أو المجمعات التي تقوم المجموعة بإدارتها. كما في نهاية فترة التقارير المالية، لم يتم إدراج مبلغ ٣٨٤ مليون درهم (٢٠١٥: ٤٧٢ مليون درهم) في الأرصدة البنكية والنقد الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظة من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى. مدرج ضمن هذا البند أرصدة بقيمة ٦٨٤,٤ مليون درهم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير والتي تم إيداعها ضمن حسابات ضمان.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل ما بين ٠,٧٥٪ و٢,٤٠٪ (٢٠١٥: ٠,١٨٧٥٪ و ٢,٦٥٪) سنوياً. يتم إيداع كافة الودائع الثابتة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

١٤ رأس المال

يتكون رأس المال من ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣ (٢٠١٥: ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

١٥ الاحتياطي القانوني

وفقا للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح الشركة إلى احتياطي قانوني غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع.

١٦ صكوك غير قابلة للتحويل

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
متحصلات من الإصدار	**٢,٧٥٥,١٢٥**	٢,٧٥٥,١٢٥
إجمالي تكاليف الإصدار	**(١٨,٢٣٩)**	(١٨,٠٣٣)
ناقصاً: إطفاء تكاليف الإصدار	**١٢,٣٠٣**	٨,٣١٣
تكاليف الإصدار الغير مطفأة	**(٥,٩٣٦)**	(٩,٧٢٠)
مضافاً: الأرباح المستحقة	**٩,٩٨٣**	٩,٩٨٣
القيمة الدفترية	**٢,٧٥٩,١٧٢**	٢,٧٥٥,٣٨٨
ناقصاً: الجزء المتداول	**(٩,٩٨٣)**	(٩,٩٨٣)
الجزء الغير متداول	**٢,٧٤٩,١٨٩**	٢,٧٤٥,٤٠٥
إجمالي تكلفة التمويل المرسملة خلال السنة	**١,١٣٦**	١٢٤

قامت المجموعة في ديسمبر ٢٠١٣، بإصدار صكوك غير قابلة للتحويل (إجارة) بقيمة ٢,٧٥ مليار درهم (٧٥٠ مليون دولار أمريكي). تحمل الصكوك معدل ربح ٤,٣٤٨٪ سنوياً يستحق سدادها نصف سنوياً وتستحق السداد في ديسمبر ٢٠١٨.

١٧ قروض بنكية

	المبلغ القائم						
	متداول ألف درهم	غير متداول ألف درهم	الاجمالي ألف درهم	التأمين	معدل الفائدة	تاريخ الاستحقاق	الغرض	الفائدة المرسملة ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٦								
قرض حكومي	**١٦٣,٠٠٩**	**-**	**١٦٣,٠٠٩**	غير مؤمن	LIBOR بالدولار الأمريكي لسنة + ٠,٣٥٪	ديسمبر ٢٠١٧	تطوير جزيرة ياس	**-**
قرض لأجل	**-**	**٢٨٠,٠٠٠**	**٢٨٠,٠٠٠**	مؤمن	EIBOR ذو صلة + ١,٣٠٪	يوليو ٢٠١٩	إعادة تمويل الديون	**١١٥**
قرض لأجل	**-**	**٦٠٠,٠٠٠**	**٦٠٠,٠٠٠**	مؤمن	EIBOR ذو صلة + ١,٣٢٥٪	يوليو ٢٠١٩	إعادة تمويل الديون	**٢٤٦**
قرض لأجل	**-**	**١٦٠,٠٠٠**	**١٦٠,٠٠٠**	مؤمن	EIBOR ذو صلة+ ١,٤٠٪	يونيو ٢٠١٩	إعادة تمويل الديون	**٦٦**
قرض لأجل	**١٥٢,٠٨٣**	**٨٠٧,٣٨٩**	**٩٥٩,٤٧٢**	مؤمن	LIBOR ٣ أشهر + ١,٤٠٪	نوفمبر ٢٠١٨	أهداف تجارية عامة	**٣٩٤**
تسهيل إجارة	**-**	**٢٨٠,٠٠٠**	**٢٨٠,٠٠٠**	مؤمن	EIBOR ذو صلة+ ١,٤٠٪	يوليو ٢٠١٩	أهداف تجارية عامة	**١١٥**
قرض لأجل ا	**-**	**٥,٠٠٠**	**٥,٠٠٠**	مؤمن	EIBOR + ١,٨٠٪	أغسطس ٢٠٢٣	أهداف تجارية عامة	**-**
تسهيل ايجار	**-**	**٨٠,٠٠٠**	**٨٠,٠٠٠**	مؤمن	EIBOR ذو صلة+ ١,٤٠٪	ديسمبر ٢٠١٩	أهداف تجارية عامة	**٣٣**
قرض لأجل	**٣١٢,٥٠٠**	**-**	**٣١٢,٥٠٠**	مؤمن	EIBOR ٣ أشهر + ١٪	ديسمبر ٢٠١٧	أهداف تجارية عامة	**٢٥٧**
تكاليف اقتراض غير مطفأة	**-**	**(٤٣,٥٩٧)**	**(٤٣,٥٩٧)**					**-**
أرباح وفوائد مستحقة	**٨,٦٧٦**	**-**	**٨,٦٧٦**					**-**
	٦٣٦,٢٦٨	**٢,١٦٨,٧٩٢**	**٢,٠٨٥,٠٦٠**					**١,٢٢٦**
٣١ ديسمبر ٢٠١٥								
قرض حكومي	٨١,٥٠٥	١٦٣,٠١٠	٢٤٤,٥١٥	غير مؤمن	LIBOR بالدولار الأمريكي لسنة + ٠,٣٥٪	ديسمبر ٢٠١٧	تطوير جزيرة ياس	-
قرض لأجل	-	٢٨٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	مؤمن	EIBOR ذو صلة + ١,٣٠٪	يوليو ٢٠١٩	إعادة تمويل الديون	١٣
قرض لأجل	-	٦٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠	مؤمن	EIBOR ذو صلة + ١,٣٥٪	يوليو ٢٠١٩	إعادة تمويل الديون	٢٧
قرض لأجل	-	١٦٠,٠٠٠	١٦٠,٠٠٠	مؤمن	EIBOR ذو صلة+ ١,٤٠٪	يونيو ٢٠١٩	إعادة تمويل الديون	٧
قرض لأجل	-	٩٥٩,٤٧٢	٩٥٩,٤٧٢	مؤمن	LIBOR ٣ أشهر + ١,٤٠٪	نوفمبر ٢٠١٨	أهداف تجارية عامة	٦٣
تسهيل إجارة	-	٢٨٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	مؤمن	EIBOR ذو صلة+ ١,٤٠٪	يوليو ٢٠١٩	أهداف تجارية عامة	١٣
تسهيل ايجار	-	٨٠,٠٠٠	٨٠,٠٠٠	مؤمن	EIBOR ذو صلة+ ١,٤٠٪	ديسمبر ٢٠١٩	أهداف تجارية عامة	٤
قرض لأجل	٣١٢,٥٠٠	٣١٢,٥٠٠	٦٢٥,٠٠٠	مؤمن	EIBOR ٣ أشهر + ١٪	ديسمبر ٢٠١٧	أهداف تجارية عامة	٣٤
تكاليف اقتراض غير مطفأة	-	(٤٤,٩٠٢)	(٤٤,٩٠٢)					-
أرباح وفوائد مستحقة	٧,٣٣٩	-	٧,٣٣٩					-
	٤٠١,٣٤٤	٢,٧٩٠,٠٨٠	٣,١٩١,٤٢٤					١٦١

