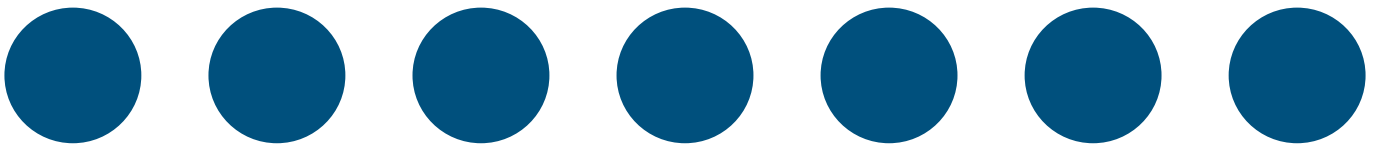
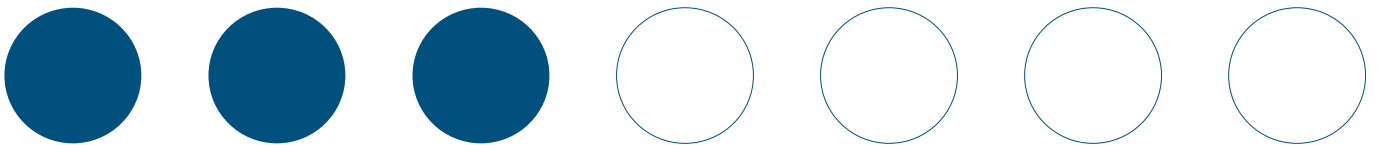
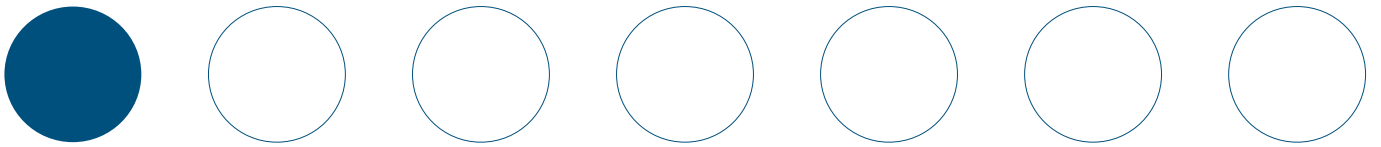
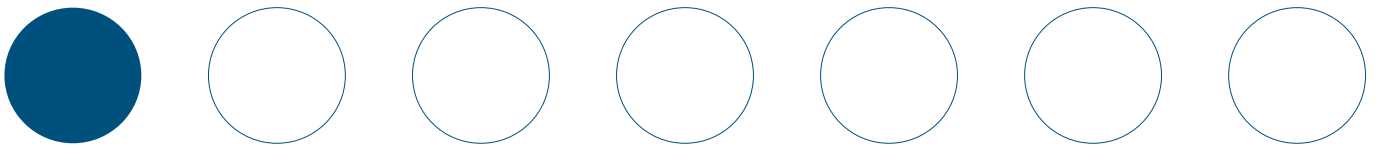
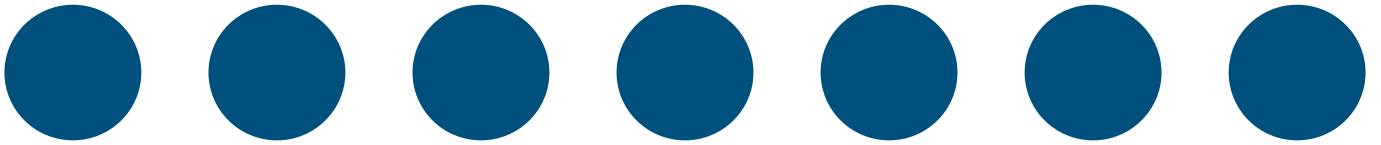
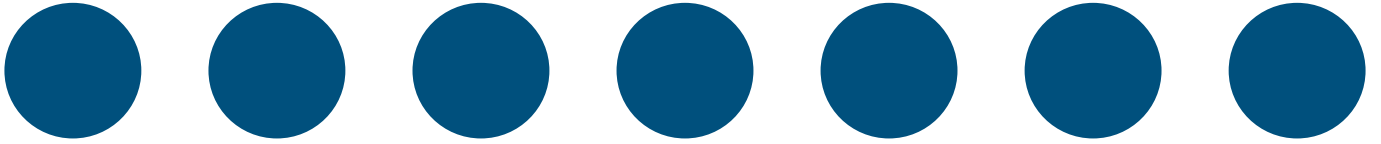
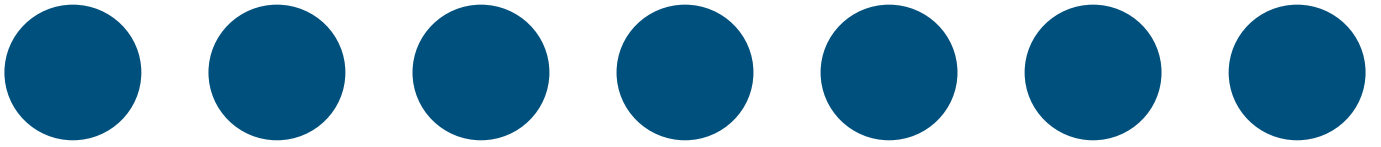
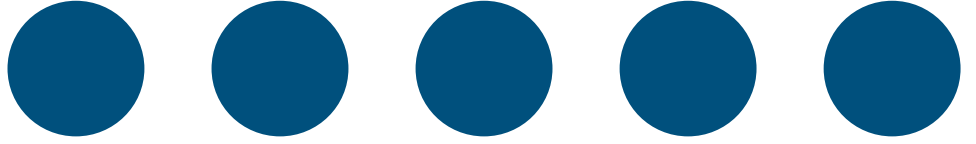
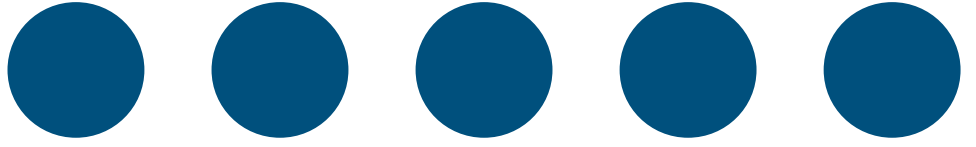




دييار
DEYAÄR



التقرير

السنوي

٢٠١٥

محتويات

كلمة رئيس مجلس الإدارة

أعضاء مجلس الإدارة

تقرير الحوكمة

الهيكل الإداري

استعراض أعمال الشركة

مشاريع ديار

المشاريع المشتركة والشركات الزميلة

محطات ديار خلال ٢٠١٥

النتائج المالية

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول البيانات المالية الموحدة

بيان المركز المالي الموحد

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد

بيان التخيرات في حقوق الملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

Ι

Ι

Ι

Ι

Ι

Ι

Ι

Ι

Ι

Ι

Ι

Ι

Ι

Ι

Ι

Ι

Ι



كلمة رئيس مجلس الإدارة

المساهمون الأعزاء،

حققت الشركة خلال ٢٠١٥ ربحاً صافياً قدره ٢٩١,٣٥ مليون درهم بزيادة قدرها ٣,٤٪ مقارنة بالعام السابق كما ارتفعت أصول الشركة لتصل إلى ٦,٢٣ مليار درهم.

تعتزم ديار في ٢٠١٦ الاستمرار في مشاريعها التي أطلقتها في السابق، وتعزيز استراتيجيتها في التنويع بباقة جديدة من الخدمات والحلول والمشاريع العقارية الرائدة وبما يخدم السوق العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة ويعود بالفائدة على شركائنا، وتشمل خطتنا الاستراتيجية للخمس سنوات القادمة تقديم تصاميم مبتكرة وحلول هندسية تساهم في خفض التكاليف مع الالتزام بأعلى الممارسات في إدارة المخاطر المحتملة.

بالإضافة إلى مشاريع ديار وخدماتها المميزة التي تقدمها لعملائها، تحرص الشركة على تقديم الدعم والرعاية المستمرة إلى من يحتاجها في مختلف أنحاء العالم مستلهمة بذلك توجهات الحكومة الرشيدة التي حرصت منذ تأسيسها على مد يد العون للجميع، ولعل الإتفاقية التي وقعتها مع مؤسسة دبي للعطاء كانت خير دليل على المسؤولية الاجتماعية التي تحرص شركة ديار على ممارستها ووضعتها في قلب استراتيجية النمو لديها.

ختاماً نقول بأن عام ٢٠١٦ سوف يشهد انجازات ونجاحات تشكل استمراراً طبيعياً لما حققته ديار في الأعوام السابقة وسنبقى ماضين في تطوير توجهاتنا واستراتيجيتنا بما يتناسب مع متطلبات عملائنا وبما يحقق لهم أفضل عوائد الاستثمار في قطاع العقارات في الدولة.

عبد الله الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

إن من أهم معالم مسيرة ديار للتطوير خلال العام المنصرم هو استثمارها في التركيز على تلبية احتياجات السوق المتنامية ومتطلبات العملاء دائمة التغير، حيث حققت الشركة تقدماً ملحوظاً في عدد من مشاريعها التي تساهم في سد فجوة الطلب من قبل مختلف شرائح المستثمرين والمشتريين على منتجات مختارة من جهة، ومواكبة استراتيجية حكومة دبي للسنوات المقبلة في التنويع الاقتصادي، ومن أهم مكوناتها القطاع العقاري. إن النمو السريع للسوق العقارية في دبي استدعى التنوع في المشاريع المطروحة لتلبية متطلبات السوق المختلفة وخاصة الوحدات السكنية ذات الأسعار المناسبة والتي تخاطب فئة ذوي الدخل المتوسط، حيث عملت ديار ضمن ما نشطت به خلال العام المنصرم، لتحقيق هذه المتطلبات من خلال مشاريعها الجديدة مثل (أفنان ديسبريكت) والتي تعد المرحلة الأولى من مشروع ميدتاون، الذي منح فرصاً لفئة من المستثمرين في السوق العقاري لم يتم استهدافهم مسبقاً بالشكل الكافي.

بالإضافة إلى ذلك، كان قرار ديار في دخول قطاع الضيافة استجابة مباشرة لدعوة دبي لزيادة الاستثمار في تطوير الحلول العقارية التي تخدم ارتفاع الإقبال السياحي في دولة الإمارات العربية المتحدة حيث وقعت الشركة مذكرة تفاهم مع فنادق ميلينيوم وكوبثورن، إحدى أسرع المجموعات الفندقية نمواً في المنطقة، والتي تأتي لتساهم في بناء شراكة استراتيجية طويلة الأمد بين الشركتين لتطوير وإدارة مجموعة من المشاريع في قطاع الضيافة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

وإنطلاقاً من سعي ديار لتنويع نشاطها في المجال العقاري المحلي وحتى في المنطقة، يأتي توقيع مذكرة تفاهم مع شركة التطوير العقاري التركية «أشيوغولو» المعروفة بمشاريعها العقارية الضخمة في اسطنبول، ليعكس سعي الشركة الرامي إلى توسيع حضورها في مناطق أخرى في منطقة الشرق الأوسط.

وتقضي اتفاقية الشراكة أن يقوم كلا الطرفين بتطوير مشاريع كبيرة بشكل مشترك في كل من الإمارات وتركيا، إذ ستسهل مذكرة التفاهم دخول شركة «أشيوغولو» قطاع الضيافة والقطاع العقاري في دبي، في حين تتيح الاتفاقية لشركة «ديار» استكشاف فرص جديدة في تركيا بالتعاون مع إحدى أهم الشركات الرائدة المتخصصة في القطاع العقاري في البلاد.

أعضاء مجلس الإدارة

السيد عبدالله الهاملي

رئيس مجلس الإدارة

حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد والرياضيات من جامعة العين - الامارات. وبعد السيد عبد الله الهاملي من الشخصيات البارزة على صعيد الاعمال وتقلد خلال مسيرته العملية عدة مناصب حافلة فقد شغل منصب المدير التنفيذي لإدارة المعلومات لموانئ دبي و المنطقة الحرة، و مديراً لإدارة المعلومات في ميناء راشد ويشغل حالياً منصب العضو المنتدب لمجلس إدارة بنك دبي الإسلامي بالإضافة إلى رئيس مجلس إدارة شركة الإمارات ريت.



السيد عبدالله لوتاه

نائب رئيس مجلس الإدارة

حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من كلية التقنية العليا. ويشغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة لمجموعة لوتاه منذ ١٩٩٩.



سعادة خليفة الزفين

عضو

حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الكيميائية من جامعة أريزونا في الولايات المتحدة الأمريكية. ويشغل حالياً الرئيس التنفيذي في مؤسسة دبي للطيران والرئيس التنفيذي لمؤسسة دبي لمشاريع الطيران الهندسية وعضو مجلس إدارة المجلس التنفيذي لشؤون البنية التحتية ومركز دبي التجاري العالمي وكيفلان بريدج.



الدكتور عدنان شلوان

عضو

حاصل على درجة الدكتوراه في التسويق من الجامعة الأمريكية في لندن. شغل منصب رئيس قسم تطوير التسويق في مصرف قطر الإسلامي ويشغل حالياً الرئيس التنفيذي لبنك دبي الإسلامي وهو مصرفي إسلامي معتمد من المعهد الدولي للتجارة والتمويل الإسلامي.



السيد محمد النهدي

عضو

حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة و إدارة الأعمال - بغداد عام ١٩٨١. وشغل منصب كبير المدراء في القسم المصرفي الشخصي في بنك اتش اس بي سي والرئيس التنفيذي للخدمات المصرفية للأفراد بنك دبي ويشغل حالياً رئيس العمليات في بنك دبي الإسلامي وعضو مجلس إدارة بنك دبي الإسلامي الخرطوم وباكستان وشركة تمويل.



السيد محمد الشريف

عضو

حاصل على درجة الماجستير في المحاسبة من الجامعة الكاثوليكية في الولايات المتحدة الأمريكية وشهادة CPA من مجلس ولاية فيرجينيا ويشغل حالياً رئيس الخدمات المصرفية للإستثمار لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع.



السيد سيف اليعربي

عضو

محاسب معتمد من جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين (ACCA - المملكة المتحدة) حيث شغل مديراً مالياً لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية ومديراً تنفيذياً ضمن مجموعة أرنست أند يونغ - دبي - والرئيس التنفيذي للعمليات، بنك العز الإسلامي مسقط - عمان ويشغل حالياً الرئيس المالي التنفيذي لشركة كريزير الدولية (المسؤول عن إدارة فنادق ون أند أونلي وفندق أتلانتس النخلة).



السيد سيف الخاطري

عضو

حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم الاقتصادية والإدارية، جامعة الإمارات، وشغل مديراً لإدارة السياسات المالية والمعايير المحاسبية وباحثاً اقتصادياً بوزارة المالية والصناعة و يشغل حالياً مدير إدارة الإتصال الحكومي بوزارة المالية بالدرجة الخاصة "أ".



السيد عبيد ناصر لوتاه

عضو

حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الإمارات ١٩٨٢. ويشغل نائب الرئيس التنفيذي/ مدير المشاريع العقارية الخاصة في بنك دبي الإسلامي ش.م.ع بالإضافة إلى عضويته بمجلس إدارة شركة أراضي للتطوير.







مثال یقتدی به

تقرير الحوكمة

١. تطبيق ضوابط الحوكمة

تواصل إدارة شركة ديار للتطوير العقاري ش.م.ع تطبيق قواعد الحوكمة على نحو فعال وبطريقة شفافة إنطلاقاً من مسؤولية مجلس الإدارة نحو مساهمي الشركة بما يحقق حماية وتعزيز حقوق المساهمين ، حيث أننا نعتز بتطبيق أعلى معايير وأفضل ممارسات الالتزام والإمتثال بتطبيق اللوائح والأنظمة المتعلقة بتنظيم وإدارة الشركات المساهمة العامة في كافة أنشطتها وتعاملاتها، حيث يلتزم المجلس بعقد ستة إجتماعات خلال العام وفقاً للمواقيت المعتمدة ، و يلتزم أعضاء المجلس بالإفصاح عن تداولاتهم وتداولات أقاربهم من الدرجة الأولى على سهم الشركة ، و يلتزم الشركة بالإفصاح عن البيانات المالية الربع سنوية والسنوية خلال المدة القانونية المسموح بها ، وتم تحديد مهام مجلس الإدارة بما في ذلك مسؤوليته وإشرافه على نظام الرقابة الداخلية وضمان كفاءته وفعاليتها من خلال اللجان المنبثقة عنه، ويوفر دليل حوكمة الشركات الأساس لتشجيع وتحقيق أعلى معايير الحوكمة الشركة ويبين ممارساتها في الأمور والمسائل التي تخضع لأنظمة هيئة الأوراق المالية والسلع والقوانين الاتحادية في الإمارات العربية المتحدة وأفضل الممارسات الدولية، وقد أصبح الوضع القانوني للشركة مطابقاً تماماً للمعايير والإجراءات التي تحقق الإنضباط المؤسسي في إدارة الشركة .

٢. تعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى في الأوراق المالية خلال العام ٢٠١٥

إن أعضاء مجلس إدارة شركة ملتزمون بالسياسة التي وضعتها الشركة بخصوص تداول الأوراق المالية التي تصدرها الشركة الواردة ضمن دليل الحوكمة الخاص بالشركة ، وكذلك الالتزام والتقييد بفترة حظر التداول الواردة بالنظام الخاص بالتداول والمقاصة والتسويات ونقل وحفظ الأوراق المالية الصادر عن هيئة الأوراق المالية والسلع، كما يلتزم الأعضاء أيضاً بالإفصاح عن تعاملاتهم وتعامل أقاربهم من الدرجة الأولى وذلك على أساس سنوي وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض .

حسب إفادة أعضاء مجلس الإدارة ورسالة سوق دبي المالي سوق دبي المالي الموجهة للشركة المرجع ٢٠١٦ / ٠٣٨٦ تاريخ ٢٠١٦ / ١ / ٢٠ والرسالة المرجع ٢٠١٦ / ٠٢٠٠ تاريخ ٢٠١٦ / ١ / ١٢ مفادها « أنه ليس هناك أي تعاملات لأعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى في الأوراق المالية لشركة ديار للتطوير ش.م.ع خلال العام ٢٠١٥ ».

٣. مجلس إدارة الشركة

"يكرس مجلس الإدارة جميع جهوده ويسخر كل خبراته للنهوض بأداء الشركة وفقاً لتطلعات المساهمين والشركاء وترجم هذه التطلعات إلى قرارات يتابع سيرها المجلس عن كثب مع الإدارة التنفيذية حرصاً منه على الإستدامة وإضافة القيمة والفائدة للجميع و وضعنا أطر للحوكمة لضمان فعالية المجلس للقيام بمسؤولياتهم تجاه القضايا الرئيسية فضلاً عن تشجيع وتسهيل مساهماتهم الإيجابية وقد إستعان المجلس بلجان تابعه له لإنساد بعض المهام والمسؤوليات بحيث تقوم كل لجنة على رفع تقاريرها وتوصياتها لمجلس الإدارة وذلك من باب المسؤولية والشفافية".

عبدالله الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

١-٣ تشكيل مجلس الإدارة:

حسب قواعد دليل حوكمة الشركة فإن جميع أعضاء المجلس وعددهم تسع أعضاء غير تنفيذيين وهذا يعني بمتطلبات القرار الوزاري رقم ١٨ لسنة ٢٠٠٩، علماً بأن رئيس مجلس الإدارة وغالبية الأعضاء هم من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة:

إسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	تاريخ التعيين	المؤهلات و الخبرات و عضوية، منصب في أية شركات مساهمة أخرى أو جهات حكومية أو رقابة أو تجارية
السيد عبدالله الهاملي	رئيس مجلس الإدارة	٢٠٠٨	حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد والرياضيات من جامعة العين - الامارات، ويعد السيد عبد الله الهاملي من الشخصيات البارزة على صعيد الأعمال وتقلد خلال مسيرته العملية عدة مناصب حافلة فقد شغل منصب المدير التنفيذي لإدارة المعلومات لموانئ دبي و المنطقة الحرة، و مديراً لإدارة المعلومات في ميناء راشد ويشغل حالياً منصب العضو المنتدب لمجلس إدارة بنك دبي الإسلامي بالإضافة إلى رئيس مجلس إدارة شركة الإمارات ريت.
السيد عبدالله لوتاه	نائب رئيس مجلس الإدارة / رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت/ عضو اللجنة التنفيذية / مستقل	٢٠٠٨	حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من كلية التقنية العليا، ويشغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة لمجموعة لوتاه منذ ١٩٩٩.
سعادة خليفة الزفين	رئيس اللجنة التنفيذية /عضو لجنة الترشيحات والمكافآت / مستقل	٢٠٠٦	حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الكيميائية من جامعة أريزونا في الولايات المتحدة الأمريكية، ويشغل حالياً الرئيس التنفيذي في مؤسسة دبي للطيران والرئيس التنفيذي لمؤسسة دبي لمشاريع الطيران الهندسية وعضو مجلس إدارة المجلس التنفيذي لشؤون البنية التحتية ومركز دبي التجاري العالمي وكيفلان بريدج.
السيد محمد الشريف	عضو لجنة التدقيق / غير مستقل	٢٠٠٩	حاصل على درجة الماجستير في المحاسبة من الجامعة الكاثوليكية في الولايات المتحدة الأمريكية وشهادة CPA من مجلس ولاية فيرجينيا ويشغل حالياً رئيس الخدمات المصرفية للاستثمار لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع
السيد سيف الخاطري	عضو لجنة التدقيق / مستقل	٢٠١٠	حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم الاقتصادية والإدارية، جامعة الإمارات، وشغل مديراً لإدارة السياسات المالية والمعايير المحاسبية وباحثاً اقتصادياً بوزارة المالية والصناعة و يشغل حالياً مدير إدارة الإتصال الحكومي بوزارة المالية بالدرجة الخاصة "أ".

السيد محمد النهدي	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت / عضو اللجنة التنفيذية / غير مستقل	٢٠٠٩	حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة و إدارة الأعمال- بغداد عام ١٩٨١، وشغل منصب كبير المدراء في القسم المصرفي الشخصي في بنك اتش اس بي سي والرئيس التنفيذي للخدمات المصرفية للأفراد بنك دبي ويشغل حالياً رئيس العمليات في بنك دبي الإسلامي وعضو مجلس إدارة بنك دبي الإسلامي الخرطوم وباكستان وشركة تمويل.
السيد سيف اليعربي	عضو لجنة التدقيق (الرئيس) مستقل	٢٠١٠	محاسب معتمد من جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين (ACCA – المملكة المتحدة) حيث شغل مديراً مالياً لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية ومديراً تنفيذياً ضمن مجموعة أرنست أند يونغ – دبي – والرئيس التنفيذي للعمليات، بنك العز الإسلامي مسقط – عمان ويشغل حالياً الرئيس المالي التنفيذي لشركة كريزير الدولية (المسؤول عن إدارة فنادق ون أند أونلي وفندق أتلانتس النخلة)
الدكتور عدنان شلوان	عضو / غير مستقل	٢٠٠٩	حاصل على درجة الدكتوراه في التسويق من الجامعة الأمريكية في لندن، شغل منصب رئيس قسم تطوير التسويق في مصرف قطر الإسلامي ويشغل حالياً الرئيس التنفيذي لبنك دبي الإسلامي وهو مصرفي إسلامي معتمد من المعهد الدولي للتجارة و التمويل الإسلامي.
السيد عبيد ناصر لوتاه	عضو اللجنة التنفيذية / غير مستقل	٢٠١٠	حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الإمارات ١٩٨٢. ويشغل نائب الرئيس التنفيذي/ مدير المشاريع العقارية الخاصة في بنك دبي الإسلامي ش.م.ع بالإضافة إلى عضويته بمجلس إدارة شركة أراضي للتطوير.

