



٢٠٢٠
التقرير
السنوي

المحتويات

صفحات

٠٤	رسالة من رئيس مجلس الإدارة
٠٦	أعضاء مجلس الإدارة
٠٨	تقرير الحوكمة
١٩	المسؤولية المجتمعية والاستدامة
٢١	هيكل الشركة
٢٦	لمحة عن أعمال الشركة
٣٠	مشاريعنا
٣٤	المشاريع المشتركة والشركات الزميلة
٣٦	محطات ديار خلال ٢٠٢٠
٣٩	الإيضاحات المالية
٤٧	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٤٨	تقرير مدقق الحسابات المستقل
٥٨	بيان المركز المالي الموحد
٥٩	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٦٠	بيان الخسائر الشاملة الأخرى الموحد
٦١	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
٦٢	بيان التدفقات النقدية الموحد
٦٣	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة



رسالة من رئيس مجلس الإدارة



مساهمينا الكرام،

كان عام ٢٠٢٠ عاماً استثنائياً بكل ما فيه من تحديات كبيرة. وعلى الرغم من الصعوبات التي شهدتها هذه السنة بصورة عامة، إلا أنها شكلت دافعاً لنا لإيجاد حلول مبتكرة لضمان تحقيق أهدافنا في كافة القطاعات.

عملنا جميعاً كفريق واحد ووضعتنا خطة تهدف لحل التحديات التي نواجهها. وفي الوقت الذي كان تأثير الجائحة كبيراً على كافة القطاعات، عملنا على ضمان استمرار عملياتنا حسب الخطط الموضوعة، دون التخلي عن سلامة موظفينا، من خلال تنفيذ حملات تعقيم دقيقة، واتخاذ جميع التدابير الاحترازية، وتوفير البنية التحتية التقنية اللازمة التي تتيح لموظفينا العمل عن بعد بسهولة ويسر.

سجلت ديار إيرادات قدرها ٤١٢,٩ مليون درهم مقارنة بإيراداتها البالغة ٦٠٣,٧ ملايين درهم عام ٢٠١٩. وبلغ صافي الأرباح التشغيلية ٢٤,٥ مليون درهم. ونتيجة لتأثير الجائحة على مستوى العالم، والذي ترك بصمته على قطاعات كثيرة كالعقارات والضيافة والسياحة، فقد تم تسجيل مخصصات وانخفاض للقيمة العادلة لأصول الشركة، مما نتج عنه خسارة صافية بمبلغ ٢١٦,٩ مليون درهم.

على الرغم مما تفرضه الجائحة من صعوبات استثنائية، تمكنت ديار من استكمال مشاريعها القائمة حسب الجدول الزمني. حيث نجحنا في استكمال المرحلة الثانية من مشروع ميدتاون، دانية ديستريكت، المكونة من ستة مباني سكنية وتسليمها في شهر فبراير ٢٠٢٠. ومع الانتهاء من مرحلتين من المشروع، تم إطلاق المرحلة الثالثة مشروع نور في شهر مارس، وتم تعيين المقاول الرئيسي لإنشاء المرحلتين الثالثة والرابعة لبدء العمل على الفور حيث بلغت نسبة الإنجاز أكثر من ١٠٪ حتى الآن، ونهدف إلى استكمال المرحلتين بحلول الربع الأول من عام ٢٠٢٣. فضلاً عن ذلك، أنهينا أعمالنا في مشروع "بيلا نور" قبل الموعد المحدد، والذي يتكون من ١٨ طابقاً في مجمع دبي للعلوم وتم البدء في تسليم الوحدات للمشتريين مباشرة.

نحن ملتزمون باستراتيجيتنا في التنوع من خلال تقديم الخدمات العقارية عالية الجودة، حيث يواصل قسم إدارة العقارات في كسب ثقة الملاك، ويظهر ذلك من خلال محفظة إدارة العقارات التي تضم ما يزيد على ١٤,٠٠٠، وتجديد أكثر من ١٠,٠٠٠ عقداً إيجارياً في السنة الماضية.

استطاع قسم إدارة المرافق في ديار من المحافظة على كافة عقودها السابقة مع العملاء، وشهد ارتفاعاً بنسبة ٤٢٪ في عدد العقود، إلى جانب إضافة أكثر من ١٠٠ موقع جديد إلى محفظة أعمالنا، مما يجعلنا نعمل في أكثر من ٨٠٠ موقع مختلف في الإمارات السبعة.

وأضاف قسم إدارة المجمعات بمسماه الجديد ستة مشاريع جديدة و١٧٠٣ وحدة إلى محفظته، مما يرفع محصلتنا الإجمالية إلى ٣٥ مشروعاً و٨١٧ وحدة. في حين استطاع قسم حلول الخدمات الجديد "نيش وايد"، من تولي مشاريع جديدة لتصل إلى ٢٢ مشروعاً.

ظهر التأثير الأكبر للجائحة على قطاع السياحة، ومع إيقاف الرحلات الجوية بين الدول، عانى هذا القطاع مما أثر بصورة كبيرة على حركة النزلاء ومعدلات الإشغال. وذلك ما دفعنا إلى العمل عن كثب مع مشغل الفنادق الخاصة بنا، لتنظيم حملات تعقيم بشكل دوري، والمحافظة على توفير أعلى الاشتراطات الصحية في جميع فنادقنا. ومن خلال التركيز على عقود الإقامة طويلة الأجل، استطعنا الوصول إلى متوسط إشغال بنسبة ٧٤٪. كما ساهم القطاع الفندقية بالشركة وبالتعاون مع هيئة الصحة بدبي في توفير السكن الملازم للطواقم الطبية في فنادق الشركة خلال فترة التعقيم الوطني، إيماناً منا بأهمية تكاتف الجميع خلال هذه الأزمة، ومع تخفيف القيود المفروضة على السفر وازدياد حركة السياحة، نتوقع أن يتعافى هذا القطاع ليحقق عائدات أكبر مستقبلاً.

بذلت قيادة الدولة كل الجهود الممكنة لتخفيف أثر الجائحة. ومع إطلاق خطة فعّالة لتوزيع اللقاحات والعزم على فتح الاقتصاد، نتطلع إلى تحقيق أهدافنا بكل ثقة واحترافية، ونحن عازمون أيضاً على التنسيق والمتابعة مع الجهات المختصة لإنهاء كافة القضايا القانونية لحماية حقوق مساهميننا. نهدف في عام ٢٠٢١ إلى مواصلة استراتيجية التنوع التي تتبعها بجانب التطوير العقاري، لنكون ضمن الشركات العقارية المتكاملة والرائدة لتحقيق أفضل النتائج والفائدة لمساهميننا.

أود التوجه بجزيل الشكر إلى كافة المساهمين على دعمهم المتواصل وثقتهم والتي تقودنا في سعيينا نحو تحقيق أهدافنا.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

عبد الله علي عبيد الهاملي

رئيس مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة



السيد عبدالله الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل
الخبرات: البنوك والتطوير العقاري والمالية والاستثمارات وتقنية المعلومات
المؤهلات: بكالوريوس في الاقتصاد والرياضيات من جامعة العين - الإمارات

عُيِّنَ في المجلس منذ عام ٢٠٠٨
العضو المنتدب لمجلس إدارة بنك دبي الإسلامي ش.م.ع. ورئيس مجلس إدارة شركة ريت الإمارات ورئيس مجلس إدارة شركة تنمية للخدمات ذ.م.م



سعادة خليفة الزفين
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / مستقل
الخبرات: التطوير العقاري والمقاولات والمطارات
المؤهلات: بكالوريوس في الهندسة الكيميائية من جامعة أريزونا في الولايات المتحدة الأمريكية

عُيِّنَ في المجلس منذ عام ٢٠٠٦
الرئيس التنفيذي في مؤسسة دبي للطيران والرئيس التنفيذي لمؤسسة دبي لمشاريع الطيران الهندسية ورئيس مجلس إدارة كليفلاند بريدج وعضو مجلس إدارة مركز دبي التجاري العالمي ورئيس اللجنة التنفيذية وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة



السيد عبد الله لوتاه
نائب رئيس مجلس الإدارة

غير تنفيذي / مستقل
الخبرات: التطوير العقاري والتجارة والاستثمارات
المؤهلات: بكالوريوس في إدارة الأعمال من كليات التقنية العليا - الامارات

عُيِّنَ في المجلس منذ عام ٢٠٠٨
نائب رئيس مجلس الإدارة لمجموعة لوتاه ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة وعضو اللجنة التنفيذية بالشركة



السيد محمد الشريف

عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل
الخبرات: التطوير العقاري والتجارة والبنوك والمحاسبة والشؤون المالية
المؤهلات: ماجستير في المحاسبة من الجامعة الكاثوليكية في الولايات المتحدة الأمريكية وشهادة CPA من مجلس ولاية فيرجينيا

عُيِّنَ في المجلس منذ عام ٢٠٠٩
رئيس الأعمال الدولية والاستثمارات العقارية لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع ونائب رئيس مجلس إدارة في شركة تمويل ش.م.خ. وعضو لجنة التدقيق بالشركة



السيد محمد النهدي
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل
الخبرات: التطوير العقاري والبنوك وتقنية المعلومات والشؤون المالية
المؤهلات: بكالوريوس في المحاسبة وإدارة الأعمال من جامعة المستنصرية في بغداد

عُيِّنَ في المجلس منذ عام ٢٠٠٩
عضو مجلس إدارة بنك دبي الإسلامي الخرطوم وعضو مجلس إدارة شركة تنمية ذ.م.م، وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية بالشركة



السيد عبيد ناصر لوتاه
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل
الخبرات: التطوير العقاري والبنوك
المؤهلات: بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الإمارات

عُيِّنَ في المجلس منذ عام ٢٠١٠
عضو مجلس إدارة شركة أراضى للتطوير ذ.م.م. وعضو اللجنة التنفيذية بالشركة



الدكتور عدنان شلوان
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل
الخبرات: البنوك والتسويق والتطوير العقاري والمالية والاستثمارات
المؤهلات: الدكتوراه والماجستير في التسويق وبكالوريوس في الأعمال المصرفية الإسلامية والتأمين من الجامعة الأمريكية في لندن وشهادة دولية (CeIB)

عُيِّنَ في المجلس منذ عام ٢٠٠٩
الرئيس التنفيذي لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع. وعضو مجلس إدارة في شركة تمويل وعضو مشارك في مجلس إدارة خبراء التمويل الإسلامي



السيد ياسر بن زايد الفلاسي
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / مستقل
الخبرات: التطوير العقاري والشؤون المالية والعمليات التشغيلية
المؤهلات: بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية

عُيِّنَ في المجلس منذ عام ٢٠١٦
الرئيس التنفيذي للعمليات في مكتب حكومة دبي وعضو مجلس إدارة شركة فالكون القابضة المحدودة ورئيس لجنة التدقيق بالشركة



السيدة مريم بن فارس
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / مستقل
الخبرات: البنوك وإدارة الخزينة للشركات
المؤهلات: ماجستير في الأعمال الدولية من جامعة ولونغونغ في دبي

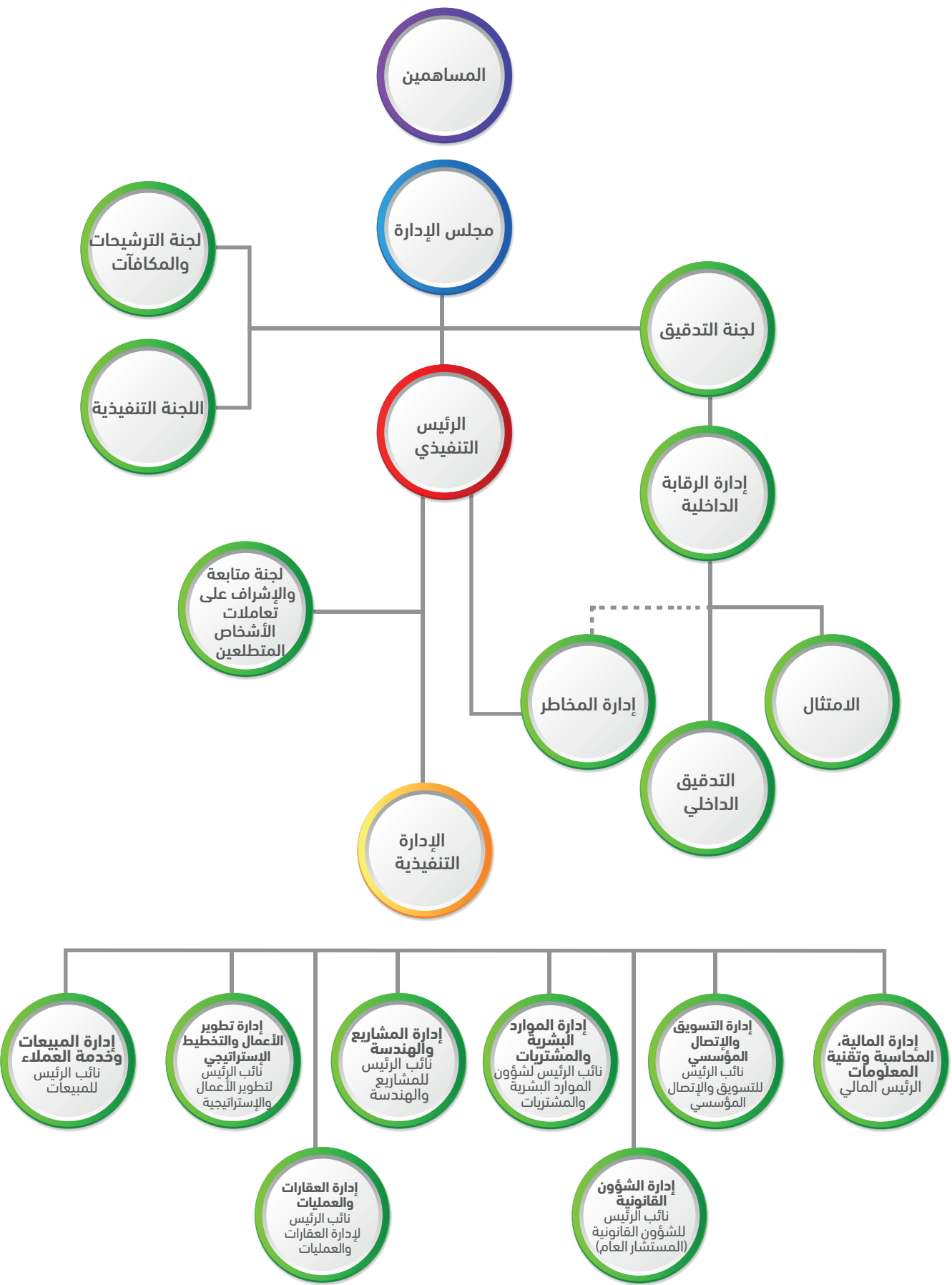
عينت في المجلس منذ عام ٢٠١٩
مدير أول لتعاملات الخزينة في طيران الاتحاد وعضو لجنة التدقيق بالشركة

تقرير الحوكمة



١. الإجراءات التي تم اتخاذها لاستكمال نظام حوكمة الشركة خلال عام ٢٠٢٠ وكيفية تطبيقها

- مجلس إدارة الشركة ("المجلس") يؤمن بأهمية تطبيق أعلى معايير الحوكمة لتطوير أداء الشركة وحماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح وتحقيق النمو المستدام للأسواق المالية، حيث يعمل المجلس والإدارة التنفيذية على ترسيخ نظام الرقابة الداخلية الذي يعتبر عنصراً حاسماً في هيكل حوكمة الشركة. ويراعي إطار عمل الحوكمة بالشركة المبادئ والمعايير المحددة والمعمول بها من قبل كل من الهيئة، سوق دبي المالي، والأحكام الواردة ضمن القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية في تحديد متطلبات الحوكمة. وفي عام ٢٠٢٠ واصلت إدارة الشركة تطبيق قواعد الحوكمة على نحو فعال وبطريقة شفافة انطلاقاً من مسؤولية المجلس نحو مساهمي الشركة وبما يحقق حماية وتعزيز حقوقهم من خلال:
- تطوير دليل حوكمة الشركة حسب تشريعات وقرارات الهيئة؛
- قام المجلس بعقد ٤ اجتماعات خلال العام وإخطار السوق المالي بمواعيد ونتائج هذه الاجتماعات حسب الإجراءات المتبعة بسوق دبي المالي. وتم عقد ٤ اجتماعات للجنة التدقيق، اجتماع واحد للجنة الترشيحات والمكافآت و ٣ اجتماعات للجنة التنفيذية؛
- التزام أعضاء المجلس المستقلين بالإفصاح عن أي تغير يؤثر على استقلاليتهم والتأكد منها بشكل مستمر؛
- التأكيد على التشكيل الحالي للجان وممارسة الصلاحيات المنوطة وممارسة كافة الصلاحيات الخاصة واللازمة لأعمالها وأي أعمال إضافية يكلفها بها المجلس. وقام المجلس بمتابعة وتلقي التقارير من هذه اللجان بما يتوافق مع أحكام وضوابط قرارات الهيئة؛
- التأكيد على تبعية دائرة الرقابة الداخلية للمجلس من خلال لجنة التدقيق وأن ترفع تقاريرها مباشرة إلى لجنة التدقيق وأن تمارس دائرة الرقابة كافة الصلاحيات المنوطة بها وفق نظام الرقابة الداخلية والصلاحيات المعتمدة من المجلس؛
- التأكيد على الصلاحيات الممنوحة للإدارة ومدتها واللازمة لأعمالها وأي أعمال إضافية يكلفها بها المجلس؛
- الإفصاح عن البيانات المالية الربعية والسنوية وإرسال نسخ عنها إلى سوق دبي المالي والهيئة بعد مراجعتها من قبل مدقق الحسابات الخارجي للشركة واعتمادها من قبل المجلس؛
- قام المجلس من خلال لجنة التدقيق بوضع إطار واستراتيجية لإدارة المخاطر ومدى المخاطر المقبولة والمتاحة للإدارة التنفيذية لعدم تجاوزها وللالتزام بها؛
- تم انتخاب وتعيين عضو نسائي في مجلس الإدارة لتفعيل مساهمة العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة؛
- مراجعة نظام الرقابة الداخلية وتحديث بعض السياسات والإجراءات للشركة واعتمادها مثل القواعد والإجراءات التي تحكم تعاملات أعضاء المجلس والإدارة، سياسة الإبلاغ عن المخالفات، سياسة المكافآت السنوية وميثاق قواعد وسلوك أخلاقيات العمل.



١. لجنة التدقيق:

أ- يقر السيد / ياسر بن زايد الفلاسي رئيس لجنة التدقيق بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لألية عملها والتأكد من فعاليتها.

ب- أسماء أعضاء لجنة التدقيق:

م	الاسم	الصفة	الفئة
١	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	رئيس اللجنة	غير تنفيذي/ مستقل
٢	السيد/ محمد الشريف	عضو	غير تنفيذي/ غير مستقل
٣	السيدة/ مريم بن فارس	عضو	غير تنفيذي / مستقل

ومن اختصاصاتها والمهام الموكلة لها:

١. مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية في الشركة؛

٢. وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي ورفع تقرير للمجلس تحدد فيه المسائل التي ترى أهمية اتخاذ إجراء بشأنها مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم اتخاذها؛

٣. متابعة ومراقبة استقلالية مدقق الحسابات الخارجي ومدى موضوعيته، ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة والتأكد من استيفاء مدقق الحسابات للشروط الواردة في القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها والنظام الأساسي للشركة؛

٤. مراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية ونصف السنوية وربيع السنوية) ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة وبعد إقفال الحسابات بعد أي فترة ربع سنوية، وعليها التركيز بشكل خاص على ما يلي: أية تغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية؛ إبراز النواحي الخاضعة لتقدير الإدارة؛ التعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق؛ افتراض استمرارية عمل الشركة؛ التقيد بالمعايير المحاسبية التي تقررها الهيئة؛ والتقيد بقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية؛

٥. التنسيق مع المجلس والإدارة التنفيذية والمدير المالي أو المدير القائم بنفس المهام في الشركة في سبيل أداء مهامها؛

٦. الاجتماع مع مدققي حسابات الشركة مرة على الأقل في السنة دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو

من يمثلها، ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة؛

٧. النظر في أية بنود هامة وغير معتادة ترد أو يجب إيرادها في تلك التقارير والحسابات وعليها إيلاء الاهتمام اللازم بأية مسائل يطرحها المدير المالي للشركة أو المدير القائم بنفس المهام أو ضابط الامتثال أو مدققي الحسابات؛

٨. رفع توصية للمجلس بشأن اختيار أو استقالة أو عزل مدقق الحسابات؛

٩. مراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة؛

١٠. مناقشة نظام الرقابة الداخلية مع الإدارة والتأكد من أدائها لواجبها في إنشاء نظام فعّال للرقابة الداخلية؛

١١. النظر في نتائج التحقيقات الرئيسية في مسائل الرقابة الداخلية التي يكلفها بها المجلس أو تتم بمبادرة من اللجنة وموافقة الإدارة.

١٢. الاطلاع على تقييم المدقق لإجراءات الرقابة الداخلية والتأكد من وجود التنسيق فيما بين مدققي الحسابات الداخلي للشركة ومدقق الحسابات الخارجي؛

١٣. التأكد من توفر الموارد اللازمة لجهاز التدقيق الداخلي ومراجعة ومراقبة فعالية ذلك الجهاز؛

١٤. بحث كل ما يتعلق بعمل مدقق الحسابات وخطة عمله ومراسلاته مع الشركة وملاحظاته وتحفظاته وأية استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على الإدارة التنفيذية العليا بخصوص السجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة ومتابعة ردها ومدى استجابة إدارة الشركة لها وتوفيرها للتسهيلات اللازمة للقيام بعمله؛

١٥. التأكد من رد المجلس في الوقت المطلوب على الاستيضاحات والمسائل الجوهرية المطروحة في رسالة مدقق الحسابات الخارجي؛

١٦. وضع الضوابط التي تمكن موظفي الشركة من الإبلاغ عن أية مخالفات محتملة في التقارير المالية أو الرقابة الداخلية أو غيرها من المسائل بشكل سري والخطوات الكفيلة بإجراء تحقيقات مستقلة وعادلة لتلك المخالفات ومراقبة مدى تقييد الشركة بقواعد السلوك المهني؛

١٧. مراجعة تعاملات الأطراف ذات العلاقة مع الشركة والتأكد من عدم وجود أي تضارب في المصالح والتوصية بشأنها للمجلس قبل إبرامها؛

١٨. ضمان تطبيق قواعد العمل الخاصة بمهامها والصلاحيات الموكلة إليها من قبل المجلس؛

١٩. تقديم التقارير والتوصيات إلى المجلس عن المسائل الواردة في هذا البند؛ و النظر في أية مواضيع أخرى يحددها المجلس.

ج- بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال السنة وتواريخها لمناقشة المسائل المتعلقة بالبيانات المالية وأية أمور أخرى، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:

عقدت اللجنة أربعة (٤) اجتماعات خلال السنة المالية على النحو التالي:

تاريخ الاجتماع									
م	الحضور الشخصي		٢٠٢٠/٠١/٢٦		٢٠٢٠/٠٥/١٠		٢٠٢٠/٠٧/٢٣		٢٠٢٠/١٠/٢٥
			الحضور	الغرض	الحضور	الغرض	الحضور	الغرض	الحضور
١	السيد / ياسر بن زايد الفلاسي		✓	مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	T	مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	✓	مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	✓
٢	السيد / محمد الشريف		✓	مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	T	مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	✓	مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	✓
٣	السيدة/ مريم بن فارس		✓	مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	T	مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	✓	مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	✓
✓ حضر الاجتماع X تغيب مع الاعتذار T الحضور من خلال وسائل التقنية الحديثة									

٢. لجنة الترشيحات والمكافآت:

أ- يقر السيد / عبدالله لوتاه رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لألية عملها والتأكد من فعاليتها.

ب-أسماء أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت :

م	الاسم	الصفة	الفئة
١	السيد/ عبدالله لوتاه	رئيس اللجنة	غير تنفيذي/ مستقل
٢	سعادة / خليفة الزفين	عضو	غير تنفيذي/ مستقل
٣	السيد / محمد النهدي	عضو	غير تنفيذي/ غير مستقل

ومن اختصاصاتها والمهام الموكلة لها:

١. التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر؛

٢. إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء المجلس والعاملين فيها وأن المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية العليا للشركة معقولة وتناسب وأداء الشركة؛

٣. تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم؛

٤. إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها سنوياً؛

٥. تنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية المجلس بما يتفق والقوانين والأنظمة المعمول بها وأحكام النظام؛

٦. المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس، بما في ذلك تحديد الوقت الذي يلزم أن يخصصه العضو لأعمال المجلس؛

٧. مراجعة هيكل المجلس ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها؛

٨. وضع سياسة خاصة بالترشح لعضوية المجلس تهدف إلى مراعاة التنوع بين الجنسين ضمن التشكيل وتشجيع المرأة للترشح من خلال مزايا وبرامج تحفيزية وتدريبية؛

٩. تقوم اللجنة بالنظر في أية أمور أخرى يحددها المجلس.