يتم تسديد القروض كما يلي:

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
متداول	**٦٣٦,٢٦٨**	٤٠١,٣٤٤
غير متداول	**٢,١٦٨,٧٩٢**	٢,٧٩٠,٠٨٠
	٢,٨٠٥,٠٦٠	٣,١٩١,٤٢٤

في نوفمبر ٢٠١٣، قامت المجموعة بتوقيع تسهيلات قرض بقيمة ١,٢٥ مليار درهم يتم سداده من خلال أربع أقساط متساوية تبدأ في ١٥ ديسمبر ٢٠١٤. يتم ضمان هذا القرض من خلال التنازل عن الذمم الحكومية المدينة. بلغ الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ بما قيمته ٣١٢,٥ مليون درهم.

في نوفمبر ٢٠١٣، قامت المجموعة بالتوقيع على تسهيلات قرض لأجل مقابل ٧٥٠ مليون دولار أمريكي (٢,٧٥ مليار درهم) حيث تم سداد ٣٧٥ مليون دولار أمريكي من هذا المبلغ (الشريحة أ) في ٢٠١٥ ويستحق سداد المبلغ المتبقي البالغ ٣٧٥ مليون دولار أمريكي (الشريحة ب) من خلال أقساط ربع سنوية حتي نوفمبر ٢٠١٨. كان الرصيد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ بقيمة ٢٦١,٢ مليون دولار أمريكي (٩٥٩,٥ مليون درهم).

في يوليو ٢٠١٤، قامت المجموعة بالتوقيع على عدد من التسهيلات الثنائية مع بنوك مقابل ٣,٢ مليار درهم. تتكون التسهيلات من مبلغ ١,٨ مليار درهم من التسهيلات الائتمانية المتجددة التي يتم الالتزام بها لمده ٣ سنوات ومبلغ ١,٤ مليار درهم من القروض لأجل ذات فترة استحقاق لمدة ٥ سنوات. في ديسمبر ٢٠١٥ قامت المجموعة بإعادة التفاوض في شروط التسهيلات الائتمانية المتجددة حيث تم زيادة التسهيلات من ١,٨ مليار درهم إلى ٢,٠ مليار درهم وتمديد تاريخ الاستحقاق حتي ٣١ مارس ٢٠٢١ مع خيار التمديد لفترة سنتان بموافقة البنوك. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، ظلت هذه التسهيلات ملتزماً بها وغير مسحوبة.

في أغسطس ٢٠١٦، وقعت المجموعة ثلاثة تسهيلات ثنائية جديدة مع بنوك مقابل ١,٨ مليار درهم لإعادة تمويل قروضها الحالية المستحق سدادها حتى نهاية ٢٠١٨. تتألف التسهيلات الجديدة من ٤٠٠ مليون درهم باستحقاق لمدة ١٠ سنوات و٩٠٠ مليون درهم باستحقاق لمدة ٧ سنوات و٥٠٠ مليون درهم باستحقاق لمدة ٥ سنوات. إن هذه التسهيلات مضمونة وذات استحقاق بدفعة واحدة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تم سحب ٥ ملايين درهم وظل باقي المبلغ ملتزماً به وغير مسحوب.

إن ضمانات القروض في هيئة رهن على قطع أراضي وموجودات تشغيلية وفي حالة التسهيل الواحد، تخصيص مستحقات مشاريع. تحمل بعض قروض المجموعة شروط تغطية صافي حقوق الملكية.

بلغت القروض التي تم سدادها خلال السنة ٣٩٤ مليار درهم (٢٠١٥: ٣,٢٣ مليار درهم).

١٨ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

بلغت الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كما يلي:

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**١١٥,٨٧٥**	١٠١,٩١٩
المحمل خلال السنة (إيضاح ٢٤)	**٢٠,٥١١**	٢٢,٩٥٤
المدفوع خلال السنة	**(٨,٢٤٩)**	(٨,٩٩٨)
الرصيد في نهاية السنة	**١٢٨,١٣٧**	١١٥,٨٧٥

١٩ دفعات مقدمة من عملاء

تمثل دفعات مقدمة من عملاء الأقساط المتحصل عليها من العملاء مقابل بيع عقارات للمجموعة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، لم تكن هناك دفعات مقدمة مستلمة من حكومة أبوظبي (٢٠١٥: ٤٠٩ مليون درهم) (إيضاح ٣١).

٢٠ الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
ذمم تجارية دائنة	**٤٦٥,٨٦٩**	٣٦٧,٨٠٩
تكاليف مقاولين مستحقة	**١,٧٢٥,٥٢٧**	١,٦٧٤,٠٠٩
تكاليف البنية التحتية المستحقة	**-**	٨,١٥١
دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١١ و٣١) (i)	**١,٨٢٩,٢٦٢**	٤,٢٣٧,٥٠٨
إيرادات مؤجلة	**٤٣٢,١٥٨**	٣٠٤,٩٥٢
توزيعات أرباح دائنة	**١٠٤,٠٥٧**	١٠٦,٠٤٢
مخصص عقود مثقلة بالالتزامات	**٦٧,٢٩٨**	١٠٢,٩١٨
إجمالي مبالغ مستحقة إلى عملاء من بيع عقارات (إيضاح ١٠,٦)	**٥٥٦,٤٨٩**	٦٥٣,٥٦٢
إجمالي مبالغ مستحقة إلى عملاء عقود لإنشاء أصل (إيضاح ١٠,٧)	**٧٠,٢٣٨**	٤٧,٥٥٤
مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي (إيضاح ٣١)	**٥٠٢,٣٣٥**	١٥٤,٨٥٧
التزام عقد الإيجار التشغيلي	**٤٨٨,٣٣٣**	-
مطلوبات أخرى	**٥٣٨,٥٨٦**	٦٣٤,٥١٣
	٦,٧٨٠,١٥٢	٨,٢٩١,٨٧٥

(i) تمت تسوية الدفعات المدفوعة مقدماً المستلمة مقابل تطوير البنية التحتية لتخطيط مشروع تطوير مجتمع رئيسي بأعمال تطوير قيد الإنجاز بناء على إبرام معاملة مماثلة.

لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان سداد كافة الذمم الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

٢١ إيرادات

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
تطوير وإدارة عقارات	**٢,٥٠٦,٨٤٦**	١,٢٦٩,٩٩٠
أعمال تشغيلية	**٣,٧٣٠,٦٥٠**	٣,٣١٥,٥٥٠
	٦,٢٣٧,٤٩٦	٤,٥٨٥,٥٤٠

٢٢ تكاليف مباشرة

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
تكاليف تطوير وإدارة عقارات	**١,٣٤٤,٨١٥**	٦٠٠,٢٦٣
تكاليف مباشرة للأعمال التشغيلية	**٢,٢٥٣,٤٢٨**	١,٧٧٩,٣٥٣
	٣,٥٩٨,٢٤٣	٢,٣٧٩,٦١٦

٢٣ مصاريف بيع وتسويق

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
إعلانات تجارية	**٢٢,٥٩٤**	٢١,٨٥٩
معارض ورعايات	**٦,٥٧٨**	٩,٧٣٠
تسويق مشاريع	**٣٢,٢٤٦**	٢٦,٩٩٢
أخرى	**-**	٢,٦٨٥
	٦١,٤١٨	٦١,٢٦٦

٢٤ تكاليف موظفين

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	**٧٤٣,٨٩٦**	٦٣٦,٥٢٤
مكافآت ما بعد الخدمة (إيضاح ١٨)	**٢٠,٥١١**	٢٢,٩٥٤
تدريب وتطوير الموظفين	**٤,٢٣٠**	٤,٧٩٤
	٧٦٨,٦٣٧	٦٦٤,٢٧٢
تكاليف موظفين مخصصة إلى:		
تكاليف تشغيل مباشرة	**٥٠٧,١٢٧**	٤٠٩,٥٩٨
مصاريف عمومية وإدارية	**٢٣٣,٣٢٩**	٢٢٩,٥٠٩
مشاريع قيد التطوير	**٢٨,١٨١**	٢٥,١٦٥
	٧٦٨,٦٣٧	٦٦٤,٢٧٢

٢٥ مخصصات، الانخفاض في القيمة وشطب - صافي

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
الانخفاض في قيمة ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)	**(٣٣,٥٨٣)**	(١٣٩,٥٥٥)
عكس/ (مخصص) الذمم التجارية المدينة (إيضاح ١٠,١)	**٢٦,٢٨٠**	(١٥,٣٠٢)
خفض أرض محتفظ بها للبيع	**-**	(١١٢,٢٣٤)
شطب قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١١)	**-**	(٩,٥٦٥)
عكس الانخفاض في القيمة في استثمار في شركة زميلة	**-**	٨,٦٠٣
شطب تكاليف قابلة للاسترداد	**-**	(١٤,٤٧٦)
أخرى	**(٢٠,٣١٩)**	(٦,٦٠٥)
	(٢٧,٦٢٢)	(٢٨٩,١٣٤)

٢٦ إيرادات تمويل

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
الفائدة/ الأرباح المستحقة على:		
ودائع إسلامية	**٣٤,٩٦٣**	١١,٣٦٥
ودائع بنكية ثابتة	**٤٤,٩٠٠**	٢٦,٠٧٢
حسابات جارية وتحت الطلب	**٧٢٩**	٨٢١
إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة	**٨٠,٥٩٢**	٣٨,٢٥٨
عنصر تمويل مكتسب على ذمم مدينة - صافي	**١٦,٠٨١**	٢٤,١٧٣
إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع	**١٣,٨٣٢**	١٤,٠٤٢
إيرادات تمويل أخرى	**٩,٤٦٧**	٢٢,٠٠١
	١١٩,٩٧٢	٩٨,٤٧٤

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية وفقاً لتصنيف الموجودات:

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
قروض وذمم مدينة	**٣٩,٣٨٠**	٦٠,٢١٦
أرصدة لدى البنوك وودائع	**٨٠,٥٩٢**	٣٨,٢٥٨
	١١٩,٩٧٢	٩٨,٤٧٤

٢٧ تكاليف تمويل

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
إجمالي التكاليف	**٢١٧,٥٦٢**	٢٣٢,١٦٩
عكس تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح ٢,١ و٣٢,٢)	**١٩,٢١٧**	-
ناقصاً: مبالغ تم إدراجها ضمن تكلفة الموجودات المؤهلة (i) (إيضاح ٥ و٧)	**(٢,٣٦٢)**	(٢٨٥)
	٢٣٤,٤١٧	٢٣١,٨٨٤
إعادة تدوير خسارة احتياطي حماية	**٦,٧٧٢**	٧,٧٧٧
	٢٤١,١٨٩	٢٣٩,٦٦١

(i) إن المتوسط المرجح لمعدل رسملة النقد المقترض هو ٣,٥٪ سنوياً (٢٠١٥: ٣,٢٪ سنوياً).

٢٨ إيرادات أخرى

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
إيرادات منحة حكومية مدرجة عند تسليم موجودات		
البنية التحتية (إيضاح٣١,١ أ و٣١,١ ب)	**٧١٥,٨٢٥**	١٦٥,٦٦٨
إعادة إدراج ذمم مدينة وإلغاء قطع أرض - صافي	**٤٤,٤٢٦**	-
استرداد مبالغ تم تحميلها سابقاً إلى بيان الدخل	**١٣٥,٨٣٤**	-
تحرير مستحقات بنية تحتية ومخصص العقود المثقلة بالالتزامات والمستحقات الأخرى	**٥٦,٨٢١**	٤٥٧,٧١٧
أخرى	**١,٣٧٤**	٧٠,٧٨٢
	٩٥٤,٢٨٠	٦٩٤,١٦٧

٢٩ العائد للسهم

تم احتساب مبالغ العائد الأساسي للسهم بتقسيم ربح السنة العائد لحاملي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. حيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقان.