٢,٣ بيان نسبة تمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة

لا يوجد.

٣,٣ بيان بأسباب عدم ترشح أي عنصر نسائي لعضوية مجلس الإدارة للعام ٢٠١٥

تنتهي عضوية أعضاء مجلس الإدارة بشهر مارس ٢٠١٦ ، حيث تم اتخاذ الإجراءات اللازمة لمراعاة التنوع بين الجنسين، وراعت سياسة الشركة الحالية أن يكون من بين المرشحين مرشح واحد على الأقل من العنصر النسائي في انتخاب أعضاء مجلس الإدارة القادم.

٣-٤ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

- إن أعضاء مجلس الإدارة لم يستلموا أي نوع من أنواع المكافآت خلال عام ٢٠١٤.
 - ولا يوجد مكافآت مقترحة للعام ٢٠١٥.
 - إن أعضاء مجلس الإدارة الذين يشاركون في عضوية اللجان لا يتقاضون بدلات عن حضور إجتماعات اللجان.
- بدلات حضور إجتماعات مجلس الإدارة وإجتماعات اللجان عن السنة المالية للعام ٢٠١٥:

عضو مجلس الإدارة	بدل حضور إجتماعات مجلس الإدارة	بدل حضور إجتماعات لجنة التدقيق	بدل حضور إجتماعات لجنة الترشيحات	المجموع
السيد / عبدالله الهاملي	١٥,٠٠٠ درهم	-	-	١٥,٠٠٠ درهم
السيد / عبدالله لوتاه	١٥,٠٠٠ درهم	-	-	١٥,٠٠٠ درهم
سعادة / خليفة الزفين	١٥,٠٠٠ درهم	-	-	١٥,٠٠٠ درهم
السيد / محمد الشريف	١٢٥,٠٠٠ درهم	-	-	١٢٥,٠٠٠ درهم
السيد / سيف الخاطري	١٥,٠٠٠ درهم	-	-	١٥,٠٠٠ درهم
السيد / محمد النهدي	١٥,٠٠٠ درهم	-	-	١٥,٠٠٠ درهم
السيد / سيف اليعربي	١٥,٠٠٠ درهم	-	-	١٥,٠٠٠ درهم
الدكتور/ عدنان شلوان	١٥,٠٠٠ درهم	-	-	١٥,٠٠٠ درهم
السيد / عبيد ناصر لوتاه	١٥,٠٠٠ درهم	-	-	١٥,٠٠٠ درهم

٣-٥ إجتماعات مجلس الإدارة

عقد مجلس إدارة الشركة ستة إجتماعات على النحو التالي:

الإسم	٢٠١٥/١/٢٦	٢٠١٥/٤/١٤	٢٠١٥/٦/٣٠ إجتماع بالتمرير رقم ٢٠١٥/٣	٢٠١٥/٧/١٣	٢٠١٥/١٠/٢٦	٢٠١٥/١٢/٢٨
السيد / عبدالله الهاملي	✓	✓	بالتمرير	✓	✓	✓
السيد / عبدالله لوتاه	✓	✓	بالتمرير	✓	✓	✓
سعادة / خليفة الزفين	✓	✓	بالتمرير	✓	✓	✓
السيد / محمد الشريف	✓	✓	بالتمرير	تغيب مع الإعتذار	✓	✓
السيد / سيف الخاطري	✓	✓	بالتمرير	✓	✓	✓
الدكتور/ عدنان شلوان	✓	✓	بالتمرير	✓	✓	✓
السيد / عبيد ناصر لوتاه	✓	✓	بالتمرير	✓	✓	✓
السيد / محمد النهدي	✓	✓	بالتمرير	✓	✓	✓
السيد / سيف اليعربي	✓	✓	بالتمرير	✓	✓	✓

٦-٣ تفويض وصلاحيات الإدارة التنفيذية

إن من ركائز إهتمام مجلس الإدارة هو دعم وإرشاد الإدارة التنفيذية لتحقيق إستراتيجية الشركة في إطار الحوكمة بوضوح وشفافية بحيث يقوم الرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية بتنفيذ الرؤى والمهام والخطط الإستراتيجية التي يرسمها المجلس.

حيث فوض مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي مجموعة من الصلاحيات محددة في الموضوع وفي الفترة الزمنية لسريانه كما هو منصوص عليه في نظام الشركة الأساسي بحيث تعرض نتائج أعمال الإدارة التنفيذية على المجلس عن أعمال الشركة المتعلقة بطبيعة عملها بشكل دوري ومستمر.

٧-٣ معاملات الأطراف ذات العلاقة (أصحاب المصالح)

هي التعاملات التي يتوافر فيها أي طرف من شركتنا يملك القدرة على التحكم أو ممارسة أي تأثير جوهري بالطرف الآخر في اتخاذ القرارات المالية والتشغيلية، وتؤدي معاملات الأطراف ذات العلاقة الى خلق حالات تعارض مصالح محتملة و فعلية بالنسبة للشركة ويمكن أن تعطي إنطباع بأن قرارات العمل تعتمد على اعتبارات خلافاً لمصالح الشركة والمساهمين، إلا إن هناك حالات معينة يمكن أن تكون فيها معاملات الأطراف ذات العلاقة في مصلحة الشركة ومساهميها وبالتالي إعتمدت شركتنا سياسة لتوفير إطار سليم لمراجعة وإعتماد تعاملات الأطراف ذات العلاقة لمصالح الشركة والمساهمين.

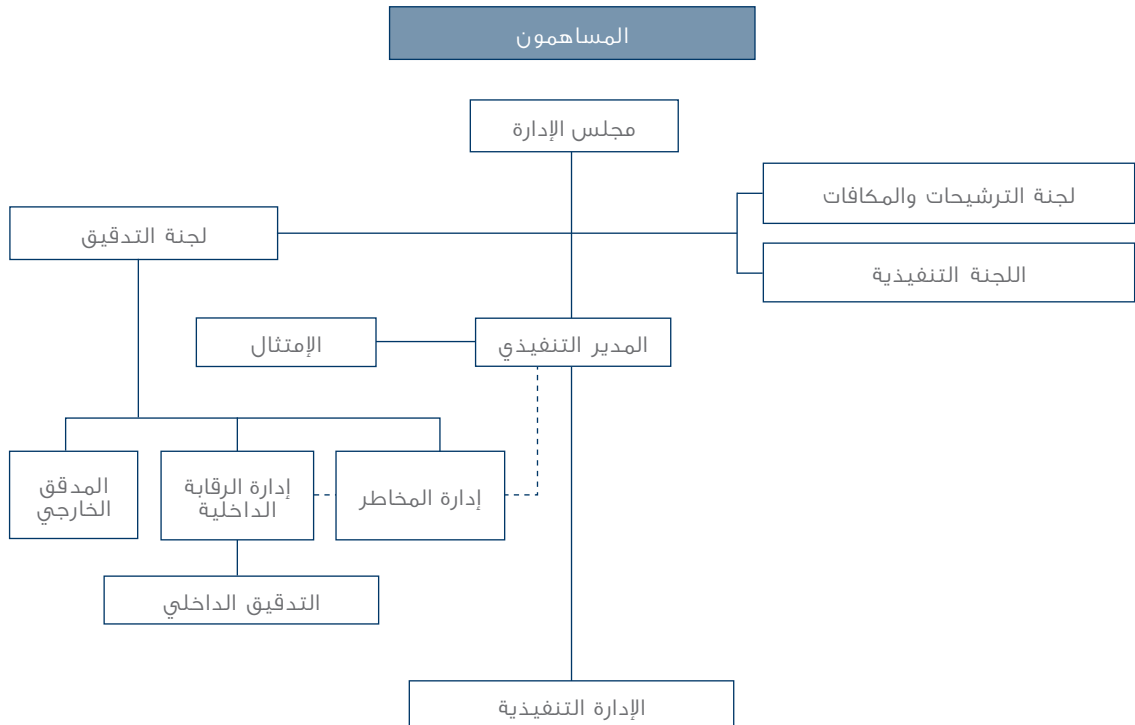
و تشمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الرئيسيين وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركات الزميلة والشركات المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات الخاضعة للسيطرة بشكل مباشر أو غير مباشر من قبل المساهمين الرئيسيين أو أعضاء مجلس الإدارة أو التي يمارسون عليها نفوذاً إدارياً فعلاً.

تنفذ شركتنا جميع المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة بالأسعار التجارية، كما تقدم خدمات العقارات للأطراف ذات العلاقة بقيمة السوق العادية وتستبعد شركتنا المعاملات لأطراف ذات علاقة كما يتم الإفصاح عنها بشكل دوري ومستمر.

٢.١٥ تعاملات الأطراف ذات العلاقة عام

لم توجد معاملات جوهريّة مع أطراف ذوي علاقة (أصحاب المصالح) بخلاف ما هو مذكور بالبند رقم (١١) من الملاحظات الواردة بالبيانات المالية الخاصة بالشركة عن العام ٢٠١٥.

٨-٣ الهيكل التنظيمي الخاص بحوكمة الشركة



٩-٣ أسماء كبار الموظفين التنفيذيين في الشركة ووظائفهم وتواريخ تعيينهم ومجموع الرواتب والمكافآت المدفوعة لهم، وبيان ذلك كما يلي

م	الإسم	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة لعام ٢٠١٥ (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة لعام ٢٠١٥ (Bonuses) (درهم)
١	السيد / سعيد محمد القطامي	الرئيس التنفيذي (CEO)	٢٠٠٧/٠٦/٠١	٢,٠٦٦,٧٦٣,٠٠	٨٠٠,٠٠٠
٢	السيد / هوارى مرشد	المدير المالي (CFO)	٢٠١٣/٠٤/٠٩ تاريخ الاستقالة ٢٠١٥/٠٨/٠١	٩٨٤,٦٩١,٦٢	٤٣١,٤٨٣
٣	السيد / هاني خلدون فنصة	المدير المالي (CFO)	٢٠١٥/٠٨/٠٢	٤٨١,٠٠٧,٧٩	٠,٠٠

٤. مدقق الحسابات الخارجي

تم تعيين السادة KPMG كمُدققي حسابات خارجي بإجتماع الجمعية العمومية العادية بموافقة أغلبية المساهمين وتم تحديد أتعابهم بمبلغ (٤١٠,٠٠٠) ألف درهم (أربعمائة وعشرة آلاف درهم إماراتي) وتعتبر شركة "كي بي إم جي" واحدة من أكبر شركات التدقيق العالمية وتعمل هذه الشركة في أكثر من ١٥٥ بلد ويعمل لدى شركائها ١٥٥,٠٠٠ موظف في جميع أنحاء العالم .

والسادة KPMG هم مدققو الحسابات الخارجية لشركة ديار منذ تاريخ ٢٠١٤/٣/١٠.

قام السادة KPMG بمهام إضافية منها تقديم خدمات إستشارية محاسبية لمعايير التقارير المالية الدولية (IFRS ١٥) مقابل أتعاب مبلغ ٢٦,٥٠٠ دولار.

قام السادة UHY SAXENA بالتدقيق على ثلاثة مشاريع (Deyaar Park, Afnan, Atria & Montrose) حسب متطلبات مؤسسة التنظيم العقاري في دبي مقابل أتعاب مبلغ ١٩,٨١٢ ألف درهم .

قام السادة PWC بإستعراض خدمات إدارة العقار مقابل أتعاب رسوم فنية مبلغ ٦,٠٠٠ ألف دولار.

أيضا قام السادة PWC بمهام المراجعة الداخلية لإدارة العقارات مقابل أتعاب مبلغ ٧٦,١٦٧,٠٠ ألف درهم.

٥. لجان المجلس: قام مجلس الإدارة بتأسيس ثلاث لجان رئيسية

١-٥ لجنة التدقيق

"تشرف في لجنة التدقيق بتعيين مدققي الحسابات والمحافطة على العلاقة الجيدة معهم، ومراجعة تقارير ديوان المحاسبة بالإضافة إلى مراجعة التقارير المالية بشكل دوري والإشراف على إدارة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والتأكد من تطبيق الشركة للمتطلبات القانونية والتنظيمية، ومن ممارساتها المحاسبية".

سيف اليعربي
رئيس لجنة التدقيق

أ. واجبات لجنة التدقيق وصلاحياتها

- وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي، ورفع تقرير لمجلس الإدارة تحدد فيه المسائل التي ترى أهمية اتخاذ إجراء بشأنها مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم اتخاذها.
- متابعة ومراقبة استقلالية مدقق الحسابات الخارجي ومدى موضوعيته ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقا لمعايير التدقيق المعتمدة.
- مراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية ونصف السنوية وربيع السنوية)
- التنسيق مع مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية والمدير القائم أو المدير المالي بنفس المهام في الشركة في سبيل أداء مهامها، وتجتمع اللجنة مع مدقق الحسابات الخارجي للشركة مرة على الأقل في السنة.
- مراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة.
- النظر في نتائج التحقيقات الرئيسية في مسائل الرقابة الداخلية التي يكلفها بها مجلس الإدارة أو تتم بمبادرة من اللجنة وموافقة الإدارة.
- التأكد من وجود التنسيق فيما بين مدققي حسابات الشركة ومدقق الحسابات الخارجي، والتأكد من توفر الموارد اللازمة لجهاز التدقيق الداخلي ومراجعة ومراقبة فعالية ذلك الجهاز.

- مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية في الشركة والنظر في أية بنود هامة وغير معتادة ترد أو يجب إيرادها في تلك التقارير .
- مراجعة رسالة مدقق الحسابات الخارجي وخطة عمله وأية استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على الإدارة التنفيذية بخصوص السجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة وردها وموافقتها عليه.
- 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.

ب. اجتماعات لجنة التدقيق

عقدت لجنة التدقيق خمسة اجتماعات خلال العام ٢٠١٥ وقد تم توثيق و إعتقاد محاضر الاجتماعات و توزيع نسخ منها على أعضاء مجلس الإدارة، وكان عدد مرات الحضور الشخصي للأعضاء في الاجتماعات المنعقدة على النحو التالي:

الإسم	اجتماع لجنة التدقيق رقم ١ ٢٠١٥/١/١٨	اجتماع لجنة التدقيق رقم ٢ ٢٠١٥/٤/١٤	اجتماع لجنة التدقيق رقم ٣ ٢٠١٥/٧/١٣	اجتماع لجنة التدقيق رقم ٤ ٢٠١٥/١٠/١١	اجتماع لجنة التدقيق رقم ٥ ٢٠١٥/١١/١٢
السيد سيف العربي	✓	✓	✓	✓	✓
السيد محمد الشريف	✓	✓	✓	✓	✓
السيد سيف الخاطري	✓	✓	✓	✓	✓

٢-٥ اللجنة التنفيذية

"يتمحور دورنا في لجنة التنفيذ بمراجعة إستثمارات الشركة المتعلقة بأعمال الشركة الرئيسية وإعتقادها وفقاً للإستراتيجية الموضوعة للشركة ونركز في قراراتنا على الإرتقاء بأداء الشركة ورفع قيمتها الإستثمارية للشركة والمساهمين على حد سواء."

خليفة الزفين
رئيس اللجنة التنفيذية

أ. واجبات لجنة التنفيذ وصلاحياتها

تكمن واجبات اللجنة التنفيذية في مراجعة كافة الإقتراحات لغرض التنفيذ والتخطيط الإستراتيجي وتنفيذ رؤى مجلس الإدارة ضمن الصلاحيات المخولة لها من قبل المجلس وتقوم برفع توصياتها للمجلس وفق الإطار المالي المعتمد من قبل المجلس.

ب. اجتماعات لجنة التنفيذ

عقدت لجنة التنفيذ ثلاثة اجتماعات خلال العام ٢٠١٥ وكان عدد مرات الحضور الشخصي للأعضاء في الاجتماعات المنعقدة على النحو التالي:

الإسم	المنصب	اجتماع اللجنة التنفيذية رقم ١ ٢٠١٥/٤ / ٢٩	اجتماع اللجنة التنفيذية رقم ٢ ٢٠١٥/٦/١٥	اجتماع اللجنة التنفيذية رقم ٣ ٢٠١٥/١٢ / ١٣
سعادة خليفة الزفين	الرئيس/ مستقل	✓	✓	✓
السيد محمد النهدي	عضو / غير مستقل	x	✓	x
السيد عبيد لوتاه	عضو/ غير مستقل	✓	✓	✓
السيد عبد الله لوتاه	عضو / مستقل	✓	✓	✓

٣-٥ لجنة الترشيحات والمكافآت

”يتمثل دورنا في لجنة الترشيحات والمكافآت على وضع ومراجعة سياسة المكافآت والأجور لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتحديد التعويض الإجمالي الذي يتوافق مع أنظمة الرواتب والمكافآت المعتمدة ونحرص كل الحرص على موازنة هذه المكافآت مع أداء الشركة كما نقوم في اللجنة بإعداد ومراجعة سياسة الموارد البشرية لتتوافق مع التشريعات والقوانين ونتابع الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة“.

عبدالله لوتاه

رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

أ- واجبات لجنة الترشيحات والمكافآت

- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر.
- إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء مجلس إدارة الشركة والعاملين فيها وأن المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية العليا للشركة معقولة وتناسب وأداء الشركة.
- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم.
- إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها سنوياً.
- تنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة.

ب - اجتماعات لجنة الترشيحات والمكافآت وعدد مرات الحضور الشخصي لجميع الأعضاء

الإسم	المنصب	اجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الرقم ١ ٢٠١٥/٠٦/١٥
السيد / عبدالله لوتاه	الرئيس / مستقل	✓
سعادة / خليفة الزفين	عضو / مستقل	✓
السيد / محمد النهدي	عضو / غير مستقل	✓

٦. نظام الرقابة الداخلية

نتحمل ونقر في مجلس الإدارة مسؤوليتنا عن نظام الرقابة الداخلية ونحرص على فعاليته بشكل مستمر.

حيث قام مجلس إدارة الشركة وأعضاء لجنة التدقيق بالتوقيع على كتيب إدارة الرقابة الداخلية والذي يتضمن كافة الأدوار والمهام لإدارة الرقابة الداخلية التي تلعب دوراً هاماً في تقييم فعالية نظم الرقابة الداخلية من أجل دعم أهداف ومهام الربحية لشركة ديار وتقوم بتحقيق ذلك بتشجيع الكفاءة، والحد من مخاطر خسارة الأصول والمساعدة في ضمان اعتمادية البيانات المالية.

آلية عمل إدارة الرقابة الداخلية في الشركة

تتحمل إدارة الرقابة الداخلية مسؤولية التأكد أن الإجراءات المطبقة لمراقبة العمليات ضمن الشركة قد تم تصميمها بشكل مناسب ويتم تنفيذها بطريقة فعالة وفق خطتها السنوية المعتمدة من قبل لجنة التدقيق المفوضة من قبل مجلس الإدارة.

كما تتحمل إدارة الرقابة الداخلية مسؤولية إعداد التقارير عن مدى فعالية وكفاءة أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة، وتقدم تقاريرها إلى الإدارة ولجنة التدقيق المفوضة من قبل مجلس الإدارة متضمنة الأفكار والتوصيات التي تتعلق بتحسين تلك الأنظمة.

أ- الأدوار والمسؤوليات

تعد إدارة الرقابة الداخلية مسؤولة عن ضمان أن العمليات المتطورة لمراقبة عمليات الشركة تم تصميمها وتنفيذها بطريقة ملائمة وتعمل بطريقة فعالة، وفقاً لشروط لجنة التدقيق من حين لآخر حيث يتم قيادة إدارة الرقابة الداخلية من قبل Chief Audit Executive (CAE) الذي يقوم بقيادة إدارة الرقابة الداخلية.

ب- اسم مدير إدارة الرقابة الداخلية ومؤهلاته

يشغل السيد بسام الغاوي مدير إدارة الرقابة الداخلية في الشركة منذ أغسطس ٢٠١٤ ، وهو متخصص بمجال الرقابة وله خبرة واسعة ما يقارب ٢١ عاما في مجال التدقيق الداخلي والخارجي ، إدارة المخاطر ، حوكمة الشركات، التحقيق في الغش والإحتيال والإمتثال، حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة والاقتصاد ، و دبلوم في إدارة المخاطر من الأكاديمية الأمريكية للإدارة المالية ، وحاصل أيضا على الشهادات المهنية التالية: CICA, CRMA, CO, CIA, CISA, FE, CRISC, CPA. وهو عضو في الجمعيات / المؤسسات المهنية التالية: ISACA, ACFE, ASCA, IIA.

ج- اسم ضابط الإمتثال ومؤهلاته

يشغل السيد عمر عاطف العزب مهام ضابط الإمتثال للشركة منذ عام ٢٠١٣ و هو المسؤول عن إنجاز خطة العمل السنوية لمراقبة الإمتثال ، وهو حاصل على شهادة الدكتوراة في القانون الإداري من جامعة العلوم الإسلامية العالمية ، وأطروحة رسالته للدكتوراه عن "الرقابة الإدارية على الأحكام الناطقة للشركات المساهمة العامة"، ويتمتع بخبرة عملية تتجاوز ١٦ عام ، وهو حاصل على شهادات عديدة متعلقة بحوكمة الشركات بالإضافة لخبرته الواسعة بقانون الشركات وقدرته على مراقبة مخاطر الامتثال وبالتحديد القوانين الاتحادية، وقوانين التنظيم العقاري و القرارات الصادرة عن هيئة الإمارات للأوراق المالية والسلع ، سوق دبي المالي، كونه حاصل على شهادة الوسيط المعتمد من سوق دبي المالي / سوق أبوظبي للأوراق المالية والسلع و ضابط إمتثال معتمد من هيئة الأوراق المالية و السلع ، ومن مهامه ومسؤولياته أيضاً التحقق من مدى التزام الشركة والعاملين فيها بالأنظمة والقوانين والتعليمات واللوائح المعمول بها.

د- كيفية تعامل إدارة الرقابة الداخلية مع أي 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 و من خلال تحديد حجم المشكلة ودراسة مدى السلبية الناجمة عنها التي قد تتأثر بها الشركة، وللمحد من تفاقمها ومنع حدوثها مستقبلاً تقوم الإدارة برفع تقاريرها بالملاحظات الناتجة عن دراسة هذه المشكلة و تقديم التوصيات لمعالجتها للإدارة التنفيذية ولمجلس الإدارة عن طريق لجنة التدقيق، و تقوم إدارة الرقابة الداخلية بمتابعة تنفيذ حل المشكلة من خلال التأكد من تنفيذ قرارات مجلس الإدارة، بالإضافة إلى ذلك تقوم إدارة الرقابة بإصدار تقارير دورية للجنة التدقيق توجز نتائج أنشطة التدقيق كالتالي:

على أساس ربع سنوي: معلومات فيما يتعلق بحالة ونتائج مخطط التدقيق السنوي، وأنشطة العاملين للتدقيق الداخلي، ونتائج تقييمات الجودة الخارجية وكفاية موارد الإدارة.

مرتين سنوياً: توفير قائمة بأهداف القياس الهامة (مؤشرات الأداء الرئيسية / بطاقة النقاط المسجلة المتعادلة) والنتائج مقابل الهدف.

على أساس سنوي: تقييم فيما يتعلق بملائمة وفعالية نظام الرقابة الداخلية حيث أن المراجعة تغطي جميع الضوابط الرقابية المادية 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.

٧. أدت سياسة الحوكمة التي تتبعها الشركة إلى عدم وجود أية مخالفة خلال العام ٢٠١٥

حيث لم تتكبد الشركة أي غرامات ولم تخضع لأي قيود من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع أو أي سلطة قانونية، بشأن أي مسألة تتعلق بأسواق المال.