ج- بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال السنة وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:

عقدت اللجنة اجتماع واحد (١) خلال السنة المالية على النحو التالي:

م	الحضور الشخصي	تاريخ الاجتماع
١	السيد/ عبدالله لوتاه	T
٢	سعادة / خليفة الزفين	T
٣	السيد / محمد النهدي	X
X	تغيب مع الاعتذار	T الحضور من خلال وسائل التقنية الحديثة

٣. لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين

أ- يقر السيد / هاني فنصة رئيس لجنة بمسؤوليته عن نظام المتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين في الشركة وعن مراجعته لألية عملها والتأكد من فعاليته.

ب- أسماء أعضاء لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين:

ومن اختصاصاتها والمهام الموكلة لها:

م	الاسم	الصفة	المنصب
١	السيد / هاني فنصة	رئيس اللجنة	الرئيس المالي
٢	السيد / علي شريف المزروقي	عضو	نائب الرئيس لشؤون الموارد البشرية
٣	السيد / علاء منصور	عضو	مدير العلاقات العامة وعلاقات المساهمين

١. إعداد سجل بأسماء جميع المطلعين في الشركة بالإضافة إلى الأشخاص المحتمل اطلاعهم على المعلومات الداخلية بصفة مؤقتة؛

٢. إعداد النظم والقوانين الخاصة بتداول أعضاء مجلس الإدارة والموظفين في أسهم الشركة أو الشركات التابعة لها أو الشركات الشقيقة واعتمادها من مجلس الإدارة؛

٣. اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للمحافظة على سرية بيانات الشركة والمعلومات الجوهرية بما يضمن عدم انتشارها؛

٤. اتخاذ الإجراءات اللازمة للتعامل مع الأطراف ذات العلاقة الذين لهم اطلاع على البيانات الداخلية والمعلومات

الخاصة بالشركة وعملائها للحفاظ على سريتها وعدم إساءة استخدامها أو انتقالها إلى أطراف أخرى؛ و

٥. التأكد من توقيع جميع المطلعين على إقرار بأنهم على علم بوضعهم كمطلعين على المعلومات الداخلية عن الشركة وعملائها، وتحملهم لكافة العواقب القانونية في حال تسرب المعلومات أو إعطاء التوصيات بناء على اطلاعهم على المعلومات الداخلية بحكم مواقعهم، والالتزام بإبلاغ الشركة حول أي تداولات في أسهم الشركة أو الشركات التابعة قبل وبعد إجراء التداول.

ت- ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام ٢٠٢٠ :

١. تحديث السجل الخاص بالمطلعين

٢. إرسال القائمة المحدثة باسماء المطلعين إلى سوق دبي المالي وهيئة الأوراق المالية بحسب النموذج الجديد المقدم من الهيئة.

٤. اللجنة التنفيذية

أ- يقر سعادة / خليفة الزفين رئيس اللجنة التنفيذية بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لألية عملها والتأكد من فعاليتها.

ب- أسماء أعضاء اللجنة التنفيذية:

م	الاسم	الصفة	الفئة
١	سعادة / خليفة الزفين	رئيس اللجنة	غير تنفيذي/ مستقل
٢	السيد/ عبدالله لوتاه	عضو	غير تنفيذي/ مستقل
٣	السيد / محمد النهدي	عضو	غير تنفيذي/ غير مستقل
٤	السيد / عبيد لوتاه	عضو	غير تنفيذي/ غير مستقل

تقوم اللجنة التنفيذية بمساعدة مجلس الإدارة في تنفيذ المهام الخاصة به، وللقيام بذلك فقد تم تفويض هذه اللجنة مباشرة من مجلس الإدارة ومنحها الصلاحيات لاتخاذ القرارات اللازمة لتسيير أعمال الشركة خلال الفترات الواقعة بين اجتماعات المجلس.

ومن اختصاصاتها والمهام الموكلة لها:

١. مراقبة وتقييم تحقيق الأهداف الاستراتيجية والمبادرات الخاصة بالشركة وتقديم التوجيهات اللازمة للرئيس التنفيذي بهذا الخصوص؛

٢. مراجعة الموازنة المالية للشركة وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة؛

٣. مراجعة دراسات الجدوى للمشاريع والموافقة عليها بحد أقصى ٢٠٠ مليون درهم؛

٤. مراجعة دراسات الجدوى للمشاريع التي تزيد عن ٢٠٠ مليون درهم وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة؛

٥. مراجعة خطط تطوير المشاريع الجديدة والموافقة عليها بتكلفة لا تتجاوز ٤٠٠ مليون درهم؛

٦. مراجعة خطط تطوير المشاريع الجديدة التي تزيد عن ٤٠٠ مليون درهم وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة؛

٧. الموافقة على الاستثمارات الجديدة أو الإضافية بحد أقصى ١٠٠ مليون درهم؛

٨. مراجعة الاستثمارات الجديدة أو الإضافية التي تزيد عن ١٠٠ مليون درهم وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة؛

٩. الموافقة على القروض الجديدة أو الإضافية بحد أقصى ١٠٠ مليون درهم للشركات التابعة والمشاريع المشتركة والشركات الزميلة وغيرها؛

١٠. التأكد من توفر الشروط والأحكام اللازمة للقروض أو التمويل والموافقة على القروض بحد أقصى ٥٠ مليون درهم.

ج- بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال السنة وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:

عقدت اللجنة (٣) اجتماعات خلال السنة المالية على النحو التالي:

تاريخ الاجتماع				
م	الحضور الشخصي	٢٠٢٠/٠٣/٠٤	٢٠٢٠/٠٧/٢٨	٢٠٢٠/١١/٠١
١	السيد / عبدالله لوتاه	√	√	√
٢	سعادة / خليفة الزفين	√	√	√
٣	السيد / محمد النهدي	√	√	√
٤	السيد / عبيد لوتاه	√	√	√
√	حضر الاجتماع			

٥. نظام الرقابة الداخلية

أ- إقرار مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية

يعد نظام الرقابة الداخلية نظاماً متكاملًا يفرض الإجراءات و الشروط و القوانين الإدارية و يراقب تطبيقها بشكل عملي من خلال أداء الشركة. و يقر المجلس بمسؤوليته في المحافظة على نظام الرقابة الداخلية والحرص على فعاليته بشكل مستمر، ولا يعتبر هذا النظام عائقاً ومانعاً لفعالية العمل وسرعة الإنجاز والأداء، بل على العكس تماماً فهو يضمن فعالية الأداء وإدارة المخاطر ونظام الرقابة الداخلي بالشركة.

وقد قام المجلس وأعضاء لجنة التدقيق بالتوقيع على دليل عمل إدارة الرقابة الداخلية والذي يتضمن كافة الأدوار والمهام لهذه الإدارة والتي تلعب دوراً مهماً في تقييم فعالية نظم الرقابة الداخلية من أجل دعم أهداف ومهام الربحية لشركة ديار للتطوير من خلال ضمان اعتمادية البيانات المالية، الاستخدام الفعال والاقتصادي للموارد، حماية الممتلكات وقياس نسبة الالتزام بالسياسات والإجراءات الموضوعة.

- آلية عمل إدارة الرقابة الداخلية في الشركة:

تقوم إدارة الرقابة الداخلية بمسؤولياتها وفقاً لمتطلبات الحوكمة، والمعايير العالمية الصادرة من قبل جمعية

المدققين الداخليين ودليل عملها المعتمد وذلك عن طريق التأكد من فعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية وأن الإجراءات المطبقة لمراقبة العمليات قد تم تصميمها بشكل مناسب ويتم تنفيذها بطريقة فعالة في الشركة بما في ذلك التحقق من التزام الشركة والعاملين فيها بأحكام القوانين والأنظمة والقرارات والسياسات والإجراءات الداخلية المعمول بها ومتابعة آلية عمل إدارة المخاطر. هذا وتتبع إدارة الرقابة الداخلية للمجلس من خلال لجنة التدقيق بحيث تتمتع الإدارة وموظفيها بالاستقلال الكافي للقيام بالواجبات والمسؤوليات المنوطة بها. وتقوم إدارة الرقابة الداخلية وفق خطتها السنوية المبنية على تقييم حجم المخاطر والمعتمدة من قبل لجنة التدقيق المفوضة من قبل مجلس الإدارة بالتأكد من كفاءة وفعالية بيئة وأنظمة الرقابة الداخلية ورفع التقارير متضمنة الأفكار، الملاحظات والتوصيات إلى الإدارة ولجنة التدقيق والتي تتعلق بتحسين تلك الأنظمة. كذلك اعتمدت الشركة منهاج عمل لإدارة المخاطر يعتمد على التقييم النوعي والكمي للمخاطر التي تواجهها الشركة والتي يمكن أن تؤثر على تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية والتشغيلية والمالية ذلك من خلال تقييم المخاطر المرتبطة بهذه الأهداف ومعالجتها باستخدام ضوابط الرقابة الداخلية باعتبارها واحدة من الوسائل والإجراءات الفعالة لإدارة وتقليل والسيطرة على المخاطر أو نقل المخاطر عن طريق التأمين وتقييم مدى كفاية الحماية التي يوفرها هذا المنهاج للشركة.

ب- اسم مدير إدارة الرقابة الداخلية ومؤهلاته:

بسام الغاوي هو مدير إدارة الرقابة الداخلية في الشركة منذ أغسطس ٢٠١٤، وهو متخصص بمجال الرقابة وله خبرة واسعة ما يقارب ٢٤ عاماً في مجال التدقيق الداخلي والخارجي، إدارة المخاطر، حوكمة الشركات، التحقيق في الغش والاحتيال والامتنال. حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة والاقتصاد، ودبلوم في إدارة المخاطر من الأكاديمية الأمريكية للإدارة المالية، وحاصل أيضاً على الشهادات المهنية التالية: مدقق داخلي معتمد (IIA – CIA)؛ مدقق تقنية المعلومات معتمد (ISACA – CISA)؛ مكتشف التحايل معتمد (ACFE – CFE)؛ مدقق إدارة المخاطر معتمد (IIA – CRMA)؛ ضابط الامتنال المعتمد (AAFM – CCO)؛ محاسب قانوني معتمد (ASCA – ACPA)؛ مدقق إدارة المخاطر وأنظمة الرقابة المعلوماتية معتمد (– CRISC ISACA).

ج- اسم ضابط الامتنال ومؤهلاته:

وفيما يتعلق بالامتنال فقد تم تعديل الوصف الوظيفي لمدير إدارة الرقابة الداخلية في يوليو ٢٠١٧ ليشمل مهام ومسؤوليات ضابط الامتنال في الشركة بحيث يقوم مدير

إدارة الرقابة الداخلية بمهام ضابط الامتنال وذلك بالتأكد من مدى التزام الشركة وموظفيها بالقوانين السارية والأنظمة والقرارات واللوائح الصادرة من الجهات المعنية، بما في ذلك هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي ومتابعة الالتزام بسياسات الشركة وإجراءاتها وبقواعد السلوك المهني في الشركة. بالإضافة الى تقديم توضيحات للمجلس (من خلال لجنة التدقيق) والعاملين في الشركة بشأن المسائل المتصلة بالامتنال.

د- كيفية تعامل إدارة الرقابة الداخلية مع أية مشاكل كبيرة بالشركة

تقوم إدارة الرقابة الداخلية بدراسة المشاكل الكبيرة في الشركة بشكل تفصيلي إن وجدت وذلك بتحديد طبيعة المشكلة وتصنيفها من حيث درجة المخاطر ومن خلال تحديد حجم المشكلة ودراسة مدى السلبيةا الناجمة عنها التي قد تتأثر بها الشركة، وللد من تفاقمها ومنع حدوثها مستقبلاً تقوم الإدارة برفع تقاريرها بالملاحظات الناتجة عن دراسة هذه المشكلة وتقديم التوصيات لمعالجتها للإدارة للتنفيذ وللمجلس من خلال لجنة التدقيق، و تقوم إدارة الرقابة الداخلية بمتابعة تنفيذ حل المشكلة من خلال التأكد من تنفيذ قرارات المجلس، بالإضافة إلى ذلك تقوم إدارة الرقابة بإصدار تقارير دورية للجنة التدقيق توجز نتائج أنشطة أعمالها كالتّي:

- على أساس ربع سنوي:** معلومات تتعلق بحالة ونتائج خطط التدقيق السنوي، وأنشطة العاملين للتدقيق الداخلي، ونتائج تقييمات الجودة الخارجية وكفاية موارد الإدارة.
- مرتين سنوياً:** توفير قائمة بنتائج تحقيق الأهداف الخاصة بالدائرة والمعتمدة من قبل لجنة التدقيق.
- على أساس سنوي:** تقييم فيما يتعلق بملائمة وفعالية نظام الرقابة الداخلية وحيث أن المراجعة تغطي جميع الضوابط الرقابية الرئيسية بالشركة بما في ذلك الضوابط الرقابية المالية والتشغيلية ونظم إدارة المخاطر. كما يتم متابعة تنفيذ تلك التوصيات بشكل دوري من خلال إصدار تقرير خطي حسب الاقتضاء.

بالإضافة لما سبق، حسب الخطط المعتمدة للمراجعة لم تصادف إدارة الرقابة الداخلية أية مشاكل جوهرية / كبيرة بالشركة التي تستدعي الإفصاح عنها في التقارير والحسابات السنوية لعام ٢٠٢٠.

هـ- عدد التقارير الصادرة من إدارة الرقابة الداخلية لمجلس إدارة الشركة:

تتبع إدارة الرقابة الداخلية للمجلس من خلال لجنة التدقيق وقد قامت بإصدار التقارير ونتائجها خلال العام الي اللجنة وذلك حسب الخطط المعتمدة للمراجعة من قبلهم، وبلغت عدد التقارير الصادرة على النحو التالي:

نوع التقارير / العدد	الرقابة الداخلية	٩	التدقيق الداخلي	١٧	الإمتثال	١	إدارة المخاطر	٩
----------------------	------------------	---	-----------------	----	----------	---	---------------	---

المسؤولية المجتمعية والاستدامة

تحرص شركة ديار للتطوير ش.م.ع (ديار) على استغلال كافة الفرص المتاحة لدعم المبادرات والقضايا المجتمعية. لأننا نؤمن بقدرة الشركات على المساهمة اقتصادياً واجتماعياً من خلال وضع سياسات وبرامج تركز على تحسين حياة الناس. ندعم العديد من القضايا التي تحتاج إلى المساندة، سواء الصحية والبيئية، أو حملات التبرع بالدم وتمكين المرأة. تنقسم مبادرات المسؤولية المجتمعية للشركة إلى ثلاث فئات رئيسية:

الانسان:

نؤمن أن الانسان هم العنصر الأكثر أهمية في تطور الشركة وتقدمها، فعلى الصعيد الخارجي، نعقد الشراكات مع

المؤسسات العاملة في المحيط الذي نعيش ونعمل فيه لتحسين الحياة والمجتمع ككل - من خلال المشاركة في خدمة المجتمع ودعم المجتمعات المحلية. أما داخلياً، فنحافظ على بيئة عمل جيدة وندعم الموظفين من خلال توفير برامج التدريب والتقييم والتطوير الشخصي وأنشطة بناء الفريق لتوفير فرص النمو الوظيفي وبيئة عمل آمنة وصحية ومتنوعة.

الكوكب:

نتشارك جميعاً مسؤولية حماية كوكبنا والحفاظ عليه. وبالتالي نهدف إلى تقليل التأثير البيئي لأعمالنا من خلال ممارسات الحفظ والوقاية وإجراءات الحد من النفايات. نطلع موظفينا

والأطراف المعنية الأخرى دائماً على أدائنا البيئي، كما تتعاون ديار مع الجهات الحكومية والهيئات التنظيمية للمساهمة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة لدولة الإمارات العربية المتحدة.

المنفعة.

تساهم مختلف أنشطة المسؤولية المجتمعة في خطتنا الرامية إلى النمو المستدام، حيث تساعد في خفض التكاليف ورفع الكفاءة، حيث يمكننا خفض التكاليف من خلال التركيز على إجراءات توفير الطاقة وعمليات التعامل مع النفايات وأساليب التشغيل. إلى جانب عملنا على تحسين الكفاءات من خلال الاهتمام بسلامة الموظفين والمجتمع وصحتهم وحيويتهم. تساعد المسؤولية المجتمعية الشركة على بناء علاقات طويلة الأجل مع العملاء والموظفين والمستثمرين والموردين وتعزز ثقافة الاستدامة، مما يكون له الأثر على الربحية.

المسؤولية المجتمعية عام ٢٠٢٠

أطلقت ديار في عام ٢٠٢٠ العديد من المساهمات والمبادرات المجتمعية، حيث عقدت مع الشركات التابعة لها العديد من

فيما يلي بعض النقاط البارزة في أنشطة المسؤولية المجتمعية للشركة في قسم الضيافة:

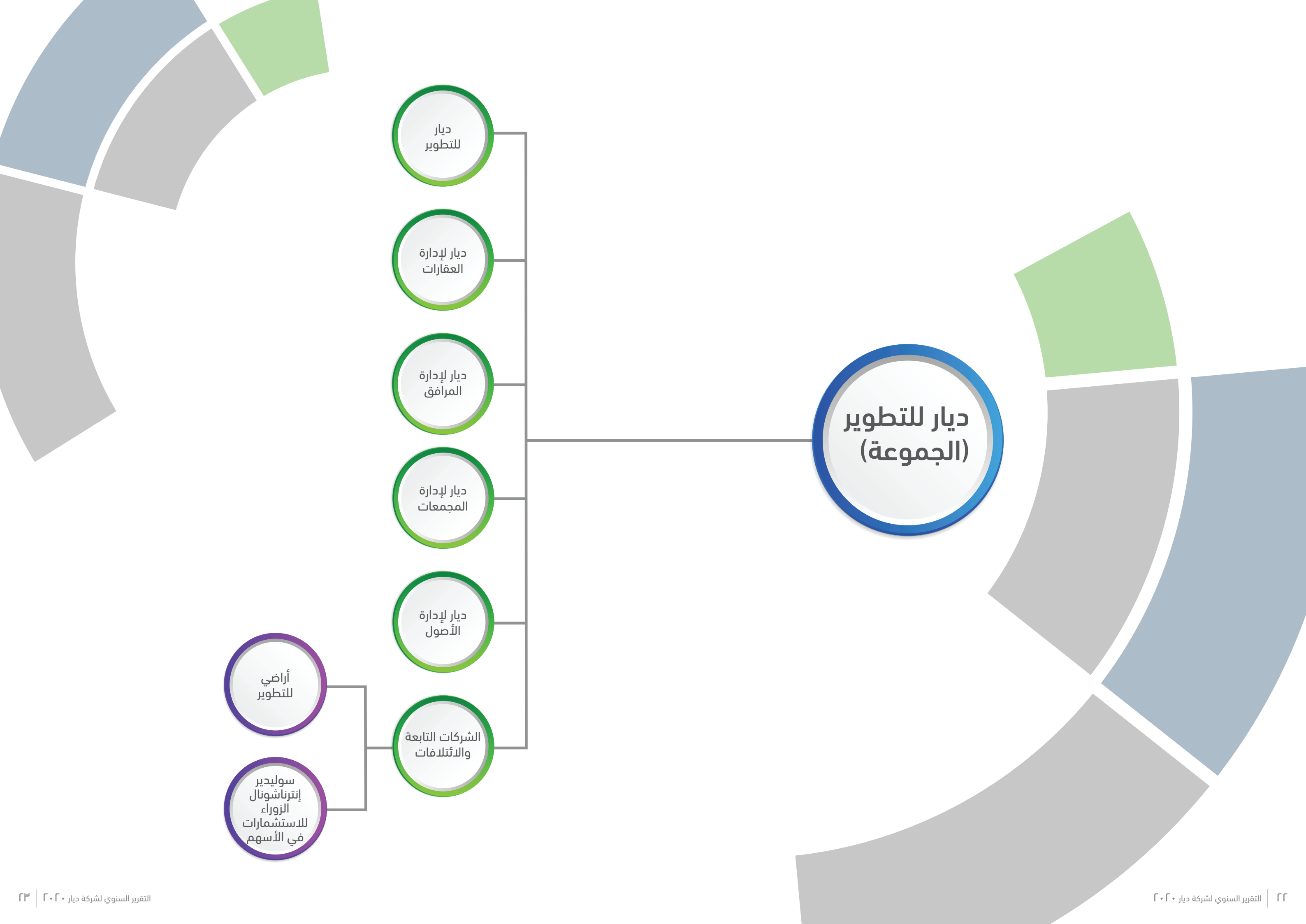
القسم	الاسم
الانسان	- حملات التبرع بالدم - التوعية بسرطان الثدي - لقاءات الموظفين الشهرية - دورات تدريبية للتوعية والتدابير الاحترازية من كوفيد -١٩ - ارتداء معدات الوقاية الشخصية في مكان العمل لأغراض السلامة - خدمة عند الطلب للنزلاء والعمليات - الترشيح لجائزة أفضل موظف تقديراً لجهودهم
الكوكب	- دمج رحلات الحافلات لتقليل استهلاك الوقود والبصمة الكربونية - تقليل معدل الطباعة ورقمنة الملفات الشخصية - إدارة النفايات وزيادة نسبة فرز وإعادة تدوير نفايات الفنادق من خلال تطبيق إجراءات الفرز - مراقبة استهلاك الطاقة على أساس يومي وتطبيق استراتيجية التأثير الأخضر على البيئة
المنفعة	- توفير الطاقة من خلال نظام إدارة المباني واستخدام وحدات معالجة الهواء/وحدات المراوح /ووحدات معالجة الهواء النقي - إطفاء المعدات غير العاملة لتوفير الطاقة - تشغيل مساحتين فقط من مساحات وقوف السيارات الأربعة - استخدام الورق المعاد تدويره والطباعة على الوجهين

حملات التبرع بالدم في المقر الرئيسي للشركة، والمشاريع السكنية والتجارية، بالإضافة إلى الفنادق، كما نفذت الشركة عدة حملات توعية للموظفين والسكان على حد سواء.

- شاركت ديار مع دبي العطاء، كجزء من مبادرات محمد بن راشد آل مكتوم العالمية في "مسيرة من أجل التعليم" السنوية.
- ساهمنا في إعادة تدوير المستندات والصحف والمجلات وبدأنا في استخدام الوثائق الرقمية لتقليل الطباعة.
- شارك موظفو ديار في جلسة الحياة الذكية الافتراضية التي نظمتها هيئة كهرباء ومياه دبي كجزء من مبادرة "الحياة الذكية"
- إجراء برامج تدريبية مختلفة للموظفين لتثقيفهم وتعزيز معرفتهم بالوقاية من كوفيد-١٩.
- بلغت نسبة التوطين للموظفين الإماراتيين في الشركة في ٢٠١٨ و٢٠١٩ و٢٠٢٠ نسبة ٩٪ و ١٠٪ و ١٠٪ على التوالي.
- اتخذنا الإجراءات اللازمة لتحسين التنوع بين الجنسين، وبلغ تمثيل المرأة ١٠٪ من إجمالي عدد أعضاء مجلس الإدارة.

هيكل الشركة





حياة عصرية.
بطابع عالمي.





لمحة عن أعمال الشركة

التطوير العقاري

نركز في كل ما نقوم به على تحسين المشهد الحضري، وإضافة قيمة حقيقية لكافة الأطراف، فلطالما كانت سعيينا إلى ترك بصمتنا في المباني التي نطورها. ومن خلال التصميم الاستثنائي والجودة الفائقة، أصبح لنا حضور مميز في المشهد العقاري في دبي.

يمثل الموقع عامل مهم في القطاع العقاري، وتظهر أعمالنا تميزاً واضحاً في أهم المناطق السكنية والتجارية والفندقية الحالية أو المستقبلية في إمارة دبي، سواء في الخليج التجاري، قلب المدينة النابض، إلى المناطق السكنية الرئيسية في دبي والمناطق والأحياء مثل (مرسى دبي، والبرشاء، ومركز دبي المالي العالمي، وأبراج بحيرة جميرا، وواحة دبي للسيليكون، ومدينة دبي للإنتاج، ومجمع دبي للعلوم) ليكون لنا تواجد في أبرز المناطق المهمة.