تم احتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم المتعلق بمالكي الشركة بناءً على البيانات التالية:

	٢٠١٦	٢٠١٥
العائد (ألف درهم)		
عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم (ربح السنة المتعلق بمالكي الشركة)	**٢,٧٨٢,٣٦٤**	٢,٥٣٦,٧٩٤
المتوسط المرجح لعدد الأسهم		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم	**٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣**	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣
العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم	**٠,٣٥٤**	٠,٣٢٣

٣٠ توزيعات الأرباح

وافق المساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ١٦ مارس ٢٠١٦، على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ ١٠ فلس للسهم بإجمالي مبلغ ٧٨٦ مليون درهم. يقترح مجلس الإدارة توزيعات أرباح نقدية بمبلغ ١١ درهم للسهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦. تخضع الأرباح المقترحة لاعتماد المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

٣١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تعتبر الأطراف ذات علاقة عندما يكون لأحد الأطراف المقدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. تتكون الأطراف ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركاتها ذات العلاقة. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيما بشروط متفق عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة. إن حكومة أبوظبي هي مساهم رئيسي غير مباشر للشركة.

أرصدة الأطراف ذات العلاقة:

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
مبالغ مستحقة من/ (إلى) الحكومة:		
تكاليف مستردة (إيضاح ١٠,٢)	**٣٠١,٣٩٥**	٣١٥,٧٤٤
ذمم مدينة من موجودات مباعة (إيضاح ١٠)	**١,٢٩٠,٠٣٨**	١,١٢١,٩٦٧
ذمم دائنة أخرى (إيضاح ٢٠)	**(٥٠٢,٣٣٥)**	(١٥٤,٨٥٧)
ذمم مدينة أخرى	**٥٧,٤٥٤**	١٨٨,٠٩٠
	١,١٤٦,٥٥٢	١,٤٧٠,٩٤٤
دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح ١٩ و٢٠)	**١,٨٢٩,٢٦٢**	٤,٦٤٦,٥٠٠
مبالغ مستحقة من شركات زميلة وشركات ائتلاف (إيضاح ١٠,٥)	**٣٢٥,٥٩٩**	٣٥٠,٣٧٢
مبالغ مستحقة إلى شركات ائتلاف لأعمال متعلقة بمشاريع:		
عقود دائنة	**٣٢,٦٩٢**	٣٢,٦٩٢
محتجزات دائنة	**-**	٨١٥
	٣٢,٦٩٢	٣٣,٥٠٧

تحمل بعض الذمم المدينة من شركات الائتلاف فائدة سنوية بمعدل ٩٪ ويتم سدادها خلال ٢ إلى ٥ سنوات.

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
مبالغ مستحقة (إلى)/ من مساهم رئيسي مملوك من قبل الحكومة و/أو شركاتها الزميلة:		
ذمم مدينة من تمويل مشاريع (إيضاح ١٠,٣)	**١٣٨,٦٤٩**	١٤٢,٧٩٨
مبالغ مستحقة إلى مساهم رئيسي - صافي	**-**	(١٥٠,٧١٦)
	١٣٨,٦٤٩	(٧,٩١٨)

إن المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة هي كما يلي:

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:		
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	**١٥,٠١٥**	١٢,٩٦٣
مكافآت ما بعد الخدمة	**٦٩٣**	٤٧١
	١٥,٧٠٨	١٣,٤٣٤
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة	**٢٩,١٨٣**	٣٠,٩٧٦
إيرادات من الحكومة ومساهم رئيسي مملوك من قبل الحكومة:		
إيرادات من بيع أراضي وعقارات	**٨١٢,٨٢٥**	١٠,٠٠٠
إيرادات إدارة مشاريع	**١١٩,٣٧٧**	١٤٩,٦٠٤
إيرادات إيجار	**٣٦٣,٥٠٧**	٣٠٠,٠٦٠
إيرادات من منحة حكومية (إيضاح ٢٨)	**٧١٥,٨٢٥**	١٦٥,٦٦٨
	٢,٠١١,٥٣٤	٦٢٥,٣٣٢
أعمال منفذة بواسطة شركات ائتلاف	**-**	١٠٢
إيرادات تمويل من مشاريع تمويلية وشركات ائتلاف	**٢٠,٢٤٣**	٢٣,٤٤٧

٣١,١ في يناير ٢٠١٣، وافقت حكومة أبوظبي على تعويض يصل إلى مبلغ ١,٦ مليار درهم من تكاليف البنية التحتية. تم احتساب هذه المعاملة كما يلي:

أ) تم إدراج مبلغ ١,٣ مليار درهم المستلم "كدفعات مقدمة من حكومة أبوظبي" للتكاليف القابلة للاسترداد ضمن الذمم التجارية الدائنة والذمم الدائنة الأخرى. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغ رصيد "الدفعات المقدمة من حكومة أبوظبي" ٤٤,٢ مليون درهم (إيضاح ٢٠). خلال السنة، تم إدراج مبلغ بقيمة ٥١٠,٠ مليون درهم كإيرادات منحة حكومية عند تسليم موجودات البنية التحتية في شمس أبوظبي (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: لا شيء).

ب) يتوقف مبلغ وتوقيت تعويض تكلفة البنية التحتية على إتمام بعض عمليات التدقيق والتفتيش الفني والتقييمات التي ستقوم بها الهيئة الحكومية ذات الصلة. عند اكتمال هذه الأنشطة، سيكون هناك تأكيد معقول حول استلام المنحة وحينها سيتم إدراجها كمنحة حكومية مؤجلة. عندما يتم استيفاء شروط المنحة، أي عند تسليم موجودات البنية التحتية إلى الهيئات ذات الصلة؛ سيتم إدراج المنحة الحكومية المؤجلة في الأرباح والخسائر. خلال السنة، تم إدراج مبلغ ٢٠٦,٠ مليون درهم كإيرادات منحة حكومية، عند تسليم موجودات البنية التحتية (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ١٦٥,٧ مليون درهم).

٣١,٢ إن القروض القائمة بمبلغ ١,٦٠٠,٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ١,٩٩٣,٨ مليون درهم) مستحقة السداد إلى الحكومة وبنوك خاضعة لسيطرة الحكومة. بلغت تكاليف التمويل على هذه القروض ٥٧,٦ مليون درهم (٢٠١٥: ٥٨,٣ مليون درهم).

٣١,٣ يتم الاحتفاظ بالودائع القائمة بمبلغ ٢,٥٩٤,٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٢,٥١٠,٣ مليون درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع ٥٠,٩ مليون درهم (٢٠١٥: ١٩,٣ مليون درهم).