٨. الفعاليات المجتمعية

"نحن نركز على تصميم وتطوير خدمات تلبي احتياجات الفئات المختلفة في المجتمع الإماراتي".

منذ بداية انطلاقنا، حرصنا على دعم وتقوية بنية أعمالنا من خلال تبني أفضل ممارسات الاستدامة، وقمنا بإطلاق وتنفيذ العديد من الأنشطة خلال العام الماضي حيث تشكل المسؤولية الاجتماعية عنصراً مهماً في ثقافة الشركة وسياساتها العامة الداخلية وخطط عملها ونعتبر هذه المسؤولية جزءاً مهماً من نجاح واستمرار مسيرتنا في دعم المؤسسات العامة الداخلية وبالتوافق مع السياسات والإجراءات الخاصة للمساهمة في تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة وستعمل الشركة على دعم المزيد من المشروعات الخيرية خلال العام القادم إيماناً بمسؤوليتها الاجتماعية حيث ساهمت الشركة في العديد من المبادرات منها:

- قامت الشركة بتوقيع اتفاقية تعاون مع دبي العطاء وتأتي هذه الاتفاقية ضمن مبادرة دبي العطاء "تبني مدرسة" إذ تتكفل "ديار" ببناء مدرسة في المنطقة الغربية من النيبال، حيث قام فريق من شركة ديار بالسفر إلى النيبال لوضع حجر الأساس للمدرسة، بهدف التوعية بأهمية التعليم في بناء مجتمعات صحية وقادرة على مواجهة تحديات العصر.

- في مجال البيئة جاءت مشاركة ديار في فعالية ساعة الأرض التي نظمتها هيئة كهرباء ومياه دبي خلال شهر مارس وتمثلت بإطفاء الأنوار غير الضرورية في جميع المباني التي تملكها الشركة كما قامت ديار بتنظيم عدد من الفعاليات بهدف رفع مستوى الوعي بالقضايا البيئية الملحة بين الأطفال والكبار. وخلال الحدث، ولتشجيع الجمهور على الاهتمام بحماية البيئة والموارد الطبيعية قامت ديار بتوزيع عدد من النباتات على الحاضرين إضافة إلى تنظيم عدة فعاليات للأطفال.
- وتقوم ديار كل عام بعدد من الفعاليات التي تهدف إلى تشجيع موظفيها على إتباع أسلوب حياة صحي من أجل تحقيق التوازن بين التميز في العمل وفي الحياة. حيث تقوم بإحياء يوم الامتناع عن التدخين ويوم التوعية بمرض سرطان الثدي وغيرها من الفعاليات الصحية والتوعوية والتي تتماشى مع الأهداف التي تضعها منظمة الصحة العالمية، إضافة إلى تقديم الدعم لمؤسسات رعاية المعاقين حيث قامت الشركة بالتكفل بنفقات اثنين من الطلاب الأيتام في مركز راشد للمعاقين لمدة عام.
- وتهتم ديار للتطوير بالاحتفال بكل المناسبات الوطنية والتي تحيي الشعور الوطني لدى كافة أفراد المجتمع وتستلهم الدروس والعبر من الإنجازات التي حققها الآباء كي تكون نبراساً للأجيال الجديدة يهتدون بها في مساهمتهم في المسيرة المستمرة من نجاحات دولة الإمارات. ومن هذه المناسبات يوم العلم، والعيد الوطني الإماراتي، ويشمل ذلك الأعياد والمناسبات الدينية، فقد نظمت الشركة عدد من الزيارات للأطفال في المستشفيات للاحتفال بحق الليلة، وحرصت على إقامة إفطار جماعي للموظفين خلال شهر رمضان.
- وفي إطار سعيها لتمكين الشباب الإماراتي ودعمه، طرحت شركة ديار للتطوير خلال ديسمبر ٢٠١٥ عرضها الحصري لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، والذي يتضمن تقديم خطط سداد تنافسية عند شراء وحدات عقارية في عدد من مشاريعها، جاء ذلك إنطلاقاً من إيمان الشركة بأهمية استثمار مواطني الدولة في القطاع العقاري المحلي مما يساهم في التنمية الاقتصادية المستدامة، ومن حرص الشركة على توفير فرصاً استثمارية للشباب الإماراتي وبما يحقق الاستقرار الاجتماعي للعوائل الإماراتية.

٩. معلومات عامة

بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق، أعلى سعر، وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال السنة المالية للعام ٢٠١٥:

الشهر	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق
يناير	٧٩.	٧٥.	٧٦.
فبراير	٧٨.	٧٧.	٧٧.
مارس	٦٣.	٦٠.	٦٢.
أبريل	٩٤.	٩٢.	٩٢.
مايو	٧٩.	٧٦.	٧٧.
يونيو	٨١.	٨٠.	٨١.
يوليو	٨٣.	٨٢.	٨٢.
أغسطس	٦٨.	٦٥.	٦٧.
سبتمبر	٦٥.	٦٥.	٦٥.
أكتوبر	٥٩.	٥٩.	٥٩.
نوفمبر	٥١.	٥١.	٥١.
ديسمبر	٥١.	٥١.	٥١.

بيان بالأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق العام ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام ٢٠١٥

• Deyaar Development 0.52 • DFM Index 3,204.11 • DFM Real Estate 6,242.38



بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في ٢٠١٥/١٢/٣١ (أفراد، شركات، حكومات) مصنفة على النحو التالي: محلي، خليجي، عربي، وأجنبي

الصف	محلي / دولة الإمارات العربية المتحدة	خليجي / دول مجلس التعاون الخليجي	عربي	جنسيات أخرى / أجنبي (غيرعربي)
أفراد	٣٥,٤٥٢٪	١,٥١٩٣٪	٢,١٩٩٤٪	١,١٦٦٪
بنوك	٤١,٢٣١٦٪	١١,٠٥٪	٠,٠٥١٪	٠,٢٢١٨٪
شركات	١٢,٤٤٠,٢٪	١,٥١٩٣٪	٢,٤٤٧٪	٢,٧٧٧٪
حكومات	١,٠٨٢٪	٠	٠	٠
مؤسسات فردية	٠,٥٢٧٪	٠,٠٥٪	٠	٠
المجموع	١٠٠٪			

بيان بالمساهمين الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من رأس مال الشركة كما في ٢٠١٥/١٢/٣١ حسب الجدول التالي:

المساهم	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الملكية
بنك دبي الإسلامي	٢,٣٦٧,٩٩٩,٢٢٠	٤٠,٩٨٣٪

بيان بكيفية توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في ٢٠١٥/١٢/٣١

م	ملكية السهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
١	أقل ٥٠,٠٠٠	٢٩,١٦٦	٣٨٩,٧٧٥,٧٥٩	٦,١٢
٢	من ٥٠,٠٠٠ إلى أقل من ٥٠٠,٠٠٠	٤,٤٤٠	٦٥٤,٤٣٢,٦٠٩	١١,٣٣
٣	من ٥٠٠,٠٠٠ إلى أقل من ٥,٠٠٠,٠٠٠	٧٤٧	٩١٥,٩٧٩,٦٨٦	١٥,٨٦
٤	أكثر من ٥,٠٠٠,٠٠٠	٧٦	٣,٨٢٧,٨١١,٩٤٦	٦٦,٢٥
٥	المجموع	٣٤,٤٢٩	٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠

بيان الأحداث الجوهرية التي صادفت الشركة خلال ٢٠١٥

- نمو أرباح ديار للتطوير بنسبة ٨٢٪ خلال العام ٢٠١٤
- ديار تستعرض مشاريعها خلال معرض دبي العقاري في لندن
- تعيين الرستماني بيجل كمقاول رئيسي لمشروع "ذي أتريا"
- توقيع اتفاقية تعاون مع دبي العطاء
- الإعلان عن تحقيق صافي أرباح بقيمة ٥٥,٢ مليون درهم خلال الربع الأول من ٢٠١٥
- تكريم سبعة من وسطاء ديار العقاريين لتحقيق نتائج مبيعات متميزة خلال عام ٢٠١٤
- حملة ترويجية في مول الإمارات لتعريف المستثمرين بمحففظاتها العقارية المتنوعة
- تقديم عروض مميزة على مشاريع ديار المكتملة
- ديار تسجل نمواً بنسبة ٣٧,٥٪ في صافي الأرباح المجمعة للربع الثاني من ٢٠١٥
- توقيع مذكرة تفاهم مع شركة أشيوغلو التركية للتطوير العقاري
- الإعلان عن إطلاق المرحلة الأولى ضمن مشروع "ميدتاون"
- افتتاح باب التسجيل على الوحدات السكنية في "أفنان ديستركت"
- ديار للتطوير وفنادق ميلينيوم وكوبثورن توقعان مذكرة تفاهم لتطوير وإدارة ١٠٠ وحدة فندقية في الإمارات
- ديار تبدأ حملة ترويجية في سيتي سنتر ديرة لتعريف المستثمرين بمحففظاتها العقارية
- الإعلان عن تحقيق صافي أرباح بقيمة ١٩٠ مليون درهم خلال التسعة أشهر الأولى لعام ٢٠١٥
- إستعراض مشاريع ديار في معرض دبي العقاري في مومباي
- عرض حصري لمواطني دولة الإمارات بمناسبة العيد الوطني
- ديار تحرز تقدماً ملحوظاً في تطوير مشروع "ذي أتريا"
- إطلاق خدمات إلكترونية ضمن جهود ديار للارتقاء بخدمة العملاء

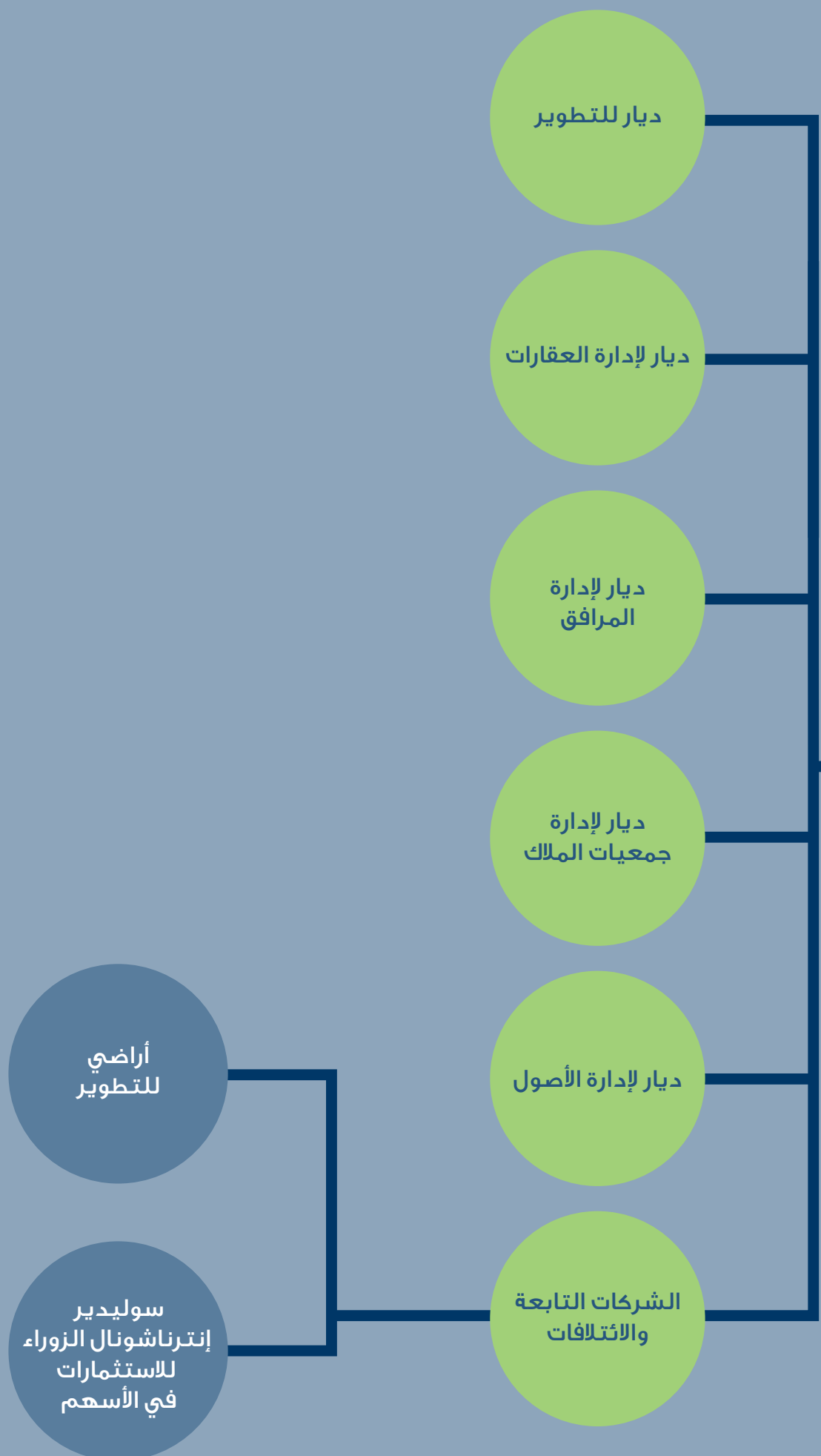




عبدالله الهاملي
رئيس مجلس إدارة شركة ديار للتطوير ش.م.ع

الهيكل الإداري

ديار للتطوير
(المجموعة)





ميدتاون: معايير جديدة للعيش والسكن



استعراض أعمال الشركة

التطوير العقاري

إن مهمة ديار هي أبعد بكثير من مجرد كونها مطوراً عقارياً تقليدياً، إذ تتضمن تقديم الحلول الشاملة وطويلة الأجل التي تعزز قيمة الاستثمارات العقارية للعملاء، بالإضافة إلى الجمع بين التميز والرؤية المستقبلية لإنشاء بيئات معيشية طبيعية عالية الجودة، تركز في المقام الأول على تلبية متطلبات وتطلعات العملاء.

تضم المحفظة الحالية للشركة، مشاريع سكنية وتجارية فريدة في مواقع رئيسية في دبي، بما في ذلك دبي مارينا، البرشاء، مركز دبي المالي العالمي، أبراج بحيرات الجميرا، المنطقة العالمية للإنتاج الإعلامي، واحة دبي للسيليكون و تيكوم.

ومن أهم المشاريع التي أطلقتها ديار مؤخراً:

- ميد تاون من ديار، مشروع سكني بمساحة بناء تصل إلى ٥,٥ مليون قدم مربع في المنطقة العالمية للإنتاج الإعلامي.
- ذي أتريا، مشروع متعدد الاستخدامات يضم برجين أحدهما سكني والآخر للشقق الفندقية بمساحة بناء تصل إلى ١,٢٥ مليون قدم مربع.
- مون روز، يضم المشروع برجين سكنيين وبرج للشقق الفندقية من مجمع ديوتك على امتداد شارع أم سقيم في منطقة البرشاء جنوب.
- فندق ٣ نجوم في منطقة البرشاء.

إدارة العقارات

يقدم قسم إدارة العقارات والأصول في ديار للعملاء مجموعة واسعة من الخدمات المتخصصة، تشمل عمليات تفقد الممتلكات وتقييمها لأصحاب العقارات، وإدارة عقود الإيجار والمدفوعات، فضلاً عن الخدمات القانونية والإدارية الأخرى المتوفرة على مدار الساعة من أجل الصيانة المستمرة للمبنى.

ويسعى فريق إدارة العقارات إلى إثراء تجربة العملاء بشكل عام وزيادة قيمة العقار عن طريق ضمان معدلات إشغال عالية عبر التحسين المستمر للمبنى و الصيانة الدورية. ويوفر القسم نقطة اتصال واحدة لمعالجة كافة طلبات الملاك وتسهيل التواصل معهم وضمان استجابة أسرع مع خفض التكاليف الإجمالية.

ويدير قسم إدارة العقارات في ديار أكثر من ١٥,٠٠٠ وحدة عقارية موزعة في أنحاء مختلفة من دولة الإمارات العربية المتحدة. ويقدر عائد العقارات المخصصة للتأجير في حالة الإشغال الكامل ما يقارب مليار درهم، واليوم بلغت نسبة الإشغال للعقارات المؤجرة بأكثر من ٩٥%.

وتشمل خدمات ديار لإدارة العقارات:

- تفقد وتقييم العقارات
- إدارة عقود الإيجار
- متابعة الدفعات المالية والتحصيلات وتجديد العقود
- التوثيق الكامل مع المساعدة القانونية
- إدارة التسويق والمساعدة التشغيلية
- إدارة المباني بشكل عام
- التعامل مع المتطلبات القانونية الأخرى
- إدارة علاقات الملاك.

إدارة المرافق

تقوم شركة ديار لإدارة المرافق، والمملوكة بالكامل لديار للتطوير، بتوفير خدمات الدعم للعملاء بما يضمن لهم أعلى معايير الراحة.

ويتمتع خبراء شركة ديار لإدارة المرافق بدرجة عالية من الاستعداد والجاهزية للتعامل مع كافة المسائل الإدارية من خلال تقديم خدمات عالية الجودة تشمل على سبيل المثال

لا الحصر:

- الصيانة الوقائية والطارئة والعامة
- أنظمة الأمن وإنذار الحرائق ومكافحتها
- أنظمة التدفئة والتهوية والتكييف والكهرباء
- والسباكة والمصاعد
- أعمال النجارة والبناء
- مكافحة الحشرات وإدارة النفايات
- العناية ببركة السباحة والبستنة

تقوم ديار لإدارة المرافق وفقاً للاستراتيجية الجديدة التي طرحتها مع تعيين الإدارة الجديدة لها بإدارة ٢٢ مشروعاً بقيمة ١,٥ مليون درهم. فقد فازت الشركة بستة عقود لمشاريع على قدر كبير من الأهمية خلال هذا العام. وحققت ديار لإدارة المرافق عوائد بلغت ٣٢ مليون درهم خلال العام ٢٠١٥، وتتوقع الشركة مضاعفة أرباحها في عام ٢٠١٦.



مون روز: مستوحى من جمال الطبيعة



مشاريع ديار

ذي أتريا

أطلقت الشركة مشروع "ذي أتريا" متعدد الاستخدامات والذي يضم ١,٢٥ مليون قدم مربع والمكون من برجين، وهو يشكل أول مشاريع ديار في قطاع الضيافة بعد قرار تخصيصها ما يصل إلى مليون قدم مربع من الأراضي لمشاريع الضيافة خلال السنوات القادمة. سيضم البرج السكني ٣٠ طابقاً وسيحتوي على ٢١٩ وحدة سكنية تتنوع بين شقق بغرفة نوم واحدة، وغرفتي نوم وثلاثة غرف نوم، إضافة إلى ثلاثة غرف نوم دوبلكس وشقتين بنتهاوس من أربعة غرف نوم.

كما يضم برج الشقق الفندقية ٣١ طابقاً تحتوي على ٣٤٧ شقة فندقية تتنوع بين شقق ستديو وغرفة نوم واحدة وغرفتي نوم وثلاثة غرف نوم بالإضافة إلى شقق دوبلكس من ثلاثة غرف نوم، ويوفر المشروع صالة رياضية وبركة سباحة ومجموعة من المطاعم الراقية.

ويمثل "ذي أتريا" أول مشروع لديار بالتعاون شركة التصميم العالمية الشهيرة "يوو ستوديو" للتصميم الداخلي، إحدى وحدات شركة "يوو" التي أسسها المستثمر العقاري البارز جون هيتشكوكس و المصمم الشهير فليب ستارك والتي ستتولى الشركة مهمة تقديم وحدات سكنية حصرية في المشروع من خلال تصاميم داخلية مميزة.

وقد باعت الشركة جميع الوحدات في البرج السكني خلال ساعات من إطلاقه للبيع بمبيعات بلغت ٥٠٠ مليون درهم، كما أعلنت في أواخر العام المنصرم عن إنجاز ما نسبته ٢٥% من أعمال بناء وتطوير المشروع.

مون روز

قامت ديار للتطوير بإطلاق مشروع "مون روز" للشقق الفندقية والسكنية والمكون من ثلاثة أبراج خلال العام ٢٠١٤، ويتخذ المشروع قيد الإنشاء موقعاً مميزاً ضمن مجمع دبيوتك، المجمع الرائد للعلوم الحيوية والتابع لمجموعة تيكوم والذي من المقرر أن يكون أحد أروع المناطق الخضراء في دبي على امتداد شارع أم سقيم، على بعد ٧ دقائق بالسيارة من مول الإمارات وأقل من ٢٠ دقيقة من دبي مول كما يطل على ثلاثة طرق رئيسية وهي شارع أم سقيم وشارع الخيل وشارع محمد بن زايد.

ويتكون كل برج من ثلاثة سراديب و١٩ طابقاً، ويضم البرجين السكنيين ما مجموعه ١٣٦ شقة بغرفة نوم واحدة، ١٣٦ شقة بغرفتي نوم، وعشرة شقق بثلاث غرف نوم، وثمانية من أربع غرف نوم، في حين جرى تصميم برج الشقق الفندقية ليضم ٩٠ شقة استوديو، و١٠٨ شقة بغرفة نوم واحدة.

وقد نجحت الشركة في بيع غالبية الوحدات السكنية في مشروع مون روز والذي من المقرر تسليمه في ديسمبر ٢٠١٦.

ميدتاون

أما مشروع ميدتاون فقد تم إطلاقه خلال شهر أغسطس من العام ٢٠١٥ خلال فعاليات معرض سيتي سكيب دبي للعقارات. يمتد المشروع على مساحات خضراء تمتد لمسافة كيلومتر واحد، ويتألف من ٢٧ مبنى تشارك جميعها في منصة واحدة تضم مجموعة من متاجر التجزئة ومناطق ركن السيارات والخدمات الأساسية. ويقع المشروع في المنطقة العالمية للإنتاج الإعلامي التي تشهد نمواً متسارعاً في دبي، ويتمتع بنفاذ مباشر إلى طريق الشيخ محمد بن زايد وبقره من ميناء جبل علي ومطار آل مكتوم الدولي. وتتميز هذه المنطقة بأفاق نمو واعدة في ظل مشاريع البنية التحتية الجديدة التي سيتم تنفيذها، مثل ربط المنطقة بمetro دبي ومركز "سيتي سنتر معيصم" للتسوق.

وقامت ديار للتطوير بإطلاق المرحلة الأولى من المشروع والتي تحمل اسم "أفنان ديستركت" أواخر العام ٢٠١٥، وتتضمن "أفنان ديستركت" سبعة أبراج سكنية تتدرج بين ٦ طوابق إلى ١٦ طابقاً وتضم ٦٥٩ وحدة سكنية بمختلف الأحجام. وقد قسمت الوحدات السكنية إلى ١٣٢ شقة استوديو، و٣٧٤ شقة بغرفة نوم واحدة، و١٤٣ شقة بغرفتي نوم، وعشر شقق بثلاث غرف نوم. وتتراوح مساحة تلك الوحدات بين ٤٢٥ إلى ٢,٣٣ قدماً مربعة، وهي تشمل أيضاً تصاميم عملية لاستغلال جميع المساحات المتوفرة وتقليل الهدر في المساحات ضمن الوحدات.

المشاريع المشتركة والشركات الزميلة

المشاريع المشتركة

سنترال بارك

في فبراير ٢٠١٥، أعلنت "أراضي للتطوير" المملوكة بالشراكة بين مجموعة دبي للعقارات وديار للتطوير، بدء تسليم الوحدات السكنية ضمن البرج السكني المكون من ٤٨ طابقاً في مشروع "سنتراك بارك" في مركز دبي المالي العالمي. ويمتد البرج السكني لمشروع "سنترال بارك"، الذي يتخذ موقعاً متميزاً ضمن منطقة سكنية رئيسية قبالة شارع الشيخ زايد، ويضم المشروع مساحة ١,٥٧ مليون قدم مربعة، ويمثل الموقع المثالي للسكن والعمل والترفيه، ويشمل ساحة داخلية ومساح ومنافذ تسوق ومطاعم.