على الرغم من غير المتوقعة التي حملتها سنة ٢٠٢٠، إلا أننا قطعنا خطوات كبيرة في قطاع التطوير العقاري، فنجحنا في استكمال تسليم أول مرحلتين (أفنان ودانية) من المناطق الست التي نبنيناها في مشروع ميدتاون، المجتمع الحضري المتكامل. كما أطلقنا المرحلة الثالثة، نور ديستريكت، والتي تتوفر حالياً للبيع وتتألف من سبعة مبانٍ حديثة تضم ٥٩٣ وحدة. ولئن إنجازاتها لا تتوقف عن حد معين، فقد انتهينا من بناء برج بيلا روز المميز والمكون من ١٨ طابقاً في منطقة البرشاء جنوب الواجهة والناطقة بالحياة.

إدارة العقارات

نتسلح بالمعرفة والخبرة التشغيلية، وعلاقاتنا القوية مع كافة الجهات، ومواردنا البشرية الماهرة والفعّالة، وأخلاقيات العمل، ونوظفها لتتجاوز توقعات عملائنا. ومن مكاتبنا ذات الموقع الاستراتيجي في دبي وأبوظبي والشارقة وعجمان والعين ورأس الخيمة والفجيرة، نقدم خدماتنا الشاملة للسكان وملاك العقارات في الإمارات العربية المتحدة.

وخلال سعيينا الدؤوب لخدمة عملائنا على أحسن وجه، أطلقنا موقعاً إلكترونياً مخصصاً لإدارة العقارات في أغسطس ٢٠٢٠، ليكون بمثابة حلقة الوصل المثالية بين عملائنا وخدماتنا المتنوعة. ومع تقديم مختلف خدمات إدارة العقارات عبر الإنترنت، نزود عملائنا بالمعلومات اللازمة سواء كانوا يؤجرون

ممتلكاتهم من العقارات التجارية والسكنية والمتعددة الاستخدامات أو أي نوع من العقارات الأخرى أو استئجارها.

خلال السنوات الماضية حصلنا على الاعتماد من أبرز الشهادات العالمية مثل أيزو ٩٠٠١:٢٠١٥ في أنظمة إدارة الجودة لخدمات إدارة العقارات، وأيزو ٥٥٠١:٢٠١٤ في إدارة الأصول، وشهادة ٤٥٠١:٢٠١٨ في الصحة والسلامة المهنية، وأيزو ١٠٠٠٢:٢٠١٨ في رضا العملاء في إدارة الجودة.

ندير حالياً محفظة تضم أكثر من ١٤٠٠٠ وحدة في أكثر من ٨٥٠ مبنى في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة. أما في عام ٢٠٢٠، أضفنا ٢٦ مبنى جديداً فيها أكثر من ٥٠٠ وحدة، ونجحنا في تجديد ١٠٥٠٠ عقداً، ووقفنا إلى جانب عملائنا خلال تداعيات جائحة كوفيد-١٩، فتم إعفاؤهم من رسوم وغرامات تأخير التجديد عن شهري مارس وأبريل ٢٠٢٠.

إدارة المرافق

على الرغم مما فرضه عام ٢٠٢٠ من تحديات كبيرة، استطاعت ديار لإدارة المرافق أن تتجاوزها وفاقّت التوقعات، حيث عززنا مكانتنا كمزود خدمات رائد وصعدنا إلى المرتبة ٢٢ (المرتبة ٣٥ سابقاً) في قائمة "باور ٥٠" لإدارة المرافق في الشرق الأوسط. المنافسة توثي ثمارها دائماً، وأرقامنا تثبت ذلك.

استطعنا في عام ٢٠٢٠ المحافظة على جميع عقودنا، وحققنا زيادة بنسبة ٤٢٪ في العقود الجديدة، وأضفنا ٢٣ مشروعاً جديداً، و١٤ عميلاً مما أدى إلى نمو بنسبة ٢٥٪ في الإيرادات. كما تم إضافة أكثر من ١٠٠ موقع جديد إلى محفظتنا، يصل مجموع المواقع في محفظتنا إلى أكثر من ٨٠٠ موقع عبر الإمارات السبعة.

لا شك أن جائحة كوفيد-١٩ قد تسببت في الكثير من الضغوطات، لكن ذلك لم يؤثر على عزميتنا. ففي الوقت الذي كان القطاع بأكمله يمر بأوقات عصيبة، لجأنا إلى أكثر ما يميزنا، ألا وهو التفكير خارج الصندوق، وبالتالي ركزنا على التنوع وانطلقنا إلى القطاعات التعليمية والصناعية والمصرفية. مع الاحتفاظ بكافة موظفينا، بل تم تعيين ٣٢٪ من الموظفين المهرة في جميع الأقسام. بالإضافة إلى ذلك، وسعنا محفظتنا في بداية الجائحة من خلال إضافة خدمات التطهير والتعقيم.

ونتيجة لجهودنا الجبارة وأدائنا المتميز، اختارتنا مجلة "كونستركشن بيزنس نيوز" كأفضل شركة لإدارة الأصول لعام ٢٠٢٠. وبفضل استخدامنا المبتكر لحلول إدارة المرافق باستخدام الحاسوب ونظام تخطيط الموارد المتكاملة من Infor لإدارة الأصول مع مايكروسوفت دايناميكس ٣٦٥، مما ساهم في رفع الكفاءة التشغيلية والتنظيمية بشكل كبير، كما منحتنا المجلة أيضاً جائزة التكنولوجيا والابتكار ضمن فئة إدارة المرافق.

إدارة المجمعات

بموجب القانون رقم ٦ لعام ٢٠١٩ بشأن ملكية العقارات المشتركة في دبي، أعادت ديار تسمية قسم إدارة جمعيات الملاك إلى ديار لإدارة المجمعات، الذي يستمر في تقديم طيف كامل من الخدمات وفق ما نص عليه القانون، بما في ذلك الإشراف على الأعمال الفنية والبيئية والأمنية والمالية والإدارية وخدمة العملاء.

استطاع قسم إدارة المجمعات في عام ٢٠٢٠ من إضافة العديد من الوحدات بأداء متميز فوق المستوى، حيث حصلت الشركة على ستة مشاريع جديدة و١٧٠٣ وحدة، مما زاد الحصيلة الإجمالية إلى ٣٥ مشروعاً و٨٨١٧ وحدة. ونتيجة لهذا الأداء الاستثنائي، حصلنا على اعتماد معهد الجمعيات المجتمعية في الولايات المتحدة كشركة معتمدة لإدارة المجمعات.

ونظراً لنجاحنا في تنفيذ استراتيجياتنا بنجاح، حصلنا على معايير الاعتماد الثلاثية المتميزة، وهي نظام الإدارة المتكامل أيزو ٩٠٠١-٢٠١٥-الجودة، وأيزو ٢٠١٥:١٤٠٠١-البيئة، وأيزو ٢٠١٨:٤٥٠٠١-السلامة والصحة المهنية. تماشياً مع رؤية المجموعة في جعل خدماتنا متاحة وسهلة الوصول لجميع عملائنا، أضفنا خدمة NetSuite. أحدث التقنيات لخدمة العملاء والمزودة بتطبيق تفاعلي. بالإضافة إلى ذلك، أجرينا تحسينات جديدة على موقعنا الإلكتروني وبوابة العملاء. ساعدتنا هذه الجهود على تحقيق معدل رضا العملاء بنسبة ٨٥٪ خلال هذه السنة الاستثنائية المليئة بالتحديات.

الضيافة

قمنا بتوسيع محفظتنا العقارية لتتخطى العقارات التجارية والسكنية من خلال مشاريع الضيافة. تأتي هذه الخطوة كجزء من استراتيجيتنا الشاملة لتنويع امكانياتنا في القطاع العقاري، وظهرت بشكل أكبر مع استكمالنا لمليون قدم مربع من الغرف والشقق الفندقية في مناطق ذات موقع استراتيجي مثل الخليج التجاري والبرشاء ومجمع دبي للعلوم.

حققت عقارات الضيافة التابعة لشركة ديار نسبة إشغال بلغت ٧٤٪ خلال عام ٢٠٢٠، وتخطط لتحقيق ونتائج أفضل في العام المقبل.

في سبيل تطبيق الإجراءات الاحترازية الجديدة، عقدنا شراكة مع "إيكو لابس" لإجراء حملات التعقيم في جميع فنادقنا لضمان سلامة موظفينا والضيوف الكرام على السواء. اتخذنا تدابير منتظمة لمواجهة الجائحة بما يتوافق مع عمليات التدقيق في كل فندق تابع لديار وفقاً لمعايير بلدية دبي ودائرة السياحة والتسويق التجاري. فضلاً عن ذلك، قمنا بواجبنا تجاه هيئة الصحة بدبي من خلال استضافة الطاقم الطبي أثناء فترة الإغلاق والاهتمام باحتياجاتهم مع الحفاظ على معايير السلامة الصارمة.

نيشن وايد لإدارة الخدمات

يمثل قسم إدارة الخدمات إضافة جديدة إلى محفظتنا المتنوعة من الخدمات العقارية. حيث أطلقنا هذه الخدمة لتوفير حلول إدارة الخدمات الفائقة للمجمعات السكنية والمباني التجارية. وتقدم حالياً العديد من الحلول الديناميكية المبتكرة. تشمل الحلول النشطة تقنية العدادات التلقائية التي تقوم برقمنة عملية قراءة العدادات باستخدام تقنية الفاتورة الذكية (SmartBill)، وخدمات إدارة الطاقة والتدقيق، والإدارة العقارية والخدمات الاستشارية، ومراجعة خدمات التجهيزات والتنسيق والإشراف.

في غضون فترة قصيرة من عمله، استحوذ ذراع إدارة المرافق في نشين وايد على العديد من المشاريع. كما نجحنا في إنشاء قسم داخلي لإدارة الطاقة لخدمة متطلبات المجموعة في المحافظة على الطاقة بشكل أفضل. بعد وقت قصير من إنشائه في مايو ٢٠٢٠، بدأ القسم أعماله مباشرة وأنهى حتى الآن ٢٢ عملية تدقيق للطاقة وبدأ العمل في عقود كفاءة الطاقة. وحظي قسم إدارة الطاقة المميز باهتمام القطاع وحصل على اعتماد خدمات تدقيق الطاقة من مكتب التنظيم والرقابة لقطاع الكهرباء والمياه.

نرسم أفقاً جديداً في دبي



أفنان ديستريكت

استديو وغرفة نوم واحدة وغرفتين وثلاث غرف نوم. ومنذ الإعلان عن انطلاق المشروع، شهدت شقق المشروع إقبالا كبيرا وحقت مبيعات عالية.

تم إطلاق منطقة أفنان ديستريكت عام ٢٠١٥، وهي المنطقة الأولى من ستة مناطق ضمن مشروع ميدتاون المتكامل، وتم إنجازها في نوفمبر ٢٠١٩. تضم المنطقة سبعة مباني تتراوح بين ٧ طوابق إلى ١٦ طابقاً بإجمالي ٦٥٩ شقة تتنوع بين شقق



مشاريعنا

ميدتاون

لعب للأطفال ومساحات هادئة للاسترخاء. بالإضافة إلى شارع المتاجر المتنوعة الذي يضم مكتبات ومحلات وصيدليات وسوبرماركت ومطاعم ومقاهي لمزيد من السهولة والراحة. تم بالفعل تسليم منطقتي (أفنان ديستريكت ودانية ديستريكت) من إجمالي ستة مناطق، ويسكن فيها الآن العديد من العائلات المقيمة في دبي. أما المرحلة الثالثة (نور ديستريكت)، فهي تسير حسب المخطط ومن المتوقع تسليمها في الربع الأول من عام ٢٠٢٣.

يوفر مشروع ميدتاون المميز أسلوب حياة نشط بمرافق عالية الجودة مصممة لترضي جميع الأذواق، ويضم مباني سكنية تتراوح بين ٧ إلى ١٦ طابقاً ووحدات تنوع بين شقق ستوديو وغرفة نوم واحدة أو اثنتين أو ثلاث غرف.

يمتاز المشروع بمساحات خضراء تمتد لمسافة كيلومتر واحد مع حدائق نابضة بالحياة، ومناطق جلوس مفتوحة ومناطق



دانية ديستريكت

أعلنت ديار في أبريل ٢٠١٦ عن إطلاق المرحلة الثانية من ميدتاون باسم دانية ديستريكت والتي تحتوي على ستة مبانٍ سكنية تضم ٥٧٩ شقة تتراوح بين استديو وثلاث غرف نوم. تم

إنجاز منطقة دانية ديستريكت وتسليمها للمشتريين في فبراير ٢٠٢٠.



نور ديستريكت

بعد تسليم المنطقتين السابقتين، أطلقت ديار منطقة نور ديستريكت في مارس ٢٠٢٠، وتتكون من سبعة مبانٍ تضم ٥٩٣ شقة تتنوع بين استديو وغرفة نوم واحدة وغرفتين وثلاث غرف نوم، صُممت منطقة نور ديستريكت لتوفر خيار سكني مميز للعائلات متوسطة الدخل، وتزامن ذلك مع إطلاق برنامج ديار للسداد المرن وهو برنامج حصري يمنح المستثمرين خيارات متعددة للسداد.

بعد تسليم أول مرحلتين بنجاح، أصبحت منطقة نور ديستريكت متاحة للشراء الآن. وقد أُرست الشركة عقداً بقيمة ٣٧٠ مليون درهم إلى المقاول الرئيسي غامون آند بيليموريا ذ.م.م لهذه المرحلة. وتجري أعمال البناء فيها على قدم وساق وحسب المخطط بهدف تسليمها في موعده المحدد في الربع الأول من عام ٢٠٢٣.



بيلا روز

تم إطلاق مشروع بيلا روز المكون من ١٨ طابقاً عام ٢٠١٨ ويضم شقق استديو وغرفة نوم واحدة وغرفتين، وتحيط به حدائق ذات مناظر طبيعية خلابة ومناطق مخصصة للعب الأطفال. يضم المبنى ٤٧٨ وحدة ويتضمن مسجداً ونادياً رياضياً ومواقف مخصصة للمقيمين والزوار وخدمات حراسة على مدار الساعة، بالإضافة إلى ١٢ متجرّاً في الطابق الأرضي. في حين يتميز التصميم الداخلي بمواصفات عصرية بسيطة بتشطيبات فاخرة بألوان بيضاء وسوداء ورمادية.

عينت ديار شركة كوندور لمقاولات البناء ذ.م.م كمقاول رئيسي لمشروع بيلا روز. وعلى الرغم من الجائحة التي فرضت تحديات غير مسبوقة، نجحت ديار في استكمال أعمال البناء قبل الموعد المحدد في نهاية عام ٢٠٢٠، وبدأت عمليات التسليم مباشرة.



المشاريع المشتركة والشركات الزميلة

سنترال بارك

"أراضي للتطوير" هي شركة ذات مسؤولية محدودة ومملوكة بالشراكة بين مجموعة دبي للعقارات وشركة ديار للتطوير، حيث تمتلك ديار ٥٠٪ من المشروع المشترك وتركز الشركة على خدمات التطوير العقاري.

تتولى شركة أراضي للتطوير مسؤولية تطوير مشروع سنترال بارك المتميز ومتعدد الاستعمالات والمكون من ٤٨ طابقاً في مركز دبي المالي العالمي.

ويضم كل من البرج السكني والتجاري طابقاً أرضياً بمساحة ١٠٥,٨٤٠ قدماً مربعاً ورواقاً تجارياً يضم محلات تجارية تتراوح مساحتها بين ١٠٠٠ و ٥٠٠٠ قدماً مربعاً.

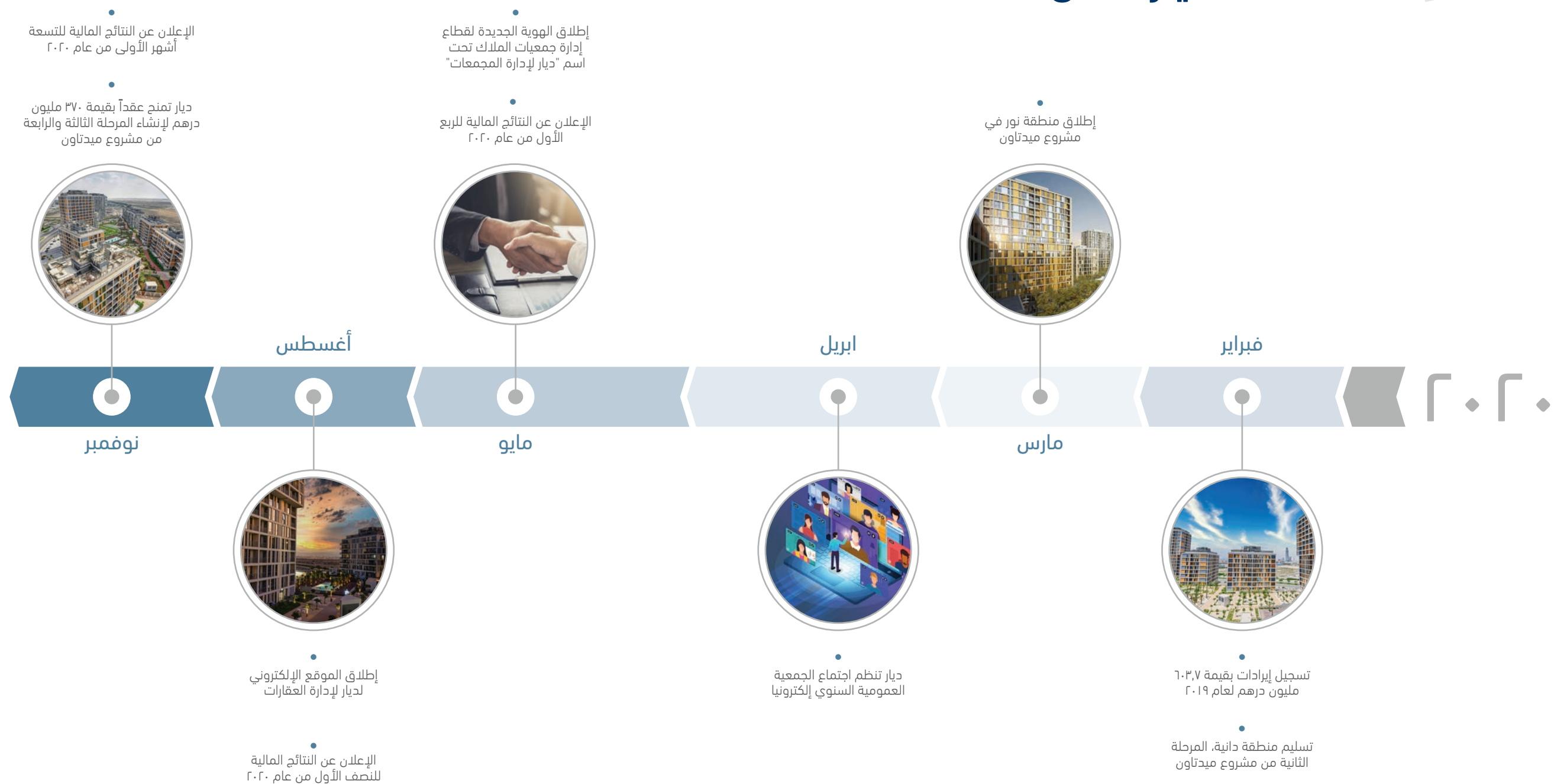
تبلغ مساحة مشروع سنترال بارك ١,٥٧ مليون قدم مربع ويسهل الوصول إليه مباشرة من شارع الشيخ زايد وشارع الخيل، ليكون بذلك موقعاً مثالياً للسكن والعمل والترفيه بالنظر إلى العديد من المزايا والمرافق الممتازة مثل المساحات الخضراء والمساحات وخيارات التسوق والمتاجر الجديدة وخيارات متعددة للطعام والشراب.

الزوراء

تأسست شركة "تطوير الزوراء" (ش.م.ع) كشركة منطقة حرة خاضعة لقوانين إمارة عجمان، وهي مشروع مشترك بين حكومة عجمان وشركة سوليدير العالمية وتهدف إلى تطوير مشروع الزوراء كوجهة سياحية وعصرية متميزة.

تمتلك ديار ٢٢,٧٢٪ من شركة سوليدير العالمية للاستثمار في أصول الزوراء، وهي شركة مسجلة في جزر كايمان. في حين أن الشركة الزميلة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.

محطات ديار خلال ٢٠٢٠



الإيضاحات
المالية



الإيضاحات المالية

٢٠٢٠ (مليون درهم)	٢٠١٩ (مليون درهم)
الربح والخسارة	
الإيرادات	٦٠٣,٧
صافي الأرباح	٧١,٥
الميزانية العمومية	
إجمالي الموجودات	٦,٢٤١,٤
إجمالي المطلوبات	١,٢٧٣,٢
إجمالي حقوق الملكية (صافي الموجودات)	٤,٥٣٧,٨
إجمالي القروض	٨٢٦,٥
الأرصدة لدى البنوك	٣٧٥,٣
رأس المال المصدر	٥,٧٧٨,٠
نسب الربحية	
العائد على الحقوق	١,٦%
العائد على الموجودات	٣,٩-%
نسبة صافي الأرباح	٥٢,٥-%
أرباح السهم بالفلس	(٣,٧٥)
نسب الميزانية العمومية	
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية	١٩,٢%
نسبة النقد لإجمالي الموجودات	٦,٧%
صافي قيمة الموجودات للسهم (درهم)	٠,٧٥

٢٠٢٠ (مليون درهم)	٢٠١٩ (مليون درهم)
إيرادات قطاع الأعمال	
تطوير المشاريع والعقارات	٢٢٦,٩
إدارة العقارات	٣٩,١
إدارة المرافق وإدارة المجمعات	٦٧,٨
التأجير	٣٠,٣
الضيافة	٤٨,٧
إجمالي الإيرادات	٤١٢,٩

٢٠٢٠ (مليون درهم)	٢٠١٩ (مليون درهم)
أرباح قطاع الأعمال	
تطوير المشاريع والعقارات	٥٣,٧
إدارة العقارات	٣٨,٨
إدارة المرافق وإدارة المجمعات	١٨,٠
التأجير	١٩,٠
الضيافة	٢٢,٧
إجمالي الأرباح	١٥٢,٢

٢٠٢٠ (مليون درهم)	٢٠١٩ (مليون درهم)
إيرادات قطاع الأعمال	
تطوير المشاريع والعقارات	٥٥%
إدارة العقارات	٩%
إدارة المرافق وإدارة المجمعات	١٦%
التأجير	٧%
الضيافة	١٢%
إجمالي الإيرادات	١٠٠,٠%

٢٠٢٠ (مليون درهم)	٢٠١٩ (مليون درهم)
أرباح قطاع الأعمال	
تطوير المشاريع والعقارات	٣٥%
إدارة العقارات	٢٦%
إدارة المرافق وإدارة المجمعات	١٢%
التأجير	١٢%
الضيافة	١٥%
إجمالي الأرباح	١٠٠%

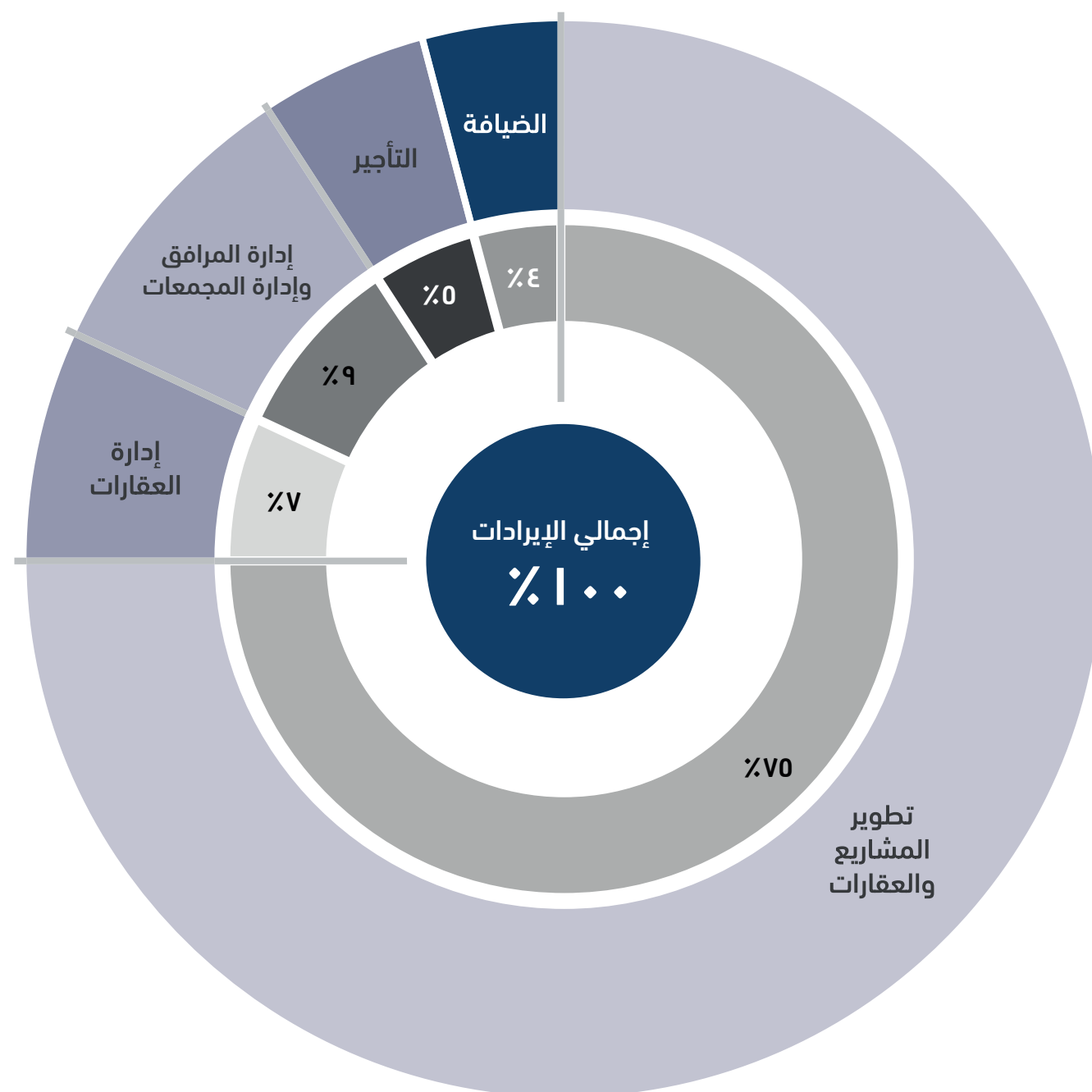
الإيرادات (مليون درهم)

الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	العام
٩٨,٧٩	٧٥,٧٦	١١٣,٥٧	١٢٤,٧٤	٤١٢,٨٦
١٧٥,٨٤	١٦١,٧٧	١٤٥,٧٢	١٢٠,٤٢	٦٠٣,٧٥

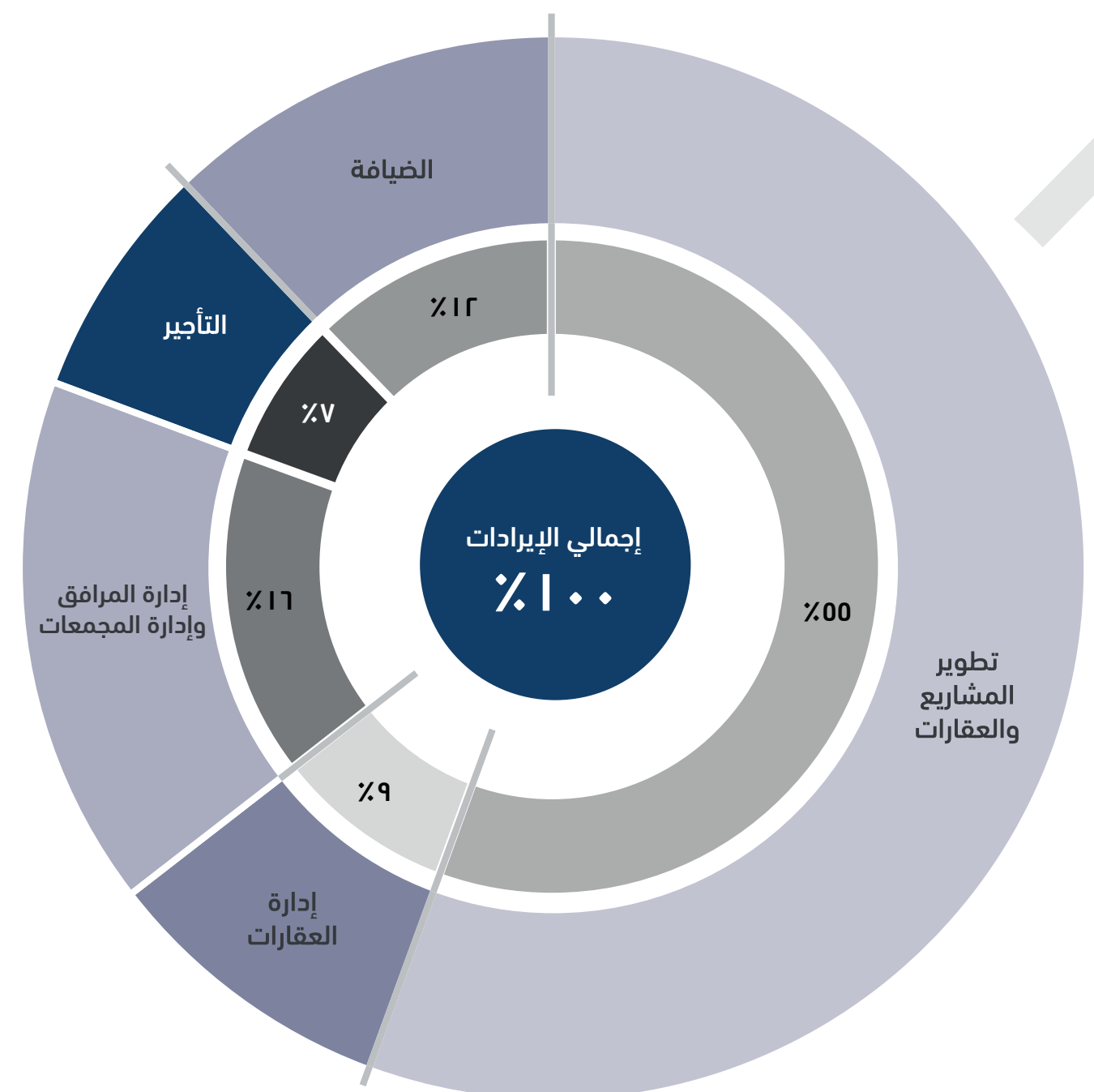
صافي الأرباح / خسارة (مليون درهم)

الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	العام
٢,٥٩	٥,٩٣	٤,٥٤	(٢٢٩,٩٨)	(٢١٦,٩٢)
١٨,٢٦	١٨,٤٦	١٦,٣٢	١٨,٤٩	٧١,٥٤

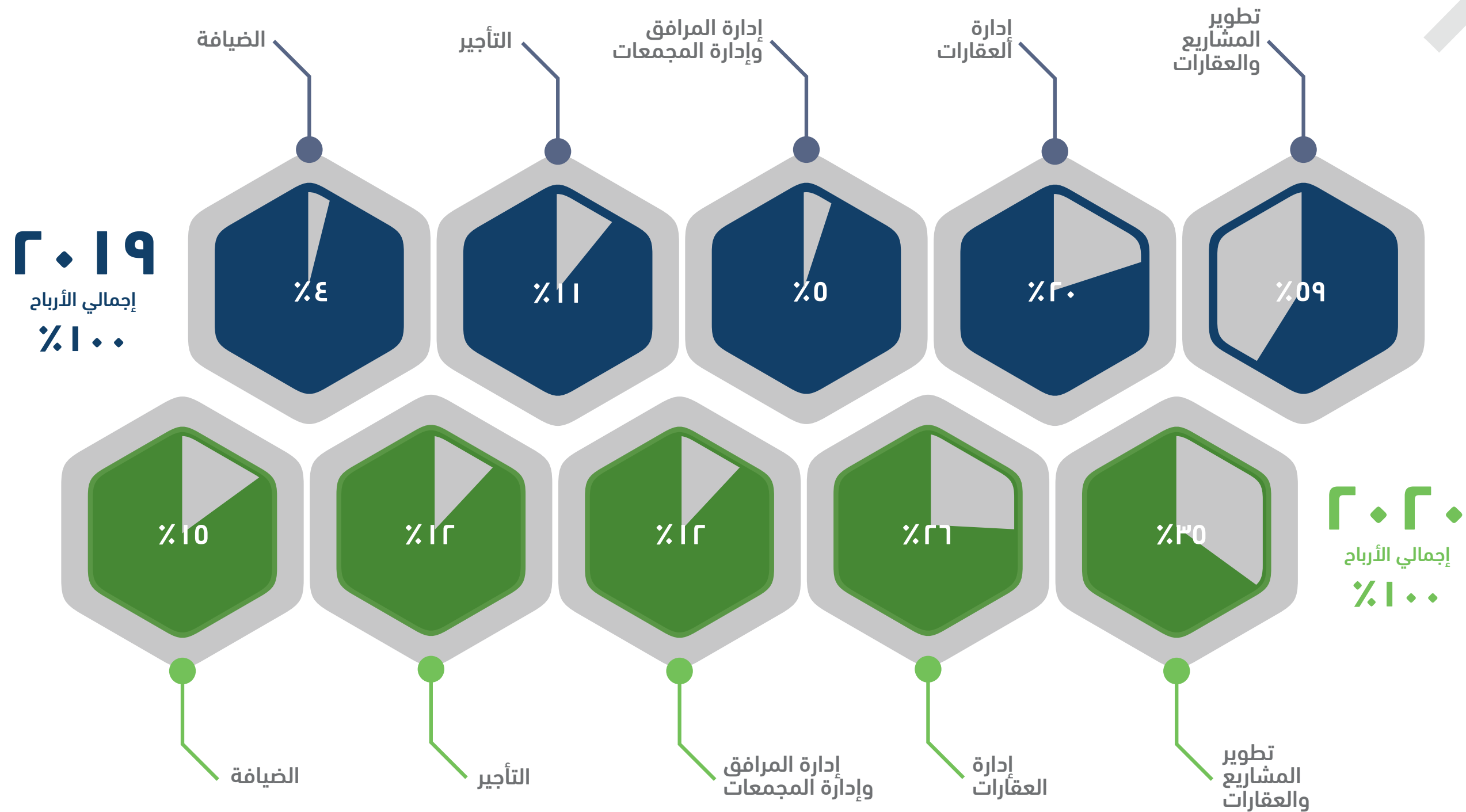
إيرادات قطاع الأعمال ٢٠٢٠



إيرادات قطاع الأعمال ٢٠١٩



أرباح قطاع الأعمال



تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة ("يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ٤١٣ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٦٠٤ مليون درهم) وبلغت الخسائر للسنة ٢١٧ مليون درهم (٢٠١٩: ربح بمبلغ ٧٢ مليون درهم).

تسعى المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل لتعزيز قيمة الاستثمارات العقارية. على الرغم من أن محفظة الموجودات غير المتداولة للمجموعة المحتفظ بها بغرض زيادة قيمتها وتحقيق الإيرادات قد انخفضت بمبلغ ٧٣ مليون درهم مقارنة بالسنة السابقة، فقد سجلت المجموعة أرباح قبل تعديلات القيمة العادلة وخسائر انخفاض القيمة بمبلغ ٢٤,٥ مليون درهم للسنة المنتهية. ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (٢٠١٩: ٤٦,٤ مليون درهم).

أعضاء مجلس الإدارة

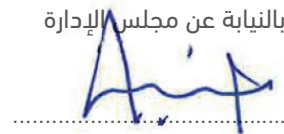
يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ عبد الله علي عبيد الهاملي	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عبد الله إبراهيم لوتاه	نائب رئيس مجلس الإدارة
سعادة/ خليفة سهيل الزفين	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد سعيد الشريف	عضو مجلس إدارة
د. عدنان شلوان	عضو مجلس إدارة
السيد/ عبيد ناصر لوتاه	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد عبدالله عامر النهدي	عضو مجلس إدارة
السيد/ ياسر عبدالرحمن أحمد بن زايد الفلاسي	عضو مجلس إدارة
السيدة/ مريم محمد عبدالله بن فارس	عضو مجلس إدارة

مدقق الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ من قبل السادة/ ديلوبت آند توش (الشرق الأوسط)، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ٨ أبريل ٢٠٢٠.

بالنيابة عن مجلس الإدارة



عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وبيان الخسائر الشاملة الأخرى الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين " قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين " إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات

المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيّنات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. وتم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة) إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع	
تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بمبلغ ١,٣٣٤ مليون درهم، والتي تتألف من عقارات سكنية وتجارية مكتملة (٤١٧ مليون درهم)، وأرض محتفظ بها للتطوير لعدة استخدامات والبيع (٦٩٥ مليون درهم) وعقارات قيد الإنشاء (٢٢٢ مليون درهم) (إيضاح ٨).	قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب حول العملية ذات العلاقة في تحديد تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.
تقوم المجموعة بتقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لانخفاض القيمة من خلال مقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل مع القيمة المدرجة المعنية.	أخذنا بالإعتبار فيما إذا كانت هناك أي عقارات لم يتم أخذها في الاعتبار من قبل الإدارة عند تقييم المبلغ القابل للاسترداد.
تقوم المجموعة بافتراضات هامة عند تحديد القيمة العادلة القابلة للإسترداد للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع. يمكن أن يكون للتغيرات في هذه الافتراضات تأثير هام على تحديد المبالغ القابلة للإسترداد من هذه الموجودات. تتضمن المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم كل من التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والمعاملات العقارية المماثلة، والتي تتأثر بعوامل السوق السائدة والخصائص المحددة لكل عقار من عقارات المحفظة.	قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.
علاوة على ذلك، عند إجراء التقييم، اعتبرت المجموعة كذلك الآثار المحتملة لكوفيد-١٩، بناءً على المعلومات المتاحة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.	قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة.
بالإضافة إلى ذلك، عند الضرورة، تقوم المجموعة أيضًا بتعيين مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم القيمة القابلة للإسترداد لمحفظة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.	قمنا بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من العقارات وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقاً لمتطلبات لمعايير الدولية للتقارير المالية المتعلقة في القيمة العادلة وانخفاض القيمة.
تعتبر عملية تقدير تكلفة العقار وصافي القيمة القابلة للتحقيق أساسية حيث أن أي تغيير في تقدير المجموعة المتوقع لسعر البيع وتكلفة الإنشاء يمكن أن يكون له تأثير جوهري على القيمة المدرجة للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.	قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية و خصوصاً في ضوء جائحه كوفيد-١٩ المستخدمه في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.
في حال كانت التكلفة المدرجة للعقار أعلى من القيمة القابلة للاسترداد، تقوم المجموعة بتعديل العقارات قيد الإنشاء إلى القيمة القابلة للاسترداد والإعتراف بخسارة انخفاض القيمة.	قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد المبلغ القابل للاسترداد.
لقد اعتبرنا أن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة الأهمية المادية للرصيد والأحكام الهامة المطبقة والمقدرة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد.	قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.
	قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)
إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
تقييم العقارات الاستثمارية	
تم إدراج محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٧٣٦ مليون درهم في بيان المركز المالي الموحد، وبلغ صافي خسارة القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ١٣٠ مليون درهم (راجع إيضاح ٦).	قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب حول العملية ذات العلاقة في تحديد تقييم العقارات الإستثمارية.
يستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية إلى تقييمات داخلية وخارجية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة على مدى فترة الاحتفاظ المقدرة للمجموعة وطريقة الدخل المرسمة ونهج مقارنة المبيعات للأصل المعني.	قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.
يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقييم فترة الإحتفاظ المتوقعة وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة أن تضع تقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمستويات الإشغال في المستقبل، معدلات النمو، معدلات الإيجار ومعدلات الخصم. علاوة على ذلك، عند إجراء التقييم، اعتبرت المجموعة كذلك الآثار المحتملة المعقولة لكوفيد-١٩، بناءً على المعلومات المتاحة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.	قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة.
يتطلب نهج المبيعات القابل للمقارنة أن يقوم القائمون على التقييم بفحص وتحليل معاملات / بيانات السوق ويتطلب إجراء تعديلات على البيانات لإحتساب الخصائص الفردية.	قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية و خصوصاً في ضوء جائحه كوفيد-١٩ المستخدمه في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.
يمثل تقييم المحفظة أحد مجالات الأحكام الهامة والتي تستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة غير مؤكدة يستدعي خلال التدقيق التركيز على هذا المجال حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة، قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.	قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى التأثير على تحديد القيم العادلة.
في حالة ارتفاع / انخفاض القيمة العادلة للأصل العقاري عن القيمة المدرجة، سوف تقوم المجموعة بالإعتراف بتعديل للقيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.	قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.
لقد إعتبرنا العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة المبلغ المادي للرصيد والأحكام والتقديرات الهامة المطبقة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد.	قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)
إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
تقييم الممتلكات والمعدات	
لدى المجموعة محفظة من الفنادق التي يشغلها مالكو المجموعة وبالتالي تم تصنيفها كممتلكات ومعدات. بلغت القيمة المدرجة لمحفظة الفنادق ٥١١ مليون درهم وتم إدراجها في إجمالي القيمة المدرجة لممتلكات ومعدات المجموعة بمبلغ ٥٥٥ مليون درهم. (إيضاح ٥).	قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب حول العملية ذات العلاقة في تقييم تقييم مؤشر انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات.
تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت محفظتها من الفنادق تظهر أي مؤشرات على انخفاض القيمة، وإذا كان الأمر كذلك، تقوم بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لكل فندق بقيمته المدرجة.	أخذنا في الاعتبار ما إذا كان هناك أي عقارات فندقية لم يتم أخذها في الاعتبار من قبل الإدارة عند تقييم المبلغ القابل للاسترداد.
تقوم المجموعة بتطبيق تقديرات هامة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد لثلاثة عقارات فندقية. قد يكون للتغيرات في هذه التقديرات تأثير هام على تحديد المبلغ القابل للاسترداد لهذه الموجودات. تشمل المدخلات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة في تقييم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة المستمدة من متوسط سعر الغرفة اليومي في المستقبل، والإشغال والإيرادات لكل غرفة متاحة ومعاملات العقارات المماثلة، والتي تتأثر بظروف السوق السائدة والخصائص المحددة لكل فندق في المحفظة.	قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.
علاوة على ذلك، عند إجراء التقييم، أخذت المجموعة بالإعتبار كذلك الآثار المحتملة المعقولة لكوفيد-١٩، بناءً على المعلومات المتاحة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.	قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة.
بالإضافة إلى ذلك، عند الضرورة، تقوم المجموعة أيضًا بتعيين مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتحديد القيمة العادلة لمحفظة فنادق المجموعة.	قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.
يمثل تقييم محفظة الفنادق أحد مجالات الأحكام الهامة والتي تستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة غير مؤكدة يستدعي خلال التدقيق التركيز على هذا المجال حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة، قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.	قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية و خصوصاً في ضوء جائحه كوفيد-١٩ المستخدمه في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.
في حال زيادة القيمة المدرجة للفنادق عن القيمة القابلة للاسترداد، سوف تقوم المجموعة بتعديل القيمة المدرجة لمحفظة الفنادق إلى القيمة القابلة للاسترداد والإعتراف بخسارة انخفاض القيمة.	قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على على تحديد المبلغ القابل للاسترداد.
لقد إعتبرنا أن محفظة الفنادق المصنفة كممتلكات ومعدات أمر تدقيق رئيسي نتيجة المبلغ المادي للرصيد والأحكام الهامة المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها لتحديد المبلغ القابل للاسترداد.	قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
تقييم إمكانية إسترداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة	
بلغت القيمة المدرجة المستحقة من طرف ذي علاقة ٤١٢ مليون درهم تتعلق بعقارات معينة محل نزاع والتي حصلت المجموعة مقابلها على حكم قضائي إيجابي في السنة السابقة. تم إدراج هذا المبلغ في إجمالي القيمة المدرجة للرصيد المستحق من الأطراف ذات العلاقة بمبلغ ٩٦٤ مليون درهم والتي لم يتم الإعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابلها (إيضاح ١١). خلال السنة الحالية، تم إحالة تنفيذ حكم المحكمة إلى لجنة خاصة بموجب القرار رقم ١٢ لسنة ٢٠٢٠ الذي أقرته حكومة دبي. لاحقاً لنهاية السنة، في ١٥ فبراير ٢٠٢١، قررت اللجنة الخاصة أن ليس لها اختصاص في القضية وقد قامت بإحالة القضية إلى محكمة التنفيذ. وبناءً عليه، قامت الإدارة برفع دعوى إلى محكمة التنفيذ لمتابعة إجراءات التنفيذ. لقد إعتبرنا الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة أمر تدقيق رئيسي نتيجة المبلغ المادي للرصيد، والتداخل الكبير مع القائمين على الحوكمة، وعدم الموضوعية المتضمنة، والأحكام والتقديرات الهامة الصادرة عن الإدارة والقائمين على الحوكمة في تحديد قابلية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة.	لقد وصلنا إلى فهمًا تفصيليًا فيما يتعلق ببعض العقارات المتنازع عليها وقمنا بمراجعة جميع المستندات القانونية الصادرة عن السلطات القضائية المتعلقة بالرصيد المستحق من طرف ذي صلة. قمنا كذلك بمناقشة هذا الأمر مع الإدارة والقائمين على الحوكمة. قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط على تقدير المبلغ المعترف به كمستحق من طرف ذي علاقة. قمنا بتقييم الأحكام والتقديرات الهامة التي قامت بها الإدارة عند إجراء تقييم قابلية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة. قمنا بمراجعة حكم اللجنة الخاصة وإجراءات التنفيذ المرفوعة من قبل المجموعة فيما يتعلق بهذا الأمر. قمنا بتقييم الإفصاحات في البيانات المالية لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات المدرجة في التقرير السنوي، ولكن لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة في نفس تاريخ تقرير مدقق الحسابات، ومن والمتوقع الحصول على الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مدقق الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهريًا مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو إذا اتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاء مادية.

إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإفصاح عن ذلك، استنادًا إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. ليس لدينا ما نُفصح عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الادارة والقائمين على الحوكمة في اعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وطبقاً للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكنها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، ان الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمجموعة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك.

يعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة) السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمّت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مجّمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.

- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي

الاحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والاحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة ونتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم باطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليّتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، إن لا يتم الإفصاح عن امر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة) السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

علاوة على ذلك، ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ ، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛

- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛

- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛

- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، تتوافق مع الدفاتر الحسابية للشركة؛

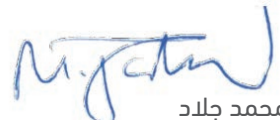
- كما هو مبين في الإيضاح رقم ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم الشركة بشراء أو الإستثمار في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛

- يظهر الإيضاح رقم ١١ حول البيانات المالية الموحدة أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛

- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن الشركة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو لعقد تأسيس الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠؛ و

- يبين الإيضاح رقم ٢٤ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)


محمد جلال

رقم القيد ١١٦٤

التاريخ: ١٧ فبراير ٢٠٢١

دبي

الإمارات العربية المتحدة

البيانات المالية الموحدة

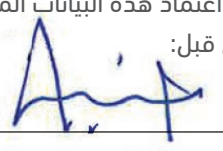
بيان المركز المالي الموحد
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاحات	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
الممتلكات والمعدات	٥	٩٦٨,٤٣١
العقارات الاستثمارية	٦	٥١٤,٢١٠
الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة	٧	١,٣٥٠,٦٣٣
الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى	١٠	٧٠,٩٤١
الودائع الثابتة طويلة الأجل	١٢	٤٠,٨٦٣
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٣	١٠,٨٦٥
	٢,٨٨٣,٣٩٤	٢,٩٥٥,٩٤٣
الموجودات المتداولة		
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع	٨	١,٢٨١,٠٥٨
المخزون		٢,٢٢٥
الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى	١٠	٧٧٤,٢٣٥
المستحق من أطراف ذات علاقة	١١ (ج)	٨١٢,٠٠٧
النقد والأرصدة لدى البنوك	١٢	٤١٥,٩٣٥
	٢,٧٠١,٧٦٥	٣,٢٨٥,٤٦٠
	٥,٥٨٥,١٥٩	٦,٢٤١,٤٠٣
إجمالي الموجودات		
حقوق الملكية		
رأس المال	١٤	٥,٧٧٨,٠٠٠
الاحتياطي القانوني	١٥	٢٩٨,٣٥٨
احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة	١٣	(٨,٤٧٠)
الخسائر المتراكمة		(١,٥٣٠,١٣٧)
		(١,٧٤٨,٤٧٢)
إجمالي حقوق الملكية		
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
القروض	١٦	٧٠٥,٣٣٠
ذمم المحتجزات الدائنة	١٩	٨,٠١٥
المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين	٢٠	١٤,٧٠٥
		٧٢٨,٠٥٠
المطلوبات المتداولة		
القروض	١٦	٢٨٩,٥٤٤
السلفيات المقدمة من العملاء	١٧	٢٥,٠١٧
الذمم التجارية الدائنة والأخرى	١٨	٥٨٣,٥٩٧
ذمم المحتجزات الدائنة	١٩	٧٦,٢٠٣
مخصص المطالبات	٢٦	٢,٢١٢
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١١ (د)	١,٨٠٠
		٩٧٨,٣٧٣
		١,٧٠٣,٦٥٢
إجمالي المطلوبات		
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات		
	٥,٥٨٥,١٥٩	٦,٢٤١,٤٠٣

على حد علمنا، ووفقاً لمبادئ التقرير المعمول بها لإعداد التقارير المالية، تظهر البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١٧ فبراير ٢٠٢١ وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:


سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي


عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاحات	٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
الإيرادات	٢١	٦٠٣,٧٤٩
التكاليف المباشرة	٢٢	(٣٩٩,٧٠٤)
المصروفات العمومية والإدارية والبيعية	٢٤	(١٦٤,٧٢٩)
الإيرادات التشغيلية الأخرى	٢٣	١٣,٨٤٤
تكاليف التمويل	٢٧	(٣٠,٢٠٧)
مخصص / مصاريف مقابل مطالبات	٢٦	(١,٥٥٣)
إيرادات التمويل	٢٧	٧,٤٥١
الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة	٧	١٧,٥٨٢
الربح قبل تعديلات القيمة العادلة وانخفاض القيمة	٢٤,٥٤٤	٤٦,٤٣٣
(انخفاض القيمة) المعكوس مقابل عقارات محتفظ بها للبيع	٨	١,٧٩٦
عكس انخفاض القيمة مقابل سلفيات لشراء عقارات	٩	٣,٥٩٠
(خسائر)/ أرباح من التقييم العادل للعقارات الاستثمارية	٦	١٩,٧١٨
خسائر مقابل ممتلكات ومعدات	٥	-
(خسارة)/ ربح السنة	(٢١٦,٩٢٣)	٧١,٥٣٧
(الخسارة)/ الربح العائد إلى:		
مالكي الشركة		٧١,٥٣٧
		(٢١٦,٩٢٣)
		(٢١٦,٩٢٣)
(خسارة)/ ربحية السهم العائدة إلى مالكي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة	٢٨	١,٢٤ فلس

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

بيان الخسائر الشاملة الأخرى الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاح				٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
(خسارة) / ربح السنة				(٢١٦,٩٢٣)	٧١,٥٣٧
الخسارة الشاملة الأخرى البند الذي لن يتم إعادة تصنيفه لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:					
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الخسارة الشاملة الأخرى - صافي التغير في القيمة العادلة				١٣	(٦,٧٧٠)
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة				(٧,٤٥٢)	(٦,٧٧٠)
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة				(٢٢٤,٣٧٥)	٦٤,٧٦٧
عائد إلى: مالكي الشركة				(٢٢٤,٣٧٥)	٦٤,٧٦٧
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة				(٢٢٤,٣٧٥)	٦٤,٧٦٧

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

رأس المال	الاحتياطي القانوني	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة	الخسائر المتراكمة	إجمالي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٩				
٥,٧٧٨,٠٠٠	٢٩١,٢٠٤	(١,٧٠٠)	(١,٥٩٢,٦٠١)	٤,٤٧٤,٩٠٣
إجمالي الدخل الشامل للسنة				
-	-	-	٧١,٥٣٧	٧١,٥٣٧
ربح السنة				
-	-	(٦,٧٧٠)	-	(٦,٧٧٠)
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة				
-	-	(٦,٧٧٠)	٧١,٥٣٧	٦٤,٧٦٧
إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة				
-	٧,١٥٤	-	(٧,١٥٤)	-
المحول إلى الاحتياطي القانوني				
-	-	-	(٦٣١)	(٦٣١)
تسويات على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١(ب))				
-	-	-	(١,٢٨٨)	(١,٢٨٨)
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١(ب))				
٥,٧٧٨,٠٠٠	٢٩٨,٣٥٨	(٨,٤٧٠)	(١,٥٣٠,١٣٧)	٤,٥٣٧,٧٥١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩				
-	-	-	(٢١٦,٩٢٣)	(٢١٦,٩٢٣)
إجمالي الدخل الشامل للسنة				
-	-	(٧,٤٥٢)	-	(٧,٤٥٢)
خسارة السنة				
-	-	(٧,٤٥٢)	(٢١٦,٩٢٣)	(٢٢٤,٣٧٥)
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة				
-	-	-	-	-
المحول إلى الاحتياطي القانوني				
-	-	-	(١,٤١٢)	(١,٤١٢)
تسويات على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١١(ب))				
٥,٧٧٨,٠٠٠	٢٩٨,٣٥٨	(١٥,٩٢٢)	(١,٧٤٨,٤٧٢)	٤,٣١١,٩٦٤
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠				

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

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

إيضاحات				٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية				١٢١,١٥٨	(٣٢,٧٠٣)
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية					
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية					
إضافات إلى الممتلكات والمعدات إضافات إلى الاستثمارات العقارية؛ صافي تعديلات على الاستثمارات العقارية مبالغ معاد سدادها من مشروع مشترك صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر إيرادات من ودائع	٥	(٤,٤٠١)	(١١٣,٢٣٢)		
	٦	(٣,٥١٣)	(١٢١)		
		٣٤٨	-		
	٧	٣٠,١٤٤	-		
		(١,٢٧٠)	٢١,٢٩٥		
إيرادات من ودائع				٥,٥١٨	٩,١٠٣
صافي الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية				٢٦,٨٢٦	(٨٢,٩٥٥)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية					
تسديد قروض سحب قروض تكاليف تمويل مدفوعة		(٢٦٧,٣٠٠)	(٢٤٧,٩٦٤)		
		١١٢,٤٩٥	٢١٥,٤٣٦		
		(٣٦,٥٥٨)	(٣١,٧١٦)		
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية				(١٩١,٣٦٣)	(٦٤,٢٤٤)
النقص في النقد وما يعادله					
النقد وما يعادله في بداية السنة (عكس) / انخفاض قيمة مصاريف أرصدة مصرفية		(٤٣,٣٧٩)	(١٧٩,٩٠٢)		
		٣٦٤,٠١٩	٥٤٣,٨٥٦		
		(٣٣١)	٦٥		
النقد وما يعادله في نهاية السنة				٣٢٠,٣٠٩	٣٦٤,٠١٩

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠

١. الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس وتسجيل شركة ديار للتطوير ش.م.ع. ("الشركة") بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٧ كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب ٣٠٨٣٣ دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة مدرجة في سوق دبي المالي.

إن مساهم الأغلبية النهائي للمجموعة هو بنك دبي الإسلامي ("الطرف المسيطر النهائي").

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة ("يشار إليها معاً بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري والتأجير وخدمات إدارة المرافق والعقارات والأنشطة المتعلقة بالضيافة.

صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم ٢٦ لسنة ٢٠٢٠ بشأن تعديل بعض أحكام القانون الاتحادي رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية في ٢٧ سبتمبر ٢٠٢٠، ويدخل حيز التنفيذ اعتباراً من ٢ يناير ٢٠٢١. يتوجب على الشركة تطبيق وتعديل وضعها بما يتوافق مع أحكامه في موعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ نفاذ مرسوم القانون هذا.

٢. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، في هذه البيانات المالية الموحدة.

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق عدد من التعديلات والتفسيرات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي سوف تصبح فعّالة بشكل إلزامي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠. لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة.

- تعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ تعريف الأعمال
- تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ تعريف المادية
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار المتعلقة بكوفيد ١٩ – إمتيازات الإيجار ذات العلاقة

بخلاف ما ورد أعلاه، لا توجد أي معايير دولية للتقارير المالية وتعديلات هامة أخرى كانت سارية لأول مرة للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

(ب) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧: عقود التأمين	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (٢٠١١) المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة.	تأجيل سريان التطبيق إلى أجل غير مسمى. لا يزال التطبيق مسموح به.
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة	١ يناير ٢٠٢٣
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي	١ يناير ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ممتلكات وآلات ومعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود	١ يناير ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ العقود المثقلة بالإلتزامات - تكلفة تنفيذ العقد	١ يناير ٢٠٢٢
دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠	١ يناير ٢٠٢٢
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، الأدوات المالية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، عقود الإيجار، المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٤ الزراعة	

تتوقع المجموعة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة، أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة.

٣. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

بيان التوافق

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمتطلبات المعمول بها في قوانين دولة الإمارات العربية المتحدة.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المتبعة في إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة مدرجة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات بصورة متسقة على كافة السنوات المعروضة، ما لم يذكر خلاف ذلك.

أساس الإعداد

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء بعض الأدوات المالية والتي تم قياسها بالقيم العادلة في نهاية كل فترة، كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

- المستوى ١- مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛
- المستوى ٢- مدخلات من غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، اما بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر؛ و
- المستوى ٣- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات.

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مدرجة أدناه:

أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض للعوائد المتغيرة الناتجة من الشراكة مع الجهة المستثمر بها أو الحقوق فيها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

تقوم الشركة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه.

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائدة إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي الشركة وإلى حقوق الملكية غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة.

عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

إستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

الإئتلاف المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تشارك السيطرة.

إن نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو الإئتلاف المشترك يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو الإئتلاف المشترك مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً للاعتراف بحصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو الإئتلاف المشترك. عندما تزيد حصة المجموعة في الخسائر عن حصتها في الشركة الزميلة أو الإئتلاف المشترك، فإن حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو الإئتلاف المشترك (التي تتضمن أية حصص طويلة الأجل، التي وفقاً لطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة أو إئتلاف مشترك) تتوقف المجموعة عن الاعتراف بأية خسائر إضافية أخرى إلى الحد الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو إستدلالية متوقعة أو قدمت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو الإئتلاف المشترك.

يتم احتساب الاستثمار في الشركة الزميلة أو الإئتلاف المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي أصبحت فيه الجهة المستثمر فيها شركة زميلة أو إئتلاف مشترك. عند الاستحواذ على استثمار في شركة زميلة أو إئتلاف مشترك، يتم الاعتراف بأي فائض لتكلفة الاستثمار على حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الجهة المستثمر فيها القابلة للتحديد كشهرة. يتم الاعتراف بأي فائض لحصة المجموعة القابلة للتحديد على القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد على تكلفة الاستثمار، بعد إعادة التقييم، مباشرة في الربح أو الخسارة الموحد في فترة الاستحواذ على الاستثمار.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية

يحدد الدولي للتقارير المالية رقم ٩ متطلبات الاعتراف والقياس الخاصة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء أو بيع بنود غير مالية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي على أنه مقاس بـ: التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات دين أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – استثمارات حقوق ملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بصورة عامة، يركز تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على نموذج الأعمال الذي يتم في إطاره إدارة الأصل المالي وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. إن المشتقات المتضمنة في العقود والتي يكون فيها العقد الأساسي عبارة عن أصل مالي في نطاق المعيار، لا تكون مشتقات منقسمة على الإطلاق، وبدلاً من ذلك، يتم تقييم الأدوات المالية المختلفة بشكل كلي لغرض التصنيف.

فيما يتعلق بالموجودات المالية التي تفي بالشروط التالية، يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة والإيرادات المؤجلة، إن وجدت (باستثناء تلك الموجودات المحددة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاعتراف المبدئي):

(١) أن تكون الموجودات محتفظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و

(٢) أن ينتج عن البنود التعاقدية الخاصة بالأداة، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تعد فقط دفعات للمبلغ الأصلي وأرباح على المبلغ الأصلي قيد السداد.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

عند الاعتراف المبدئي بأحد استثمارات الأسهم غير المحتفظ بها للمتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.

فيما يتعلق بكافة الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتضمن ذلك كافة الموجودات المالية المشتقة. عند الاعتراف المبدئي، قد تقرر المجموعة بشكل نهائي تحديد الأصل المالي الذي لا يفي بمتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أنه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان هذا التصنيف ينهي أو يقلل بصورة جوهرية عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ فيما لو تم تصنيفها غير ذلك.

يتم مبدئياً قياس الأصل المالي (ما لم يكن ذمم مدينة تجارية ليست ذات بنود تمويل هامة يتم قياسها مبدئياً بسعر المعاملة) بالقيمة العادلة زائداً، فيما يتعلق بالبنود التي ليست بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة المنسوبة بصورة مباشرة للاستحواذ على تلك البنود.

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس تلك الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي المكاسب والخسائر، بما في ذلك أي حصص أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة (راجع (٢) أدناه). يتم للاعتراف بإيرادات الفائدة ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر، ناتجة عن إيقاف الاعتراف، ضمن الأرباح أو الخسائر.

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر. عند إيقاف الاعتراف، تتم إعادة تصنيف المكاسب والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل إيرادات توزيعات الأرباح بشكل واضح إسترداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم الاعتراف بصافي الأرباح أو الخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر ولا يتم مطلقاً إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر.

ب) انخفاض القيمة

تتألف الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة من الذمم المدينة التجارية والأخرى وموجودات العقود والمستحق من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنوك والودائع الثابتة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، سيتم قياس مخصصات الخسائر بناءً على أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير؛ و

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر الإنتاجي للأداة مالية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر الائتمان المتوقعة خلال ١٢ شهراً:

- الأرصدة المصرفية والودائع الثابتة طويلة الأجل وبعض الأطراف ذات العلاقة والتي لم تزد مخاطر الائتمان الخاصة بها (مثل مخاطر التعثر التي تقع على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي بها.

يتم قياس مخصصات الخسائر الخاصة بالذمم المدينة التجارية وموجودات العقود والمستحق من طرف ذي علاقة دائماً بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لها.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأداة مالية قد زادت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد، ويتضمن ذلك المعلومات والتحليل الكمي والنوعي، وذلك بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة وتقييم الجدارة الائتمانية والمعلومات الاستشرافية.

تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان لأحد الموجودات المالية قد زادت بصورة كبيرة في حال كان مستحق لأكثر من ٣٠ يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقترض بالتزاماته الائتمانية بالكامل تجاه المجموعة دون لجوء المجموعة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (إن وجد)؛ أو

- أن يكون الأصل المالي مستحق منذ أكثر من ٩٠ يوماً؛

تتمثل الفترة القصوى التي يتم أخذها بعين الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة في الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. يتم قياس خسائر الائتمان على أنها القيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة وفقاً للعقد وبين التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة أن تحصل عليها). يتم تخفيض خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض ائتماني في القيمة

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى قد تعرضت لانخفاض القيمة. يعتبر الأصل المالي تعرض لانخفاض ائتماني في القيمة عند وقوع حدث أو أكثر يكون له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

عرض انخفاض القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر الخاصة بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. فيما يتعلق بسندات الدين المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يتم الاعتراف بمخصص الخسائر ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية للأصل.

ج) إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بأصل مالي ما عندما تنتهي حقوق المجموعة التعاقدية في الحصول على التدفقات النقدية من هذا الأصل المالي، أو عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي من خلال معاملة يتم بموجبها تحويل كافة مخاطر وامتيازات ملكية الأصل المالي بصورة فعلية، أو لم تقم المجموعة بموجبها بتحويل أو بالاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية ولا تحتفظ بسيطرتها على الأصل المحول.

تقوم المجموعة بإبرام معاملات تقوم بموجبها بتحويل موجودات معترف بها في بيان المركز المالي الموحد، ولكن تحتفظ بكافة أو بجزء كبير من مخاطر وامتيازات الأصل المحول. في هذه الحالة، لا يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة قروض بنكية، ذمم تجارية دائنة وأخرى ومحتجزات دائنة.

مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم إدراج المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة، مع الإعتراف بأية مكاسب أو خسائر ناتجة عن إعادة القياس في الربح او الخسارة إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءاً من علاقة تحوط محددة. يتضمن صافي المكسب أو الخسارة المعترف به في الربح أو الخسارة على أي فائدة مدفوعة على الإلتزام المالي.

ومع ذلك، يتم الإعتراف بالمطلوبات المالية التي يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بمقدار التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية التي تعود إلى التغيرات في مخاطر الائتمان للإلتزام المالي في الدخل الشامل الآخر، إلا إذا كان الاعتراف بتأثيرات التغيرات في مخاطر الائتمان في الدخل الشامل الآخر من شأنه أن يخلق تكبير أو عدم التطابق المحاسبي في الربح أو الخسارة. يتم تسجيل المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات في الربح أو الخسارة. لا يتم تصنيف التغيرات في القيمة العادلة المنسوبة لمخاطر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

الائتمان للإلتزام المالي التي تم إدراجها في الدخل الشامل الآخر في وقت لاحق إلى الربح أو الخسارة؛ وبدلاً من ذلك، يتم تحويلها إلى أرباح مستبقة عند إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي.

يتم الإعراف بمكاسب أو خسائر عقود الضمانات المالية الصادرة من قبل المجموعة التي تم تحديدها من قبل المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة، في الربح او الخسارة.

مطلوبات مالية تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية التي لم يتم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لإحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف الفوائد على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم تماماً الدفعات النقدية المستقبلية (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملة وعللوات أو خصومات أخرى) من خلال العمر المتوقع للالتزام المالي أو حيثما يكون ملائماً فترة أقصر، إلى التكلفة المطفأة للالتزام المالي.

إلغاء الإعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما وفقط عندما يتم إستيفاء الالتزام أو إلغائه أو إنتهاء صلاحيته. يتم الإعتراف بالفرق بين القيمة المدرجة للالتزام المالي الذي تم إلغاء الاعتراف به والمبلغ المدفوع والمستحق في الربح أو الخسارة.

التقارير حول القطاعات

يتم إعداد التقارير حول القطاعات التشغيلية بطريقة تتوافق مع التقارير الداخلية التي يتم تقديمها إلى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية. إن المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية، والذي يتولى مهمة تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية، هو مجلس الإدارة الذي يقوم باتخاذ القرارات الاستراتيجية.

تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها الشركة ("العملة الرسمية"). يتم عرض البيانات المالية الموحدة ب درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدرهم الإماراتي") وهو العملة الرسمية للشركة وعملة عرض البيانات المالية للمجموعة..

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الرسمية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات أو التقييم عند إعادة قياس البنود. يتم الاعتراف بمكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بنهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

يتم بيان مكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض والنقد وما يعادله في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "إيرادات أو تكاليف التمويل". يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "الإيرادات أو المصروفات التشغيلية الأخرى".

(ج) شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (التي لا تعاني عملتها من اقتصادٍ متضخم) والتي تختلف عملتها الرسمية عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

(١) يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مركز مالي معروض بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ بيان المركز المالي؛

(٢) يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛

(٣) ويتم الاعتراف بكافة الفروق الناتجة عن الصرف كعنصر منفصل من حقوق الملكية.

عند التوحيد، يتم تحويل فروق صرف العملات الناتجة عن تحويل صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية والقروض إلى حقوق الملكية.

عند استبعاد عملية أجنبية تتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المترakمة في حقوق الملكية والمعلقة بتلك العملية المنسوبة لمساهمي الشركة إلى الأرباح أو الخسائر.

في حال إجراء استبعاد جزئي لا يؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة التي تشمل عمليات أجنبية، فإن الحصة النسبية في فروقات أسعار الصرف المترakمة تتم إعادتها إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر.

الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. إن وجدت، تتألف تكلفة الممتلكات والمعدات من تكلفة الشراء مضافاً إليها المصروفات العرضية للاستحواذ. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، وذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بصورة موثوقة.

يتم تحميل كافة مصروفات الإصلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة المالية التي تم فيها تكبد هذه المصروفات.

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي. يتم حساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت بالمعدلات التي تم احتسابها لتخفيض تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية المقدرة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

نوع الموجودات	السنوات
المباني	٢٠-٥٠
التحسينات على العقارات المستأجرة	٤
الأثاث والتجهيزات	٤-١٥
السيارات	٤

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات، ويتم تعديلها عندما يكون ذلك ملائماً في نهاية كل فترة تقرير. عندما تكون القيمة الدفترية للأصل أكبر من قيمته المقدرة القابلة للاسترداد، يتم تخفيض القيمة الدفترية على الفور إلى القيمة القابلة للاسترداد.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد من خلال مقارنة العوائد مع القيمة الدفترية للأصل، ويتم الاعتراف بها ضمن بند "الإيرادات أو المصروفات الأخرى" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة وتتضمن العقارات التي يجري تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل، وعند الانتهاء منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة لها ويتم احتساب استهلاكها وفقاً لسياسة المجموعة.

العقارات الاستثمارية

الاعتراف

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق إيرادات إيجارية منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم تشيدها أو تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كعقارات استثمارية.

عندما تبدأ المجموعة بإعادة تطوير عقار استثماري قائم لمواصلة استخدامه في المستقبل كعقار استثماري، يستمر تصنيف العقار كعقار استثماري ويتم قياسه وفقاً لنموذج القيمة العادلة ولا تتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير خلال فترة إعادة تطويره كعقار استثماري.

القياس

يتم مبدئياً قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "العقارات

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

بيع العقارات الاستثمارية

يتم بيع بعض العقارات الاستثمارية في سياق الأعمال الاعتيادية. لا يتم الاعتراف بالإيرادات ولا بالتكاليف المباشرة الخاصة ببيع العقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد أو بيع العقارات الاستثمارية (والتي يتم احتسابها على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد وبين القيمة الدفترية) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية، باستثناء العقارات الاستثمارية، للتحقق مما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض القيمة. في حال وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد.

تتمثل الوحدة المنتجة للنقد في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات. لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات معاً في أصغر مجموعة للموجودات التي تنتج تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن التدفقات النقدية الداخلة الخاصة بالموجودات الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد.

تتمثل القيمة القابلة للاسترداد لأصل ما أو الوحدة المنتجة للنقد بالقيمة من الاستخدام أو القيمة العادلة، ناقصاً تكاليف البيع أيهما أكبر. تركز القيمة من الاستخدام على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بعد تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بذلك الأصل أو بالوحدة المنتجة للنقد.

هذا ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ضمن الارباح أو الخسائر.

العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تم تحديدها على أنها محتفظ بها للبيع، بما في ذلك المباني قيد الإنشاء، على أنها محتفظ بها للبيع ويتم بيانها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقيق المقدرة، أيهما أقل. تتألف تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصروفات البيع.

يتم الاعتراف بمقدار التخفيض في قيمة العقارات قيد التطوير بغرض البيع كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو يتم فيها تكبد الخسائر. ويتم الاعتراف بقيمة عكس أي تخفيض في القيمة نتيجة الزيادة في صافي القيمة

القابلة للتحقيق ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة فقط إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن التكلفة الفعلية.

النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك والودائع تحت الطلب لدى المصارف ذات فترات استحقاق تمتد إلى ثلاثة أشهر أو أقل صافية من السحوبات المصرفية على المكشوف. لقد تم إظهار السحوبات المصرفية على المكشوف في بيان المركز المالي الموحد ضمن القروض في بند المطلوبات المتداولة.

امتيازات الموظفين

(أ) تعويضات نهاية الخدمة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة

يرتكز مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين على أساس الالتزام الذي قد ينشأ فيما لو تم إنهاء خدمات كافة موظفي المجموعة في تاريخ التقرير ويتم احتساب هذا المخصص وفقاً لأحكام قانون العمل الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة والقوانين المحلية ذات الصلة بالشركات التابعة الخارجية. ترى الإدارة أن هذا المخصص يمثل التزام طويل الأجل وبالتالي تم تصنيفه كمطلوبات طويلة الأجل.

(ب) خطة المعاشات والتأمينات الاجتماعية في دولة الإمارات العربية المتحدة

إن المجموعة عضو في برنامج المعاشات المطبق من قبل الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم أداء المساهمات الخاصة بالموظفين من مواطني الإمارات العربية المتحدة، ويتم احتسابها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم ٧ لسنة ١٩٩٩ المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

سلفيات من عملاء

إن الدفعات المقبوضة من المشتريين بخصوص العقارات المباعة أو الخدمات المقدمة قبل الوفاء بمعايير الاعتراف بالإيرادات، يتم الاعتراف بها على أنها سلفيات من العملاء. إذا كان متوقعاً قبض هذه الدفعات، من خلال الاعتراف بالإيرادات أو الاسترداد، في غضون عام واحد أو أقل، يتم تصنيفها على أنها مطلوبات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها على أنها مطلوبات غير متداولة.

