



التقرير السنوي ٢٠٢١



محتويات

١	كلمة رئيس مجلس الإدارة
٢	أعضاء مجلس الإدارة
٦	تقرير الحوكمة
٢٠	الهيكل الإداري
٢٤	لمحة عن أعمال الشركة
٢٨	مشاريع ديار
٢٩	المشاريع المشتركة والشركات الزميلة
٣٠	محطات ديار خلال ٢٠١٦
٣٢	النتائج المالية
٤٢	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
٤٤	تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول البيانات المالية الموحدة
٥٤	بيان المركز المالي الموحد
٥٥	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
٥٦	بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد
٥٧	بيان التخيرات في حقوق الملكية الموحد
٥٨	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥٩	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام

تعتبر تلبية الطلب المتنامي على الوحدات العقارية السكنية والمنشآت الفندقية ركيزة أساسية في استراتيجتنا على المدى الطويل، ويدعم هذه الاستراتيجية الارتفاع المستمر في النمو السكاني وقدم المزيد من السياح والمسافرين لغايات الأعمال إلى دولة الإمارات العربية المتحدة. في العام الماضي وقعنا اتفاقية مع مجموعة الفنادق العالمية الشهيرة "ميليونيوم آند كوثورن" لتشغيل ثلاثة مشاريع في قطاع الضيافة في دبي والتي ستضيف إلى محفظتنا من الأصول ما يقارب 1000 وحدة فندقية في منتصف عام 2018، على أن يتم إنجاز وتشغيل مشروع موني ريز في البرشاء جنوب الذي يضم 198 شقة فندقية و ذي أتريا في الخليج التجاري الذي يضم 347 شقة فندقية خلال الربع الثالث والرابع من عام 2017 على التوالي إضافة إلى مشروع الفندق والشقق الفندقية في البرشاء خلال عام 2018 والذي يحتوي على 608 وحدة فندقية، حيث ستشكل هذه المشاريع جزءاً من أجددنا في تنوع محفظة مشاريعنا، التي توفر لنا عائداً مالية مستدامة تشكل إضافة للإيرادات من مشاريع البيع المباشر، وعلى صعيد مساحات التجزئة والمساحات المكتبية، فإن عمليات التأجير تجري على قدم وساق في مشروع سنترال بارك، المشروع المشترك بين ديار ودبي للعقارات في مركز دبي المالي العالمي والذي يضم ما يقارب مليون قدم مربع من مساحات المعدة للتأجير، إضافة إلى محفظتنا من العقارات المخصصة للتأجير في مشاريعنا المختلفة.

إن مستقبل ديار يرتكز على الخدمات المتنوعة والمتكاملة، وهذا ما يجعل منا شركة فريدة في السوق. وقد حصلت "ديار لإدارة المرافق" والتي تعد الآن شركة مستقلة إضافة إلى "ديار إدارة جمعيات الملاك" على ست شهادات "أيزو" لإدارة الجودة في عام 2016، إضافة إلى حصول "ديار لإدارة العقارات" على أيزو في إدارة الجودة والتي تدير عملياتها من سبعة مكاتب في الإمارات، وتدير أكثر من 17,000 وحدة عقارية في 90 مبنى تتسم بمعدلات إشغال مرتفعة، ومع تزايد الطلب على هذه الخدمات، تتطلع شركة ديار إلى توسيع خدماتها في القطاع العقاري الذي يشهد ارتفاعاً في حدة المنافسة والفرص المتاحة معاً.

نتوقع خلال السنوات القادمة طلباً متزايداً على مشاريعنا وخدمات الأعمال التي نقدمها، ونؤمن بأن خبرتنا الواسعة في القطاع العقاري تعزز من نجاحنا، فنحن على دراية تامة بمتطلبات عملائنا والقطاع العقاري، ولا تقتصر مشاريعنا على تلبية طلب السوق، بل تحقيق الريادة في هذا المجال.