وأعلنت الشركة في شهر مايو من العام نفسه عن بدء تأجير برج المكاتب والمحال التجارية في المشروع. ونظراً لوجود الكثير من المساحات التجارية والمكاتب، ضمن المنطقة الحرة في مركز دبي المالي العالمي، تقوم شركة أراضي للتطوير بتوفير حلول تأجير مرنة للعملاء، حيث قامت الشركة بتعيين "كوليرز العالمية"، الشركة الرائدة في خدمات تأجير العقارات التجارية، للقيام بالإشراف على تأجير برج المكاتب والمحال التجارية في مشروعها، بالإضافة إلى خدمات إدارة العقار.

الشركات الزميلة

الزوراء

يقع مشروع «الزوراء» متعدد الاستخدامات على الساحل الشمالي لإمارة عجمان، ويوفر نمط حياة فريداً في دولة الإمارات ووجهة سياحية متميزة بين أحضان الطبيعة التي ترفع معنويات المرء وتجدد نشاطه.

وقد تم تخصيص ٦٠٪ من المساحات لأشجار المنجروف والأماكن العامة. ويتيح المشروع لقاطنيه الابتعاد عن صخب المدينة رغم أنه لا يبعد سوى مسافة ٢٥ دقيقة فقط عن مطار دبي الدولي و ٢٠ دقيقة من مطار الشارقة الدولي. وسيضم المشروع مجموعة من الفنادق العالمية والمنتجعات، ومساحات سكنية وتجارية ومرافق ترفيهية، إضافة إلى ملعب غولف مكون من ١٨ حفرة ضمن بيئة طبيعية، ويتشكل المشروع من خمسة مناطق، البوابات، والفيروايز، والخلجان، والشواطئ البحرية، والأفينيوز.

فبراير

زار الشيخ محمد بن مكتوم آل مكتوم
السفير الأول بسفارة الدولة في
لندن، منصة ديار للتطوير ضمن
معرض دبي العقاري والذي أقيم
في العاصمة البريطانية لندن، كان
من أهمها «مون روز» و «ذي آتريا»
حيث استعرضت الشركة مجموعة
مشاريعها المتميزة



أعلنت ديار عن نتائجها المالية
لرربع الأول من عام ٢٠١٥ حيث
بلغ صافي الأرباح المجمعة ٥٥,٢
مليون درهم إماراتي مقارنة
بمبلغ ٥٢,١ مليون درهم إماراتي
خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٤

مارس

وقعت ديار على اتفاقية
تعاون مع دبي العطاء،
المؤسسة الإنسانية العالمية
التي تهدف إلى تعزيز فرص
حصول الأطفال في البلدان
النامية على التعليم الأساسي
السليم. أتت هذه الاتفاقية
ضمن مبادرة دبي العطاء
«تبنى مدرسة» إذ تكفلت
«ديار» ببناء مدرسة في
المنطقة الغربية من نيبال



يناير

أعلنت ديار للتطوير عن
نتائجها المالية للسنة المنتهية
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤ محققة نمواً
كبيراً في صافي أرباحها
بلغ ٢٨١,٩ مليون درهم

أبريل

محطات ديار خلال ٢٠١٥

أغسطس

أعلنت شركة ديار عن إطلاق «أفنان ديستركت»، المرحلة الأولى في مشروع ميدتاون



يوليو

أعلنت ديار عن نتائجها المالية للربع الثاني من العام المالي ٢٠١٥، حيث حققت الشركة أرباحاً صافية بلغت ٨٥,٥ مليون درهم مقارنة بـ ٦٢,٤ مليون درهم سجلتها خلال نفس الفترة من عام ٢٠١٤، محققة ارتفاعاً نسبته ٣٧,٥٪

سبتمبر

وقعت ديار مذكرة تفاهم مع فنادق ميلينيوم وكوبثورن من أجل إقامة شراكة استراتيجية بين الشركتين لتطوير مشاريع نوعية في قطاع الضيافة في الإمارات العربية المتحدة

استعرضت ديار مشاريعها «ميدتاون» و «ذي أنريا» و «مون روز»، خلال معرض دبي العقاري الذي انعقد في مدينة مومباي الهندية

نوفمبر

ديسمبر

أطلقت ديار عرضاً حصرياً لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، عند شراء وحدات عقارية في مشروع ميدتاون ومون روز



الزيت
ال

سائجة سنة

الإيضاحات المالية لعام ٢٠١٥



بدء بناء مشروع

“ذي أتريا”

صافي الأرباح

٢٩١,٤

مليون درهم
إماراتي

خلال عام ٢٠١٥

إطلاق المرحلة الأولى

“أفنان ديستركت”

من مشروع

“ميدتاون”

بدء بناء مشروع

“مون روز”

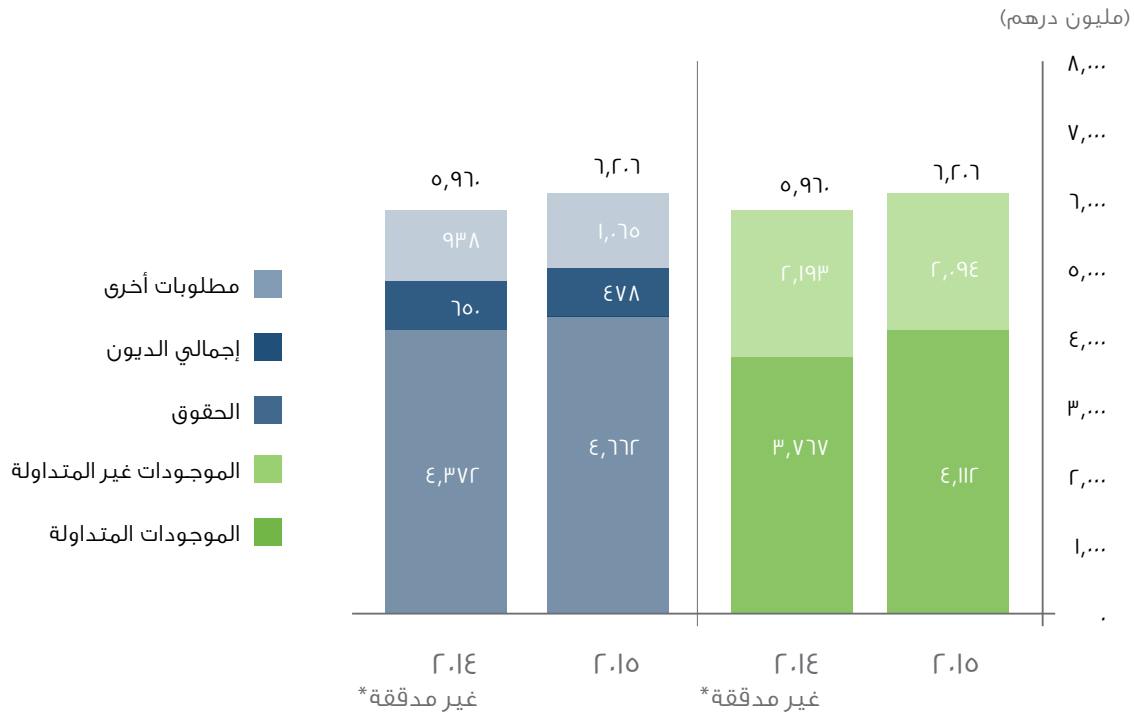
الإيضاحات المالية: ٢٠١٥/٢٠١٤

(مليون درهم)

٢٠١٥	غير مدققة * ٢٠١٤	
الربح والخسارة		
٢٥٧,١	٤٨٠,٨	الإيرادات
٢٩١,٤	١٦١,٩	صافي الربح
الميزانية العمومية		
٦,٢٠٦,٨	٥,٩٦٠,٩	إجمالي الموجودات
١,٥٤٤,٢	١,٥٨٨,٧	إجمالي المطلوبات
٤,٦٦٢,٦	٤,٣٧٢,١	إجمالي حقوق الملكية صافي الموجودات
٤٧٨,٨	٦٥٠,٢	إجمالي الديون
٨٢٣,٣	٩٩٤,٣	الأرصدة لدى البنوك
٥,٧٧٨,٠	٥,٧٧٨,٠	رأس المال المصدر
نسب الأرباح		
٪٦,٢	٪٣,٧	العائد على الحقوق
٪٤,٧	٪٢,٧	العائد على الموجودات
٪١١٣,٣	٪٣٣,٧	نسبة صافي الأرباح
٥,٠٤	٢,٨٠	أرباح السهم بالفلس
نسبة الميزانية العمومية		
٪١٠,٣	٪١٤,٩	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية
٪١٣,٣	٪١٦,٧	نسبة النقد لإجمالي الموجودات
٠,٨١	٠,٧٦	صافي قيمة الموجودات للسهم (درهم)

* لم تخضع المبالغ الخاصة بسنة ٢٠١٤ والنسب لأعمال التدقيق، وهي تركز على تقييم الإدارة لتأثير المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية على البيانات المالية لسنة ٢٠١٤. يرجى مراجعة الإيضاح ٢-٣ حول البيانات المالية المدققة لمزيد من التفاصيل حول تأثير المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية على الأرباح المحتجزة كما في ١ يناير ٢٠١٥.

الميزانية العمومية: ٢٠١٤ / ٢٠١٥



* لم تخضع المبالغ الخاصة بسنة ٢٠١٤ لأعمال التدقيق، وهي تركز على تقييم الإدارة لتأثير المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية على البيانات المالية لسنة ٢٠١٤. يرجى مراجعة الإيضاح ٣-٢ حول البيانات المالية المدققة لمزيد من التفاصيل حول تأثير المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية على الأرباح المحتجزة كما في ١ يناير ٢٠١٥.

إيرادات قطاع الأعمال

٢٠١٤/٢٠١٥

٢٠١٥

٥٨,١٪

تطوير المشاريع والعقارات

١٤,٩٪

إدارة العقارات

١٢,١٪

إدارة المرافق

٢,٣٪

إدارة جمعيات الملاك

١٢,٧٪

التأجير

٢.١٤

غير مدققة

٨٠,٥٪

تطوير المشاريع والعقارات

٧,٩٪

إدارة العقارات

٥,٤٪

إدارة المرافق

٠,٩٪

إدارة جمعيات الملاك

٥,٣٪

التأجير

صافي أرباح قطاع الأعمال ٢٠١٤/٢٠١٥

٢٠١٥

التأجير	إدارة جمعيات الملاك	إدارة المرافق	إدارة العقارات	تطوير المشاريع والعقارات
٢٢%	٥%	٨%	٢٩%	٣٧%

٢.١٤
غير مدققة

التأجير	إدارة جمعيات الملاك	إدارة المرافق	إدارة العقارات	تطوير المشاريع والعقارات
١٢%	٢%	٥%	١٩%	٦٢%

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

مدققي الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ من قبل السادة/ كي بي إم جي، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ ٨ مارس ٢٠١٥.

بالإنابة عن مجلس الإدارة

عبدالله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة
٢٤ فبراير ٢٠١٦

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥.

الأنشطة الرئيسية

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري وأعمال الوساطة وخدمات إدارة المرافق والعقارات.

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ٢٥٧ مليون درهم لسنة ٢٠١٥ (٢٠١٤: ١٠٤٥ مليون درهم)، كما بلغ صافي الأرباح ٢٩١ مليون درهم (٢٠١٤: ٢٨٢ مليون درهم).

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

عبدالله علي عبيد الهاملي	رئيس مجلس الإدارة
عبدالله إبراهيم لوتاه	نائب رئيس مجلس الإدارة
خليفة سهيل الزفين	عضو مجلس إدارة
محمد الشريف	عضو مجلس إدارة
سيف بن علي الخاطري	عضو مجلس إدارة
د. عدنان شلوان	عضو مجلس إدارة
عبيد ناصر لوتاه	عضو مجلس إدارة
محمد النهدي	عضو مجلس إدارة
سيف اليعربي	عضو مجلس إدارة



تقرير مدققي الحسابات المستقلين

مسؤولية مدققي الحسابات

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

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

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

السادة المساهمين
شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير مدققي الحسابات حول البيانات المالية الموحدة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة المرفقة لـ "ديار للتطوير ش.م.ع" ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، التي تشتمل على بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وكذلك البيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى (التي تشتمل على بيان الأرباح أو الخسائر المنفصل الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد) والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن ملخصاً للسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

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

البرق
الزورق

الانسان وحدة

بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

في ٣١ ديسمبر

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
٣٩,٨٦٥	٢٦٤,٩٢٧	٥	الممتلكات والمعدات
٣٢٩,٣٢٠	٢٥٣,٥٥٦	٦	العقارات الاستثمارية
١,٠٣٢,٥٧٩	١,١٨١,٦٤٠	٧	الاستثمارات في ائتلافات مشتركة وشركات زميلة
٦٩٥,٩٠٦	٣١٣,٥٤٣	٩	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٣٥,٠٠٥	٥,١٦٥	١٠	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٥٣,٥٥٩	٥١,٦٥٠	١٢	الودائع الثابتة طويلة الأجل
٢٤,٨٤١	٢٣,٨٩٣	٨	الموجودات المالية المتاحة للبيع
٢,٢١١,٠٧٥	٢,٠٩٤,٣٧٤		
			الموجودات المتداولة
٧٠٧,٢٢٨	٩٩٨,٨٩٧	٩	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
١,٧٤٢	٢,٢٢٧		المخزون
٢٢٤,٦٠٨	٣٣٦,٦٠٧	١٠	الذمم المدينة التجارية والأخرى
١,٩٥٩,٩٧٤	١,٩٥١,٣٣٣	١١	المستحق من أطراف ذات علاقة
٩٩٤,٢٩٢	٨٢٣,٣٤٠	١٢	النقد والأرصدة المصرفية
٣,٨٨٧,٨٤٤	٤,١١٢,٤٠٤		
٦,٠٩٨,٩١٩	٦,٢٠٦,٧٧٨		إجمالي الموجودات
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	١٣	حقوق الملكية
٢١٣,٣٩٤	٢٤٢,٥٢٩	١٤	رأس المال
٥,٥٠٦	٤,٥٥٨	٨	الاحتياطي القانوني
(١,٦٢٢,٨٣٦)	(١,٣٦٢,٥٣٤)		احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع
			الخسائر المتراكمة
٤,٣٧٣,٠٦٤	٤,٦٦٢,٥٥٣		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
٤٨٢,٨٧٠	٣٤٢,٣٠٨	١٥	المطلوبات غير المتداولة
١,١,٣١٧	١٢,٠٨٧	١٦	القروض
١,٢٤١	١٠,٣٦٨	١٨	السلفيات من العملاء
٩,٣٥٠	١٠,٩٩٠	١٩	ذمم المحتجزات الدائنة
			المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٥٩٤,٧٧٨	٣٧٥,٧٥٣		
			المطلوبات المتداولة
١٦٧,٢٩٢	١٣٦,٥٤٠	١٥	القروض
١٨٦,٩٦٨	١٦٣,٠٦١	١٦	السلفيات من العملاء
٦٦,٤١٥	٧٧١,٣٩٢	١٧	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٢٥,٧٣٣	١٧,٤٩٩	١٨	ذمم المحتجزات الدائنة
٧٦,٤٩٥	٦٥,٩٦٧	٢٥	مخصص المطالبات
١٤,١٧٤	١٤,٠١٣	١١	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
١,١٣١,٠٧٧	١,١٦٨,٤٧٢		
١,٧٢٥,٨٥٥	١,٥٤٤,٢٢٥		إجمالي المطلوبات
٦,٠٩٨,٩١٩	٦,٢٠٦,٧٧٨		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ وتم توقيعها بالإنيابة عنه من قبل:

عبد الله علي عبيد الهاملي

رئيس مجلس الإدارة

مسعيد القطامي

الرئيس التنفيذي

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٥١ إلى ٨٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٤٢ و ٤٣.

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	إيضاح	
١.٠٤٥.٣٣٧	٢٥٧.١٠٢	٢٠	الإيرادات
(٧٤٢.٠٢٣)	(١٢٤.٤٨٥)	٢١	التكاليف المباشرة/ التشغيلية
١٩.٤٨٣	١٥.١٦٩	٢٢	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(١٥٥.٩٧٤)	(١٥٨.٢٠٠)	٢٣	المصروفات العمومية والإدارية
(٧٦.٤٩٥)	(٢٢.٢٢٠)	٢٥	مخصص المطالبات
١٤٧.٩٢٢	–	١٥	التزام تم عكسه
(٦٨.٦٢٥)	١٥٧.٨٧٧	٢٦	عكس مخصص/ (مخصص انخفاض قيمة) مقابل سلفيات لشراء عقارات
١٦.٩٨٢	–	٣٢	الأرباح من استبعاد عقار استثماري
٥٠.١١٧	١٦.١٧٦	٦	الأرباح من تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة
٢٣٦.٧٢٤	١٤١.٤١٩		الأرباح التشغيلية
(٣٩.٣٥٩)	(٢٦.٧٧٥)	٢٧	تكاليف التمويل
٧.٤٩٧	٩.٨٩٢	٢٧	إيرادات التمويل
(٣١.٨٦٢)	(١٦.٨٨٣)		تكاليف التمويل، صافي
٥.٨٨٠	–	٧	الأرباح من استبعاد ائتلاف مشترك قبل تعديل إعادة التصنيف
(٤.٨٦٣)	–	٧	إعادة تصنيف خسائر تحويل العملات المتراكمة من الإيرادات الشاملة الأخرى عند استبعاد ائتلاف مشترك
١.٠١٧	–	٧	صافي الأرباح من استبعاد ائتلاف مشترك
٧٥.٩٧١	١٦٦.٨١٨	٧	الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة وشركات زميلة
٢٨١.٨٥٠	٢٩١.٣٥٤		أرباح السنة
٢٨١.٨٥٠	٢٩١.٣٥٤		الأرباح منسوبة إلى:
٢٨١.٨٥٠	٢٩١.٣٥٤		مساهمي الشركة
٢٨١.٨٥٠	٢٩١.٣٥٤		
٤.٨٨ فلس	٥.٠٤ فلس	٢٨	ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة خلال السنة – الأساسية والمخفضة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٨١ إلى ٨٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٤٢ و ٤٣.

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

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

إيضاح	٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم
أرباح السنة	٢٩١.٣٥٤	٢٨١.٨٥٠
الإيرادات الشاملة الأخرى من البنود التي قد تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:		
التخير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع	(٩٤٨)	(٥٤٠)
خسائر تحويل العملات الأجنبية المُعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر عند استبعاد ائتلاف مشترك	–	٤.٨٦٣
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	(٩٤٨)	٤.٣٢٣
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	٢٩٠.٤٠٦	٢٨٦.١٧٣
منسوب إلى: مساهمي الشركة	٢٩٠.٤٠٦	٢٨٦.١٧٣
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	٢٩٠.٤٠٦	٢٨٦.١٧٣

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٥١ إلى ٨٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٤٢ و ٤٣.

بيان التخيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع ألف درهم	احتياطي تحويل العملات ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٤٠٨٦.٨٩١	(١.٨٨٦.٣٧٣)	٦.٠٤٦	(٤.٨٦٣)	١٩٤.٠٨١	٥.٧٧٨.٠٠٠
٢٨١.٨٥٠	٢٨١.٨٥٠	—	—	—	—
—	(١٩.٣١٣)	—	—	١٩.٣١٣	—
٤.٣٢٣	—	(٥٤٠)	٤.٨٦٣	—	—
٤.٣٧٣.٠٦٤	(١.٦٢٣.٨٣٦)	٥.٥٠٦	—	٢١٣.٣٩٤	٥.٧٧٨.٠٠٠
٤.٣٧٣.٠٦٤	(١.٦٢٣.٨٣٦)	٥.٥٠٦	—	٢١٣.٣٩٤	٥.٧٧٨.٠٠٠
(٩١٧)	(٩١٧)	—	—	—	—
٤.٣٧٢.١٤٧	(١.٦٢٤.٧٥٣)	٥.٥٠٦	—	٢١٣.٣٩٤	٥.٧٧٨.٠٠٠
٢٩١.٣٥٤	٢٩١.٣٥٤	—	—	—	—
—	(٢٩.١٣٥)	—	—	٢٩.١٣٥	—
(٩٤٨)	—	(٩٤٨)	—	—	—
٤.٦٦٢.٥٥٣	(١.٣٦٢.٥٣٤)	٤.٥٥٨	—	٢٤٢.٥٢٩	٥.٧٧٨.٠٠٠

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ١٥ إلى ٨٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	إيضاح
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
٧١.٢٤٤	٥٢.٢٤٨	٢٩ صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٥.٠٠٥)	(٣.٥٧٧)	شراء ممتلكات ومعدات
٨٧	–	المتحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
٢.٩٥٤	–	المتحصلات من تخفيض استثمار في شركة زميلة
٥.٨٨٠	–	المتحصلات من استبعاد استثمار في ائتلاف مشترك
(١٣.٦٨٢)	(٣.٣٦٢)	إضافات إلى عقارات استثمارية
(٥٨٨.٥٥٩)	١٨٦.٩٠٩	الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر
٤.٥٤٠	٨.٦٦٨	إيرادات التمويل المقبوضة من الودائع
(٥٩٣.٧٨٥)	١٦١.٦٣٨	صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٧٦.٢٢٧)	(١٧١.٣١٤)	سداد القروض
(٢٨.٧٦٥)	(٢٨.٥٢٤)	تكاليف التمويل المدفوعة
(٢٠٤.٩٩٢)	(١٩٩.٨٣٨)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(٨٨.٥٣٣)	١٤.٠٤٨	الزيادة/ (النقص) في النقد وما يعادله
٥٢٧.٨٢٥	٤٣٩.٢٩٢	النقد وما يعادله في بداية السنة
٤٣٩.٢٩٢	٤٥٣.٣٤٠	١٢ النقد وما يعادله في نهاية السنة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٥١ إلى ٨٣ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٤٢ و ٤٣.

إيضاحات

(تشكل جزءاً من البيانات المالية الموحدة)

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. إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب ٣٠٨٣٣ دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة مدرجة في سوق دبي المالي.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة وشركاتها التابعة ("يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") في الاستثمار والتطوير العقاري وأعمال الوساطة وخدمات إدارة المرافق والعقارات.

٢ ملخص حول السياسات المحاسبية

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية بصورة متسقة على كافة الفترات المبينة في هذه البيانات المالية، باستثناء التغير في السياسة المحاسبية الخاصة بالاعتراف بالإيرادات، نتيجة تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء" بشكل مسبق.

١-٢ أساس الإعداد

توضح هذه البيانات المالية الموحدة المركز المالي ونتائج العمليات والتدفقات النقدية للشركة وشركاتها التابعة ("يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة") بالإضافة إلى حصة المجموعة في الشركات المستثمر بها المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية. (إيضاح ٣٤).

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥.

تم إصدار القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ المعني بالشركات التجارية في ١ أبريل ٢٠١٥، وأصبح نافذاً في ١ يوليو ٢٠١٥. يجوز للشركات التأكد من الالتزام بقانون دولة الإمارات العربية الجديد المعني بالشركات التجارية لسنة ٢٠١٥ بحلول ٣٠ يونيو ٢٠١٦ وفقاً للأحكام الانتقالية المتضمنة في القانون.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتاحة للبيع.