٣٢ الالتزامات والمطلوبات الطارئة

٣٢,١ الالتزامات الرأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها والغير متكبدة في نهاية السنة هي كما يلي:

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
مشاريع قيد التطوير	**١,٧٣١,٠٣٥**	١,٤٨١,٨٢٨
أعمال مشروع قيد الإنجاز قابلة للتعويض	**٤,٤٨٩,٣٠١**	٤,٣٦٤,٢٨٣
استثمارات في شركات زميلة	**٣٠,٣٤٢**	٣٠,٣٤٢
	٦,٢٥٠,٦٧٨	٥,٨٧٦,٤٥٣

تمتد الالتزامات المذكورة أعلاه لفترة من سنة إلى خمس سنوات.

كان لدى المجموعة دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين بمبلغ ١,١٩٨ مليون درهم (٢٠١٥: ١,١٥٩ مليون درهم) مقابل الالتزامات الواردة أعلاه.

٣٢ الالتزامات والمطلوبات الطارئة تتمة

٣٢,٢ التزامات عقود الإيجار التشغيلية

قامت الشركة بتأجير بعض العقارات. إن تدفقات الإيجار المستقبلي المتعاقد عليه هي كما يلي:

الشركة كمؤجر

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
مباني:		
خلال سنة واحدة	**٨٢٥,٨٩٢**	٧٧٥,٧٥٨
من السنة الثانية حتى الخامسة	**١,٧٩٤,٥٢٥**	٢,٠٦١,٢٥٧
بعد خمس سنوات	**٩٤٨,٣٨٧**	٥٣٣,٤٣١
	٣,٥٦٨,٨٠٤	٣,٣٧٠,٤٤٦

عقب اختيار الشركة تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ (إيضاح ٢,١)، كان التأثير الناتج على بيان الدخل الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد كما يلي:

الشركة كمستأجر

	٢٠١٦ **ألف درهم**
عكس مصاريف الفائدة خلال الفترة على مطلوبات عقود الإيجار (إيضاح ٢٧)	**١٩,٢١٧**
المصاريف المتعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل	**٢٧,٩٢١**
إجمالي التدفقات النقدية الخارجة فيما يتعلق بعقود الإيجار	**٢٠,٧٠٤**

٣٢,٣ الالتزامات الطارئة

خطابات ائتمان وضمانات بنكية

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
خطابات ائتمان وضمانات بنكية:		
صادرة عن المجموعة	**٦٩٨,٠٨٤**	٣٩١,٦٤٧
حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لشركات ائتلاف وشركات زميلة	**٢٢١,٦٩٠**	٢٣٢,٣٦٩

مدرج ضمن المطلوبات أعلاه ضمانات بنكية وخطابات ائتمان بقيمة ٦١٩,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٣٣٨,٩ مليون درهم) متعلقة بشركة إنشاء تابعة للمجموعة.

٣٣ الأدوات مالية

٣٣,١ السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في ايضاح رقم ٣ حول البيانات المالية الموحدة.

٣٣,٢ فئات الأدوات المالية

	٢٠١٦ **ألف درهم**	٢٠١٥ ألف درهم
الموجودات المالية		
موجودات مالية متاحة للبيع	**١٢٦,٤٤٨**	١٢٢,٩٧٣
قروض وذمم مدينة (بما فيها النقد والأرصدة لدى البنوك)	**١٠,٥٣٠,٧٣٩**	١٠,٤٥٩,١٦٢
الإجمالي	**١٠,٦٥٧,١٨٧**	١٠,٥٨٢,١٣٥
المطلوبات المالية		
مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة	**٩,٦٥٨,١٦٩**	٩,٥٤٤,٣٣٦
مشتقات أدوات مالية	**١٥,٠٨١**	٢٠,٤٢٤
الاجمالي	**٩,٦٧٣,٢٥٠**	٩,٥٦٤,٧٦٠

٣٣,٣ إدارة المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخزينة للمجموعة خدمات للأعمال وتنسيق إمكانية الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية بناء على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام مشتقات الأدوات المالية للحماية من التعرضات للمخاطر. يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكلٍ مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية ويشمل ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

تقوم المجموعة بتحليل المخاطر المالية تحت العناوين التالية:

٣٣,٤ إدارة مخاطر رأس المال

إن مخاطر رأس المال هي مخاطر عدم مقدرة المجموعة على إدارة رأسمالها لضمان مقدرة جميع شركاتها في المجموعة على الاستمرار في أعمالها.

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من الصكوك الغير قابلة للتحويل والقروض والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر وعلاوة الإصدار والاحتياطيات والخسائر المتراكمة كما هو مفصح عنه في بيان التغييرات في حقوق المساهمين الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل الأجل مع الاحتفاظ على عوائد مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة السيولة وخفض تكاليف التمويل وإجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

تخضع الاجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون ٣,٥١٪ (٢٠١٥: ٣,١٧٪). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب مواثيق شروط تسعة من اتفاقيات القروض (٢٠١٥: ستة) احتفاظ المجموعة بصافي ملكية تبلغ ٦,٠ مليار درهم على الأقل.

٣٣,٥ إدارة مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغييرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى.

أ) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا يوجد لدى المجموعة معاملات تجارية تتخطى حدودها الإقليمية، وبالتالي فإن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية هو في حده الأدنى. على الرغم من ذلك تقوم المجموعة باقتراض أموال بالعملات الأجنبية وبصفة أساسية بالدولار الأمريكي. ونتيجة لذلك فإن تعرض المجموعة للعملات الأجنبية يتعلق بتسديد القروض ومخاطر تحويل العملات الأجنبية المتعلقة بتحويل رصيد القرض المستحق إلى الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في نهاية كل فترة تقارير مالية. إن معدل تحويل الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت وبالتالي تعتبر المجموعة أن مخاطر العملات الأجنبية المرتبطة بتسديد القروض والتحويل في حدها الأدنى.

تحليل حساسية العملات الأجنبية

إن القيمة المدرجة لموجودات ومطلوبات المجموعة المالية المدرجة بعملات أجنبية كما في نهاية فترة تقارير مالية هي كما يلي:

	المطلوبات		الموجودات	
	٢٠١٦	٢٠١٥	**٢٠١٦**	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم	**ألف درهم**	ألف درهم
دولار أمريكي	**٣,٨٥١,٥٧٠**	٣,٧٨٨,٧٦٧	**١,٠٣٨,٢٩٧**	١,٠٥٧,٥٧٦
ريال سعودي	**١,٠٩٥**	-	**١٣,٤١٢**	-
جنيه استرليني	**٢٥٦**	١٣٢	**-**	-
	٣,٨٥٢,٩٢١	٣,٧٨٨,٨٩٩	**١,٠٥١,٧٠٩**	١,٠٥٧,٥٧٦

لا يوجد تأثير جوهري على الدولار الأمريكي حيث أن الدرهم الإماراتي مربوط بالدولار الأمريكي. إن الريال السعودي كذلك مربوط بالدولار الأمريكي.