ومع الأخذ بالاعتبار التنوع الاقتصادي الذي تتبعه دولة الإمارات العربية المتحدة، فإن شركة ديار تسير على نفس النهج، وسوف نواصل شراكتنا مع الدولة لتعزيز مسيرة الازدهار الاقتصادي والاجتماعي على حد سواء، ونتقدم بالشكر الجزيل للمساهمين لدعهم المتواصل على مدى الـ 12 شهراً الماضية، ونتطلع إلى تحقيق المزيد من النمو والنجاح خلال العام القادم.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

عبدالله الهاملي

رئيس مجلس الإدارة

شركة "ديار للتطوير"

حققت شركة ديار للتطوير العام الماضي تطوراً ونمواً ملحوظاً، وذلك مع التقدم الكبير في إنجاز مشاريعنا السكنية ومشاريع الضيافة، والتي تشكل إنجازاً يضاف إلى سجل الشركة الحافل بتقديم مشاريع جديدة إلى القطاع. وقد ركزنا خلال العام الماضي على دفع عجلة مشاريعنا الرئيسية وتوسيع نطاق الخدمات التي نقدمها، فضلاً عن عقد شراكات استراتيجية جديدة والتواصل مع مجتمع المستثمرين العالمي.

أطلقت الشركة في عام 2016 "دانية ديستريكت" الذي يعد المرحلة الثانية من مشروع ميدتاون في مدينة دبي للإنتاج، ويعد مشروع ميدتاون أحد أهم المشاريع السكنية التي أطلقتها الشركة والذي يمتد على مساحة 1,2 مليون قدم مربع بمساحة بناء إجمالية تقدر بخمسة ملايين قدم مربع، وهو عبارة عن 27 مبنى بارتفاعات تتراوح بين 6 وحتى 16 طابقاً إضافة إلى العديد من متاجر التجزئة والمرافق والخدمات الأساسية، ويتميز المشروع بموقعه على شارع الشيخ محمد بن زايد وبالقرب من مطار آل مكتوم، كما تتمتع المنطقة بأفاق نمو واعدة في ظل مشاريع البنية التحتية الجديدة التي سيتم تنفيذها مثل ربط المنطقة بمترو دبي، وقد قمنا باستكمال جميع أعمال الأساسات وتسوية الأرض لكل من المرحلة الأولى والثانية في المشروع كما تم ترسية عقد المقاول الرئيسي للمشروع ليبدأ العمل مباشرة.

كما يسير العمل وفق الجدول المقرر له لاثنتين من أبرز مشاريعنا قيد التطوير وهما: "ذي أتريا" و"موني ريز" اللذان يقعان في منطقتي "الخليج التجاري" و"البرشاء جنوب" على التوالي وهما اثنتان من المناطق الأسرع نمواً وأكثرها طلباً في دبي، واليوم، فإنه يسعدنا أن نرى كلا المشروعين على بعد خطوات من الإنجاز، وتقديهما للسوق كجزء من مساهمة الشركة في تلبية الطلب المتنامي على الوحدات السكنية عالية الجودة في دبي. كما أود الإشارة إلى أن "ميليونيوم آند كوثورن"، وهي واحدة من أشهر مجموعات الفنادق على مستوى العالم سوف تتولى إدارة الشقق الفندقية في المشروعين إلى جانب مشروع ديار الجديد في "البرشاء" والذي يضم فندقاً وشققاً فندقية وهو أول مشروع فندي مملوك بالكامل لشركة ديار، حيث تم الانتهاء من أعمال الأساسات وباشر المقاول الرئيسي العمل في الموقع ومن المتوقع إنجاز المشروع في مايو 2018.

وقد انعكس النجاح الذي حققته ديار للتطوير على الإيرادات التي سجلتها في عام 2016 حيث ارتفعت بنسبة 77% لتصل إلى 428,3 مليون درهم، وكذلك على الأرباح التشغيلية التي ارتفعت بنسبة 50% لتصل إلى 218,9 مليون درهم كما حققت الشركة صافي أرباح بلغ 216 مليون درهم، وثبتت هذه النتائج النمو المستمر لأعمال الشركة في عام 2016، وتعزيز مكائنها الرائدة للعام المقبل.

ومع طرح مجموعة متنوعة من المشاريع الجديدة، تمكناً من مضاعفة أنشطتنا التسويقية في عام 2016، مع التركيز على استهداف المستثمرين من مختلف أنحاء العالم، فقد أطلقت ديار بنجاح لافت حملات ترويج عالمية في نيودلهي ومومباي في الهند، استعرضت خلالها المشاريع التي تنفذها الشركة إضافة إلى المشاريع المكتملة.



أعضاء مجلس الإدارة

السيد عبدالله الهاملي

رئيس مجلس الإدارة

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 والمنطقة الحرة، ومديراً 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

السيد عبدالله لوتاه 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

سعادة خليفة الزفين 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 بريد ج.