إن إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية يقتضي استخدام تقديرات محاسبية أساسية محددة، كما يقتضي من الإدارة ممارسة أحكامها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. تم في الإيضاح رقم ٤ الإفصاح عن المجالات التي تنطوي على درجة عالية من الأحكام أو التعقيد أو المجالات التي تمثل فيها الافتراضات والتقديرات عناصر هامة بالنسبة للبيانات المالية الموحدة.

هناك عدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٥ أو بعد ذلك التاريخ، ويجوز تطبيقها قبل ذلك التاريخ. باستثناء تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق كما جاء في الإيضاح ٢-٣، لم يتم تطبيق المعايير والتعديلات الجديدة الأخرى عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. فيما يلي تلك المعايير والتعديلات التي قد تكون ذات صلة بالمجموعة.

المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية "الأدوات المالية"

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

تعمل المجموعة حالياً على تقييم التأثير المحتمل على بياناتها المالية الموحدة نتيجة تطبيق المعيار رقم ٩ من معايير التقارير المالية الدولية.

ليس من المتوقع أن يكون لأي من هذه المعايير الجديدة أو المعدلة التالية تأثيراً هاماً على هذه البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

- المعيار رقم ١٤ من معايير التقارير المالية الدولية "حسابات التأجيل التنظيمية".
- احتساب الاستحواذ على حصص في عمليات مشتركة (التعديلات على المعيار رقم ١١ من معايير التقارير المالية الدولية).

- توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨).

- بيع الموجودات أو المساهمة بها فيما بين أحد المستثمرين وشركته الزميلة أو الائتلاف المشترك (التعديلات على المعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).

- التحسينات السنوية على معايير التقارير المالية الدولية التي تغطي الفترة من ٢٠١٢ إلى ٢٠١٤ - مختلف المعايير.

- المنشآت الاستثمارية: تطبيق استثناءات التوحيد (التعديلات على المعيار رقم ١٠ من معايير التقارير المالية الدولية والمعيار رقم ١٢ من معايير التقارير المالية الدولية والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨).

مبادرات الإفصاح (التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١).

٢-٢ أساس التوحيد

(أ) الشركات التابعة

الشركات التابعة هي المنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة. تسيطر المجموعة على منشأة ما عندما تتعرض إلى، أو يكون لها حقوق في الحصول على، عائدات متغيرة نتيجة ارتباطها مع المنشأة. يتم توحيد الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ تحول السيطرة إلى المجموعة ويتم إلغاء التوحيد اعتباراً من تاريخ انتهاء السيطرة.

تستخدم المجموعة طريقة الاستحواذ لاحتساب دمج الأعمال. يمثل الثمن المحول مقابل الاستحواذ على شركة تابعة القيمة العادلة للموجودات التي تم تحويلها والمطلوبات التي تكبدها الملاك السابقين للشركة المستحوذ عليها وخصص حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة. يتضمن الثمن المحول القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن أي ترتيب طارئ. يتم مبدئياً قياس الموجودات المستحوذ عليها المحددة وكذلك المطلوبات والالتزامات الطارئة المحملة عن اندماج الأعمال بقيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة حسب الاقتضاء لضمان توافيقها مع السياسات التي تطبقها المجموعة.

تقوم المجموعة بالاعتراف بالحصصة غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها على أساس كل استحواذ على حدة ويكون ذلك إما بالقيمة العادلة أو بجزء متناسب من الحصص غير المسيطرة للمبالغ المعترف بها لصافي الموجودات الممكن تحديدها في الشركة المستحوذ عليها.

يتم مبدئياً قياس الشهرة التجارية على أنها الزيادة في إجمالي الثمن المحول وقيمة أي حصة غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها والقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حصة سابقة في الشركة المستحوذ عليها على القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها والممكن تحديدها والمطلوبات المحملة. وفي حال كان الثمن أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات في الشركة التابعة المستحوذ عليها، يتم الاعتراف بالفرق في حساب الأرباح أو الخسائر.

(ب) المعاملات المحذوفة عند التوحيد

يتم حذف كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات الناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة. كما يتم حذف الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات الداخلية بين شركات المجموعة التي تم الاعتراف بها في الموجودات. لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة باستخدام سياسات محاسبية موحدة لمعاملات مماثلة. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات التابعة حسب الاقتضاء لضمان توافيقها مع السياسات التي تطبقها المجموعة.

(ج) الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي كافة الشركات التي تملك فيها المجموعة نفوذاً كبيراً وليس سيطرة، ويرافق ذلك بوجه عام الاحتفاظ بحصة ملكية من ٢٠٪ إلى ٥٠٪ من حقوق التصويت. يتم احتساب الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية يتم مبدئياً الاعتراف بالاستثمار بالتكلفة، وتتم زيادة أو خفض القيمة الدفترية للاعتراف بحصة المستثمر في أرباح أو خسائر الشركة المستثمر فيها بعد تاريخ الاستحواذ. تشمل استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة على الشهرة التجارية المحددة عند الاستحواذ.

يتم الاعتراف بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر ما بعد الاستحواذ ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، أما حصتها في حركات ما بعد الاستحواذ المدرجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى فيتم الاعتراف بها ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى مع إجراء تعديل مكافئ في القيمة الدفترية للاستثمار. عندما تساوي حصة المجموعة في خسائر الشركة الزميلة حصتها في الشركة الزميلة أو تتجاوزها، بما في ذلك أي ذمم مدينة أخرى غير مؤمنة، لا تقوم المجموعة بالاعتراف بخسائر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات قانونية أو إنشائية أو قامت بسداد دفعات بالإبابة عن الشركة الزميلة.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الاستثمارات في الشركات الزميلة قد تعرضت لانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب انخفاض القيمة على أنه الفرق بين القيمة الممكن استردادها من الشركة الزميلة والقيمة الدفترية وتقوم المجموعة بالاعتراف بانخفاض القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم احتساب الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة بمقدار حصص المستثمر غير المتصلة بهذه المعاملات في الشركات الزميلة. يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً

موضوعياً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركات الزميلة حسبما اقتضت الحاجة للتأكد من توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

(د) الائتلافات المشتركة

تقوم المجموعة باحتساب حصصها في المنشآت الخاضعة للسيطرة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. وبموجب هذه الطريقة، يتم مبدئياً الاعتراف بالاستثمار بالتكلفة وتعديله بعد ذلك من أجل احتساب حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والتغيرات بعد الاستحواذ ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عندما تساوي حصة المجموعة في خسائر الائتلاف المشترك حصتها في الائتلاف المشترك أو تتجاوزها، لا تقوم المجموعة بالاعتراف بخسائر إضافية ما لم تكن قد تكبدت التزامات أو قامت بسداد دفعات بالإجابة عن الائتلاف المشترك. إن استثمار المجموعة في الائتلاف المشترك يتضمن الشهرة التجارية المحددة عند الاستحواذ.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الاستثمارات في الائتلافات المشتركة قد تعرضت للانخفاض في القيمة. وعند توفر هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب الانخفاض على أنه الفرق بين القيمة الممكن استردادها من الائتلاف المشترك وقيمتها الدفترية وتقوم المجموعة بالاعتراف بانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم احتساب الأرباح والخسائر عن المعاملات بين المجموعة وائتلافها المشترك في البيانات المالية الموحدة للمجموعة بمقدار حصة المستثمر غير المتصلة بهذه المعاملات في الائتلاف المشترك. يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً موضوعياً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للائتلافات المشتركة حسبما اقتضت الضرورة للتأكد من توافقها مع السياسات المتبعة من قبل المجموعة.

٣-٢ التغير في السياسة المحاسبية

باستثناء تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق والتغيرات التابعة لهذا التطبيق المبينة أدناه، قامت المجموعة بتطبيق السياسات المحاسبية بشكل متسق على كافة الفترات المبينة في هذه البيانات المالية الموحدة.

المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء"

تم إصدار المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء" في مايو ٢٠١٤، وهو يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في ١ يناير ٢٠١٨ أو بعد ذلك التاريخ، سواء على التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل، ويجوز تطبيقه بشكل مسبق. يحل المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية محل التوجيهات الحالية المتعلقة بالاعتراف بالإيرادات، ويقدم نموذج واحد شامل لاحتساب الإيرادات الناتجة عن العقود مع العملاء التي ترتكز على تحويل السيطرة. وفقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، يتم الاعتراف بالإيرادات بالقيمة التي تعكس المقابل المالي الذي تستحقه الشركة مقابل تحويل البضائع أو الخدمات للعميل.

قامت المجموعة بمراجعة تأثير المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، ومن ثم قررت تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥، حيث ترى المجموعة أنه أفضل طريقة لعكس أداء أعمال المجموعة. قامت المجموعة بتطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية باستخدام طريقة التأثير المتراكم، بمعنى الاعتراف بالتأثير المتراكم عند التطبيق المبدئي للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية كتعديل على الرصيد الافتتاحي لحقوق الملكية كما في ١ يناير ٢٠١٥. ولذلك، لم تتم إعادة بيان المعلومات المقارنة، مع مواصلة بيانها وفقاً للسياسة المحاسبية السابقة.

فيما يلي تفاصيل التغير في السياسة المحاسبية والتأثير الكمي التابع لهذا التغير:

الإيرادات من بيع عقارات

كانت المجموعة تقوم سابقاً بالاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد عندما يتم تحويل مخاطر وامتيازات الملكية إلى المشتري. تنتقل المخاطر والامتيازات الهامة عندما يتم تسجيل سند الملكية باسم المشتري أو في ظروف أخرى عندما تؤول الحصة المعنية في العقار للمشتري قبل صدور سند ملكية قانوني. في السنة الحالية، عقب تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تقوم المجموعة بالوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية. راجع أيضاً الإيضاح ٢-٢.

عمولة المبيعات

كانت المجموعة تقوم سابقاً بالاعتراف بعمولات المبيعات المتعلقة ببيع العقارات كمصروفات بيع عند تكبدها. وفقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، تقوم المجموعة برسملة رسوم العمولات كتكاليف للاستحواذ على عقد ما، وذلك عندما يتم تكبدها فقط في حال تم الاستحواذ على العقد، وتقوم المجموعة بإطفائها بصورة متسقة مع نمط إيرادات العقد ذي الصلة. في حال كانت فترة الإطفاء المتوقعة لا تزيد عن سنة، يتم احتساب رسوم العمولات حينئذٍ كمصروفات عند تكبدها.

التأثيرات على البيانات المالية الموحدة

فيما يلي تفاصيل التعديلات على الرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة والأرصدة الأخرى:

بيان المركز المالي الموحد

٣١ ديسمبر ٢٠١٤ ألف درهم (كما هو مبين سابقاً)	التعديلات/إعادة التصنيف ألف درهم	١ يناير ٢٠١٥ ألف درهم (معاد بيانها)
الموجودات		
٢٥٩,٦١٣	٥٧,٤١١	٣١٧,٠٢٤
١,٤٠٣,١٣٤	(١٧٧,٦٨٤)	١,٢٢٥,٤٥٠
١,٠٣٢,٥٧٩	(١٧,٧٥٧)	١,٠١٤,٨٢٢
٢,٦٩٥,٣٢٦	(١٣٨,٠٣٠)	٢,٥٥٧,٢٩٦
المطلوبات		
٦٦,٤١٥	٤,٥٠٤	٦٦,٩١٩
٢٨٨,٢٨٥	(١٤١,٦١٧)	١٤٦,٦٦٨
٩٤٨,٧٠٠	(١٣٧,١١٣)	٨١١,٥٨٧
حقوق الملكية		
(١,٦٢٣,٨٣٦)	(٩١٧)	(١,٦٢٤,٧٥٣)
الخسائر المتراكمة		

فيما يلي تأثير تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مُسبق على البيانات المالية الموحدة للمجموعة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥:

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

وفقاً للمعيار ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية ألف درهم	وفقاً للسياسة القديمة ألف درهم	التأثير الناتج عن التغير ألف درهم
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥		
٢٥٧,١٠٢	٢٩٠,١٣٨	(٣٣,٠٣٦)
١٢٤,٤٨٥	١٧٧,٢٦١	(٥٢,٧٧٦)
١٦٦,٨١٨	١٥٣,٧٨٦	١٣,٠٣٢
٢٩١,٣٥٤	٢٥٨,٥٨٢	٣٢,٧٧٢
أرباح السنة		
٥,٠٤٠ فلس	٤,٤٨٠ فلس	٥٦٠ فلس
ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة – الأساسية والمخفضة		

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد

وفقاً للمعيار ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية ألف درهم	وفقاً للسياسة القديمة ألف درهم	التأثير الناتج عن التغير ألف درهم
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥		
٢٩١,٣٥٤	٢٥٨,٥٨٢	٣٢,٧٧٢
أرباح السنة		
٢٩٠,٤٠٦	٢٥٧,٦٣٤	٣٢,٧٧٢
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة		

بيان المركز المالي الموحد

وفقاً للمعيار ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية ألف درهم	وفقاً للسياسة القديمة ألف درهم	التأثير الناتج عن التغيير ألف درهم
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥		
الموجودات		
١,١٨١,٦٤٠	١,١٨٦,٣٦٥	(٤,٧٢٥)
٣١٣,٥٤٣	٥٩٠,٨١٣	(٢٧٧,٢٧٠)
٩٩٨,٨٩٧	٨٤٦,٥٣٥	١٥٢,٣٦٢
٥,١٦٥	٥,١٦٥	–
٣٣٦,٦٠٧	٢٩٧,٦٨٠	٣٨,٩٢٧
٢,٨٣٥,٨٥٢	٢,٩٢٦,٥٥٨	(٩٠,٧٠٦)
المطلوبات		
٧٧١,٣٩٢	٧٦٦,٨٨٨	٤,٥٠٤
١٢٠,٨٧	١٦١,٤٢٨	(١٤٩,٣٤١)
١٦٣,٠٦١	١٤٠,٧٨٥	٢٢,٢٧٦
٩٤٦,٥٤٠	١,٠٦٩,١٠١	(١٢٢,٥٦١)
حقوق الملكية		
(١,٣٦٢,٥٣٤)	(١,٣٩٤,٣٨٩)	٣١,٨٥٥
الخسائر المتراكمة		

بيان التدفقات النقدية الموحد

وفقاً للمعيار ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية ألف درهم	وفقاً للسياسة القديمة ألف درهم	التأثير الناتج عن التغيير ألف درهم
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥		
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
٢٩١,٣٥٤	٢٥٨,٥٨٢	٣٢,٧٧٢
(١٦٦,٨١٨)	(١٥٣,٧٨٦)	(١٣,٠٣٢)
(١٠,٢٦٢)	(٣,٠٠٢)	١٩,٧٤٠
١٥,٤١٢	٦٨,١٨٨	(٥٢,٧٧٦)
(٢٢,٤٩١)	(٤٠,٩٧٥)	١٨,٤٨٤
١١٧,٧١٠	١٠٣,١٥٨	١٤,٥٥٢
أرباح السنة		
الحصة في النتائج من الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة		
التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفعات تعويضات نهاية الخدمة		
للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل		
التغيرات في رأس المال العامل:		
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع صافية من تكاليف المشروع		
الذمم المدينة التجارية والأخرى		
السلفيات من العملاء		

٢-٤ 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 الذي يتولى مهمة تخصيص الموارد وتقييم أداء القطاعات التشغيلية هو مجلس الإدارة الذي يقوم باتخاذ القرارات الاستراتيجية.

٢-٥ 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 الشركة ضمنها ("العملة الرسمية"). يتم عرض البيانات المالية الموحدة بـ 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 بأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات وعن تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض والنقد وما يعادله في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "إيرادات أو تكاليف تمويل". يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "إيرادات أو مصروفات التشغيل الأخرى".

(ج) شركات المجموعة

يتم تحويل النتائج والمركز المالي لجميع شركات المجموعة (التي لا تعاني عملتها من اقتصاد متضخم) والتي تختلف عملتها الرسمية تختلف 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 من تحويل صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية والقروض إلى حقوق الملكية.

عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية فيما يتعلق بتلك العملية المنسوبة إلى إجمالي أسهم 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 المتراكمة تتم إعادةتها إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر.

٢-٦ الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم. إن تكلفة الممتلكات والمعدات تتكون من تكلفة الشراء مضافاً إليها المصروفات العرضية الخاصة بالاستحواذ. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بموثوقية.

يتم تحميل كافة مصروفات عمليات التصليح والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال الفترة المالية التي يتم تكبد هذه المصروفات فيها.

لا يتم احتساب استهلاك على الأرض. 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 على النحو التالي:

نوع الموجودات	السنوات
مباني	٢٠
التحسينات على العقارات المستأجرة	٤
أثاث وتجهيزات	٤ - ٥
معدات مكتبية	٤
مركبات	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 مباشرة إلى القيمة القابلة للاسترداد.

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة من 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 لاستخدامها في المستقبل. وعند الانتهاء منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة لها ويتم استهلاكها وفقاً لسياسة المجموعة.

٧-٢ العقارات الاستثمارية

(أ) الاعتراف

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق إيرادات إيجارية منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا السببين كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم تشييدها أو تطويرها بغرض الاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كعقارات استثمارية.

(ب) 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 الاستثمارية". يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة من التغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

عندما تبدأ المجموعة بإعادة تطوير عقار استثماري قائم لكي يتم 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.

(ج) التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع إلى العقارات الاستثمارية عندما يكون الهدف منها هو تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا السببين. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع إلى فئة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة من التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لاحقاً للقياس المبدئي يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن إعادة القياس ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد الخاص بالعقار.

(د) التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع

يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع عندما تتغير الرغبة في استخدام العقار. يتم إجراء مثل هذه التحويلات بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة من التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لاحقاً للقياس المبدئي يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

(هـ) التحويل من عقارات استثمارية إلى عقار مشغول من قبل المالك

في حال أصبح العقار الاستثماري مشغول من قبل المالك، تتم إعادة تصنيفه على أنه ممتلكات ومنشآت ومعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف تكلفته لأغراض محاسبية لاحقة.

(و) بيع العقارات الاستثمارية

يتم بيع بعض العقارات الاستثمارية في سياق الأعمال الاعتيادية. لا يتم الاعتراف بأي أرباح ولا بالتكاليف المباشرة الخاصة ببيع العقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة من 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.

٨-٢ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بمراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية الخاصة بها، 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 بحيث تكون 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 بحيث تكون 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 التي تم تخفيضها إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية لقيمة المال في ذلك الوقت 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. ويتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

٩-٢ الموجدودات المالية

٩-٢-١ التصنيف

تصنف المجموعة موجدوداتها المالية ضمن الفئات المينة أدناه. يستند التصنيف إلى الغرض الذي تم اقتناء الموجدودات المالية من أجله. تحدد الإدارة تصنيف موجدوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

(أ) قروض وضمم مدينة

إن القروض والضمم المدينة هي موجدودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة، ويتم إدراجها تحت بند الموجدودات المتداولة، باستثناء تلك التي لها فترات استحقاق تزيد عن ١٢ عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، فيتم تصنيفها كموجدودات غير متداولة. يتم إدراج القروض والضمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي. يتم تصنيف القروض والضمم المدينة كضمم مدينة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد وما يعادله (الإيضاحات ١٠، ١١، ١٢) في بيان المركز المالي الموحد.

(ب) موجدودات مالية متاحة للبيع

إن الموجدودات المالية المتاحة للبيع هي أدوات غير مشتقة تكون مصنفة في هذه الفئة أو غير مصنفة في الفئات الأخرى للموجدودات المالية. يتم إدراج الموجدودات المالية المتاحة للبيع ضمن الموجدودات غير المتداولة ما لم يكن أجل الاستثمار أو تعتزم الإدارة بيعه خلال ١٢ شهراً من نهاية فترة التقرير.

٩-٢ الاعتراف والقياس

يتم احتساب كافة مشتريات ومبيعات الموجدودات المالية بتاريخ المعاملة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. يتم قياس الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة زائدة تكاليف المعاملة لكافة الموجدودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ولاحقاً يتم إدراج كافة الموجدودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم إيقاف الاعتراف بالموجدودات المالية عند انقضاء الحقوق في قبض التدفقات النقدية من الموجدودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية.

يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة للموجدودات المالية المتاحة للبيع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح من الموجدودات المالية المتاحة للبيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد كجزء من الإيرادات الأخرى عندما يثبت حق المجموعة في استلام الدفعات.

١٠-٢ انخفاض قيمة الموجدودات المالية

(أ) موجدودات مدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بنهاية كل فترة تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة الموجدودات المالية قد تعرضت لانخفاض في القيمة.

يعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجدودات المالية قد تعرضت لانخفاض في القيمة ويتم تكبد خسائر انخفاض القيمة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على وقوع الانخفاض في القيمة نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي بالأصل ("حدث خسارة") ويكون لذلك الحدث (أو تلك الأحداث) أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجدودات المالية ويكون من الممكن تقديره بصورة موثوقة.

قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات تدل على تعرض المدينين أو مجموعة من المدينين لصعوبات مالية كبيرة أو العجز أو التأخر في سداد الفوائد أو المبالغ الأصلية أو التعرض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية وعند توفر بيانات يمكن ملاحظتها تشير إلى وجود انخفاض قابل للقياس في التدفقات النقدية المقدرة مثل التخيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخر عن السداد.

بالنسبة لفئة القروض والضمم المدينة، يتم قياس مبلغ الخسارة على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية المقدرة للتدفقات النقدية (باستثناء الخسائر الائتمانية المستقبلية غير المتكيدة) مخصومة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم خفض القيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

في حال تقليص مبلغ خسائر انخفاض القيمة، في أي فترة لاحقة، وكان بالإمكان ربط هذا التقليل بموضوعة يحدث وقع بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل تحسن التصنيف الائتماني للمدين)، فإنه يتم الاعتراف بعكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها مسبقاً، في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

(ب) موجودات مصنفة على أنها متاحة للبيع

فيما يتعلق بسندات حقوق الملكية المصنفة على أنها متاحة للبيع، فإن التراجع الكبير أو طويل الأجل في القيمة العادلة للأوراق المالية لأقل من تكلفتها يعتبر بمثابة دليل على تعرضها لانخفاض القيمة. وعند توفر هذا الدليل بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، فإنه يتم حذف الخسائر المتراكمة التي يتم قياسها بوصفها الفرق بين تكلفة الاستحواذ والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسائر انخفاض القيمة من ذلك الأصل والمُعترف بها سابقاً ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، من حقوق الملكية ويتم الاعتراف بها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية فإن خسائر انخفاض القيمة المُعترف بها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد لا يتم عكسها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

٢-١١ 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 المتبقية المقدرة، أيهما أقل. تتألف تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة المتبقية في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصروفات البيع.

٢-١٢ ذمم مدينة تجارية وأخرى

تتمثل الذمم المدينة التجارية في المبالغ المستحقة من العملاء مقابل العقارات المُباعة أو الخدمات المُقدمة في سياق الأعمال الاعتيادية. وإذا كان من المتوقع تحصيل تلك المبالغ في غضون عام أو أقل (أو في دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول)، يتم تصنيفها على أنها موجودات متداولة. وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها كموجودات غير متداولة.

يتم مبدئياً الاعتراف بالذمم المدينة التجارية بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة.

يتم رصد مخصص لانخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية عندما ينشأ دليل موضوعي على أن المجموعة لن تكون قادرة على تحصيل كافة المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية للذمم المدينة. تتمثل قيمة المخصص في الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي.

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص، ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. في حال كانت الذمم المدينة غير قابلة للاسترداد يتم شطبها مقابل حساب المخصص للذمم المدينة التجارية. إن الاسترداد اللاحق للمبالغ المشطوبة مسبقاً يتم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

٢-١٣ النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب لدى المصارف وغيرها من الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية ذات فترات استحقاق تصل 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.