٣٣ الأدوات المالية تتمة

٣٣,٥ إدارة مخاطر السوق تتمة

ب) إدارة مخاطر سعر الفائدة

إن الشركة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن شركات المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتذبذبة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار ثابتة وأسعار متذبذبة وباستخدام عقود تبادل أسعار الفائدة.

تم تفصيل تعرضات المجموعة لأسعار الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية في الإيضاحات رقم ١٣ و١٦ و١٧.

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة لكلاً من الأدوات المشتقة وغير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات متذبذبة، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام كما في نهاية كل فترة تقارير مالية كان قائماً طوال السنة.

في حال أن معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل ١٠٠ نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لانخفض/ ارتفع ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ بمبلغ ١٦,٦ مليون درهم / ١٥,٥ مليون درهم (٢٠١٥: نقص / زيادة بمبلغ ٢٢,٣ مليون درهم / ١٢,١ مليون درهم). انخفضت حساسية معدل الفائدة للمجموعة نتيجة لمدفوعات القروض الجوهرية خلال السنة.

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للاقتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

حماية التدفقات النقدية

يتم تعيين كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابت كحماية تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تم التعاقد على مشتقات الأدوات المالية للمجموعة مع أطراف مقابلة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

٣٣,٦ إدارة مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان هي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى، والأرصدة لدى البنوك والنقد ومشتقات الموجودات المالية (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات جدارة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحوٍ مستمر.

تركز مخاطر الائتمان

ينتج تركز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم ١٠. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تتكبدها المجموعة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تم إيداع ١٠٠٪ (٢٠١٥: ١٠٠٪) من ودائع المجموعة لدى ستة بنوك. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها.

إن القيمة التي تمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

٣٣,٧ إدارة مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحوٍ مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و٢٠١٥ بناءً على الاستحقاقات التعاقدية.

	معدل الفائدة الفعلي	أقل من شهر ألف درهم	من شهر إلى ٣ أشهر ألف درهم	من ٣ أشهر إلى سنة ألف درهم	من سنة إلى ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من ٥ سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٦							
الموجودات المالية							
أدوات لا تحمل فائدة		-	٤٩٠,٠٥٥	٢,٥٧٠,٢٦٢	٦١٣,٧٢٨	٨٩,١١٤	٣,٧٦٣,١٥٩
مستحقات من تمويل مشاريع	٦-٩٪	-	٥,١٢٥	١٩,٢٦٥	٧٦,٠٦٨	٢٦١,٧٥٩	٣٦٢,٢١٧
أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة	إيضاح ١٣	٢,٠٩٦,٢٩٢	١,٣٨٠,٧٨٤	٣,٢٥٦,٧٥٧	-	-	٦,٧٣٣,٨٣٣
الإجمالي		**٢,٠٩٦,٢٩٢**	**١,٨٧٥,٩٦٤**	**٥,٨٤٦,٢٨٤**	**٦٨٩,٧٩٦**	**٣٥٠,٨٧٣**	**١٠,٨٥٩,٢٠٩**
المطلوبات المالية							
أدوات لا تحمل فائدة (أ)		٧٧,٩٦٠	٢,٣٩٦,٥٤٦	١,٠٣٧,٠١٣	٩٤,٠٨٣	-	٣,٦٠٥,٦٠٢
صكوك غير قابلة للتحويل	إيضاح ١٦	-	-	٩,٩٨٣	٢,٧٥٥,١٢٥	-	٢,٧٦٥,١٠٨
أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة	إيضاح ١٧	٥,٠٥١	٤١,٦٤٦	٥٨٩,٥٧٢	٢,٢٠٧,٣٨٩	٥,٠٠٠	٢,٨٤٨,٦٥٨
التزام عقد الإيجار التشغيلي		-	١٠,٧٤٩	٢٥,٦٧٨	١٩٨,٤٧٣	٢٥٣,٤٣٣	٤٨٨,٣٣٣
مشتقات الأدوات المالية		-	-	١٥,٠٨١	-	-	١٥,٠٨١
الإجمالي		**٨٣,٠١١**	**٢,٤٤٨,٩٤١**	**١,٦٧٧,٣٢٧**	**٥,٢٥٥,٠٧٠**	**٢٥٨,٤٣٣**	**٩,٧٢٢,٧٨٢**
٣١ ديسمبر ٢٠١٥							
الموجودات المالية							
أدوات لا تحمل فائدة		٣,٧٠٠	٢٠٨,٧٣٩	٣,٣٩٨,١٢٢	٧٢٥,٤٦٤	٩٣,٦٢٦	٤,٤٢٩,٦٥١
مستحقات من تمويل مشاريع	٦-٩٪	-	٥,١٢٥	٢٠,٣١٤	٧٩,٧٧٣	٢٧٩,٦٤٥	٣٨٤,٨٥٧
أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة	إيضاح ١٣	١,٤٩٢,٤٦٣	١,١٠٨,٣١١	٣,٦٨٤,٦٦٩	-	-	٦,٢٨٥,٤٤٣
الإجمالي		١,٤٩٦,١٦٣	١,٣٢٢,١٧٥	٧,١٠٣,١٠٥	٨٠٥,٢٣٧	٣٧٣,٢٧١	١١,٠٩٩,٩٥١
المطلوبات المالية							
أدوات لا تحمل فائدة (أ)		٩٢,٦٣٥	٢,٣٢٥,٣٨٤	١,٠٥٣,٧٤٨	١٢٥,٧٥٦	-	٣,٥٩٧,٥٢٣
صكوك غير قابلة للتحويل	إيضاح ١٦	-	-	٩,٩٨٣	٢,٧٥٥,١٢٥	-	٢,٧٦٥,١٠٨
أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة	إيضاح ١٧	٤,٢٣٨	٣,١٠٢	٣٩٤,٠٠٥	٢,٨٥٥,٤٠٧	-	٣,٢٥٦,٧٥٢
مشتقات الأدوات المالية		-	-	-	٢٠,٤٢٤	-	٢٠,٤٢٤
الإجمالي		٩٦,٨٧٣	٢,٨٢٩,٥٤٦	١,٤٥٧,٧٣٦	٥,٧٥٦,٧١٢	-	٩,٦٣٩,٨٠٧

(أ) تتضمن ودائع تأمينية من العملاء.