تكاليف القروض

إن تكاليف القروض العامة والمحددة المرتبطة مباشرة باستحواذ أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلي تكلفة تلك الموجودات، لحين جاهزية تلك الموجودات فعلياً للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بكافة تكاليف القروض الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي قانوني أو ضمني نتيجة لأحداث سابقة، ويكون من المحتمل أن يلزم إجراء تدفقات خارجية للفوائد الاقتصادية لتسوية الالتزام ويكون من الممكن تقدير قيمة الالتزام بصورة موثوقة. لا يتم رصد مخصصات بالنسبة لخسائر التشغيل المستقبلية.

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمالية الحاجة إلى تدفقات خارجية لتسوية الالتزام مع الأخذ بالاعتبار فئة الالتزامات بشكل كلي. يتم الاعتراف بمخصص حتى لو كانت احتمالية التدفقات الخارجة الخاصة بأي بند مدرج في نفس فئة الالتزامات ضئيلة.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات المتوقعة لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. يتم الاعتراف بالزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصروف فائدة.

الاعتراف بالإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى الثمن المحدد في العقد المبرم مع العميل. يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المجموعة بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما إلى العميل.

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات وفقاً لنموذج خماسي الخطوات حسبما جاء في المعيار رقم ١0 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على النحو التالي:

الخطوة ١	تعريف العقد (العقود) مع العميل: يتمثل العقد في اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والتزامات واجبة التنفيذ، وتوضح المعايير التي يتعين الوفاء بها لكل عقد.
الخطوة ٢	تعريف تعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: تتمثل تعهدات الأعمال التعاقدية في وعد يتم التعهد به بموجب عقد مع عميل ما بغرض تحويل بضائع أو خدمات للعميل.
الخطوة ٣	تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم التعهد بها للعميل، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإئابة عن أطراف أخرى.
الخطوة ٤	تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على تعهد بتنفيذ أكثر من عمل تعاقدى، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة بقيمة تمثل المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة.
الخطوة 0	الاعتراف بالإيرادات عندما (أو بمجرد) وفاء المنشأة بتعهدات الأعمال التعاقدية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

إيرادات الخدمات	مقاصة الأدوات المالية
إن الإيرادات الواردة من الخدمات مثل إدارة العقارات والمرافق و أنشطة متعلقة بالضيافة يتم الاعتراف بها في الفترة المحاسبية التي يتم تقديم الخدمات فيها.	يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في بيان المركز المالي الموحد عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المُعترف بها وتكون هناك نية إما في تسوية المعاملات على أساس صافي المبلغ أو تحصيل الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.
إيرادات الإيجارات	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلي بأقساط متساوية على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقوم المجموعة بتقديم حوافز إيجارٍ تشغيلي لعملائها، يتم الاعتراف بالتكلفة الإجمالية للحوافز كخصم من إيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار بأقساط متساوية.	طبقاً للمادة ١٦٩ من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت بما لا يتجاوز ١٠ ٪ من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطات.

إيرادات الضيافة

الغرف	٤. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة
يتم الإعتراف بإيرادات الغرفة في وقت ما (بالصافي بعد خصم الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عندما يتم شغل الغرف وتقديم الخدمات للضيوف.	يتم بصورة مستمرة تقييم التقديرات والأحكام وهي ترتكز على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يُعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة.
الأغذية والمشروبات	تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. تم أدناه مناقشة التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة.
إيرادات التشغيل الأخرى	تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. تم أدناه مناقشة التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة.

يتم الاعتراف بالإيرادات من إدارات التشغيل الأخرى التي تمثل إيرادات الخدمة مثل الهاتف أو النقل أو الغسيل أو ما إلى ذلك عند تقديم الخدمة أو كما تم التعاقد عليها.

إيرادات التمويل	(أ) تقييم العقارات الاستثمارية
يتم الاعتراف بإيرادات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس الاستحقاق الزمني باستخدام طريقة العائد الفعلي.	تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ حيث يتم تقييم العقار الاستثماري المحتفظ به لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين وفقاً للقيمة العادلة بناءً على التقييم الذي تم القيام به من قبل شركة تقييم مستقلة أو التقييم الداخلي من قبل إدارة المالية لدى المجموعة.
توزيعات الأرباح	تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ بالاعتبار المقارنات السوقية و/ أو التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة. ومن هذا المنطلق يتم الأخذ بالاعتبار ترتيبات الإيجار الحالية الخاصة بالمجموعة والتي يتم إبرامها وفقاً لشروط السوق الاعتيادية والتي تتم مقارنتها مع عقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها.
عقود الإيجار	في حال لم يكن لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة يتم تحديد القيم العادلة حيثما يكون مناسباً من خلال الأخذ بالاعتبار معاملات السوق التي تمت مؤخراً لعقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها. يتم تعديل هذه القيم حسب الاختلافات في السمات الرئيسية مثل حجم العقار.

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح إلى مساهمي الشركة كمطلوبات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيعات الأرباح من قبل مساهمي الشركة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (ج) "الإيرادات من العقود مع العملاء"	فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة العادلة للموجودات:
إن تطبيق سياسة الاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يقتضي من الإدارة وضع الأحكام التالية:	معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية	معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.
يتعين على المجموعة تقييم عقودها مع العملاء كل على حدة بغرض تحديد ما إذا تم الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية على المدى الزمني أو في وقت محدد حتى يتسنى لها تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بإجراء هذا التقييم على أساس اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، حيث يتم إبرام هذه الاتفاقيات لتقديم موجودات عقارية للعميل، ولا تقوم المجموعة بإنشاء أي موجودات يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأي غرض آخر، وعادةً ما يكون لديها حق نافذ بدفعات مقابل الأعمال التعاقدية المنجزة حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني، وفي حالات أخرى يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية محددة.	قامت إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل شركة التقييم المستقلة و قسم المالية، وترى الإدارة أن هذه الافتراضات والمنهجيات تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير مع الأخذ بالاعتبار الوضع الحالي للاقتصاد والقطاع العقاري في دولة الإمارات.

(ب) استرداد استثمار في ائتلاف مشترك وشركة زميلة ("الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية")
إن استرداد استثمار في شركة مستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية يُعتبر من المجالات التي تنطوي على أحكام هامة من الإدارة حيث تتطلب إجراء تقييم حول ما إذا كان من الممكن أن يتم دعم القيمة الدفترية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية بالقيمة الدفترية للموجودات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة باستخدام أسلوب تقييم يركز على نموذج التدفقات النقدية المخصومة، وحيثما تقتضي الضرورة، تستعين بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتحديد القيمة العادلة لمحفظة العقارات الخاصة بالشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

عند احتساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية للمحفظة العقارية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، يتعين وضع افتراضات محددة بخصوص مراجعات انخفاض القيمة. فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد من الموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة المستثمر بها المحتسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.

- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

بالنسبة للمحفظة العقارية المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن العوامل الهامة التي قد تستدعي إجراء تقييم للانخفاض في القيمة تشمل الدليل على عدم جني أي أرباح أو تدفقات نقدية مستقبلية من الأصل ذي الصلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

(د) تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد التكلفة المنسوبة للإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة التصميم والاستشارات والإنشاء والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وفقاً للتقييم من قبل استشاري المشروع بالإضافة إلى تكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

(هـ) تقييم قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع

تقوم المجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لتقييم تخفيض القيمة عند وجود مؤشر على تخفيض القيمة. تستعين المجموعة بالتقييمات الصادر عن شركات تقييم خارجية مستقلة والمعلومات حول المبيعات لغرض التأكد من القيمة القابلة للاسترداد.

(و) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك تكاليف بنود الممتلكات والمعدات على أساس منتظم على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات. خلال السنة ، قامت الإدارة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل أصل و / أو بند من بنود الموجودات بناءً على العوامل التالية:

- الاستخدام المتوقع للموجودات،
- البلى والإستهلاك المتوقع، والذي يعتمد على العوامل التشغيلية والبيئية؛ و
- القيود القانونية أو ما شابه ذلك على استخدام الموجودات.

نتج عن التغيير في الأعمار الإنتاجية لفئات الموجودات إلى انخفاض تكلفة الاستهلاك بمبلغ ٣,١ مليون درهم خلال السنة.

لم تضع الإدارة تقديرات للقيم المتبقية لأي بنود من بنود الممتلكات والمعدات في نهاية عمرها الإنتاجي.

(ز) انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الممتلكات والمعدات للانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للممتلكات والمعدات ناقصًا تكلفة الاستبعاد والقيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. عند القيام بإحتساب القيمة في الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد وتحدد معدل الخصم المناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

(ح) تصنيف العقارات

عند القيام بتصنيف العقارات، قامت الإدارة بإصدار أحكامًا مختلفة. إن الحكم مطلوب في تحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة الحكم بشكل ثابت وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والممتلكات والمعدات أو عقارات التطوير. عند إصدار حكمها، أخذت الإدارة بالإعتبار المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات كما هو مبين في المعايير المحاسبية الدولية أرقام ٢ و ١٦ و ٤، على وجه التحديد، الاستخدام المقصود للعقارات كما تحدده الإدارة.

(ط) انخفاض قيمة جميع الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة جميع موجوداتها المالية لتقييم مدى كفاية مخصصات انخفاض القيمة على أساس ربع سنوي على الأقل. عند تحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بمخصصات انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحّد، تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة المستحقة من جهة ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والتعاقدية والمدينين الآخرين من العملاء الأفراد، والتي تشمل مجموعة كبيرة جداً من الأرصدة الصغيرة. تستند معدلات الخسارة إلى الخبرة التاريخية الفعلية لخسارة الائتمان. وتتضاعف هذه المعدلات بعوامل مدرجة لتعكس الفروق بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي من خلالها تم جمع البيانات التاريخية، والظروف الحالية، ونظرة المجموعة للظروف الاقتصادية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة. وتستند عوامل القياس إلى السعر الفعلي والمتوقع لنفط برنت.

فيما يتعلق برصيد الذمم المدينة المستحق من طرف ذات العلاقة بمبلغ ٤١٢ مليون درهم، يعتقد مجلس الإدارة أنه بناءً على حكم المحكمة وإجراءات التنفيذ، فإن هذا المبلغ سيكون قابلاً للاسترداد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠. وبناءً عليه، لم يتم الاعتراف بأي مخصص لانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٥. ممتلكات ومعدات

أرض ومباني	التحسينات على العقارات المستأجرة	أثاث وتجهيزات ومعدات	سيارات	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
التكلفة					
كما في ١ يناير ٢٠١٩	٤٦,٩٦٤	٣,٨0٩	٤٠,٨١0	٦٩٠,٧٧٤	٧٨٣,٣٢0
إضافات	-	٢٦٩	0,١٦٢	١٠٧,٧٢٩	١١٣,٢٣٢
استيعادات	-	-	(٣٠٦)	-	(٣٦٠)
تحويل من عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)	٧,٢٦٨	-	-	١٣٢,٣0٨	١٣٩,٦٢٦
تحويلات	٨١٠,٠٣٧	-	١٢٠,٧٣٨	(٩٣٠,٧٧0)	-
تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)	(١,٤٣٤)	(١٢٤)	-	-	(١,00٨)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨٦٢,٨٣0	٤,٠٠٤	١٦٦,٤٠٩	٨٦	١,٠٣٤,٢٦0
إضافات	١,٣٢٧	٣٠	٢,٨٠٧	٢٣٧	٤,٤٠١
شطب	-	-	(١٠,١٠٨)	-	(١٠,١٠٨)
تحويل من عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)	٢0,٣٢٨	-	٢,٩٧٧	-	٢٨,٣٠0
تحويلات	-	-	٨٦	(٨٦)	-
تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)	(٣٠١,٤٩٠)	-	(٤٧,٢٦٠)	-	(٣٤٨,٧0٠)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	0٨٨,٠٠٠	٤,٠٣٤	١١٤,٩١١	٢٣٧	٧٠٨,١١٣
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة					
كما في ١ يناير ٢٠١٩	١0,٠٠٩	٢,٩0١	٣٣,٢٩١	-	0٢,١٦٤
المحمل للسنة (إيضاح 0 و)	٧,٠٣٨	٦٣٩	٦,٤١٦	-	١٤,١٠٩
استيعادات	-	-	(١٧٠)	(0٤)	(٢٢٤)
تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)	(١٦١)	(0٤)	-	-	(٢١0)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢١,٨٨٦	٣,0٣٦	٣٩,0٣٧	٨٧0	٦0,٨٣٤
المحمل للسنة (إيضاح 0 و)	٩,٨١٨	٣0٢	١٢,٠0٣	١٨	٢٢,٢٤١
شطب	-	-	(١٠,١٠٠)	-	(١٠,١٠٠)
خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 0 هـ))	٧0,٣٤٢	-	-	-	٧0,٣٤٢
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	١٠٧,٠٤٦	٣,٨٨٨	٤١,٤٩٠	٨٩٣	١0٣,٣١٧
القيمة المدرجة					
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٤٨٠,٩0٤	١٤٦	٧٣,٤٢١	٣٨	00٤,٧٩٦
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٨٤٠,٩٤٩	٤٦٨	١٢٦,٨٧٢	0٦	٩٦٨,٤٣١

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

أ) تم رهن مبانى وأرض تبلغ قيمتها المدرجة ٣٢٣,٣مليون درهم (٢٠١٩: ٥٨٩,٣ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).

ب) خلال السنة، لم يتم رسملة تكاليف قروض (٢٠١٩: ٩ مليون درهم مع متوسط معدل الرسملة المرجح للتمويل الخارجي بنسبة ٥,٢٪ سنويا).

ج) خلال السنة ، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض الوحدات في مبانيها السكنية الخدمية الحالية البالغة ٣٥٠,٤ مليون درهم (٢٠١٩: ١,٣ مليون درهم) إلى عقارات استثمارية بناءً على التغيير في استخدام تلك الوحدات (إيضاح ٦).

د) خلال السنة ، قامت المجموعة بإعادة تصنيف وحدات إضافية في المباني السكنية الخدمية بمبلغ ٢٨,٣ مليون درهم (٢٠١٩: ١٣٢,٤ مليون درهم) ولم يتم أي تحويل للمباني السكنية بناءً على التغيير في الاستخدام (٢٠١٩: ٧,٣ مليون درهم) بناءً على تغيير هذه الوحدات.

و) تم توزيع مصاريف الإستهلاك في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد كما يلي:

	٢٠٢٠	٢٠١٩
	ألف درهم	ألف درهم
تكاليف مباشرة (إيضاح ٢٢)	١٦,٠٦١	٦,٩٢٥
المصروفات العمومية والإدارية والبيعية (إيضاح ٢٤)	٦,١٨٠	٧,١٨٤
	٢٢,٢٤١	١٤,١٠٩

٦. العقارات الاستثمارية

مبنى للاستخدام المتنوع داخل دولة الامارات العربية المتحدة	المواقف داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	وحدات المخازن داخل دولة الامارات العربية المتحدة	وحدات التجزئة داخل دولة الامارات العربية المتحدة	مبنى خدمي داخل دولة الامارات العربية المتحدة	٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم
النظام المتدرج للقيمة العادلة	٣	٣	٣	٣	-	-
كما في ١ يناير	٢٠٩,٢٨٧	٧٠,٠٨٥	١٤,٠٤٥	٢٢٠,٧٩٣	-	٥١٤,٢١٠
إضافات	٢٦٧	٢٤٦	-	٣,٠٠٠	-	٣,٥١٣
تعديلات	-	-	-	(٣٤٨)	-	(٣٤٨)
تحويلات	(٧,٧٨٨)	-	-	٧,٧٨٨	-	-
المحول (إلى)/ من عقارات محتفظ بها للبيع، صافي (إيضاح ٨)	-	-	-	-	-	١٥,٦١٣
المحول من الممتلكات والمعدات، صافي (إيضاح ٥)	-	-	-	(١,٦٣٢)	٣٥٠,٣٨٢	٣٤٨,٧٥٠
تحويل من السلف لشراء عقارات (إيضاح ٩)	-	-	-	-	-	١٢٦,٨٢٣
صافي (الخسائر)/ الأرباح من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	(٤٢,٣٢٢)	(٣,٤١٩)	-	(٢٢,٠٤٨)	(٦٢,٢٥٩)	(١٣٠,٠٤٨)
كما في ٣١ ديسمبر	١٥٩,٤٤٤	٦٦,٩١٢	١٤,٠٤٥	٢٠٧,٥٥٣	٢٨٨,١٢٣	٧٣٦,٠٧٧

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم تصنيفها ضمن مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة للقياس بأكمله. تم تحديد مختلف المستويات على النحو التالي:

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

تتمثل سياسة المجموعة في الاعتراف بالتحويلات إلى ومن مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة في تاريخ الحدث أو التغير في الظروف التي تسببت في حدوث التحويل.

تتضمن التكاليف المباشرة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ١٣,٩ مليون درهم (٢٠١٩: ٨,٩ مليون درهم)، بينما تتضمن إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٢٨,٨ مليون درهم (٢٠١٩: ٢٨,٦ مليون درهم) من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢).

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ ٤٠٨,٦ مليون درهم (٢٠١٩: ٢٤٤,٢ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٦).

خلال السنة، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض وحدات في خدمات مباني شقق فندقية قائمة تبلغ قيمتها ٣٥٠,٤ مليون درهم من ممتلكات ومعدات بناءً على التغير في استخدام تلك الوحدات. تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بقيمتها العادلة وتعتقد الإدارة أن القيمة المدرجة للوحدات المحولة تعادل القيمة العادلة في تاريخ التحويل (إيضاح ٥).

خلال السنة ، قامت المجموعة بتحويل جزء من مبنى الاستخدام المتنوع بمبلغ ٧,٨ مليون درهم إلى فئة وحدات البيع بالتجزئة بناءً على استخدام هذه الوحدات.

عمليات التقييم:

تم تقييم وحدات البيع بالتجزئة، المواقف، مبنى سكني خدمي واحد ووحدات المخازن المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما لديهم خبرة في تقييم مواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية المعنية بالتقييم، لكافة العقارات الاستثمارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. تم تقييم مبنى مكتب للإستخدام المتنوع في الإمارات العربية المتحدة والمباني المتبقية لاثنين من الشقق الخدمية من قبل قسم الإدارة المالية للمجموعة. يتضمن قسم المالية لدى المجموعة فريق يعمل أيضاً على مراجعة التقييمات التي تم تنفيذها من قبل شركات التقييم المستقلة لأغراض إعداد التقارير المالية. يتم إجراء مناقشة حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة بصورة منتظمة.

يقوم قسم المالية في نهاية كل سنة مالية بإجراء ما يلي:

- التحقق من كافة المدخلات الرئيسية في تقرير التقييم المستقل؛
- تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير التقييم الخاص بالسنة السابقة؛ و
- إجراء مناقشات مع شركات التقييم المستقلة.

لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقييم خلال السنة.

فيما يلي معلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير الملحوظة (المستوى ٣):

حساسية تقديرات الإدارة						
الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	أدنى تأثير	أقصى تأثير
الإمارات العربية المتحدة	مبنى للاستخدام المتنوع	طريقه رسملة الدخل	القيمة الإيجارية المقدرة	٨٠ درهم إلى ١٩٠ درهم لكل قدم مربع سنوياً	(١,٣٨٢)	١,٣٨٢
			معدل الخصم	٧,٧٤٪	٣١,٥٦٤	(٢٠,٣٩٥)
الإمارات العربية المتحدة	مساحات المواقف	طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدرة	٩٧١ درهم إلى ١,٩٨٠ درهم لكل قدم مربع	(٨١٨)	٨١٨
			القيمة السوقية المقدرة	من ٢٥ ألف إلى ٥٩ ألف درهم لكل موقف	(٦٦٩)	٦٦٩
الإمارات العربية المتحدة	وحدات المخازن		القيمة السوقية المقدرة	من ١٥٠ إلى ٣٠٠ درهم لكل قدم مربع	(١٤٠)	١٤٠
			القيمة السوقية المقدرة	٨٧٥ درهم إلى ١,٦٦٣ درهم لكل قدم مربع	(٢,٠٧٦)	٢,٠٧٦
الإمارات العربية المتحدة	سكني خدمي واحد	رسملة الدخل	الارباح المتوقعة	٣ مليون درهم إلى ٩,٨ مليون درهم سنوياً	(٩٦٢)	٩٦٢
			معدل الخصم	٩,٧٥٪	٦,٩٢٩	(٦,٣٤٩)
الإمارات العربية المتحدة	عدد ٢ مبنى سكني خدمي	طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدرة	من ١,٠٦١ درهم إلى ١,٢٣٠ درهم لكل قدم مربع	(١,٩٢٠)	١,٩٢٠

إن التغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في تقديرات الإدارة في تاريخ التقرير كان ليؤدي إلى زيادة/ (نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ المبينة أعلاه.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

يتم تقييم مبنى المكاتب باستخدام طريقة رسمة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة التالية:

القيمة الإيجارية المقدرة (لكل قدم مربع سنوياً)	يتم تحديدها بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، ويتم دعمها من خلال شروط عقد الإيجار الحالي أو العقود الأخرى أو دليل خارجي مثل القيمة الإيجارية الحالية السائدة في السوق لعقارات مماثلة؛
معدل خصم التدفقات النقدية	يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.

بالنسبة للمبنى السكني الخدمي ، تم تحديد التقييم باستخدام طريقة رسمة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة التالية:

الأرباح المقدرة (سنوياً)	يتم تحديدها بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، ويتم دعمها من خلال شروط عقد الإيجار الحالي أو العقود الأخرى أو دليل خارجي مثل القيمة الإيجارية الحالية السائدة في السوق لعقارات مماثلة؛
معدل خصم التدفقات النقدية	يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة

الائتلافات المشتركة		الشركة الزميلة		الإجمالي	
٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩	٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٩٨٧,٠٣٩	٩٦٦,٠٣٩	٣٦٣,٥٩٤	٣٦٧,٠١٢	١,٣٥٠,٦٣٣	١,٣٣٣,٠٥١
٢٣,٧٩٧	٢١,٠٠٠	٩٤٤	(٣,٤١٨)	٢٤,٧٤١	١٧,٥٨٢
(٣٠,١٤٤)	-	-	-	(٣٠,١٤٤)	-
٩٨٠,٦٩٢	٩٨٧,٠٣٩	٣٦٤,٥٣٨	٣٦٣,٥٩٤	١,٣٤٥,٢٣٠	١,٣٥٠,٦٣٣

الاستثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة حصة بنسبة ٢٢,٧٢ ٪ في شركة "سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك" ("الزوراء")، شركة مسجلة في جزر كايمان. إن الشركة الزميلة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.

يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في شركتها الزميلة:

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢٠٢٠	٢٠١٩	نسبة حصة الملكية
ألف درهم	ألف درهم	
٢٢٢,٧٢ ٪	٢٢٢,٧٢ ٪	
٩٣٩,٦٥٧	٩٣٩,٨٢٢	صافي الموجودات (١٠٠ ٪)
٢١٣,٤٩٠	٢١٣,٥٢٨	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٧٢. ٢٢ ٪)
١٥١,٠٤٨	١٥٠,٠٦٦	تعديلات (راجع الإيضاح (١) أدناه)
٣٦٤,٥٣٨	٣٦٣,٥٩٤	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الزميلة
(١٦٦)	(١٦٢)	الأرباح والدخل الشامل الآخر (١٠٠ ٪)
(٣٨)	(٣٧)	الأرباح والدخل الشامل الآخر (٧٢. ٢٢ ٪)
٩٨٢	(٣,٣٨١)	تعديل متعلق بالسياسة المحاسبية (راجع الإيضاح (١) أدناه)
٩٤٤	(٣,٤١٨)	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(١) تتضمن بشكل رئيسي الشهرة التجارية (الحافز) التي تم دفعها عند الاستحواذ على حصة في الشركة الزميلة وتعديل يتعلق بمطابقة السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

الاستثمار في ائتلاف مشترك

تملك المجموعة حصة بنسبة ٥٠ ٪ في الائتلاف المشترك التالي الذي يعمل في قطاع التطوير العقاري. تمثل المبالغ التالية حصة المجموعة البالغة ٥٠ ٪ في موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج عمليات الائتلاف المشترك، كما تشمل أيضاً على التعديلات التي تمت لأغراض التوحيد على مستوى المجموعة لضمان اتساق السياسات المحاسبية.

يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في الائتلاف المشترك:

٢٠٢٠	٢٠١٩	نسبة حصة الملكية
ألف درهم	ألف درهم	
٥٠ ٪	٥٠ ٪	
١,٤٣١,٧٧٢	١,٤٦٨,٤٩٠	صافي الموجودات (١٠٠ ٪)
٧١٥,٨٨٦	٧٣٤,٢٤٥	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٥٠ ٪)
٢٦٤,٨٠٦	٢٥٢,٧٩٤	تعديلات (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
٩٨٠,٦٩٢	٩٨٧,٠٣٩	القيمة الدفترية للحصة في الائتلاف المشترك
٨٣,٤٦١	٧٧,٣٣٥	الإيرادات
٣٣,٠٤٧	٣١,٨٤٩	الاستهلاك والإطفاء
١٥,٦٢٩	١٠,٩٨١	الأرباح والدخل الشامل الآخر (١٠٠ ٪)
٧,٨١٥	٥,٤٩١	الأرباح والدخل الشامل الآخر (٥٠ ٪)
١٦,٣٢٧	١٥,٦٤٥	تعديلات متعلقة بالسياسات المحاسبية (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
(٣٤٤)	(١٣٦)	تعديلات أخرى
٢٣,٧٩٧	٢١,٠٠٠	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(أ) تتضمن بشكل رئيسي الشهرة التجارية (الحافز) التي تم دفعها عند الاستحواذ على حصة في الائتلاف المشترك وتعديلات تتعلق بمطابقة السياسات المحاسبية للائتلاف المشترك مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٨. العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

عقارات محتفظ بها للبيع	عقارات قيد الإنشاء	أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
كما في ١ يناير ٢٠١٩	٢٥٣,٩٨٥	٣١٤,٦٧٣	١,٣٩٥,٤٥٧
إضافات	-	٣٧٢,٧٩٢	٣٧٤,٣٧٨
عكس انخفاض القيمة	١,٧٩٦	-	١,٧٩٦
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للبيع	٤٠,٧١٣	(٤٠,٧١٣)	-
تحويل من / (إلى) عقارات إستثمارية (إيضاح ٦)	٧,٥١٤	(٢٣,١٢٧)	(١٥,٦١٣)
تحويل إلى ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)	(٧,٢٦٨)	(١٣٢,٣٥٨)	(١٣٩,٦٢٦)
بيع عقارات (إيضاح ٢٢)	(١٤,٧٨٧)	(٣٢٠,٥٤٧)	(٣٣٥,٣٣٤)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٢٨١,٩٥٣	١٧٠,٧٢٠	١,٢٨١,٠٥٨
كما في ١ يناير ٢٠٢٠	٢٨١,٩٥٣	١٧٠,٧٢٠	١,٢٨١,٠٥٨
إضافات	١٦٠,٥١٠	١٢٨,٥٩٦	٢٩١,٠٠٦
مخصص انخفاض القيمة - صافي	(٣١,٢٣٠)	(٣٣٨)	(٣٦,٠٧٧)
تحويلات	٧٨,٢٥٧	٥٢,٠٧٩	-
تحويل إلى ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)	(٢٨,٣٠٥)	-	(٢٨,٣٠٥)
بيع عقارات (إيضاح ٢٢)	(٤٤,٤٨٠)	(١٢٨,٧٧٠)	(١٧٣,٢٥٠)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٤١٦,٧٠٥	٢٢٢,٢٨٧	١,٣٣٤,٤٣٢

ترتب على تقييم الإدارة لصافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع صافي عكس انخفاض قيمة بمبلغ ٣١,٢ مليون درهم (٢٠١٩: صافي عكس انخفاض قيمة بمبلغ ١,٨ مليون درهم).

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق على أساس سعر البيع المتعهد به إذا كان المبلغ مستحق القبض المتبقي أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات المحجوزة من قبل العملاء، فيما يتعلق بالوحدات غير المحجوزة من قبل عملاء، تؤخذ بالاعتبار أسعار السوق المتوقعة عند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق.

خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف وحدات إضافية في المباني السكنية الخدمية بمبلغ ٢٨,٣ مليون درهم (٢٠١٩: ١٣٢,٤ مليون درهم) ووحدات في المباني السكنية بقيمة لا شيء (٢٠١٩: ٧,٣ مليون درهم) بناءً على التغيير في إستخدام هذه الوحدات (إيضاح ٥).

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتحويل قطعة أرض بمبلغ ١٣٠,٣ مليون درهم إلى عقارات قيد التطوير. علاوة على ذلك، عند الانتهاء، تم تحويل عقارات بقيمة ٧٨,٣ مليون درهم من عقارات قيد التطوير إلى عقارات محتفظ بها للبيع.

تم رهن قطع الأراضي بما في ذلك مشروع قيد التطوير بقيمة إجمالية مدرجة بمبلغ ٨٦٩,٨ مليون درهم (٢٠١٩: ٧٧٨,٣ مليون درهم) والعقارات المكتملة التي تبلغ إجمالي قيمتها المدرجة ١٤٢,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٥٧,٧ مليون درهم) بموجب التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح ١٦).

في السنة الحالية، اعترفت المجموعة بمبلغ ١٧٣,٣ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٣٥,٣ مليون درهم) في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن بند "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المعترف بها بمبلغ ٢٢٧ مليون درهم (٢٠١٩: ٤٥٥,٨ مليون درهم) (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٦٩٥,٤ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٨٢٨,٤ مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربعة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٩. مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
مبالغ مدفوعة لشراء حصة في مشروع عقاري	-
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المدفوعة مقدماً لشراء حصة في مشروع عقاري	(٢٦٢,٢٧٨)
١٢٩,٤٧١	-
ناقصاً: محول إلى ذمم مدينة تجارية وأخرى	-
ناقصاً: محول إلى عقارات إستثمارية (إيضاح ٦)	(١٢٦,٨٢٣)
-	-

في سنوات سابقة، أبرمت المجموعة اتفاقية تفاهم لشراء حصة في محفظة عقارات استثمارية في مشروع عقاري، يمكن استرداد هذا المبلغ المدفوع مقدماً بتحويل حصة المجموعة في العقارات في المشروع. أبرمت الشركة اتفاقية في سنة ٢٠١٨ يقوم بموجبها الأطراف بصورة مشتركة بما في ذلك المجموعة بتخصيص موجودات المشروع بما يتناسب مع حصة كل طرف في المشروع. تم الانتهاء من تخصيص حصة الشركة من العقارات في سنة ٢٠١٩، وبالتالي تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل (إيضاح ٦).

١٠. الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع إيضاح (١) أدناه)	٥١٤,٨٣٢
الذمم المدينة الأخرى (راجع إيضاح (٢) أدناه)	١٠٢,٧٩١
٦٢٦,٥٧٧	٨٤٥,١٧٦
متداول	٤٢٢,٤٧٩
غير متداول	٢٠٤,٠٩٨
إجمالي الذمم المدينة التجارية وذمم العقود والذمم المدينة الأخرى	٦٢٦,٥٧٧

١. الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
الذمم المدينة التجارية	
المبالغ المستحقة القبض خلال ١٢ شهراً	١٧٥,٦٥٦
٣٧٨,١٣٨	
موجودات العقود	
المبالغ المستحقة خلال ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير	١٣٥,٠٧٨
المبالغ المستحقة بعد ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير	٢٠٤,٠٩٨
٧٠,٩٤١	
إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير	٥١٤,٨٣٢
٧٤٢,٣٨٥	

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بالصافي من مخصص انخفاض القيمة البالغ ١١٧,٨ مليون درهم (٢٠١٩: ١٢٢,١ مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٤٨٠,٧ مليون درهم (٢٠١٩: ٧٠٨,٨ مليون درهم)، وبلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ٣٤,١ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٣,٦ مليون درهم).

فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية التي لم يصدر بها فواتير:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
لم يحن موعد سدادها	٣٣٩,١٧٥
حتى ٣ أشهر	٣٨,٢١٤
أكثر من ٣ أشهر	١٣٧,٤٤٣
صافي الذمم المدينة	٥١٤,٨٣٢
٧٤٢,٣٨٥	

فيما يلي الحركات في مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية لدى المجموعة:

٢٠٢٠	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير (عكس)/ مخصص انخفاض القيمة	١٢٢,٠٥٢
٥,٩٣٧	١١٦,١١٥
في ٣١ ديسمبر	١١٧,٨٤٧

تمثل القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة أقصى تعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير. تحتفظ المجموعة بسندات ملكية للموجودات المباعة أو شيكات مؤجلة كضمان.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢. الذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
السلفيات المقدمة للمقاولين	٢٢,١٧٧
السلفيات المقدمة للموردين	٦,٨٩١
مصرفوات مدفوعة مقدماً	٨,٩٠٦
أخرى	٧٤,١٤٥
	١١٢,١١٩
ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة	(٣٧٤)
	١١١,٧٤٥

١.١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة معاملات مع شركات ومنشآت تندرج تحت تعريف الطرف ذات العلاقة كما هو وارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة. تتمثل الأطراف ذات العلاقة في شركات خاضعة لملكية مشتركة و / أو إدارة وسيطرة مشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين.

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة خلال السنة المعاملات الهامة التالية مع الأطراف ذات العلاقة في سياق الأعمال الاعتيادية والأسعار والشروط المتفق عليها مع إدارة المجموعة.

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
مساهم رئيسي	
إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات تمويلية	٢,٩٣٧
تكاليف التمويل	١٦,٣٥٥
سحب قروض	٦٠,٣٥٠
سداد قروض	٢٣٩,٣٤٩
	١١٣,٨٥٨

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين	١٣,٩٣٨
معاشات وتعويضات نهاية الخدمة للموظفين	٤٢٣
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	-
	١٦,٠٧١

خلال السنة الحالية، لم يتم الاعتراف بمخصص لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة (٢٠١٩: مخصص بمبلغ ١,٣ مليون درهم). تم خلال السنة، تم الاعتراف بمخصص إضافي بقيمة ١,٤ ألف درهم مقابل مكافآت وأعضاء مجلس الإدارة (٢٠١٩: ٦٠٠ ألف درهم) استناداً إلى الاعتماد النهائي للمساهمين خلال الجمعية العمومية التي عقدت في ٨ أبريل ٢٠٢٠.

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
متداولة	
المستحق من ائتلاف مشترك	١,٤٧٣
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة	٩٦٢,٠٤٦
	١,٢٠٨,٥٣٩
ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة	(٣٩٦,٥٣٢)
	٨١٢,٠٠٧

يشتمل النقد والأرصدة لدى البنوك على المبالغ المحتفظ بها لدى المساهم الرئيسي في المجموعة (أحد البنوك) وأرصدة الحسابات البنكية بمبلغ ١٩٥ مليون درهم (٢٠١٩: ١٤٢ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ١٠٠ مليون درهم (٢٠١٩: ٢٠٥ مليون درهم)، وتخضع هذه الودائع لمعدلات الربح السائدة في السوق.

في سنة ٢٠١٠، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة ("المشتري") بغرض بيع عقارات بقيمة ٣,٦٤٨ مليون درهم وفقاً لثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين في الاتفاقية المبدئية.

١. خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقية تعديلات مع الطرف ذي العلاقة فيما يتعلق ببعض العقارات. كانت هذه العقارات محل نزاع مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذو علاقة")، وفي السنة السابقة، استلمت المجموعة حكماً قضائياً مناسباً في حدود ٤١٢ مليون درهم بالإضافة إلى التعويض والمصالح القانونية المتركمة الذي لا يزال التنفيذ قيد الإجراء حالياً كما في تاريخ التقرير. وبناءً عليه، يتم حالياً عرض رصيد بمبلغ ٤١٢ مليون درهم كمستحق من طرف ذات علاقة.

٢. لاحقاً لهذه التعديلات والتعديلات السابقة على الاتفاقية الأصلية والتسوية الجزئية للرصيد، فإن المبلغ القائم من الطرف ذي العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ هو بمبلغ ٥١٦,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١,١٩٨,٧ مليون درهم) والذي يوجد مقابلها مخصص انخفاض بقيمة ٣٦٢,٩ مليون درهم. يتم تسوية الرصيد القائم على أساس آخر تعديل ساري المفعول اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل المشتري في موعد أقصاه ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

مخصص انخفاض القيمة

لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تتضمن تلك الأحكام والافتراضات استخدام معلومات مستقبلية متنوعة قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاستردادات.

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
متداولة	
مستحق إلى مساهم رئيسي	١٣٣
مستحق إلى طرف آخر ذات علاقة	٣٩٧
	١,٨٠٠

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت قيمة القروض البنكية لدى المجموعة من مساهم رئيسي ٢٨٩,٨ مليون درهم (٢٠١٩: ٤٦٨,٨ مليون درهم)، وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٦).

١.٢ النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك وودائع تحت الطلب وودائع ثابتة	٢٦٧,٧٨٤
النقد في الصندوق	١٧٣
	٤٦١,٧٧٣
ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة	(٤,٦٤٤)
	٤٥٦,٧٩٨
ناقصاً: وودائع ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية – صافي (١)	(٣٩,٧٨٠)
النقد والأرصدة لدى البنوك	٣٧٥,٢٧٥
ناقصاً: وودائع بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر	(٥٤,٩٦٦)
النقد ومراذفات النقد	٣٢٠,٣٠٩

تشتمل الحسابات البنكية على أرصدة بمبلغ ٨٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٧٠,٦ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ٢٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ١٣٠ مليون درهم) درهم تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان تتعلق بالمبالغ المدفوعة مقدماً من عملاء والمتاحة لأداء الدفعات المتعلقة بأعمال إنشاء العقارات قيد التطوير.

لم يتم إدراج رصيد الحساب البنكي البالغ لا شيء لا شيء درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٩: ٠,١٤ مليون درهم) المتعلق بجمعية معينة يقوم بإدارتها طرف آخر في الأرصدة لدى البنوك المذكورة أعلاه. لم يتم إدراج رصيد الحساب البنكي البالغ لا شيء (٢٠١٩: ٢,٠٤ مليون درهم) المتعلق بجمعية معينة يتم

الاحتفاظ بها لصالح مطور عقاري طرف ثالث في الأرصدة لدى البنوك أعلاه.

يشمل رصيد الحسابات البنكية على رصيد بمبلغ ٤٣,٨ مليون درهم (٢٠١٩: ٢١,٠١ مليون درهم) باسمه الخاص، محتفظ به بصفة أتمانية بالنيابة عن ومنفعة الأطراف الأخرى، والتي يتم تسجيلها في هذه البيانات المالية الموحدة.

(١) الودائع الثابتة طويلة الأجل

في السنوات السابقة، قامت الشركة بإيداع وديعة وكالة مع أحد المؤسسات المالية بمبلغ ١٠١ مليون درهم لمدة ١٢ سنة تسدد على أقساط ربع سنوية. استنادًا إلى الشروط الأساسية للاتفاقية المعدلة في السنوات السابقة وخطة الدفع المقترحة والتي هي قيد التفاوض كما في تاريخ التقرير، قامت الإدارة بالاعتراف بخسائر انخفاض قيمة بمبلغ ١٢,١ مليون درهم وتأثير القيمة الحالية بمبلغ ٣,٩ مليون درهم على الوديعة الثابتة. كما في تاريخ التقرير، استلمت الشركة بشكل تراكمي مبلغ ٤١,١ مليون درهم (٢٠١٩: ٣٩,٢ مليون درهم) من المؤسسة المالية لتسديد الوديعة بما في ذلك السداد المبكر لبعض الأقساط. تم تصنيف الرصيد القائم كغير متداول وفقاً للاتفاقية التي تم مقابلها الاعتراف بمخصص انخفاض في القيمة بمبلغ ٤,٣ مليون درهم (٢٠١٩: ٥ مليون درهم) في تاريخ التقرير وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - أدوات مالية.

١.٣ أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
الاستثمار في صندوق استثماري عقاري	
١ يناير	١٠,٨٦٥
التغير في القيمة العادلة	(٧,٤٥٢)
٣١ ديسمبر	٣,٤١٣

١.٤ رأس المال

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ وديسمبر ٢٠١٩، يتكون رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة ١ درهم لكل سهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

١.٥ الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ والنظام الأساسي للشركة، يتعين تحويل نسبة ١٠ ٪ من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني غير القابل للتوزيع على أن يستمر التحويل حتي يبلغ رصيد الاحتياطي ما يعادل نسبة ٥٠ ٪ على الأقل من رأس المال المدفوع.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

١٦. القروض

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
التزامات التمويل الإسلامي	
متداولة	١٢١,١٧٠
غير متداولة	٧٠٥,٣٣٠
إجمالي القروض	٨٢٦,٥٠٠
	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٩	١,٠١٣,٨٣٣
مبالغ مسحوبة	٢١٥,٤٣٦
مبالغ مسددة	(٢٤٧,٩٦٤)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٩٨١,٣٠٥
مبالغ مسحوبة	١١٢,٤٩٥
مبالغ مسددة	(٢٦٧,٣٠٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	٨٢٦,٥٠٠

تمثل التزامات التمويل الإسلامي تسهيلات الإجارة والمرابحة التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم أساسي) (إيضاح ١١) ومن بنوك محلية أخرى. يتم الحصول على هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل. تخضع التزامات التمويل الإسلامي لمعدلات الربح السائدة في السوق، وتستحق على أقساط شهرية أو ربع سنوية على مدى فترة سنة إلى عشر سنوات اعتباراً من تاريخ التقرير (٢٠١٩: من سنة إلى أحد عشر سنة).

يتم ضمان التزامات التمويل الاسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)، والممتلكات والمعدات (إيضاح ٥) والعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦). علاوة على ذلك، تخضع تسهيلات مع بعض البنوك لتعهدات مالية.

١٧. السلفيات المقدمة من العملاء

تشتمل السلفيات المقدمة من العملاء على المدفوعات المستلمة من بيع العقارات. لم يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة، تماشياً مع سياسة الاعتراف بالإيرادات للمجموعة بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية.

١٨. الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
الذمم الدائنة التجارية	٣٥,٤٧٢
مبالغ مستحقة الدفع مقابل شراء أراضي (١)	-
رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة	٣,٤٧٤
تكاليف مشروعات مستحقة	٨٥,٠١٠
ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة	٢١٨,١٥١
	٥٨٣,٥٩٧

(١) كانت بعض العقارات التي تم بيعها إلى طرف ذي علاقة محل نزاع مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذو علاقة") ، وفي السنة السابقة، استلمت المجموعة حكماً مناسباً من المحكمة، وبناءً على ذلك، بدأت إجراءات التنفيذ في السنة الحالية. بالرغم من أن هذا المبلغ لم يعد مستحقاً للدفع، وبالتالي، فقد تم تعديله مقابل الذمم المدينة من الطرف ذي العلاقة. (إيضاح ١١ (ج)).

١٩. ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
الجزء غير المتداول	٨,٠١٥
الجزء المتداول	٧٠,٦٥١
	٩٤,٨٦٦

تمثل المحتجزات الدائنة المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع وفقاً لشروط العقد ويتم تسديد الدفعات المرحلية للمقاولين. من المقرر سداد المحتجزات غير المتداولة للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة إلى سنتين من تاريخ التقرير.

٢٠. مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
في ١ يناير	١٤,٩٠٩
المحمّل للسنة	٢,٣٦٣
التعويضات المدفوعة	(٢,٥٦٧)
في ٣١ ديسمبر	١٤,٧٠٥

يتم احتساب تعويضات نهاية الخدمة للموظفين، المفصح عنها كالتزام غير متداول، وفقاً لقانون العمل الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢١. الإيرادات

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
أنشطة التطوير العقاري	
بيع عقارات	٢٢٦,٩٤٢
إيرادات تأجير	٣٠,٣١٤
	٢٩,٥٨٥
	٤٥٥,٧٧٧
إدارة العقارات والمرافق	
إدارة عقارات	٣٩,١٠٠
إدارة مرافق ومجمعات سكنية	٦٧,٧٨٣
	٥٣,٦٨٥
	٩٥,٥٦٧
	١٠٦,٨٨٣
الضيافة	٤٨,٧٢٠
	٢٢,٨٢٠
	٦٠٣,٧٤٩

سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

يتضمن الجدول أدناه الإيرادات المتوقع الاعتراف بها في المستقبل فيما يتعلق بتعهدات الأعمال التعاقدية التي لم يتم الوفاء بها (أو لم يتم الوفاء بجزء منها) في تاريخ التقرير.

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	الإجمالي
بيع عقارات	٢٧,٢١٢	١٢,٠٠٦	١٨,٠١٠
			٥٧,٢٢٨

تطبق المجموعة البدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، وبالتالي لا تقوم المجموعة بالإفصاح عن معلومات حول تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية التي تبلغ فتراتها الأصلية سنة أو أقل.

٢٢. التكاليف المباشرة

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
تكاليف عقارات مباعة (إيضاح ٨)	١٧٣,٢٥٠
تكاليف مباشرة لإدارة المرافق (١)	٤٩,٧٨٠
تكاليف مباشرة للضيافة (٢)	٢٦,٠٦٩
تكاليف مباشرة لتأجير العقارات	١١,٣٢٩
أخرى	٢٦٥
	٣٤٥
	٣٩٩,٧٠٤

(١) تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ ٢٠,٣ مليون درهم (٢٠١٩: ٢١,١ مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ ٠,٦ مليون درهم (٢٠١٩: لا شيء) .

(٢) تشمل تكاليف الضيافة تكاليف الموظفين بمبلغ ٥ مليون درهم (٢٠١٩: ٤ مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ ١٥,٤ مليون درهم (٢٠١٩: ٦,٩ مليون درهم) .

تتوقع المجموعة قابلية استرداد التكاليف الإضافية، والتي تتضمن بصورة رئيسية عمولات مبيعات، المتكبدة نتيجة الحصول على عقود قابلة للاسترداد، وعليه، تتم رسملة هذه التكاليف. يتم إطفاء التكاليف المرسملة عند الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

تطبيقاً للبدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على العقود كمصروفات عندما يتم تكبدها في حال كانت فترة إطفاء الموجودات التي كانت المجموعة لتعترف بها هي سنة أو أقل.

٢٣. الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
عكس مخصصات والتزامات لم تعد مستحقة الدفع	٢٣,٨٧٥
أخرى	٩,٥٥٠
	٧,٦٠٩
	١٣,٨٤٤

٢٤. المصروفات العمومية والإدارية والبيعية

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٥)	٧٢,٧٩٠
مصاريف التسويق والبيع	١٨,٢٢٩
الإستهلاك (إيضاح ٥ (و))	٦,١٨٠
الأتعاب القانونية والمهنية	٥,٠١٧
مصاريف الإيجار	١,٧٠٤
مصاريف ما قبل التشغيل	٧٠٠
المساهمات المجتمعية	-
	١٣٨
مخصص / (عكس) إنخفاض القيمة مقابل الذمم المدينة التجارية، العقود والموجودات المالية الأخرى	(٣,٠٣٨)
	٨,٢٧٩
أخرى	٤٧,٤٩٦
	٢٣,٦٣٨
	١٦٤,٧٢٩

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢٥. تكاليف الموظفين

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٥٩,٨٤١	٥٦,٥٩١	تكاليف رواتب
٢,٨٣٨	١,٨٧٨	تعويضات نهاية الخدمة (إيضاح ٢٠)
٦٨٤	٧١٩	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
٢٠,٢٤٨	١٣,٦٠٢	مكافآت أخرى
٨٣,٦١١	٧٢,٧٩٠	

٢٦. مخصص / مصاريف مقابل المطالبات

يتضمن ذلك المطالبات القانونية المرفوعة من قبل عملاء المجموعة لاسترداد دفعات جزئية تم تقديمها لشراء وحدات عقارية محددة. وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل لاحقاً بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ المعمول به في إمارة دبي ، قامت المجموعة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب اتفاقية البيع والشراء. يتضمن هذا أيضاً مخصصاً للمطالبة المحتملة من قبل أطراف ثالثة تجاه الخدمات التي تقدمها الشركة.

وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧
"المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت
المجموعة عدم عرض كافة الإفصاحات حيث ترى الإدارة أن
هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث
لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم
الطعن فيها.

٢٧. تكاليف التمويل

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
(٣٠,٢٠٧)	(٣٦,٨٨٩)	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
٨,٤٤٦	٣,٢٠٥	إيرادات تمويل من ودائع بنكية قصيرة الأجل
(٩٩٥)	١,٦٩٩	التأثير على القيمة الحالية للموجودات المالية غير المتداولة
٧,٤٥١	٤,٩٠٤	إجمالي إيرادات التمويل
(٢٢,٧٥٦)	(٣١,٩٨٥)	صافي تكاليف التمويل

٢٨. ربحية السهم

الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية من خلال قسمة الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة خلال السنة، باستثناء الأسهم العادية المشتراة من قبل الشركة والمحتفظ بها كأسهم خزينة، في حال وجودها.