٢-١٤ 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 وللقوانين المحلية ذات الصلة المطبقة على الشركات التابعة في الأقطار الأخرى. تعتبر 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.

٢-١٥ 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. وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها على أنها مطلوبات غير متداولة.

٢-١٦ ذمم دائنة تجارية

تتمثل الذمم الدائنة التجارية في التزامات السداد الخاصة بالبيضاء أو الخدمات التي تم الحصول عليها في سياق الأعمال الاعتيادية من الموردين. يتم تصنيف ذمم الحسابات الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان من المتوقع سداد تلك المبالغ في غضون عام واحد أو أقل (أو في دورة التشغيل الاعتيادية للشركة إذا كانت أطول). وإن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها على أنها مطلوبات غير متداولة. يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المُطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٢-١٧ القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة صافية من تكاليف المعاملة المتكبد، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المُطفأة. يتم الاعتراف بأي فرق بين العوائد (صافية من تكاليف المعاملة) وقيمة الاسترداد في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على مدى فترة القروض باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

يتم الاعتراف بالرسوم المدفوعة للحصول على تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القرض إلى المدى الذي يكون فيه من المرجح سحب بعض أو كل التسهيلات. وفي هذه الحالة، يتم تأجيل الرسوم حتى حدوث عملية السحب.

٢-١٨ تكاليف القروض

إن تكاليف القروض العامة والمحددة التي تعود مباشرة إلى الاستحواذ على موجودات مؤهلة أو تشييدها أو إنتاجها، وهي الموجودات التي تقتضي الضرورة أن تأخذ فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو بيعها، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات، حتى يحين الوقت الذي تكون فيه الموجودات جاهزة فعلياً للاستخدام أو البيع.

يتم خصم إيرادات الاستثمار الناتجة عن الاستثمار المؤقت لقروض محددة ريثما يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة، من تكاليف القروض المؤهلة للرسملة.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف القروض الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

٢-١٩ المخصصات

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

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية وجوب تدفقات خارجة لتسوية الالتزام يتم تحديدها بالأخذ بعين الاعتبار فئة الالتزامات بشكل عام. 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 أن تكون مطلوبة لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق لقيمة المال في الفترة المعنية والمخاطر المحددة للالتزام. يتم الاعتراف بالزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصرف فائدة.

٢-٢٠ الاعتراف بالإيرادات

نظراً لتطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥، قامت المجموعة بتطبيق السياسة المحاسبية التالية اعتباراً من ١ يناير ٢٠١٥ (إيضاح ٢-٣)؛

تتألف الإيرادات من القيمة العادلة للثمن المقبوض أو مستحق القبض من بيع البضائع والخدمات في سياق الأعمال الاعتيادية للمجموعة.

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

(أ) الإيرادات من بيع العقارات

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات وفقاً للنموذج خماسي الخطوات حسبما جاء في المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية 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 معايير كل عقد يتعين إستيفاءه.

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 تعاقدية، 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 ٥

الاعتراف بالإيرادات عندما (أو بمجرد) وفاء المنشأة بتعهدات الأعمال التعاقدية.

تُعتبر المجموعة أنها أوفت بتعهدات الأعمال التعاقدية، ومن ثم تقوم بالاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني في حال إستيفاء أحد المعايير التالية:

(١) قام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المقدمة من قبل المجموعة بمجرد تقديمها؛ أو

(٢) ترتب على الأعمال التعاقدية للمجموعة نشأة أو تعزيز أصل خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو

(٣) لم يترتب على الأعمال التعاقدية للمجموعة نشأة أي موجودات يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأي غرض آخر، وكان لدى المنشأة حق نافذ بدفعات مقابل الأعمال التعاقدية المنجزة حتى تاريخه.

بالنسبة لتعهدات الأعمال التعاقدية، عندما لا يتم إستيفاء أحد الشروط الواردة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الفترة الزمنية التي يتم فيها الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية.

عندما تقوم المجموعة بالوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المُتعهد بها، تقوم المجموعة حينئذٍ بإنشاء أصل بموجب عقد استناداً إلى قيمة المقابل المالي الذي تم الحصول عليه. عندما يتجاوز المقابل المالي المستلم من العميل قيمة الإيرادات المعترف بها، يترتب على ذلك التزام بموجب عقد.

(ب) الإيرادات من مصادرة العقارات

يتم الاعتراف بإيرادات مصادرة العقارات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في حال لم يلتزم العميل بشروط السداد التعاقدية وذلك بالنسبة للعقارات المباعة التي لم يتم الاعتراف بها كإيرادات بعد. من المتوقع أن يحدث ذلك، على الرغم من إجراءات المتابعة الصارمة مع العميل المتعثّر، وفقاً للإجراءات التي وضعتها مؤسسة التنظيم العقاري بدبي، عند استمرار العميل في العجز عن السداد طبقاً للشروط التعاقدية.

(ج) إيرادات الخدمات

إن الإيرادات الواردة من الخدمات مثل إدارة العقارات والمرافق يتم الاعتراف بها في الفترة المحاسبية التي يتم تقديم الخدمة فيها.

(د) إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإيجار التشغيلية بأقساط متساوية على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقوم المجموعة بتقديم حوافز إيجار تشغيلية لعملائها، يتم الاعتراف بالتكلفة الإجمالية للحوافز كخصم من إيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار بأقساط متساوية.

(هـ) إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس متناسب زمنياً باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

(و) إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيع الأرباح عندما ينشأ الحق في استلام توزيع الأرباح.

٢١-٢ توزيع الأرباح

يتم احتساب توزيع الأرباح إلى مساهمي الشركة كمطلوبات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد توزيع الأرباح من قبل مساهمي الشركة.

٢٢-٢ عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ بموجبها المؤجر بكافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية كعقود إيجار تشغيلية. يتم إدراج المبالغ المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلية (صافية من الحوافز المقبوضة من المؤجر) بأقساط متساوية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على مدى فترة عقد الإيجار.

٢٣-٢ مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في بيان المركز المالي 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.

٣ إدارة المخاطر المالية

١-٣ 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 بتحديد وتقييم المخاطر المالية بالتنسيق مع الوحدات التشغيلية بالمجموعة.

(أ) 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 كاستثمارات متاحة للبيع.

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 تقدم أسعار مشجعة. تنتج مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة من مطلوباتها التي تخضع لفائدة.

لو ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٥٠,٨٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: لانخفضت/ ارتفعت بمبلغ ٧,١٥,٠٠٠ درهم). وذلك كنتيجة رئيسية لانخفاض أو ارتفاع مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

(ب) مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة إلى مخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والودائع المصرفية. تتعامل المجموعة مع العملاء بخصوص الذمم المدينة التجارية بحسب التاريخ الائتماني للملائم، ولا تتعرض المجموعة لأي تركيز كبير آخر في مخاطر الائتمان. تقتصر الودائع المصرفية على الودائع لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية مرتفعة. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير.

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٥٣,٥٥٩	٥١,٦٥٠	ودائع ثابتة طويلة الأجل
١٧٣,٩١٢	١٢٠,٨٠	الذمم المدينة التجارية والأخرى
١,٩٥٩,٩٧٤	١,٩٥١,٣٣٣	المستحق من أطراف ذات علاقة
٩٩٣,١١٣	٨٢١,٤٩٣	الأرصدة المصرفية
٣,١٨٠,٥٥٨	٢,٩٢٦,٥٥٦	

(ج) مخاطر السيولة

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 إلى مجموعات الاستحقاق ذات الصلة استناداً إلى الفترة المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المفصّل عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المخصصة.

تراقب المجموعة مخاطرها المتمثلة في نقص التمويل باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تأخذ بعين الاعتبار 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 بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات المصرفية، وتعمل المجموعة على إدارة

التدفقات النقدية التعاقدية				القيمة الدفترية ألف درهم	
أكثر من خمس سنوات ألف درهم	من ٢ - ٥ سنوات ألف درهم	في غضون سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم		
٥٩.٥٦٥	٣١٧.٧٩١	١٥٧.٨٥٥	٥٣٥.٢١١	٤٧٨.٨٤٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥
-	-	٧٧١.٣٩٢	٧٧١.٣٩٢	٧٧١.٣٩٢	تسهيلات تمويل إسلامي
-	١٠.٣٦٨	١٧.٤٩٩	٢٧.٨٦٧	٢٧.٨٦٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	-	١٤.١٣	١٤.١٣	١٤.١٣	ذمم محتجزات دائنة
					مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٥٩.٥٦٥	٣٢٨.١٥٩	٩٦٠.٧٥٩	١.٣٤٨.٤٨٣	١.٢٩٢.١٢٠	
٣٤.٥٠٦	٣٨١.٨٨٨	١٥٦.١٥٣	٥٧٢.٥٤٧	٥٤٤.٥٨٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
-	٩٤.٩٨٤	٢٤.٢٧٠	١١٩.٢٥٤	١٠٥.٥٧٤	تسهيلات تمويل إسلامي
-	-	٦٦٠.٤١٥	٦٦٠.٤١٥	٦٦٠.٤١٥	قروض أخرى
-	١.٢٤١	٢٥.٧٣٣	٢٦.٩٧٤	٢٦.٩٧٤	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	-	١٤.١٧٤	١٤.١٧٤	١٤.١٧٤	ذمم محتجزات دائنة
					مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة
٣٤.٥٠٦	٤٧٨.١١٣	٨٨٠.٧٤٥	١.٣٩٣.٣٦٤	١.٣٥١.٧٢٥	

٢-٣ إدارة مخاطر رأس المال

مثل عروض الأسعار المقدمة من وسيط أو خدمات التسعير، لقياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات معايير التقارير المالية الدولية، 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).

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

بهدف 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 تغيرات في منهج المجموعة المتبع في إدارة رأس المال خلال السنة. بخلاف المتطلبات المحددة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٢ لسنة ٢٠١٥، التي تلتزم بها المجموعة، لا تخضع المجموعة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

٣-٣ قياس القيمة العادلة

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

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير الملحوظة والتعديلات على التقييم. في حال الاستعانة بمعلومات صادرة عن طرف آخر،

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 ٢٠١٥	٢٣.٨٩٣	–	٢٣.٨٩٣
الموجودات المالية المتاحة للبيع			
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٢٤.٨٤١	–	٢٤.٨٤١
الموجودات المالية المتاحة للبيع			

إن القيمة الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة والدائنة التجارية من المفترض أن تقارب قيمها العادلة نظراً لطبيعة الذمم المدينة التجارية قصيرة الأجل. ولأغراض الإفصاح، يتم تقدير القيمة العادلة للمطلوبات المالية عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية بمعدل الفائدة السوقية الحالي المتوفر للمجموعة بالنسبة للأدوات المالية المماثلة. تقارب الذمم المدينة والدائنة الأخرى قيمها العادلة.

٤ الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

يتم بصورة مستمرة تقييم التقديرات والأحكام وهي تركز على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي يعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة.

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. ومن النادر أن تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. فيما يلي التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة.

(أ) تقييم الاستثمارات العقارية

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ حيث يتم تقييم العقار الاستثماري الذي يتم الاحتفاظ به بغرض تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا السببين وفقاً للقيمة العادلة بناءً على التقييم الذي تم القيام به من قبل شركة تقييم مستقلة والتي أجرت التقييم وفقاً لدليل التقييم الصادر من قبل المعهد الملكي للمقيمين القانونيين والتقييم الداخلي من قبل إدارة المالية لدى المجموعة.

تم تحديد القيم العادلة من خلال الأخذ بعين الاعتبار المقارنات السوقية و/ أو التدفقات النقدية المخصومة عندما يكون لدى الشركة ترتيبات عقود إيجار مستمرة. ومن هذا المنطلق يتم الأخذ بعين الاعتبار ترتيبات الإيجار الحالية الخاصة بالمجموعة والتي يتم إبرامها وفقاً لشروط السوق والتي تتم مقارنتها مع عقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها.

في حال لم يكن لدى الشركة ترتيبات عقود إيجار مستمرة يتم تحديد القيم العادلة حينما يكون مناسباً من خلال الأخذ بعين الاعتبار معاملات السوق الحديثة الخاصة بعقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها. يتم تعديل هذه القيم وفقاً للاختلافات الرئيسية بين العقارات مثل حجم العقار.

فيما يتعلق بالعقارات قيد الإنشاء يتم تحديد التقييم باستخدام طريقة القيمة المتبقية والتي تتضمن مزيج بين طريقة الإيرادات والمصروفات. إن القيمة السوقية المقدرة الخاصة بهذه العقارات والتي تفترض الانتهاء من إنشاء العقارات في تاريخ التقييم والتي يتم اقتطاع التكلفة الخاصة بإنجاز المشروع منها لتقييم قيمة العقار وفقاً لوضعية الحالي.

قامت إدارة الشركة بمراجعة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل شركة التقييم المستقلة، وترى الإدارة أن هذه الافتراضات والمنهجيات تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير مع الأخذ بعين الاعتبار الوضع الحالي للاقتصاد والقطاع العقاري في دولة الإمارات.

(ب) استرداد استثمار في ائتلاف مشترك

إن استرداد استثمار في ائتلاف مشترك يعتبر من المجالات التي تنطوي على أحكام هامة من الإدارة حيث تتطلب إجراء تقييم حول ما إذا كان من الممكن أن يتم دعم القيمة الدفترية للموجودات بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع في الائتلاف المشترك.

بالنسبة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء، تستخدم الإدارة أسلوب تقييم يستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخفضة نظراً لغياب المعطيات المماثلة في السوق بسبب طبيعة العقارات. في سبيل احتساب صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية، يقتضي الأمر وضع افتراضات معينة فيما يتعلق بعمليات مراجعة الانخفاض في القيمة. إن الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد من الموجودات هي كالتالي:

- معدل خصم بنسبة ١٠,٨٧٪ على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى المجموعة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.

- معدل نمو بنسبة ٣,٣٪ على أساس التقييم المتحفظ لمعدل النمو على المدى الطويل.

أما بالنسبة للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع في الائتلاف المشترك، 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.

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

إن تطبيق سياسة الاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية يقتضي من الإدارة وضع الأحكام التالية:

الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

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، وعادة 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.

تحديد أسعار المعاملة

يتعين على المجموعة تحديد أسعار المعاملة فيما يتعلق بعقودها مع العملاء كل على حدة. عند وضع هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي مقابل مالي متغير في العقد، نتيجة خصومات أو غرامات، ووجود أي عنصر تمويلي هام في العقد وأي مقابل غير مالي في العقد.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

عندما تقرر المجموعة أنه قد تم الوفاء بتعهدات أعمال تعاقدية في فترة زمنية محددة، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات المعنية بالعقد إلى العميل. في حال عقود بيع موجودات عقارية، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تسليم الوحدة إلى العميل.

تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقود مع العملاء

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات لتخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية حيث يتم الاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني. ترى المجموعة أن أفضل مؤشر للإيرادات التي تم اكتسابها فعلياً من خلال استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس الجهود المبذولة من قبل المجموعة للوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد قيمة الإيرادات التي سيتم الاعتراف بها.

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 والمبالغ المقدرة من قبل استشاريي المشروع فيما يتعلق بالمطالبات المحتملة من قبل المقاولين وتكلفة الوفاء بالالتزامات التعاقدية الأخرى تجاه العملاء.

٥ الممتلكات والمعدات

أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	المباني ألف درهم	التحسينات على العقارات المستأجرة ألف درهم	أثاث وتجهيزات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	سيارات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
التكلفة						
في ١ يناير ٢٠١٤	٢٩,١٠١	٧١٤	٧,٠٣٠	١٩,٧١١	٧٩٣	٥٧,٣٤٩
إضافات	—	٢,٦٠٤	٥٢٦	١,٣٧٥	٥٠٠	١٥,٦٤٧
تحويلات (إيضاح ٩)	—	—	—	—	—	١٠,٦٤٢
استبعادات	—	—	—	—	(٣٨٠)	(٣٨٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٣٩,٧٤٣	٣,٣١٨	٧,٥٥٦	٢١,٠٨٦	٩١٣	٧٢,٦٠٦
في ١ يناير ٢٠١٥	٣٩,٧٤٣	٣,٣١٨	٧,٥٥٦	٢١,٠٨٦	٩١٣	٧٢,٦٠٦
تحويلات (إيضاح ٦ وإيضاح ٩)	—	—	—	—	—	١٩٩,٨٩١
إضافات	—	١,٨٣٨	٢٧٠	٦,١٦٠	—	٣٠,٦٢١
استبعادات	—	—	—	(٥٠٣)	—	(٥٠٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٢٢٢,٢٤٤	٥,١٥٦	٧,٨٢٦	٢٦,٧٤٣	٩١٣	٣٠٢,٦٢٥
الاستهلاك						
في ١ يناير ٢٠١٤	٣,٨٨٩	٦٠	٦,٩٠٢	١٨,٠٤٩	٧٩٣	٣٠,٢٤٣
المحمل للسنة (إيضاح ٢٣)	١,٥٥٧	٢٦٧	٩٨	٩٠٤	٦٢	٢,٨٨٨
استبعادات	—	—	—	—	(٣٨٠)	(٣٨٠)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	٥,٤٤٦	٨٧٧	٧,٠٠٠	١٨,٩٥٣	٤٧٥	٣٢,٧٥١
في ١ يناير ٢٠١٥	٥,٤٤٦	٨٧٧	٧,٠٠٠	١٨,٩٥٣	٤٧٥	٣٢,٧٥١
المحمل للسنة (إيضاح ٢٣)	١,٤٢٧	٢,٠١٧	٢٢٨	١,٦٠٩	١٢٥	٥,٤٠٦
استبعادات	—	—	—	(٤٥٩)	—	(٤٥٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٦,٨٧٣	٢,٨٩٤	٧,٢٢٨	٢٠,١٠٣	٦٠٠	٣٧,٦٩٨
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٢٢٢,٢٤٤	٣٢,٨٧٠	٢,٢٦٢	٥٩٨	٦,٦٤٠	٢٦٤,٩٢٧
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤	—	٣٤,٢٩٧	٢,٤٤١	٥٥٦	٢,١٣٣	٣٩,٨٦٥

تم رهن مباني تبلغ قيمتها الدفترية ١٩,٣٦٤,٥٢٧ درهم (٢٠١٤: ٢٠,٦٥٥,٤٩٦ درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).
تتمثل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز في المصروفات المتكبدة على العقارات وتطوير العقارات المزمع استخدامها وفقاً لنموذج الأعمال ذي الصلة لدى الشركة.

٦ العقارات الاستثمارية

المكاتب في الإمارات ألف درهم	الأراضي في الإمارات ألف درهم	وحدات التجزئة في الإمارات ألف درهم	٢٠١٥ إجمالي ألف درهم	٢٠١٤ إجمالي ألف درهم
النظام المدرج للقيمة العادلة				
القيمة العادلة في ١ يناير	٦٨,٥٦٠	٩٢,٠٥٥	١٦٨,٧٠٥	٣٢٩,٣٢٠
إضافات	—	٣,٢٤٧	١١٥	٣,٣٦٢
الاستبعادات	—	—	—	—
المحول من عقار محتفظ به للبيع (إيضاح ٩ وإيضاح ١ أدناه)	—	—	—	—
المحول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥ وإيضاح ٢ أدناه)	—	(٩٥,٣٠٢)	—	(٩٥,٣٠٢)
صافي الأرباح من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	١٧,١٧٣	—	(٩٩٧)	١٦,١٧٦
القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر	٨٥,٧٣٣	—	١٦٧,٨٢٣	٢٥٣,٥٥٦

- ١- قامت الشركة خلال سنة ٢٠١٤ بإعادة تصنيف محفظتها الخاصة بوحدة التجزئة من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية ١١٨ مليون درهم، وذلك نظراً لتغير رغبة الإدارة في استخدام هذه الوحدات وفقاً لنموذج الأعمال ذات الصلة لدى الشركة. تمت إعادة تصنيف العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل مما ترتب عليه أرباح قيمة عادله بقيمة ٥٠ مليون درهم. تم الاعتراف بهذه الأرباح ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المطبقة لقياس العقارات الاستثمارية.
- ٢- خلال السنة الحالية، قامت الشركة بإعادة تصنيف قطعة أرض من العقارات الاستثمارية إلى الممتلكات والمعدات. كان قد تم الاعتراف سابقاً بهذا العقار ضمن البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المطبقة لقياس العقارات الاستثمارية. عقب إعادة التصنيف، بدت القيمة الدفترية البالغة ٩٥,٣ مليون درهم أنها تكلفة العقار وفقاً للسياسة المحاسبية للقيمة العادلة المطبقة للاعتراف وقياس الممتلكات والمعدات. لقد تمت عملية إعادة التصنيف كنتيجة لتغير رغبة الشركة في استخدام هذا العقار وفقاً لنموذج الأعمال ذات الصلة لدى الشركة. بناءً على تقييم الإدارة للقيمة العادلة للعقار الذي تم إعادة تصنيفه، لم يكن هناك فرق ملحوظ بين القيمة الدفترية لقطعة الأرض وبين قيمتها العادلة في تاريخ التحويل، وبالتالي لم يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للشركة عند التحويل.
- 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 الظروف التي تسببت في حدوث التحويل.
- تشمل المصروفات التشغيلية المباشرة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٢,٧٤٩,٦٧٨ درهم (٢٠١٤: ٢,٧٧٣,٧٢٦ درهم)، بينما تشمل إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٣,٢٦٥,٣٤٧ درهم (٢٠١٤: ٢,٠٢٦,١٥٩ درهم) من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٢٠).
- يتم ضمان القروض المصرفية بموجب عقارات استثمارية بقيمة ٨٠,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ١٥٨,٥٠٠,٠٠٠ درهم) (إيضاح ١٥).

عمليات التقييم

تم تقييم وحدات التجزئة المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما لديهم خبرة في تقييم مواقع وقطاعات العقارات المعنية بالتقييم. يتم حالياً استخدام كافة العقارات الاستثمارية على أكمل وجه. تم تقييم المكاتب في الإمارات العربية المتحدة من قبل قسم المالية لدى المجموعة. يتضمن قسم المالية لدى المجموعة فريق يعمل أيضاً على مراجعة التقييمات التي تم تنفيذها من قبل شركات التقييم المستقلة لأغراض تقديم التقارير المالية. يقوم هذا الفريق بتقديم تقاريره بصورة مباشرة إلى المسؤول المالي الرئيسي. يتم إجراء مناقشات حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين المسؤول المالي الرئيسي وفريق التقييم وشركات التقييم المستقلة مرة كل ستة أشهر على الأقل.

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

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

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

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	حساسية تقديرات الإدارة
				أدنى تأثير ألف درهم	أقصى تأثير ألف درهم
			القيمة الإيجابية المقدرة	١٠٠ درهم إلى ٢٣٠ درهم لكل قدم مربع سنوياً	٩١٣
الإمارات العربية المتحدة	مبنى المكاتب	رسملة الإيرادات	معدل الخصم	١٢.٢٩%	١.٥٦٧
					(٨.٤٣٧)

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.

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة

يتم تقييم مبنى المكاتب باستخدام طريقة رسمة الإيرادات استناداً إلى المعطيات الهامة غير الملحوظة التالية:

قيمة الإيجار 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 بواسطة قسم المالية لدى المجموعة وذلك باستخدام القيم العادلة التوضيحية الخاصة بالعقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ والتي تم الحصول عليها من قبل شركات مستقلة في مجال مسح الأراضي والاستشارات العقارية. قامت شركات مسح الأراضي باستخدام الطرق الخاصة بمقارنة المبيعات ورسمة رأس المال لتحديد القيم العادلة لوحدات التجزئة.