٣٤ القيمة العادلة للأدوات المالية

باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦		كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	
	إجمالي القيمة الدفترية ألف درهم	**القيمة العادلة ألف درهم**	إجمالي القيمة الدفترية ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة				
صكوك غير قابلة للتحويل (إيضاح ١٦)	**٢,٧٥٩,١٧٢**	**٢,٨٤٢,٣٨٠**	٢,٧٥٥,٣٨٨	٢,٨٤١,٢٢٣

لاحقاً للتعديل الذي تم على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧، فإن جميع الأدوات المالية التي يجب قياسها بالقيمة العادلة (لاحقاً للإدراج المبدئي) يجب الإفصاح عنها في تراتبية القيمة العادلة أو يتم جمعها في ٣ مستويات (من المستوى ١ إلى ٣) بناءً على درجة إمكانية ملاحظة القيمة العادلة.

يتم استنباط القيمة العادلة للمستوى الأول من الأسعار المتداولة (الغير معدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة. يتم استنباط قياسات القيمة العادلة للمستوى الثاني من المدخلات بخلاف الأسعار المتداولة، ويتم استنباط القيمة العادلة في المستوى الثالث من طرق التقييم باستخدام مدخلات غير ملحوظة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و٣١ ديسمبر ٢٠١٥، كانت الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة مصنفة على النحو التالي:

	المستوى ١ ألف درهم	**المستوى ٢ ألف درهم**	**المستوى ٣ ألف درهم**	**الإجمالي ألف درهم**
٣١ ديسمبر ٢٠١٦				
استثمارات متاحة للبيع				
حقوق ملكية	**٢٩,٥٨٠**	**٩٦,٨٦٨**	**-**	**١٢٦,٤٤٨**
٣١ ديسمبر ٢٠١٥				
استثمارات متاحة للبيع				
حقوق ملكية	٣٠,٦٠٠	٩٢,٣٧٣	-	١٢٢,٩٧٣

يتم تحديد القيم العادلة لمشتقات الأدوات المالية بمبلغ ١٥ مليون درهم المتعلقة بعقود تبادل أسعار الفائدة بواسطة مقيمين مستقلين (الرجاء الاطلاع على إيضاح ٣٣,٥) ويتم قياسها بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة والمخصومة بناءً على منحنيات العائد القابلة للتطبيق والمستمدة من معدلات الفائدة المدرجة. يتم تصنيف الأدوات المشتقة ضمن المستوى ٢.

٣٥ المعلومات القطاعية

٣٥,١ قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ هي كما يلي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

	تطوير وإدارة العقارات		إدارة الأصول				
	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	القرى التشغيلية ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	المجموعة ألف درهم
الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	٢,٣٨٧,٤٦٧	١١٩,٣٧٩	١,٥٧٧,٩٦٥	٥٤٠,٣٣٤	٩١,٧٤٨	١,٣٧١,٢٧٠	٦,٠٨٨,١٦٣
الإيرادات من رسوم الخدمة	-	-	١٤٩,٣٣٣	-	-	-	١٤٩,٣٣٣
إجمالي الإيرادات	٢,٣٨٧,٤٦٧	١١٩,٣٧٩	١,٧٢٧,٢٩٨	٥٤٠,٣٣٤	٩١,٧٤٨	١,٣٧١,٢٧٠	٦,٢٣٧,٤٩٦
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	(١,٣٢٧,٢٨٩)	(١٧,٥٢٦)	(١٨٠,١٦٧)	(٤٣١,٠١٨)	(٦٧,٨٤٢)	(١,٤٢٥,٠٦٨)	(٣,٤٤٨,٩١٠)
مصاريف رسوم الخدمة	-	-	(١٤٩,٣٣٣)	-	-	-	(١٤٩,٣٣٣)
إجمالي الربح	١,٠٦٠,١٧٨	١٠١,٨٥٣	١,٣٩٧,٧٩٨	١٠٩,٣١٦	٢٣,٩٠٦	(٥٣,٧٩٨)	٢,٦٣٩,٢٥٣
استهلاك وإطفاء	-	-	(٦,٦٩٥)	(١١٦,٤٣٨)	(١٥,١١٢)	(٤٥,٣١٥)	(١٨٣,٥٦٠)
مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب – صافي	٥٢,٣٧٥	-	(٢٠,٣٥٩)	(٣٣,٥٨٣)	-	(٥,٧٣٥)	(٧,٣٠٢)
ربح القيمة العادلة على استثمارات عقارية	-	-	(١٦٩,٦٨٠)	-	-	-	(١٦٩,٦٨٠)
حصة من الربح من شركات زميلة وشركة ائتلاف	-	-	٦١,٣٣٣	-	-	-	٦١,٣٣٣
ربح من استبعاد استثمارات عقارية	-	-	١٤,٤٠٩	-	-	-	١٤,٤٠٩
إيرادات أخرى	٧١٨,٤١٠	١٦,٥٦٣	٥٠,٣٤٣	-	-	-	٧٨٥,٣١٦
ربح / (خسارة) القطاع	١,٨٣٠,٩٦٣	١١٨,٤١٦	١,٣٢٧,١٤٩	(٤٠,٧٠٥)	٨,٧٩٤	(١٠٤,٨٤٨)	٣,١٣٩,٧٦٩
حصة من الربح من شركات زميلة وشركة ائتلاف							٥,٣٠٣
مصاريف بيع وتسويق							(٦١,٤١٨)
مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب – صافي							(٢٠,٣٢٠)
مصاريف عمومية وإدارية							(٣٤٣,١٨٥)
استهلاك وإطفاء							(١٥,٤٩٠)
إيرادات تمويل							١١٩,٩٧٢
تكاليف تمويل							(٢٤١,١٨٩)
إيرادات أخرى							١٦٨,٩٦٤
الربح للسنة							٢,٧٥٢,٤٠٦

٣٥ **المعلومات القطاعية** تتمة

٣٥,١ **قطاعات الأعمال** تتمة

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ هي كما يلي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