الدكتور عدنان شلوان

عضو

الدكتور عدنان شلوان 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

السيد محمد النهدي حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة وإدارة 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

السيد محمد الشريف 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

السيد سيف اليعربي 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 كيرزنر الدولية (المسؤول عن إدارة فنادق ون أوتلي وفندق أتلانتس النخلة).



السيد ياسر بن زايد الفلاسي

عضو

السيد ياسر بن زايد الفلاسي حاصل على البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة كاليفورنيا في الولايات المتحدة، شغل مدير قسم البطاقات البنكية في بنك دبي الإسلامي، كما شغل مدير أول للمشتريات في مكتب حكومة دبي في لندن ويشغل حالياً منصب رئيس تنفيذي للعمليات في مكتب حكومة دبي.



السيد عبيد ناصر لوتاه

عضو

السيد عبيد ناصر لوتاه 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

يؤمن مجلس إدارة ديار للتطوير بتجارب الحوكمة الراسخة التي أثبتت نجاحها في تحقيق النمو المستدام للأسواق المالية والإزدهار بأعمال الشركة ، حيث يعمل مجلس الادارة والادارة التنفيذية على ترسيخ نظام الرقابة الداخلية الذي يعتبر عنصرا حاسما في هيكل حوكمة الشركة ، ونحن بدورنا نعتز بتطبيق أعلى معايير الالتزام وتطبيق أفضل ممارسات الإمتثال بتطبيق اللوائح والأنظمة المتعلقة بتنظيم وإدارة الشركات المساهمة العامة في كافة أنشطة الشركة وتعاملاتها، من خلال تواصل إدارة شركة ديار للتطوير ش.م.ع بتطبيق قواعد الحوكمة على نحو فعال وبطريقة شفافة إنطلاقاً من مسؤولية مجلس الإدارة نحو مساهمي الشركة بما يحقق حماية وتعزيز حقوق المساهمين ، حيث قامت شركة بتطبيق قواعد الحوكمة تماشياً مع قانون الشركات الجديد رقم ٢ لسنة ٢٠١٥ و توافقاً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (٧/م) لسنة ٢٠١٦ بشأن معايير الإنضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة ، حيث قامت بتعديل نظامها الأساسي وقامت الشركة بتعيين لجنة متابعة والإطلاع على تعاملات المطلعين وتحديد مهامها ووضع القواعد الخاصة بتعاملات أعضاء مجلس الإدارة والموظفين لسهم الشركة ، وقامت الشركة بتعيين أعضاء مستقلين للمجلس بحيث يصبح ثلث أعضاء المجلس من الاعضاء المستقلين وغالبية الاعضاء غير تنفيذيين وتم أيضا تعيين لجان مجلس الادارة ومتابعة مهامه من قبل مجلس الادارة ، وملتزم أعضاء المجلس بالإفصاح عن تداولاتهم وتداولات أقاربهم من الدرجة الأولى على سهم الشركة ، وملتزمت 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 حسب ما جاء بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (٧/م) لسنة ٢٠١٦ بشأن معايير الإنضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة.

٢. تعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى في الأوراق المالية خلال العام ٢٠١٦.

إن أعضاء مجلس إدارة الشركة ملتزمون بالسياسة التي وضعتها الشركة بخصوص تداول الأوراق المالية التي تصدرها الشركة الواردة ضمن دليل الحوكمة الخاص بالشركة ، وكذلك الإلتزام 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 اساس سنوي وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض .

حسب افادة أعضاء مجلس الادارة و حسب رسالة سوق دبي المالي الموجهة للشركة المرجع ١٥٨٩/٢٠١٧ تاريخ ٢٠١٧/٠٢/١٢ مفادها *انه ليس هناك أي تعاملات لأعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى في الأوراق المالية لشركة ديار للتطوير (ش.م.ع) بيع أو شراء خلال العام ٢٠١٦*.

٣. مجلس إدارة الشركة

يكرس مجلس الإدارة جميع جهوده ويسخر كل خبراته للنهوض بأداء الشركة وفقاً لتطلعات المساهمين والشركاء وتترجم هذه التطلعات إلى قرارات يتابع سيرها المجلس عن كئيب 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 لإسناد بعض المهام والمسؤوليات بحيث تقوم كل لجنة على رفع تقاريرها وتوصياتها لمجلس الإدارة وذلك من باب المسؤولية والشفافية .