٧ الاستثمار في الائتلافات المشتركة والشركات الزميلة

	الائتلافات المشتركة		الشركات الزميلة		الإجمالي	
	٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٤ ألف درهم
في ١ يناير، كما هو مبين سابقاً	٧٤٠.٢٨٥	٦٨٤.٩٠٠	٢٩٢.٢٩٤	٢٧٤.٦٦٢	١.٠٣٢.٥٧٩	٩٥٩.٥٦٢
تأثير التغير في السياسة المحاسبية (إيضاح ٢-٣)	(١٧.٧٥٧)	-	-	-	(١٧.٧٥٧)	-
الرصيد المعدل في ١ يناير ٢٠١٥	٧٢٢.٥٢٨	٦٨٤.٩٠٠	٢٩٢.٢٩٤	٢٧٤.٦٦٢	١.٠١٤.٨٢٢	٩٥٩.٥٦٢
حصة الأرباح	١٥٩.٨٧٥	٥٥.٣٨٥	٦.٩٤٣	٢٠.٥٨٦	١٦٦.٨١٨	٧٥.٩٧١
إعادة شراء حصة من قبل شركة زميلة	-	-	-	(٢.٩٥٤)	-	(٢.٩٥٤)
في ٣١ ديسمبر	٨٨٢.٤٠٣	٧٤٠.٢٨٥	٢٩٩.٢٣٧	٢٩٢.٢٩٤	١.١٨١.٦٤٠	١.٠٣٢.٥٧٩

الاستثمار في الشركات الزميلة

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.

فيما يلي ملخص المعلومات المالية المتعلقة بحصة المجموعة في شركاتها الزميلة:

اسم الشركة	الحصة المحتفظ بها %	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	الإيرادات ألف درهم	صافي الأرباح ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٥ الزوراء	٢٢.٧٢	٣١٥.٠٥٩	(٨٤.٥٧٧)	١١.٢٢٣	٦.٩٤٣
		٣١٥.٠٥٩	(٨٤.٥٧٧)	١١.٢٢٣	٦.٩٤٣
٣١ ديسمبر ٢٠١٤ الزوراء	٢٢.٧٢	٣٠٤.١٢٤	(٨٠.٥٨٦)	١٩.٨٢٧	٢٠.٥٨٦
		٣٠٤.١٢٤	(٨٠.٥٨٦)	١٩.٨٢٧	٢٠.٥٨٦

بلغت حصة المجموعة في التزامات شركاتها الزميلة ٤٦,٥١٧,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ٤٤,٧٢٩,٠٠٠ درهم).

الاستثمار في الائتلافات المشتركة

تملك المجموعة حصة بنسبة ٥٠٪ في الائتلافات المشتركة التالية التي تعمل في قطاع التطوير العقاري. تمثل المبالغ التالية حصة المجموعة البالغة ٥٠٪ في موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج عمليات الائتلافات المشتركة. كما تشمل أيضاً على التعديلات التي تمت لأغراض التوحيد على مستوى المجموعة لضمان اتساق السياسات المحاسبية. تم إدراج هذه المبالغ في بيان المركز المالي الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد للمجموعة على النحو التالي:

اسم الشركة	الحصة المحتفظ بها %	بلد التأسيس	الموجودات غير المتداولة ألف درهم	الموجودات المتداولة ألف درهم	المطلوبات غير المتداولة ألف درهم	المطلوبات المتداولة ألف درهم	صافي الأرباح ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٥							
أراضي للتطوير ذ.م.م	٥٠	الإمارات	٨٢٥.٦٨٩	١٤٥.٥٧٤	-	٦٠.٥٤٢	١٥٩.٨٧٥
شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م *	٥٠	الإمارات	-	١٥٠	-	-	-
			٨٢٥.٦٨٩	١٤٥.٧٢٤	-	٦٠.٥٤٢	١٥٩.٨٧٥
٣١ ديسمبر ٢٠١٤							
أراضي للتطوير ذ.م.م	٥٠	الإمارات	٦٣٨.٤٧٠	٥٥١.٣٤٦	٨٩.٥٦١	٣٦٠.٠٨٨	٥٥.٣٨٥
شركة دبي الدولية للتطوير ذ.م.م *	٥٠	الإمارات	-	١٥٠	-	-	-
			٦٣٨.٤٧٠	٥٥١.٤٩٦	٨٩.٥٦١	٣٦٠.٠٨٨	٥٥.٣٨٥

بلغت حصة المجموعة التناسبية في التزامات الائتلافات المشتركة لا شيء (٢٠١٤: ١٣٣,٦٢٦,٠٠٠ درهم).

* لم يبدأ هذا الائتلاف المشترك تنفيذ عملياته التجارية.

٨ الموجدات المالية المتاحة للبيع

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٢٥.٣٨١ (٥٤٠)	٢٤.٨٤١ (٩٤٨)	في ١ يناير
		التغير في القيمة العادلة
٢٤.٨٤١	٢٣.٨٩٣	في ٣١ ديسمبر

٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

في ١ يناير ٢٠١٤	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	أراضٍ محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
١,١٦٥,٤٠٩	٢٦١,١٥٧	٢٤٤,٣٩٦	١,٦٧٠,٩٦٢	
٣٢,٥٣١	٤٠١,٧٧٥	٣٠٨,٧٨٣	٧٤٣,٠٨٩	الإضافات (إيضاح ١١ ج))
١٦١,٤٣٤	(١٦١,٤٣٤)	—	—	التحويل نتيجة إنجاز العقارات
(٤٥,٦٦١)	(١١٤,٣٧٥)	—	(١٦٠,٠٣٦)	التعديل (إيضاح ١٧) / إعادة التصنيف إلى السلفيات (إيضاح ٢-١)
١٥٨,٩٤٩	—	—	١٥٨,٩٤٩	عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢١)
(١١٨,٥٨٨)	—	—	(١١٨,٥٨٨)	التحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
(١٠,٦٤٢)	—	—	(١٠,٦٤٢)	التحويل إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٥)
(٨٨٠,٦٠٠)	—	—	(٨٨٠,٦٠٠)	المبيعات (إيضاح ٢١)
٤٦٢,٨٣٢	٣٨٧,١٢٣	٥٥٣,١٧٩	١,٤٠٣,١٣٤	٣١ ديسمبر ٢٠١٤
٤٦٢,٨٣٢	٣٨٧,١٢٣	٥٥٣,١٧٩	١,٤٠٣,١٣٤	في ١ يناير ٢٠١٥ (كما هو مبين سابقاً)
(١٥٨,٦٢٦)	(١٩٠,٥٨٨)	—	(١٧٧,٦٨٤)	تأثير التغيير في السياسة المحاسبية (إيضاح ٣-٢)
٣,٤٢٠,٦	٣٦٨,٠٦٥	٥٥٣,١٧٩	١,٢٢٥,٤٥٠	الرصيد المعدل في ١ يناير ٢٠١٥
—	١١١,٧٠٧	٢٣٣,٦٣٣	٣٤٥,٣٤٠	الإضافات (إيضاح ٢٦ ج))
—	٣٠٩,١٨٣	(٣٠٩,١٨٣)	—	التحويل نتيجة تطوير العقارات (إيضاح ١ أ أدناه)
—	—	(٥٣,١١٣)	(٥٣,١١٣)	مخصص انخفاض القيمة (إيضاح ٢٦ ج))
٩,١٠٢	—	—	٩,١٠٢	عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢١ ج))
—	(١٠٤,٥٨٩)	—	(١٠٤,٥٨٩)	التحويل إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٥)
(١٦,١٩٧)	(٩٣,٥٥٣)	—	(١٠٩,٧٥٠)	المبيعات (إيضاح ٢١ ج))
٢٩٧,١١١	٥٩٠,٨١٣	٤٢٤,٥١٦	١,٣١٢,٤٤٠	٣١ ديسمبر ٢٠١٥

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٦٩٥,٩٠٦	٣١٣,٥٤٣	الاستحقاق طويل الأجل
٧٠٧,٢٢٨	٩٩٨,٨٩٧	الاستحقاق قصير الأجل
١,٤٠٣,١٣٤	١,٣١٢,٤٤٠	كما في ٣١ ديسمبر

(أ) خلال السنة، بدأت الشركة مشروع إنشاء عقارات على قطعة أرض محتفظ بها للتطوير في المستقبل، وعليه، تم تحويل الأرض إلى عقارات قيد الإنشاء.

إن التقييم الذي أجرته الإدارة بخصوص صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع أظهر صافي عكس انخفاض في القيمة بمبلغ ٩,١٠٢,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ١٥٨,٩٤٩,٠٠٠ درهم)، وقد تم الاعتراف بهذا المبلغ ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد تحت بند "التكاليف المباشرة/ التشغيلية" (إيضاح ٢١).

تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق على أساس سعر البيع المتعهد به إذا كان المبلغ المتبقي مستحق القبض أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات السكنية المحجوزة من قبل العملاء. بالنسبة للوحدات السكنية غير المحجوزة، فإن صافي القيمة القابلة للتحقيق تأخذ بعين الاعتبار أسعار السوق الحالية.

قامت الشركة خلال السنة الحالية بإعادة تصنيف عقارات قيد الإنشاء بقيمة ١٠٤,٥ مليون درهم (٢٠١٤: ١,٦ مليون درهم) إلى الممتلكات والمعدات، وذلك نظراً لتغير رغبة الإدارة في استخدام العقارات وفقاً لنموذج الأعمال ذات الصلة لدى الشركة.

تم رهن وحدات سكنية في أحد المباني وقطعة أرض بإجمالي قيمة دفترية ٢٩٠,٦٨٧,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ٢٩٢,٧٥٦,٠٠٠ درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

بالنسبة للأرض المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل، تباشر الإدارة حالياً أعمال تقييم مدى جدوى المشروعات، وتُنظر الخيارات المجزية والمربحة لتطوير المشروعات متعددة الاستخدام.

١. الذمم المدينة التجارية والأخرى

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٢٧٣.٦٣٨ (١١٨.٥٠٧)	٢١٢.٢٩٢ (١١٩.٨٥٢)	الذمم المدينة التجارية (راجع إيضاح ١ أدناه) ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
١٥٥.١٣١	٩٢.٤٤٠	
٤٥.٧٥٠ ١١.٦٢٥ ٥٤١ ٣٣.٥٦٠ ٥.٨٥٠ ٧.١٥٦	١٥٣.٤٥٥ — ٦٧.٨٩٢ ١٧.١٩٢ ١.١٥٣ ٩.٦٤٠	سلفة لشراء عقارات (راجع إيضاح ٢ أدناه) مبلغ مستحق القبض نتيجة إلغاء اتفاقية بيع السلفيات المقدمة للمقاولين السلفيات المقدمة للموردين مبالغ مدفوعة مقدماً ذمم مدينة أخرى
١٠٤.٤٨٢	٢٤٩.٣٣٢	
٢٥٩.٦١٣ (٢٢٤.٦٠٨)	٣٤١.٧٧٢ (٣٣٦.٦٠٧)	ناقصاً: الاستحقاق قصير الأجل الاستحقاق طويل الأجل
٣٥.٠٠٥	٥.١٦٥	

(١) أرصدة العقود

ترتبط موجودات العقود بصورة أساسية بحقوق المجموعة في الحصول على مقابل مالي عن الأعمال المنجزة التي لم يتم استلامها حتى تاريخ التقرير. ترتبط مطلوبات العقود بصورة أساسية بالسلفيات المستلمة من العملاء مقابل بيع عقارات. يُقدم الجدول التالي معلومات حول موجودات ومطلوبات العقود المبرمة مع العملاء:

٢٠١٥ ألف درهم	
٩٢.٤٤٠ ١٧٥.١٤٨	موجودات العقود (المدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية) مطلوبات العقود (السلفيات من العملاء - إيضاح ١٦)

فيما يلي التخيرات الهامة في أرصدة العقود خلال السنة:

مطلوبات العقود ألف درهم	
٨٢.٢٥٩ ٧٩.١٦٩	الإيرادات المعترف بها التي كانت مدرجة ضمن رصيد مطلوبات العقود في بداية السنة (بعد إعادة البيان في ١ يناير ٢٠١٥، إيضاح ٣-٢) الزيادة نتيجة النقد المستلم، باستثناء المبالغ المعترف بها كإيرادات خلال السنة

(٢) سلفة لشراء عقارات

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
١٨٧.٥١٠ ١١٤.٣٧٥	٢٩٥.٠٨٨ —	سلفة لشراء حصة في مشروع عقاري (إيضاح ٢٥) سلفة لشراء عقارات (إيضاح ٩)
٣.١.٨٨٥	٢٩٥.٠٨٨	
(١٨٧.٥١٠) (٦٨.٦٢٥)	(١٤١.٦٣٣) —	ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة سلفة لشراء حصة في مشروع عقاري (إيضاح ٢٥) ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة سلفة لشراء عقارات (إيضاح ٢٦)
٤٥.٧٥٠	١٥٣.٤٥٥	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٦١,٨٥٨,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ١٢٤,٤٣,٠٠٠ درهم)، ولم تتعرض لانخفاض القيمة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ٣,٠٥٨٢,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ٣,٠٧٠,٢٠٠ درهم)، ولم تتعرض لانخفاض القيمة. فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٥,٢٣١	٤,٣٧٠	لم يحن موعد سدادها
١٤,٦٠٥	٧,٢٩٣	حتى ٣ أشهر
١٠,٨٦٦	١٨,٩١٩	أكثر من ٣ أشهر
٣٠,٧٠٢	٣٠,٥٨٢	

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، تعرضت ذمم مدينة تجارية بمبلغ ١١٩,٨٥٢,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ١١٨,٥٠٧,٠٠٠ درهم) لانخفاض القيمة وتم رصد مخصص لها بالكامل. إن الذمم المدينة التي تعرضت لانخفاض في القيمة بصورة فردية ترتبط بصورة أساسية بالعملاء الذين يعانون من ظروف اقتصادية حرجة. فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
١١٨,٥٠٧	١١٩,٨٥٢	أكثر من ٦ أشهر

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

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
١٢٥٠,٤٧ (١,٣٤٠)	١١٨,٥٠٧ ١,٣٤٥	في ١ يناير رصد / (عكس) مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية
١١٨,٥٠٧	١١٩,٨٥٢	في ٣١ ديسمبر

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

II معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الأساسيين وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركات الزميلة والائتلافات المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي يسيطر عليها المساهمين الأساسيين أو أعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر أو غير مباشر أو التي التي بإمكانهم التأثير عليها إدارياً بشكل هام.

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٣,٥٢٢	٤,٧٧٠	أحد المساهمين الأساسيين
٢١,١١٠	١٣,٠٠٩	إيرادات تشغيلية/ تمويلية أخرى
		تكاليف التمويل

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٢٦.٥٠٦	٣٢.٥٦٤	رواتب وامتيازات الموظفين قصيرة الأجل
١.٢٨٧	١.٠٦١	تعويضات ومعاشات نهاية الخدمة للموظفين
١.٥٠٠	١.٥٠٠	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
٢٩.٢٩٣	٣٥.١٢٥	

(ج) المستحق من الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
١٣١.٩٧٦	١٦.٠٧٥	قصيرة الأجل
١.٨٢٧.٩٩٨	١.٩٣٥.٢٥٨	المستحق من ائتلافات مشتركة
		المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
١.٩٥٩.٩٧٤	١.٩٥١.٣٣٣	

يتألف النقد والأرصدة المصرفية من ودائع ثابتة بمبلغ ٣٣,٠٠٠,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ٤٥٥,٠٠٠,٠٠٠ درهم) لدى بنك دبي الإسلامي، أحد المساهمين الأساسيين في الشركة، وتخضع هذه الودائع لمعدل الربح السائدة في السوق.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، بلغت قيمة القروض المصرفية لدى المجموعة من بنك دبي الإسلامي ٢٦٤,١١٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ٣,٣٣٥٥,٠٠٠ درهم). وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة لدى المصارف في الإمارات العربية المتحدة زائداً ٢.٧٥٪ بحد أدنى ٤٪ (٢٠١٤: معدلات الربح السائدة لدى المصارف في الإمارات العربية المتحدة زائداً ٣٪ بحد أدنى ٥٪).

في سنة ٢٠١٠، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة بغرض بيع عقارات تبلغ قيمتها الدفترية ١,٣٣٧,٨٤٦,٠٠٠ درهم وحقوق لشراء قطع أراضي بقيمة ٨٩٩,٥٨٩,٠٠٠ درهم. بلغ ثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين حسب الاتفاقية المبدئية ٣,٦٤٧,٤٨٣,٧٣٠ درهم.

فيما يلي أهم شروط وأحكام هذه المعاملة:

- ١- يستحق قبض ثمن البيع في ١ يونيو ٢٠١٦ أو قبل ذلك التاريخ؛
- ٢- يمكن سداد ثمن البيع نقداً أو عيناً أو كلاهما حسبما يقرر المشتري. في حال كان السداد عيناً، فإن القيمة العادلة للموجودات المحولة سيتم تحديدها بواسطة خبير تقييم مستقل، على أن يتم اختيار هذا الخبير من قبل البائع والمشتري.
- ٣- يبقى لدى المجموعة الالتزام بشأن باقي ثمن شراء الأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير.

عند إجراء التعديلات على الاتفاقية الأصلية، تم تخفيض ثمن البيع بمبلغ ٧٣١ مليون درهم تقريباً، وذلك نتيجة للالتزام المشتري بسداد هذا الرصيد عند الطلب، في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ أو قبل ذلك التاريخ سواء نقداً أو عيناً، أو بكليهما.

في سنة ٢٠١٤، ووفقاً لملاحق اتفاقية البيع والشراء الأصلية لقطعة الأرض، المبرمة مع المطور الرئيسي، قامت المجموعة بتعديل الاتفاقية مع الطرف ذي العلاقة، مما ترتب عليه تخفيض إضافي لثمن البيع بواقع ١٤١ مليون درهم. علاوة على ذلك، قام الطرف ذي العلاقة بالتنازل عن قطع أراضي، وبذلك تمت تسوية الرصيد المدين بمبلغ ٦٦٩,٣٠٧,٥١٠ درهم مقابل الحساب المدين القائم (إيضاح ٩).

خلال السنة الحالية، قامت الشركة بتسوية مبلغ ١٠٨ مليون درهم فيما يتعلق ببعض الأراضي بالإجابة عن طرف ذي علاقة، مما ترتب عليه تخفيض التزامات الشركة. يتم عكس المبالغ مستحقة القبض في دفاتر الشركة بعد اقتطاع دفعات مستقبلية متعهد بها بمبلغ ١٧٠ مليون درهم (إيضاح ٣٠) فيما يتعلق بشراء أراضٍ من ثمن البيع وفقاً لاتفاقية البيع والشراء. تباشر الإدارة حالياً أعمال تقييم مختلف الخيارات، وتتوقع تسوية هذا الرصيد خلال سنة ٢٠١٦.

(د) المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
١.٨٧٥	١.٧١٤	قصيرة الأجل
١٢.٢٩٩	١٢.٢٩٩	المستحق لأحد المساهمين الأساسيين
		المستحق لشريك في ائتلاف مشترك
١٤.١٧٤	١٤.٠١٣	

١٢ النقد والأرصدة المصرفية

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
١٥٨٠.٦٦	١٦١.٤٩٣	النقد والأرصدة المصرفية بما في ذلك ودائع تحت الطلب
٨٨٨.٦٠٦	٧١١.٦٥٠	ودائع ثابتة
١.١٧٩	١.٨٤٧	النقد في الصندوق
١.٠٤٧.٨٥١	٨٧٤.٩٩٠	
(٥٣.٥٥٩)	(٥١.٦٥٠)	ناقصاً: وديعة ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية - صافي (١)
٩٩٤.٢٩٢	٨٢٣.٣٤٠	

(١) الودائع الثابتة طويلة الأجل

خلال سنة ٢٠١٤، قامت الشركة بالتوقيع على خطة إعادة هيكلة مالية مع أحد المؤسسات المالية بغرض تسوية وديعة الوكالة الخاصة بها والبالغ قيمتها ١٠١ مليون درهم. فيما يلي الشروط الأساسية لخطة إعادة الهيكلة المالية:

- ستقوم المؤسسة المالية باحتساب ٢٠٪ من المبلغ القائم كدفعة مقدمة عقب التوقيع على برنامج إعادة الهيكلة؛
- سيتم سداد ٦٥٪ من المبلغ على أقساط شهرية يتم تقديمها مسبقاً على مدى ١٢ سنة، بفائدة بواقع ٢٪ سنوياً؛
- سيتم تحويل ١٥٪ من القيمة المتبقية إلى أدوات مشروطة قابلة للتحويل، وستتم تسويتها نقداً أو أسهم ملكية للمؤسسة المالية أو كليهما، وذلك بعد ١٢ سنة. تخضع هذه النسبة لمعدل ربح بواقع ١٪ عيناً.

خلال سنة ٢٠١٤، عقب التوقيع على خطة إعادة الهيكلة، ودراسة شروطها الأساسية، اعترفت الإدارة بخسائر انخفاض قيمة بمبلغ ١٥,٣ مليون درهم (إيضاح ٢٣)، وتأثير القيمة الحالية بمبلغ ٦,٧ مليون درهم على الودائع الثابتة طويلة الأجل. في سنة ٢٠١٥، استلمت الشركة مبلغ ٢,٣ مليون درهم مقابل أدوات طارئة قابلة للتحويل، وعليه قامت بعكس خسائر انخفاض القيمة من خلال هذا المبلغ.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، استلمت المجموعة مبلغ مجموعه ٣,٣ مليون درهم (٢٠١٤: ٢٥ مليون درهم) من المؤسسة المالية تجاه سداد الوديعه بما في ذلك سداد مبكر لبعض الأقساط. تم تصنيف قيمة الرصيد القائم على أنها طويلة الأجل وفقاً للاتفاقية.

لأغراض بيان التدفقات النقدية الموحدة، يشتمل النقد وما يعادله على ما يلي:

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
١.٠٤٧.٨٥١	٨٧٤.٩٩٠	النقد والأرصدة المصرفية
(٦٠٨.٥٥٩)	(٤٢١.٦٥٠)	ناقصاً: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية تمتد لأكثر من ثلاثة أشهر
٤٣٩.٢٩٢	٤٥٣.٣٤٠	النقد وما يعادله

تنطوي الودائع الثابتة قصيرة الأجل على فترات استحقاق أصلية تمتد لثلاثة أشهر أو أقل. تخضع الودائع الثابتة قصيرة الأجل والودائع تحت الطلب لمعدلات الربح السائدة في السوق.

١٣ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٤، يتألف رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم. إن كافة الأسهم مُصرَّح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

١٤ 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 حتى يبلغ رصيد الاحتياطي ما يعادل نسبة ٥٠٪ على الأقل من رأس المال المدفوع.