	تطوير وإدارة العقارات		إدارة الأصول				
	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	القرى التشغيلية ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	المجموعة ألف درهم
الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	١,٠١٤,٨٩٦	٢٥٥,٠٩٤	١,٤٨٣,٩٠٣	٦٣٥,١٢٨	١٢٨,٠٨٦	٩٣١,٤٩١	٤,٤٤٨,٥٩٨
الإيرادات من رسوم الخدمة	-	-	١٣٦,٩٤٢	-	-	-	١٣٦,٩٤٢
إجمالي الإيرادات	١,٠١٤,٨٩٦	٢٥٥,٠٩٤	١,٦٢٠,٨٤٥	٦٣٥,١٢٨	١٢٨,٠٨٦	٩٣١,٤٩١	٤,٥٨٥,٥٤٠
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	(٤٧٥,٠٤٦)	(١٢٥,٢١٧)	(٢٤٨,٧١٧)	(٤٦٣,٨٩١)	(١٠٠,٢٩٥)	(٨٢٩,٥٠٨)	(٢,٢٤٢,٦٧٤)
مصاريف رسوم الخدمة	-	-	(١٣٦,٩٤٢)	-	-	-	(١٣٦,٩٤٢)
إجمالي الربح	٥٣٩,٨٥٠	١٢٩,٨٧٧	١,٢٣٥,١٨٦	١٧١,٢٣٧	٢٧,٧٩١	١٠١,٩٨٣	٢,٢٠٥,٩٢٤
استهلاك وإطفاء	-	-	(٧,٩٠٥)	(١١٩,٥٩٩)	(٢٥,٢٠٥)	(٣٦,٤١٠)	(١٨٩,١١٩)
(مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب)/ عكس – صافي	(٧٥,٩٢٧)	(١٤,٤٧٦)	(١٥,٠٨٥)	(١٣٩,٥٥٥)	-	(٦١٦)	(٢٤٥,٦٥٩)
ربح القيمة العادلة على استثمارات عقارية	-	-	٤٨٧,٠١١	-	-	-	٤٨٧,٠١١
حصة من الربح من شركات زميلة وشركة ائتلاف	٦١,٩٤٥	-	٩٦,٣٣٠	-	-	-	١٥٨,٢٧٥
ربح من استبعاد استثمارات عقارية	-	-	٣٢,٣٧٦	-	-	-	٣٢,٣٧٦
إيرادات أخرى	٦٣٥,٨٤٩	٣١,٢٤٨	٧,١١٩	-	١١,٠٢٠	١,٠٨٠	٦٨٦,٣١٦
ربح / (خسارة) القطاع	١,١٦١,٧١٧	١٤٦,٦٤٩	١,٨٣٥,٠٣٢	(٨٧,٩١٧)	١٣,٦٠٦	٦٦,٠٣٧	٣,١٣٥,١٢٤
حصة من الربح من شركات زميلة وشركة ائتلاف							٣,٠٤٨
مصاريف بيع وتسويق							(٦١,٢٦٦)
(مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب)/ عكس – صافي							(٤٣,٤٧٥)
مصاريف عمومية وإدارية							(٣١٩,٣٩٧)
استهلاك وإطفاء							(٢٠,٨٣١)
إيرادات تمويل							٩٨,٤٧٤
تكاليف تمويل							(٢٣٩,٦٦١)
إيرادات أخرى							٧,٨٥١
الربح للسنة							٢,٥٥٩,٨٦٧

إن موجودات ومطلوبات القطاعات تكاليف المشاريع والنفقات الرأسمالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ و٣١ ديسمبر ٢٠١٥ هي كما يلي:

	تطوير وإدارة العقارات		إدارة الأصول				
	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	القرى التشغيلية ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	غير موزعة ألف درهم	المجموعة ألف درهم
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦								
موجودات	**٧,٢٠١,٨٠٦**	**٣,٤٠٥,٦١١**	**١٦,٨٣٧,٠٦٢**	**٢,٤٠٩,٨٩٢**	**٣٨,٥٥٦**	**١,٥٧٨,٠٩٥**	**٤,٠٩٠,٠٧٥**	**٣٥,٥٦١,٠٩٧**
مطلوبات	**(١,٨٧٤,٤٢٢)**	**(٣,١٦٤,٣٤١)**	**(١,٤٩٥,٢٧٤)**	**(١٤٤,٤٢٢)**	**(٣٢,٥٩١)**	**(٦٦٧,٤٥٧)**	**(٦,٠٩٦,٤٩٦)**	**(١٣,٤٧٥,٠٠٣)**
النفقات الرأسمالية	**-**	**-**	**٢٥,٠٥٨**	**١٧,٦١٧**	**٦١٣**	**٢٠٥,٤٣١**	**١١,٩٣٩**	**٢٦٠,٦٥٨**
نفقات المشاريع	**٦٠٦,٤٨٨**	**-**	**٩٦,١٨٢**	**-**	**-**	**١,٧٣٣**	**-**	**٧٠٤,٤٠٣**
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥								
موجودات	٧,٧٩٢,٩٨٢	٣,٢٦١,٤٣٩	١٦,٦٨٩,٠٥٩	٢,٥٤٨,٠٨٨	١٩٦,٢٧٩	١,١٨٨,٧٢٠	٤,٤٦٤,١٠٩	٣٦,١٤٠,٦٧٦
مطلوبات	(٣,٩٧٩,٨٢٠)	(٣,٥٥٧,٣٧٧)	(١,٢٤٩,٠٢٣)	(١٧٤,٧٧٠)	(١٥٢,٨٩٠)	(٣٢٥,٢٧٦)	(٦,٤١٣,٧٩٢)	(١٥,٨٥٢,٩٤٨)
النفقات الرأسمالية	-	-	١٧,٥٤٠	٣٥,٢٧٦	٩٢٧	٣٨,٥٣٠	٢,١٤٧	٩٤,٤٢٠
نفقات المشاريع	٢٢١,٢٠٥	٨٣,١٤٢	٣٧٣,٦٧١	-	-	٦,٦٧٤	-	٦٨٤,٦٩٢

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الافصاح عنها في إيضاح رقم ٣.

يمثل ربح القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في أرباح الشركات الزميلة وشركات الائتلاف والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

لأغراض مراقبة الأداء القطاعي وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء الحصة في الشركات الزميلة وشركات الائتلاف والموجودات المتاحة للبيع و"الموجودات المالية الأخرى". يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناء على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم توزيع كافة المطلوبات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء القروض، والسندات القابلة وغير القابلة للتحويل، و"المطلوبات المالية الأخرى". يتم توزيع المطلوبات التي تكون القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها مسؤولة عنها بشكل مشترك بالتناسب مع موجودات كل قطاع.

٣٥,٢ القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في منطقة جغرافية واحدة فقط وهي الإمارات العربية المتحدة.

٣٦ مساهمات اجتماعية

بلغت قيمة المساهمات الاجتماعية (ويشمل الهبات والتبرعات) التي تم إجراؤها خلال السنة ما قيمته ٤٨ مليون درهم (٢٠١٥: ٥ مليون درهم).

٣٧ اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠١٧.

ملاحظات

تصميم وإنتاج إمبرور
emperor.works +٩٧١ (٠)٥٦ ١٥٠ ٨٢٩٢

شركة الدار العقارية
HQ
شاطئ الراحة
أبوظبي
هاتف: ٥٥٥٥ ٨١٠ ٢ ٩٧١+

aldar.com