٣-١ تشكيل مجلس الإدارة:

حسب قواعد دليل حوكمة الشركة فإن جميع أعضاء المجلس وعددهم تسع أعضاء غير تنفيذيين وهذا يعني بمتطلبات قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (٧/م) لسنة ٢٠١٦ بشأن معايير الإنضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة ، علماً بأن رئيس مجلس الإدارة وغالبية الأعضاء هم من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة :

إسم عضو مجلس الإدارة	المنصب	تاريخ أول تعيين عام	المؤهلات و الخبرات و عضوية – منصب في أية شركات مساهمة أخرى أو جهات حكومية أو رقابة أو تجارية
السيد عبدالله الهاملي	رئيس مجلس الإدارة غير تنفيذي / غير مستقل	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 ، و يشغل حالياً منصب العضو المنتدب لمجلس إدارة بنك دبي الإسلامي بالإضافة الي أنه رئيس مجلس إدارة شركة ريت الإمارات.
السيد عبدالله لوتاه	نائب رئيس مجلس الإدارة / رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت/ عضو اللجنة التنفيذية / مستقل	٢٠٠٨	حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من كليات التقنيه العليا ، و يشغل منصب نائب رئيس مجلس الإدارة لمجموعة لوتاه منذ ١٩٩٩.
السيد خليفة الزفين	رئيس اللجنة التنفيذية عضو لجنة الترشيحات والمكافآت غير تنفيذي / مستقل	٢٠٠٦	حاصل على درجة البكالوريوس في الهندسة الكيميائية من جامعة أريزونا في الولايات المتحدة الأمريكية ، و يشغل 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 تنفيذي / 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 للإستثمار لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع
السيد ياسر بن زايد الفلاسي	عضو لجنة التدقيق/ غير تنفيذي / مستقل	٢٠١٦	حاصل على البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة كاليفورنيا في الولايات المتحدة، شغل مدير قسم البطاقات البنكية في بنك دبي الإسلامي، كما شغل مدير أول للمشتريات في مكتب حكومة دبي في لندن ويشغل حالياً منصب رئيس تنفيذي للعمليات في مكتب حكومة دبي.
السيد محمد النهدي	عضو لجنة الترشيحات والمكافآت / عضو اللجنة التنفيذية / غير مستقل/ غير تنفيذي	٢٠٠٩	حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة و إدارة الأعمال – بحداد عام ١٩٨١، وشغل منصب كبير المدراء في القسم المصرفي الشخصي في بنك اتش اس بي سي والرئيس التنفيذي للخدمات المصرفية للأفراد بنك دبي و يشغل حالياً رئيس العمليات في بنك دبي الإسلامي وعضو مجلس ادارة بنك دبي الاسلامي الخرطوم وباكستان وشركة تمويل

٣-٥ إجتماعات مجلس الإدارة : عقد مجلس إدارة الشركة ستة إجتماعات على النحو التالي:

تاريخ الإجتماع	عضو مجلس الإدارة					
	٢٠١٦/١٢/٢٨	٢٠١٦/١٠/٢٣	٢٠١٦/٠٨/٣١	٢٠١٦/٠٦/٢٩	٢٠١٦/٠٤/٢٠	٢٠١٦/٠٢/٢٤
السيد / عبدالله الهاملي	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / عبدالله لوتاه	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / خليفة الزفين	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / محمد الشريف	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / ياسر بن زايد	✓	✓	تغيب مع الإعتذار	✓	✓	✓
الدكتور / عدنان شلوان	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد /عبيد ناصر لوتاه	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / محمد النهدي	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد / سيف اليعربي	✓	✓	تغيب مع الإعتذار	الحضور عبر الهاتف	تغيب مع الإعتذار	✓

٣-٦ تفويض وصلاحيات الإدارة التنفيذية

فوض مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي بتولي مهام ادارة اعمال ديار اليومية بموجب جدول لائحة الصلاحيات المعتمد من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٠١٥/١٠/٢٦ ، أيضا فوض مجلس الإدارة الرئيس التنفيذي مجموعة من الصلاحيات محددة في الموضوع بموجب وكالة عامة صادرة بتاريخ ٢٠١٥/٠٩/١٠ سارية المفعول وغير محددة المدة وسيتم العمل على تحديثها خلال العام ٢٠١٧ هي على النحو التالي:

- القيام بكافة الأعمال والتصرفات والأمر الضرورية واللازمة لغايات إدارة وتشغيل الشركة لتحقيق أغراضها وتسيير أعمالها من النواحي المالية والإدارية وتمثيل الشركة في تعاملاتها مع الغير أياً كان والتوقيع على كافة العقود بأنواعها.
- إقامة وتسجيل دعاوى والشكاوى والطلبات والدفاع عن مصالح الشركة كمدعية أو كمدعى عليها أو كمشتكية أو مشتكى عليها في إجراءات أو دعاوى أو شكاوى قضائية أمام أي محكمة أو لجنة أو تحكيم أو هيئة قضائية أو إدارية، والقيام بتعيين وتوكيل المحامين والمستشارين القانونيين.
- التوقيع على الشيكات والأوراق التجارية بحسب الشروط والأحكام والصلاحيات المحددة من قبل مجلس الإدارة ممثلاً برئيس مجلس الإدارة.
- التوقيع على كافة أنواع العقود والتنازل عن ملكيتها أمام الجهات الرسمية على أن تكون هذه التصرفات ضمن حدود الخطط والبرامج والاستراتيجيات الموافق عليها من قبل مجلس إدارة الشركة ممثلاً برئيس مجلس الإدارة.
- تأسيس وإنشاء وتسجيل فروع للشركة و/أو مكاتب تمثيلية و/أو شركات تابعة و/أو إنتلاف و/أو تحالفات استراتيجية مع أطراف أخرى داخل دولة الإمارات العربية المتحدة التي تم الموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة.

السيد سيف اليعربي	عضو لجنة التدقيق (الرئيس) مستقل/ غير تنفيذي	٢٠١٠	محاسب معتمد من جمعية المحاسبين القانونيين المعتمدين (ACCA – المملكة المتحدة) حيث شغل مدير مالي لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية – الذراع الاستثماري لحكومة دبي ومديراً تنفيذياً في مجموعة أرنست أند يونغ – دبي والرئيس التنفيذي للعمليات، بنك العز الإسلامي مسقط – عمان ويشغل حالياً الرئيس المالي التنفيذي لشركة كيرزنا الدولي (المسؤول عن ادارة فنادق ون اند اونلي وفندق اتلانيس النخلة)
الدكتور عدنان شلوان	عضو / غير مستقل/ غير تنفيذي	٢٠٠٩	حاصل على درجة الدكتوراه في التسويق من الجامعة الأمريكية في لندن، شغل منصب رئيس قسم تطوير التسويق في مصرف قطر التجاري و يشغل حالياً الرئيس التنفيذي لبنك دبي الإسلامي وهو مصرفي إسلامي معتمد من المعهد الدولي للتجارة و التمويل الإسلامي
السيد عبيد ناصر لوتاه	عضو المجلس عضو اللجنة التنفيذية غير مستقل/ غير تنفيذي	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.

٣-٢ بيان نسبة تمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة

لا يوجد.

٣-٣ بيان بأسباب عدم ترشح أي عنصر نسائي لعضوية مجلس الإدارة للعام ٢٠١٦

تنتهي عضوية أعضاء مجلس الإدارة بشهر مارس ٢٠١٩ ، علماً بأن ديار قامت باتخاذ الإجراءات اللازمة لمراعاة التنوع بين الجنسين و راعت ذلك بسياستها بالانتخابات السابقة والتي عقدت بشهر مارس ٢٠١٦ حيث قامت بفتح باب الترشح لعضوية مجلس الإدارة لكل من تتوفر فيها الشروط القانونية ، وإذ تلتزم شركة ديار بأن يكون من بين المرشحين مرشح واحد على الأقل من العنصر النسائي في إنتخاب أعضاء مجلس الإدارة القادم.

٣-٤ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

حسب ما جاء بقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (٧/ر.م) لسنة ٢٠١٦ بشأن معايير الإنضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة وما جاء بنص المادة (٢٧) من النظام الاساسي لشركة ديار للتطوير مايلي : "يتم تحديد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية بمبلغ مقطوع لكل منهم بناء على اقتراح مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العمومية عليه ، كما يجوز أن تدفع الشركة مصاريف أو أنعاباً إضافية أو مرتباً شهرياً بالقدر الذي يقرره مجلس الإدارة لأي عضو من أعضائه إذا كان ذلك العضو يعمل في أي لجنة أو يبذل جهوداً خاصة أو يقوم بأعمال إضافية لخدمة الشركة فوق واجباته العادية كعضو في مجلس إدارة الشركة. وفي جميع الحالات يجب أن لا تزيد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة على ١٠٪ من الربح الصافي عن السنة المالية المنتهية بعد خصم الاستهلاكات والاحتياطي".