١٥ القروض

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٣٩٧,٣٠٥ ٨٥,٥٦٥	٣٤٢,٣٠٨ –	طويلة الأجل التزامات التمويل الإسلامي القروض الإسلامية الأخرى
٤٨٢,٨٧٠	٣٤٢,٣٠٨	
١٤٧,٢٨٣ ٢٠,٠٠٩	١٣٦,٥٤٠ –	قصيرة الأجل التزامات التمويل الإسلامي القروض الإسلامية الأخرى
١٦٧,٢٩٢	١٣٦,٥٤٠	
٦٥٠,١٦٢	٤٧٨,٨٤٨	إجمالي القروض

التزامات التمويل الإسلامي ألف درهم	القروض الإسلامية الأخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
٧٠١,٨٧٠ (١٥٧,٢٨٣)	١٢٤,٥١٩ (١٨,٩٤٥)	٨٢٦,٣٨٩ (١٧٦,٢٢٨)	في ١ يناير ٢٠١٤ مبالغ مسددة
٥٤٤,٥٨٧	١٠٥,٥٧٤	٦٥٠,١٦١	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤
١٥١,٣٠٤ ٨٥,٥٦٥	(٢٠,٠٠٩) (٨٥,٥٦٥)	(١٧١,٣١٣) –	مبالغ مسددة تحويلات
٤٧٨,٨٤٨	–	٤٧٨,٨٤٨	في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

تمثل التزامات التمويل الإسلامي تسهيلات الإجارة والمرابحة والمضاربة التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم أساسي) ومن مصارف إسلامية محلية ومؤسسات مالية أخرى حيث يتم استخدام هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء. تخضع التزامات التمويل الإسلامي لمعدل ربح فعلي تم احتسابه على أساس معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٣,٧٥٪ إلى ٥,٥٪ سنوياً (٢٠١٤: معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) زائداً نسبة ٣٪ بحد أدنى ٥٪ إلى ٥,٥٪ سنوياً). يُستحق سداد هذه التسهيلات على أقساط شهرية أو ربع سنوية على مدى فترة من خمس إلى تسع سنوات اعتباراً من تاريخ التقرير (٢٠١٤: من خمس إلى عشرة سنوات).

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بالتوقيع على اتفاقيات لإعادة هيكلة تسهيلات الإجارة والمرابحة مع المصارف، والتي بموجبها تمت إعادة هيكلة هذه التسهيلات إلى التزامات تمويل مستحقة الدفع على مدى فترة من خمس إلى تسع سنوات اعتباراً من تاريخ التقرير، مع تعديل معدلات الربح على أساس معدل الربح السائد بين المصارف في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيبور) زائداً نسبة ٢,٥٪ و ٣٪ بحد أدنى ٣,٧٥٪ إلى ٤٪ على التوالي.

يتم ضمان التزامات التمويل الاسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٩)، والممتلكات والمعدات (إيضاح ٥) والعقارات الاستثمارية (إيضاح ٦).

في سنة ٢٠١٤، أبرمت الشركة اتفاقية تسوية مع إحدى المؤسسات المالية بغرض سداد التزام تمويل إسلامي. وفقاً لاتفاقية التسوية، كان يتم تصنيف قيمة الرصيد مستحق الدفع كقصيرة وطويلة الأجل بعد الاعتراف بتأثير القيمة الحالية على الاستحقاق طويل الأجل. لقد ترتب على شروط اتفاقية التسوية تخفيض المبلغ الأصلي بمقدار ٦٠ مليون درهم، وتنازل عن أرباح مستحقة بمبلغ ٨٧,٩٢ مليون درهم. وبالتالي، كان قد تم الاعتراف بمبلغ ١٤٧,٩ مليون درهم كإيرادات في السنة السابقة. كما في تاريخ التقرير، تتضمن التزامات التمويل الاسلامي تسهيل تم الحصول عليه من هذه المؤسسة المالية بمبلغ ٤٥ مليون درهم (٢٠١٤: ١٤٥ مليون درهم). لا يخضع هذا التسهيل لمعدل ربح، ويستحق سداؤه خلال سنة من تاريخ التقرير.

تشمل القروض مبلغ ٢٦٤,١١٩,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ٣٠٣,٣٥٥,٠٠٠ درهم) تم الحصول عليه من مساهم أساسي.

١٦ السلفيات المقدمة من العملاء

تمثل السلفيات المقدمة من العملاء الأقساط المستلمة من العملاء مقابل شراء أراضي وعقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع بقيمة ١٧٥,١٤٨,٠٠٠ درهم (٢٠١٤: ٢٨٨,٢٨٥,٠٠٠ درهم).

١٧ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٣٣.٣٧٧	١٠٤.١٩٣	الذمم الدائنة التجارية
٣٩٦.٨٨٨	٣٩١.٨٨٨	ذمم دائنة لشراء أراضي
١.٧٧٨	٢٩	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة (إيضاح ١٥)
٢٧.٤٧٧	٤٤.٨٤٦	مستحقات تكاليف مشروعات (إيضاح ٩)
٢٠٠.٨٩٥	٢٣.٤٣٦	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
٦٦٠.٤١٥	٧٧١.٣٩٢	

١٨ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
١.٢٤١	١.٣٦٨	الاستحقاق طويل الأجل
٢٥.٧٣٣	١٧.٤٩٩	الاستحقاق قصير الأجل
٢٦.٩٧٤	٢٧.٨٦٧	ذمم المحتجزات الدائنة

من المقرر سداد المحتجزات طويلة الأجل للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة واحدة إلى خمس سنوات من تاريخ التقرير. إن القيمة العادلة لذمم المحتجزات الدائنة طويلة الأجل تقارب قيمها الدفترية حيث أن تأثير الخصم ليس جوهرياً.

١٩ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٧.٧٦٩	٩.٣٥٠	في ١ يناير
٢.٠٩٥	٢.٥٠٣	المحمّل للسنة
(٥١٤)	(٨٦٣)	التعويضات المدفوعة
٩.٣٥٠	١.٠٩٩	في ٣١ ديسمبر

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

٢٠ الإيرادات

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٩٤٨.٩٥٩	١٤٧.٠٨٩	بيع عقارات
٢.٨٥٢	٢.١٧١	إيرادات مصادرة عقارات
٣٧.٩١٨	٣٨.١٩٨	إدارة عقارات
٢٥.٢٦٦	٣٢.٥٧٨	إيرادات تأجير
٣.٣٤٢	٣٧.٠٦٦	إدارة مرافق
١.٠٤٥.٣٣٧	٢٥٧.١٠٢	

سعر المعاملة المخصص إلى تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

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

٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٧ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٤٦٦.٨٦٧	٣١٥.٠٥٣	٧٨١.٩٢٠
بيع عقارات		

تطبيقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، لا تقوم المجموعة بالإفصاح عن معلومات حول تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية التي تبلغ فتراتها الأصلية سنة أو أقل.

٢١ التكاليف التشغيلية

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٨٨.٠٦٠	١.٩.٧٥٠	تكاليف بيع عقارات (إيضاح ٩)
(١٥٨.٩٤٩)	(٩.١٠٢)	عكس الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، بالصافي (إيضاح ٩)
١٦.٥٥٥	٢.٧٥٢	إدارة مرافق
٤.٣١٧	٣.٠٨٥	تكاليف تأجير
٧٤٢.٠٢٣	١٢٤.٤٨٥	

تطبيقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، قامت المجموعة بالاعتراف بتكاليف إضافية للحصول على العقود كمصروفات عندما يتم تكبدها في حال كانت فترة الإطفاء التي تقوم المجموعة خلالها بالاعتراف بالموجودات هي سنة أو أقل.

٢٢ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٤.٢٠٩	١.٩٦٢	رسوم إدارة المبيعات
١٥.٢٧٤	١٣.٢٠٧	الإيرادات التشغيلية الأخرى
١٩.٤٨٣	١٥.١٦٩	

٢٣ المصروفات العمومية والإدارية

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٧٨.٠٥٨	٩٠.٩٤٢	تكاليف موظفين (إيضاح ٢٤)
٦.٧٣٤	١٤.٩٤٥	أتعاب قانونية ومهنية
٢٥.١٨٢	٢٠.٨٤٠	مصاريف تسويق وبيع
٢.٨٨٨	٥.٤٠٦	استهلاك (إيضاح ٥)
–	١.٣٤٥	مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والأخرى، صافي (إيضاح ١٠)
٩٧٢	١.١٧٧	إيجار
١٥.٣١١	–	مخصص انخفاض قيمة الودائع طويلة الأجل (إيضاح ١٢(أ))
٢٢٤	١٣٢	المساهمات المجتمعية
٢٦.٥٥٥	٢٣.٤١٣	أخرى
١٥٥.٩٧٤	١٥٨.٢٠٠	

٢٤ تكاليف الموظفين

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٥٦.٢٤٩	٦٠.٢٤٥	رواتب وأجور
٢.٧٧٨	٢.٥٠٣	تعويضات نهاية الخدمة
٨٠٥	٨٣١	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
١٨.٢٢٦	٢٧.٣٦٣	مكافآت أخرى
٧٨.٠٥٨	٩٠.٩٤٢	

٢٥ مخصص المطالبات

يشتمل مخصص المطالبات على ما يلي:

١- مخصص يتعلق بالمطالبات القانونية المرفوعة من طرف آخر ضد الشركة فيما يتعلق بتسهيل لتمويل شراء حصة في مشروع عقاري. خلال السنة الحالية، صدر حكم ضد الشركة فيما يتعلق بهذه المطالبة. لاحقاً، أبرمت الشركة اتفاقية تسوية مع طرف آخر لإنهاء وتسوية الحكم الصادر ضد الشركة، باستثناء جزء محدد من أمر المحكمة الذي ما يزال يخضع للاستئناف. لغرض التوقيع على هذه الاتفاقية، قامت الشركة بتسجيل الحصة في المشروع العقاري بالقيمة العادلة بناءً على تقييم الإدارة لقيمة المشروع، وعليه قامت بعكس مخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٤٦ مليون درهم في السنة الحالية (إيضاح ١٠(٢)).

إن المخصص البالغ ٦٦ مليون درهم فيما يتعلق بالجزء الذي ما يزال يخضع للاستئناف يعكس أفضل تقديرات الإدارة للالتزام الذي قد تتكبده الشركة من جراء هذه المطالبات. لا تزال إجراءات التحكيم متداولة لدى المحكمة.

٢- مخصص يتعلق بالمطالبات المرفوعة من قبل المقاولين ضد الشركة فيما يتعلق بمشروع متأخر. قامت الإدارة خلال السنة بعكس مخصص مرصود خلال السنة السابقة فيما يتعلق بالمطالبات المرفوعة من قبل المقاولين ضد الشركة فيما يتعلق بالمشروع المتأخر. يركز عكس هذا المخصص على التقييم الذي تم إجراؤه من قبل شركة استشارات مستقلة ووفقاً لأفضل تقديرات تم وضعها من قبل الإدارة فيما يتعلق بالالتزام الذي قد تتكبده الشركة من جراء هذه المطالبات.

قررت الشركة عدم عرض الإفصاحات كاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصص والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن نظراً لأنه قد صدر حكم مبدئي فيما يتعلق بالمطالبات القضائية وقد تم الطعن على الحكم الصادر بشأن مطالبات المقاولين.

٢٦ عكس/(رصد) مخصص انخفاض قيمة سلفيات شراء عقارات

في ٢٠١٤، قامت الشركة ببيع مخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٦٨,٦ مليون درهم مقابل السلفيات المدفوعة لشراء عقارات بمبلغ ١١٤ مليون درهم (إيضاح ١٠-٢)، والتي من المتوقع مبادلتها بقطع أراضي أخرى ودفعات نقدية نظراً للتغيرات في خطة التطوير الأساسية. يعكس هذا المخصص التقييم المبدئي الذي تم تحديده وفقاً لأفضل تقديرات تم وضعها من قبل الإدارة فيما يتعلق بالأراضي الجديدة المتوقع استلامها من قبل الشركة. في ٢٠١٥، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء قطعة أرض جديدة مع المطور الأساسي، واعترفت بهذه القطعة من الأرض بما في ذلك الرسوم القانونية/رسوم التسجيل المتوقعة (إيضاح ٩). ولذلك، قامت الشركة بتسجيل مخصص انخفاض قيمة بناءً على صافي قيمة العقار القابلة للتحقيق وفقاً للتقييم الذي قامت به شركة تقييم مؤهلة ومستقلة (إيضاح ٩). استناداً إلى القيمة العادلة للأرض والدفعات النقدية المستلمة ورسوم تسجيل الأرض، قامت الشركة خلال السنة بعكس صافي مخصص بقيمة ١٥٧,٨ مليون درهم، لا تزال الإجراءات القانونية لتحويل ملكية الأراضي قيد الإجراء كما في تاريخ التقرير.

٢٧ (تكاليف)/إيرادات تمويل

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٣٩.٣٥٩	٢٦.٧٧٥	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
٦.٣٩٧ ١.١٠٠	٨.٤١٠ ١.٤٨٢	إيرادات تمويل من ودائع مصرفية قصيرة الأجل إيرادات تمويل من عكس تخفيضات على ذمم مدينة تجارية
٧.٤٩٧	٩.٨٩٢	إجمالي إيرادات التمويل
(٣١.٨٦٢)	(١٦.٨٨٣)	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.

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٢٨١.٨٥٠ ٥.٧٧٨.٠٠٠	٢٩١.٣٥٤ ٥.٧٧٨.٠٠٠	الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (بآلاف الدراهم) المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (بالآلاف)
٤.٨٨	٥.٠٤	ربحية السهم (بالفلس)

المخفضة

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

٢٩ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠١٤ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم	
٢٨١.٨٥٠	٢٩١.٣٥٤	أرباح السنة
		تسويات لـ:
٢.٨٨٨	٥.٤٠٦	الاستهلاك (إيضاح ٥)
٢٠.٩٥	٢.٥٠٣	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٩)
—	١.٣٤٥	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إيضاح ٢٣)
(١٥٨.٩٤٩)	(٩١.٠٢)	عكس انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع، صافي (إيضاح ٢١)
—	(١٥٧.٨٧٧)	عكس مخصص انخفاض قيمة السلفيات لشراء عقارات
(٢.٨٠٣)	٢٢.٢٢٠	رصد / (عكس) مخصص المطالبات
(٧.٤٩٧)	(٩.٨٩٢)	إيرادات التمويل (إيضاح ٢٧)
٣٩.٣٥٩	٢٦.٧٧٥	تكاليف التمويل (إيضاح ٢٧)
(٧٥.٩٧١)	(١٦٦.٨١٨)	الحصة من نتائج شركات زميلة وائتلافات مشتركة (إيضاح ٧)
(٥٠.١١٧)	(١٦.١٧٦)	الأرباح من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح ٦)
(١.٠١٧)	—	الأرباح من استبعاد استثمار في ائتلاف مشترك (إيضاح ٧)
(٨٧)	—	الأرباح من استبعاد ممتلكات ومعدات
٢٩.٧٥١	(١٠.٢٦٢)	التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع تعويضات نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل
(٥١٤)	(٨٦٣)	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ١٩)
٩.٣٣٥	٢٩.٨٤٠	التغيرات في رأس المال العامل:
(٥.٢٢٩)	٩.١٢٧	النقص في الذمم المدينة التجارية والأخرى غير المتداولة
(١٣٠.٨٨)	(٨٩.٢٣٠)	الزيادة / (النقص) في ذمم المحتجزات الدائنة غير المتداولة
٤١٦.٣٥	١٥.٤١٢	النقص في السلفيات غير المتداولة من العملاء
(٧٨.٨٨٩)	(٢٢.٤٩١)	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع صافية من استحقاقات تكاليف المشروع
(١٥٠)	(٤٨٥)	الذمم المدينة التجارية والأخرى
٦٧٣.٦٩٩	٨.٦٤١	المخزون
(٢٥.٨٨٦)	(٨.٢٣٤)	المستحق من أطراف ذات علاقة
(٢٥٢.٥٦٦)	١١٧.٧١٠	ذمم المحتجزات الدائنة
(٤٠.٨٧١)	٣.٢٤٤	دفعات مقدمة من عملاء
(١.٤٨٣)	(١٦١)	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٧١.٢٤٤	٥٢.٢٤٨	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

٣٠ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ٦٤٣,٦٧٦,٩٥١ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٢٥١,٧٥٠,٠٠٠ درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشروعات صافية من الفواتير المستلمة والاستحقاقات في ذلك التاريخ. كما كان لدى المجموعة ارتباطات تتعلق بشراء أراضي بقيمة ١٧٠,٤١٦,٥٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٢٧٨,٦٠٤,٠٠٠ درهم). (الإيضاح ١١ ج، والإيضاح ٣٢).

٣١ الالتزامات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ٢٦,١٠٦,٦٦٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ١٢٨,٨٨١,٠٠٠ درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات أخرى صادرة من البنك بالإمانة عن إحدى الشركات التابعة (٢٠١٤: ائتلاف مشترك وشركة تابعة) في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي لا يتوقع أن ينتج عنها أية مطالبات مادية.

تعتبر الشركة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية حيث لم تقبل الشركة شهادات التسليم نظراً لحالة البنية التحتية لبعض قطع الأراضي. بناءً على مراجعة الإدارة للرأي الذي تم الحصول عليه من قبل الاستشاريين القانونيين، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع خروج تدفقات نقدية مقابل الشروط الجزائية المزعومة ضد الشركة في هذه الدعاوى القضائية. بعد الأخذ بعين الاعتبار هذه العوامل، لم تقم الشركة بالاعتراف بأي مخصص مقابل هذه الشروط الجزائية. قررت الشركة عدم عرض الإفصاحات كاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ المخصص والالتزامات الطارئة والموجودات

الطارئة؛ حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن نظرا لأن هذه المطالبات القضائية ما تزال متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها. راجع أيضاً الإيضاح ٣٠.

قد تنتج بعض الالتزامات الطارئة الأخرى في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا يمكن تحديدها في هذه المرحلة أو التي ترى الإدارة أنها دون جدوى. إلا أن الإدارة ترى أنه ليس من المحتمل أن ينتج عن هذه الالتزامات الطارئة تدفقات نقدية خارجة من المجموعة.

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. يتم تقسيم المجموعة إلى قطاعين تشغيليين رئيسيين يتمثلا في: قطاع التطوير العقاري، وقطاع إدارة العقارات والمرافق.

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	الإجمالي ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥			
إيرادات القطاع – خارجية	١٨١.٨٣٨	٧٥.٢٦٤	٢٥٧.١٠٢
أرباح القطاع	٢٦٥.٩٤٩	٢٥.٤٠٥	٢٩١.٣٥٤
موجودات القطاع	٦.٦٢.٤٦٦	١٤٤.٣١٢	٦.٢٠٦.٧٧٨
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤			
إيرادات القطاع – خارجية	٩٧٧.٠٧٧	٦٨.٢٦٠	١.٠٤٥.٣٣٧
أرباح القطاع	٢٥٣.٠٣٢	٢٨.٨١٨	٢٨١.٨٥٠
موجودات القطاع	٥.٩٧٧.٧٥٨	١٢١.٦٦١	٦.٠٩٨.٩١٩

المعلومات الجغرافية

في السنة السابقة، قامت المجموعة باستبعاد قطعة أرض في الولايات المتحدة الأمريكية، والتي تم تصنيفها ضمن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بلغت ١٠٤,٩٢١,٠٠٠ درهم (إيضاح ٦)، مما ترتب عليه أرباح بقيمة ١٦,٩٨١,٧٨٦ درهم.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣,٢٨٠,٠٠٠ درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٤: ٣,٢٨٠,٠٠٠ درهم).

٣٣ الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

القروض والذمم المدينة	الموجودات المالية المتاحة للبيع	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٥		
الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد		
الموجودات المالية المتاحة للبيع	٢٣.٨٩٣	٢٣.٨٩٣
الذمم المدينة التجارية والأخرى	—	١.٢٠٨٠
المستحق من أطراف ذات علاقة	—	١.٩٥١.٣٣٣
الودائع الثابتة طويلة الأجل	—	٥١.٦٥٠
الأرصدة المصرفية	—	٨٢١.٤٩٣
٢.٩٢٦.٥٥٦	٢٣.٨٩٣	٢.٩٥٠.٤٤٩

المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد	التكلفة المطفأة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٧٧١.٣٩٢	٧٧١.٣٩٢
ذمم المحتجزات الدائنة	٢٧.٨٦٧	٢٧.٨٦٧
القروض	٤٧٨.٨٤٨	٤٧٨.٨٤٨
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٤.١٣	١٤.١٣
١.٢٩٢.١٢٠	١.٢٩٢.١٢٠	١.٢٩٢.١٢٠

القروض والذمم المدينة	الموجودات المالية المتاحة للبيع	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٤		
الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد		
الموجودات المالية المتاحة للبيع	٢٤.٨٤١	٢٤.٨٤١
الذمم المدينة التجارية والأخرى	—	١٧٣.٩١٢
المستحق من أطراف ذات علاقة	—	١.٩٥٩.٩٧٤
الودائع الثابتة طويلة الأجل	—	٥٣.٥٥٩
الأرصدة المصرفية	—	٩٩٣.١١٣
٣.١٨٠.٥٥٨	٢٤.٨٤١	٣.٢٠٥.٣٩٩

المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد	التكلفة المطفأة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٦٦٠.٤١٥	٦٦٠.٤١٥
ذمم المحتجزات الدائنة	٢٦.٩٧٤	٢٦.٩٧٤
القروض	٦٥٠.١٦٢	٦٥٠.١٦٢
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٤.١٧٤	١٤.١٧٤
١.٣٥١.٧٢٥	١.٣٥١.٧٢٥	١.٣٥١.٧٢٥

٣٤ الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	١٠٠٪	خدمات إدارة المرافق
نیشن وايد ريلتورز 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
فلامنجو 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 كورپوريشن	أمريكا	١٠٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الإمارات القابضة ذ.م.م	البحرين	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
الائتلافات المشتركة			
شركة دبي الدولية للتطوير	الإمارات	٥٠٪	العقاري
أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	٥٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
الشركات الزميلة			
سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	الإمارات	٢٢.٧٢٪	الاستثمار والتطوير العقاري

٣٥ الاستثمار في الأسهم

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

٣٦ أرقام المقارنة

تمت إعادة تصنيف / تجميع بعض أرقام المقارنة لكي تتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة.

مكاتب ديار للتطوير

المكتب الرئيسي

بناية الديار
الطابق ه
جانب مول الإمارات، البرشاء
ص.ب. ٣٠٨٣٣ دبي
هاتف: +٩٧١ ٤ ٤ ٣٩٥٧٧٠٠
فاكس: +٩٧١ ٤ ٣٩٥٧٧١١

الخليج التجاري

الطابق الأرضي
بناية ميتروبوليس
ص.ب. ٣٠٨٣٣ دبي
هاتف: +٩٧١ ٤ ٤٢١٧٢٨٠
فاكس: +٩٧١ ٤ ٤٢١٧٢٣٠

ديرة

بناية المسعود
الطابق ه
شارع المطار
ص.ب. ٣٠٨٣٣ دبي
هاتف: +٩٧١ ٤ ٢٩٥٥٨٤٤
فاكس: +٩٧١ ٤ ٢٩٥٤٠٢٩

الشارقة

منطقة القاسمية، شارع الجوازات
مقابل جامع الملك فيصل
بناية بنك دبي الإسلامي
ص.ب. ٢٨٠١، الشارقة
هاتف: +٩٧١ ٦ ٥٧٣٠٥٠٠
فاكس: +٩٧١ ٦ ٥٧٣٠٦٠٠

رأس الخيمة

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

العين

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

عجمان

الطابق الأرضي، بناية بنك دبي الإسلامي
شارع الشيخ خليفة، منطقة النعيمية
ص.ب. ١٧١٧٧، عجمان
هاتف: +٩٧١ ٦ ٧٤١٥٢٢٢
فاكس: +٩٧١ ٦ ٧٤١٥١١٤

أبوظبي

بناية حاجي عبدالله حسين الخوري
مكتب ٥٠٢ - ٥٠٤
فوق بنك الاتحاد الوطني
مقابل غرفة تجارة أبوظبي
شارع المطار
ص.ب. ١١١١٣٠، أبوظبي
هاتف: +٩٧١ ٢ ٦٣٥٣٠٠٠
فاكس: +٩٧١ ٢ ٦٣٥٣١١١

الفجيرة

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

مركز المبيعات

برج بيرلينغتون

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