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم
٢١٦,٩٢٣	٧١,٠٣٧
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠
٣,٧٥	١,٢٤

المخفّضة

لم تقم الشركة بإصدار أي أدوات من شأنها أن يكون لها تأثير مخفض على ربحية السهم عند استخدامها.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٢٩. التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠٢٠ ألف درهم	
٧١,٥٣٧	(٢١٦,٩٢٣)	(خسارة) / ربح السنة
١٤,١٠٩	٢٢,٢٤١	تعديلات لـ:
٢,٨٣٨	٢,٣٦٣	الاستهلاك [إيضاح ٥ (و)]
(١,٧٩٦)	٣٦,٠٧٧	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٠)
٨,٢٧٩	(٣,٠٣٨)	انخفاض قيمة / (عكس) عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع، صافي (إيضاح ٨)
(٣,٥٩٠)	-	(عكس) / انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وموجودات مالية أخرى وأطراف ذات علاقة (إيضاح ٢٤)
١,٥٥٣	٤,٧٢٥	عكس انخفاض القيمة مقابل مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات (إيضاح ٩)
(٨,٤٤٦)	(٤,٩٠٤)	مخصص / مصاريف مقابل مطالبات
٣١,٢٠٢	٣٦,٨٨٩	إيرادات تمويل (إيضاح ٢٧)
(١٧,٥٨٢)	(٢٤,٧٤١)	تكاليف تمويل (إيضاح ٢٧)
-	٧٥,٣٤٢	الحصة من نتائج شركة زميلة وأئتلاف مشترك (إيضاح ٧)
(١٩,٧١٨)	١٣٠,٠٤٨	خسائر / انخفاض القيمة مقابل ممتلكات ومعدات [إيضاح ٥ (هـ)]
		الخسائر (الأرباح) من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح ٦)
٧٨,٣٨٦	٥٨,٠٧٩	التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد تعويضات نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل
(١,٨٢٢)	(٢,٥٦٧)	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ٢٠)
		التغيرات في رأس المال العامل:
(٥٥,٧٩٧)	(١٤٤,٦٢٦)	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)
(١١,٠٧٧)	(١٠,٥٩٤)	ذمم المحتجزات الدائنة - غير المتداولة (إيضاح ١٩)
٤٢,٥٥٣	(٥,٥٥٢)	ذمم المحتجزات الدائنة - المتداولة (إيضاح ١٩)
(٥٣,٧٦٠)	(١٣٣,١٥٧)	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - غير المتداولة
(١٧,٧٠٥)	٣٥٣,٨٠٧	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - المتداولة
١٥,٠٠٨	(١٤,٦٨٨)	السلفيات المقدمة من العملاء - المتداولة
٤٣٥	(٣١٠)	المخزون
(٣,٣٢٠)	٣,٤٨٨	المستحق من أطراف ذات علاقة [إيضاح ١١ (ج)]
(٢٥,٩٤٣)	١٨,٥٤٨	الذمم الدائنة التجارية والأخرى [إيضاح ١٨ (١)]
٣٣٩	(١,٢٧٠)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
(٣٢,٧٠٣)	١٢١,١٥٨	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٠. الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ٣0٩,١ مليون درهم (٢٠١٩: ١٠٩,٤ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ.

٣١. الالتزامات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ٨٧,٣ مليون درهم (٢٠١٩: ٧,٧ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من أحد البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية. لدى المجموعة أيضاً التزامات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣,٤ مليون درهم (٢٠١٩: ٤,٣ مليون درهم) بالإئابة عن إحدى الشركات التابعة. لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات مادية.

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق ببعض قطع الأراضي، وفي عدة مطالبات محتملة من العملاء، وحينما تقتضي الضرورة، تقوم بتكوين كافية مقابل أي مطالبات محتملة. يتم إعادة تقييم هذه المخصصات بصورة منتظمة لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجية كبيرة من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه الدعاوي القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي الذي تم تكوينه في الدفاتر المحاسبية. وقد قررت الشركة عدم عرض كافة الإفصاحات الكاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة" حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

قد تنتج بعض الالتزامات المحتملة الأخرى في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا يمكن تحديدها في هذه المرحلة أو ترى الإدارة أنها دون جدوى. إلا

أن الإدارة ترى أنه ليس من المحتمل أن ينتج عن هذه الالتزامات المحتملة تدفقات نقدية خارجية من المجموعة.

علاوة على ذلك، كانت بعض العقارات محل نزاع مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذو علاقة") التي استلمت المجموعة في السنة السابقة حكماً إيجابياً من محكمة النقض أيدت حكماً أصدرته محكمة الاستئناف يؤكد محكمة دبي من حكم المحكمة الابتدائية بإنهاء جميع اتفاقيات بيع وشراء الأراضي المتنازع عليها وأمرت أيضاً الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة، بما يصل إلى ٤١٢ مليون درهم بالإضافة إلى دفع تعويض بمبلغ ٦١ مليون درهم بالإضافة إلى ٩٪ فائدة قانونية مستحقة من تاريخ تقديم الدعوى.

خلال السنة الحالية، تم تسليم تنفيذ حكم المحكمة إلى لجنة خاصة بموجب القرار رقم ١٢ لسنة ٢٠٢٠ الصادر عن حكومة دبي. لاحقاً لنهاية السنة، في ١0 فبراير ٢٠٢١، قررت اللجنة الخاصة أن اللجنة الخاصة ليس لها اختصاص في القضية وقد أحالت القضية إلى محكمة التنفيذ. وبناءً عليه، تقدمت الإدارة بطلب إلى محكمة التنفيذ لمتابعة إجراءات التنفيذ.

٣٢. معلومات حول القطاعات

القطاعات التشغيلية

يعتبر مجلس الإدارة المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية لدى المجموعة. يأخذ مجلس الإدارة بالاعتبار أعمال المجموعة ككل لغرض اتخاذ القرارات.

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات التي تم تحديدها لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقسيم المجموعة إلى ثلاث قطاعات تشغيل رئيسية يتمثلا في؛ قطاع التطوير العقاري، وقطاع إدارة العقارات والمرافق، و أعمال مرتبطة بالضيافة.

تعمل الإدارة على مراقبة نتائج قطاعاتها التشغيلية بغرض اتخاذ القرارات الاستراتيجية حول تقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر من العمليات.

أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	الضيافة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
إيرادات القطاع – خارجية	٢0٧,٢0٦	١٠٦,٨٨٣	٤١٢,٨0٩
أرباح القطاع	(٢٢٨,0٤٢)	١٧,٦٧٢	(٢١٦,٩٢٣)
موجودات القطاع	٤,٤٢٣,١0٠	٣0٢,٣0٣	0,0٨0,١0٩
مطلوبات القطاع	١,١٢٢,٨00	١٣٤,١٨٦	١,٢٧٣,١٩0
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
إيرادات القطاع – خارجية	٤٨0,٣٦٢	٩0,0٦٧	٦٠٣,٧٤٩
أرباح القطاع	٧٢,٣٦0	١٢,٤٧0	٧١,0٣٧
موجودات القطاع	٤,٩٩٨,0٦١	٣٠٠,0٢٢	٦,٢٤١,٤٠٣
مطلوبات القطاع	١,0١٤,٩0٣	١٦٢,٠٢٨	١,٧٠٣,٦0٠

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة تطوير العقارات على مدى الفترة ذات الصلة في حين يتم الاعتراف بالإيرادات من إدارة العقارات والمرافق في وقت محدد.

المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣ مليون درهم (٢٠١٩: ٣,٣ مليون درهم).

٣٣. إدارة المخاطر المالية

عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها للعديد من المخاطر المالية وهي: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة ومخاطر الأسعار الأخرى) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يركز برنامج المجموعة لإدارة المخاطر بصفة عامة على تقلبات الأسواق المالية، ويسعى إلى خفض الآثار السلبية المحتملة لهذه المخاطر على الأداء المالي للمجموعة.

تتولى الإدارة العليا إدارة المخاطر بموجب السياسات المعتمدة من قبل مجلس الإدارة. تقوم الإدارة بتقييم المخاطر المالية بالتنسيق مع الوحدات التشغيلية بالمجموعة.

مخاطر السوق

مخاطر العملات

تنشأ مخاطر صرف العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لأي مخاطر كبيرة من صرف العملات الأجنبية نظراً لأن معظم المعاملات تتم بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى مثبت سعر صرفها أمام سعر صرف الدولار الأمريكي.

مخاطر الأسعار

إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الأسهم من خلال الاستثمارات المحتفظ بها لدى المجموعة والمصنفة كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة.

مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تتعرض المجموعة لقدر ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة والتي تنشأ من الودائع المصرفية التي تخضع لفائدة. يتم إيداع الودائع المصرفية لدى مصارف وفقاً لأسعار ثابتة. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة بشكل رئيسي من القروض التي تخضع لأسعار فائدة متغيرة.

في حال إرتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، لإنخفضت/ إرتفعت أرباح السنة بمبلغ ٧,٧ مليون درهم (٢٠١٩:

لإنخفضت/ إرتفعتت أرباح السنة بمبلغ 0,٤ مليون درهم). ويعود ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

الأدوات المالية المشتقة

أبرمت المجموعة خلال السنة السابقة اتفاقية مقايضة أسعار الربح بغرض التحوط من تعرضها لمخاطر أسعار الربح. يوضح الجدول أدناه القيم العادلة للأدوات المالية المشتقة، التي تساوي القيم السوقية، بالإضافة إلى القيم الاسمية. تتمثل القيمة الاسمية في قيمة الموجودات المشتقة ذات الصلة، والمعدل أو المؤشر المرجعي، وتشكل الأساس الذي يتم بناءً عليه قياس التغيرات في قيمة الأدوات المشتقة. تشير القيم الاسمية إلى حجم المعاملات القائمة في تاريخ التقرير والتي لا تكون بمثابة مؤشر على مخاطر السوق أو مخاطر الائتمان.

٢٠٢٠ ألف درهم القيمة العادلة	٢٠٢٠ القيمة الاسمية	٢٠١٩ ألف درهم القيمة العادلة	٢٠١٩ ألف درهم القيمة الاسمية
(٠,٢)	١٤٢,0٠٠	(١٧)	٢٣٧,0٠٠
(٠,٢)	١٤٢,0٠٠	(١٧)	٢٣٧,0٠٠

تم تصنيف القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير ضمن المستوى ٣ في النظام المتدرج للقيمة العادلة.

مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصروفات المدفوعة مقدماً) والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك والودائع المصرفية. يتم تقديم الذمم المدينة التجارية إلى عملاء ذوي تاريخ ائتماني مناسب. لا تتعرض المجموعة لأي تركيزات هامة أخرى فيما يتعلق بمخاطر الائتمان. يتم الاحتفاظ بالودائع المصرفية لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية عالية. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	
٣٩,٧٨٠	٤٠,٨٦٣	ودائع ثابتة طويلة الأجل
0٨٨,٦٠٣	٧٩٧,٦٢٧	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصاريف المدفوعة مقدماً)
0٦٧,٠٤٤	٨١٢,٠٠٧	المستحق من أطراف ذات علاقة
٣٧٤,٩٠٤	٤١0,٧٦٢	أرصدة لدى البنوك
١,0٧٠,٣٣١	٢,٠٦٦,٢0٩	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

مخاطر السيولة

تراقب المجموعة مخاطرها المتمثلة في نقص التمويل باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تأخذ بالاعتبار فترة الاستحقاق لكل من استثماراتها المالية وموجوداتها المالية (على سبيل المثال ذمم الحسابات المدينة والموجودات المالية الأخرى) والتدفقات النقدية المتوقعة من العمليات.

يتمثل هدف المجموعة في الاحتفاظ بتوازن ما بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات المصرفية. وتعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة الخاصة بها من خلال المحافظة على الاحتياطيات الكافية والتسهيلات المصرفية. وذلك عن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يُحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة حسب مجموعات الاستحقاق ذات الصلة استناداً إلى الفترة المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدى. إن المبالغ المُفصح عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المخصصة.

جداول مخاطر السيولة

توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاق التعاقدى المتبقي للمجموعة فيما يتعلق بموجوداتها ومطلوباتها المالية. تلخص الجداول أدناه نبذة عن تاريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة بناءً على التحصيلات والمدفوعات التعاقدية غير المخصصة.

----- التدفقات النقدية التعاقدية -----					
القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	في غضون سنة واحدة ألف درهم	من ٢ - ٥ سنوات ألف درهم	أكثر من خمس سنوات ألف درهم	
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠					
قروض	٨٢٦,٥٠٠	٨٦١,٧٨٣	١٣٠,٤٥٧	٤٨٩,٥٢٧	٢٤١,٧٩٩
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٣٣٦,٩٨٥	٣٣٦,٩٨٥	٣٣٦,٩٨٥	-	-
محتجزات دائنة	٧٨,٦٦٦	٧٨,٦٦٦	٧٠,٦٥١	٨,٠١٥	-
	١,٢٤٢,١٥١	١,٢٧٧,٤٣٤	٥٣٨,٠٩٣	٤٩٧,٥٤٢	٢٤١,٧٩٩
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩					
قروض	٩٨١,٣٠٥	١,١٣٢,١١٩	٣٢٤,٦٩١	٥٣٩,٥٥٨	٢٦٧,٨٧٠
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٥٨٣,٥٩٧	٥٨٣,٥٩٧	٥٨٣,٥٩٧	-	-
محتجزات دائنة	٩٤,٨١٢	٩٤,٨١٢	٧٦,٢٠٣	١٨,٦٠٩	-
	١,٦٥٩,٧١٤	١,٨١٠,٥٢٨	٩٨٤,٤٩١	٥٥٨,١٦٧	٢٦٧,٨٧٠

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

تقدير القيمة العادلة

لدى المجموعة إطار عام للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة، تتولى الإدارة بصورة عامة مسؤولية مراقبة كافة قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة ضمن المستوى ٣.

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير الملحوظة والتعديلات على التقييم. في حال الاستعانة بمعلومات صادرة عن طرف آخر مثل عروض الأسعار المقدمة من وسيط أو خدمات التسعير بغرض قياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف مثل هذه التقييمات.

عند قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة ضمن النظام المتدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم المبينة على النحو التالي:

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

يمثل الجدول التالي موجودات المجموعة المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠			
٣,٤١٣	-	-	٣,٤١٣
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
١٠,٨٦٥	-	-	١٠,٨٦٥
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة مقارنة لقيمها العادلة مع مراعاة الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. إن المطلوبات المالية تقارب قيمها العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٠	التكلفة المطفأة ألف درهم	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
أدوات حقوق ملكية وفقاً لبيان المركز المالي			
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	٥٨٨,٦٠٣	٣,٤١٣	٣,٤١٣
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصاريف المدفوعة مقدماً)	٥٦٧,٠٤٤	-	٥٨٨,٦٠٣
المستحق من أطراف ذات علاقة	٣٩,٧٨٠	-	٥٦٧,٠٤٤
الودائع الثابتة طويلة الأجل	٣٧٤,٩٠٤	-	٣٩,٧٨٠
أرصدة لدى البنوك	١,٥٧٠,٣٣١	-	٣٧٤,٩٠٤
	١,٥٧٣,٧٤٤	٣,٤١٣	١,٥٧٣,٧٤٤
المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي			
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٣٣٦,٩٨٥	-	٣٣٦,٩٨٥
محتجزات دائنة	٧٨,٦٦٦	-	٧٨,٦٦٦
القروض	٨٢٦,٥٠٠	-	٨٢٦,٥٠٠
	١,٢٤٢,١٥١	-	١,٢٤٢,١٥١
٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	١٠,٨٦٥	١٠,٨٦٥
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى	٧٩٧,٦٢٧	-	٧٩٧,٦٢٧
المستحق من أطراف ذات علاقة	٨١٢,٠٠٧	-	٨١٢,٠٠٧
الودائع الثابتة طويلة الأجل	٤٠,٨٦٣	-	٤٠,٨٦٣
أرصدة لدى البنوك	٤١٥,٧٦٢	-	٤١٥,٧٦٢
	٢,٠٦٦,٢٥٩	١٠,٨٦٥	٢,٠٧٧,١٢٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي			
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٥٨٣,٥٩٧	-	٥٨٣,٥٩٧
محتجزات دائنة	٩٤,٨١٢	-	٩٤,٨١٢
القروض	٩٨١,٣٠٥	-	٩٨١,٣٠٥
	١,٦٥٩,٧١٤	-	١,٦٥٩,٧١٤

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

٣٤. إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في حماية قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية بهدف تعظيم عوائد المساهمين والفوائد لأصحاب المصلحة الآخرين والمحافظة على هيكل رأسمالي قوي لخفض تكلفة رأس المال.

يهدف المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، فقد تقوم المجموعة بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة

للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لخفض الدين.

لم تكن هناك تغييرات في المنهج المتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. بخلاف الالتزام بالمتطلبات المحددة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، لا تخضع المجموعة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

٣٥. الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
الشركات التابعة			
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	١٠٠%	خدمات إدارة المرافق
نيشن وايد ريالتورز ذ.م.م*	الإمارات	١٠٠%	الوساطة والخدمات ذات الصلة
ديار للضيافة ذ.م.م	الإمارات	١٠٠%	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الدولية ذ.م.م*	الإمارات	١٠٠%	الاستشارات العقارية
ديار فينشر ذ.م.م*	الإمارات	١٠٠%	الاستثمار والتطوير العقاري
فلانجو كريك ذ.م.م*	الإمارات	١٠٠%	الاستثمار والتطوير العقاري
بيروت باي ش.م.ل*	لبنان	١٠٠%	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار وست آسيا كوبيراتيف يو. آي*	هولندا	١٠٠%	شركة استثمار قابضة
ديار ديفلوبمنت كوربوريشن*	أمريكا	١٠٠%	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار التواصل للتطوير العقاري*	السعودية	١٠٠%	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار ليمتد ذ.م.م*	الإمارات	١٠٠%	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	الإمارات	١٠٠%	إدارة جمعيات الملاك
ديار لإدارة العقارات	الإمارات	١٠٠%	إدارة العقارات
مونتروز ش.ذ.م.م.*	الإمارات	١٠٠%	شراء وبيع وتطوير العقارات
ذا اتريا ش.ذ.م.م.	الإمارات	١٠٠%	إدارة الفنادق
ديار هولدنغ شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م*	الإمارات	١٠٠%	الاستثمار في المشروعات التجارية والصناعية وإدارتها
بيلا روز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	الإمارات	١٠٠%	شراء وبيع وتطوير العقارات
نيشن وايد مانجمنت سيرفيسز	الإمارات	١٠٠%	خدمات تبريد المناطق
البرشا ذ.م.م.	الإمارات	١٠٠%	تأجير الفنادق والشقق الفندقية
مونت روز منطقة حرة - ذ.م.م.	الإمارات	١٠٠%	الفنادق والخدمات الترفيهية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ (تابع)

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
الائتلاف المشترك			
أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	٥٠%	الاستثمار والتطوير العقاري
الشركة الزميلة			
سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	جزر كايمان	٧٢,٢٢%	الاستثمار والتطوير العقاري

* لم تقم هذه الشركات بتنفيذ أي أنشطة تجارية خلال السنة.

٣٦. الاستثمار في الأسهم

خلال السنة، لم تقم المجموعة بشراء أو استثمار أي أسهم.

٣٧. تأثير كوفيد - ١٩

أثر تفشي انتشار فيروس كورونا المستجد كوفيد - ١٩ في أوائل عام ٢٠٢٠ بشكل مباشر أو غير مباشر على جميع الشركات. إن تدابير منع انتقال الفيروس لها تأثير فوري على الشركات، مما يؤثر بعد ذلك على سلاسل التوريد وإنتاج السلع في جميع أنحاء العالم ومن المرجح أن يؤدي انخفاض النشاط الاقتصادي إلى انخفاض الطلب على العديد من السلع والخدمات. ينبغي أن تنظر جميع الشركات في انعكاسات انخفاض النشاط الاقتصادي على التقارير المالية. نظرًا لأن المجموعة تعمل بشكل أساسي في تطوير العقارات وإدارة الضيافة والمرافق ، فقد لوحظ تأثير على المدى القصير مع ذلك، لا تزال الإدارة لديها توقعات معقولة بأن المجموعة لديها الموارد الكافية للاستمرار كمنشأة مستمرة في المستقبل المنظور.

لا تزال مدة وتأثير كوفيد - ١٩ غير واضح في هذه المرحلة من الزمن. من غير الممكن تقدير مدة وشدة هذه النتائج بشكل موثوق، بالإضافة إلى تأثيرها على المركز المالي ونتائج الشركة للفترات المستقبلية. بالنظر إلى النتائج غير المتوقعة لهذا الوباء، ستواصل المجموعة مراقبة الوضع وتقييمه ومواصلة تعديل أحكامها وتقديراتها الجوهرية بما في ذلك المدخلات المستخدمة لخسارة الائتمان المتوقعة، وعوامل الاقتصاد الكلي، وتقييم الممتلكات والمعدات، والاستثمارات العقارية، عند الضرورة خلال سنة ٢٠٢١.

٣٨. إعادة التصنيف

تم إعادة تبويب / إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة. لم يكن لإعادة التصنيف أي تأثير على بيان الربح أو الخسارة الموحد، بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد، بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد.



ديار
DEYAAR

المكتب الرئيسي

بناية ديار, الطابق 0, جانب مول الإمارات, البرشاء, ص.ب. ٣٠٨٣٣ دبي
هاتف: +٩٧١ ٤ ٤ ٣٩٥٧٧٠٠, فاكس: +٩٧١ ٤ ٣٩٥٧٧١١

مكاتب ديار للتطوير

الشارقة

برج الهلال
شارع الكورنيش, المجاز
الطابق السادس
ص.ب ٢٨٠٠١ , الشارقة
هاتف: + ٩٧١ ٦ ٥٧٣٠٥٠٠
فاكس: + ٩٧١ ٦ ٥٧٣٠٦٠٠

عجمان

هاتف: +٩٧١ ٦ ٧٤١٥٢٢٢
+٩٧١ ٦ ٥٧٣٠٥٠٠
فاكس: +٩٧١ ٦ ٧٤١٥١١٤
+٩٧١ ٦ ٥٧٣٠٦٠٠

مركز المبيعات

برج بيرلينغتون
الخليج التجاري
الطابق الأرضي
ص.ب ٣٠٨٣٣ , دبي
هاتف: +٩٧١ ٤ ٣٣٨ ٣٥٣٣
فاكس: +٩٧١ ٤ ٣٢١ ٢٦٦٥

ديرة

الفتان بلازا
شارع المطار, القرهود
الطابق الثاني
ص.ب ٣٠٨٣٣ , دبي
هاتف: + ٩٧١ ٤ ٢٩٤٠٧٧٤
فاكس: + ٩٧١ ٤ ٢٩٤٤٠٢٩

العين

بناية بنك دبي الإسلامي
مكتب ٤٠٢ الطابق ٢
شارع عود التوبة, دوار العالم
ص.ب ٨٦٦٤٤ , العين
هاتف: +٩٧١ ٣ ٧٥١٠٤٤٣
فاكس: +٩٧١ ٣ ٧٥١٣٤٧٣

أبوظبي

بناية حاجي عبدالله حسين الخوري
مكتب 0٠٢ - 0٠٤
فوق بنك الاتحاد الوطني
مقابل غرفة تجارة أبوظبي
شارع المطار
ص.ب ١١١١٣٠ , أبوظبي
هاتف: +٩٧١ ٢ ٦٣٥٣٠٠٠
فاكس: +٩٧١ ٢ ٦٣٥٣١١١

رأس الخيمة

بناية بنك دبي الإسلامي
مكتب ١٠٢ , الطابق الأول
منطقة النخيل
ص.ب ٩٥٧٩ , رأس الخيمة
هاتف: +٩٧١ ٧ ٢٢٧٥٦٦٦
فاكس: +٩٧١ ٧ ٢٢٨٥٦٦٦

الفجيرة

بناية بنك دبي الإسلامي
مكتب ٢٠١ , الطابق الثاني
شارع حمد بن عبدالله
ص.ب ١٣٧٦ , الفجيرة
هاتف: +٩٧١ ٩ ٢٢٤١٢٣٥
فاكس: +٩٧١ ٩ ٢٢٤١٢٣٦

ديار لإدارة المرافق

المكتب الرئيسي, برج 0١
شارع الأبراج, الخليج التجاري
الطابق الأول
ص.ب ٣٠٨٣٣ , دبي
هاتف: + ٩٧١ ٤ ٥٥٣٠٣٢٥
فاكس: + ٩٧١ ٤ ٥٥٣٠٣٢٤