١. إن أعضاء مجلس الإدارة لم يستلموا أي نوع من أنواع المكافآت خلال عام ٢٠١٥.

٢. المكافآت المقترحة للعام ٢٠١٦ لعرضها على الجمعية العمومية :

مقترح لصرف نسبة (٢٪) من الربح الصافي عن السنة المالية المنتهية (بعد خصم الاستهلاكات والاحتياطي) وهو ما يمثل مبلغ (٤,٣٢٣ مليون درهم) أربع ملايين وثلاثمائة وثلاث وعشرون ألف درهم، أي ما يمثل (٤٨٠) ألف درهم لكل عضو من أعضاء مجلس الإدارة ، مشروطة بموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة على ذلك.

٣. بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس التي تقاضاها أعضاء مجلس الادارة عن السنة المالية للعام ٢٠١٦ : (لا يوجد)

إن أعضاء مجلس الإدارة لا يتقاضون بدلات عن حضور جلسات إجتماعات مجلس الإدارة ولا يتقاضون بدلات عن حضور جلسات إجتماعات لجان مجلس الإدارة.

• فوض المجلس بتاريخ ٢٠١٦/٤/٢٠ المستشار العام / امين سر المجلس بما يلي:

- تمثيل الشركة في كافة مسائل الافصاح والامتنال امام كافة الجهات الرسمية المختصة بما في ذلك هيئة الاوراق المالية وسوق دبي المالي، وله تفويض بعض تلك الصلاحيات لغيره من موظفي الشركة.
- تمثيل مجلس الادارة امام الكاتب العدل في المصادقة والتصديق على كافة محاضر اجتماعات مجلس الادارة الموقعة.
- تمثيل الشركة في كافة المسائل القانونية امام كافة الجهات الرسمية والمحاكم والسلطات.
- تعديل عقود تأسيس الشركات التابعة لديار حسب قانون الشركات الجديد
- تمثيل شركة ديار للتطوير ش.م.ع والشركات الفرعية المذكورة ادناه امام الكاتب العدل ودائرة التنمية الاقتصادية وسلطات المناطق الحرة وكافة الهيئات المختصة في اجراء كافة التعديلات اللازمة على عقود تأسيس الشركات.

وبقيت هذه الصلاحيات سارية لغاية استقالته من العمل بتاريخ ٢٠١٦/١٠/٤

٣-٧ 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، إلا إن هناك حالات معينة يمكن أن تكون فيها تعاملات الأطراف ذات العلاقة في مصلحة الشركة ومساهميها وبالتالي اعتمدت شركتنا سياسة لتوفير إطار سليم لمراجعة وإعتماد تعاملات الأطراف ذات العلاقة لمصالح الشركة والمساهمين .

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.

تفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة (أصحاب المصالح) لعام ٢٠١٦

لم توجد معاملات جوهرية مع أطراف ذوي علاقة (أصحاب المصالح) بخلاف ما هو مذكور بالبند رقم (١١) من الملاحظات الواردة بالبيانات المالية الخاصة بالشركة عن العام ٢٠١٦ وهي كالآتي :

أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الرئيسيين وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركة الزميلة والإنتلافات المشتركة والشركات التي يسيطر عليها المساهمين الاساسيين أو أعضاء مجلس الإدارة بشكل مباشر أو غير أو تلك التي بإمكانهم التأثير عليها اداريا بشكل هام.

(١) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

أبرمت المجموعة المعاملات الهامة التالية خلال السنة مع الأطراف ذات العلاقة في سياق العمل العادي وبالأسعار والشروط المتفق عليها مع ادارة المجموعه.

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
أحد المساهمين الاساسيين		
إيرادات تشغيلية / إيرادات تمويلة أخرى	٥,٦٣٦	٤,٧٧٠
تكاليف التمويل	١١,٠٩١	١٣,٠٠٩

(٢) مكافآت موظفي الادارة الرئيسيين

تعويضات أفراد الإدارة العليا		
رواتب وإمتيازات قصيرة الأجل للموظفين	١٢,٤٤٠	١٤,٢٦٥
تعويضات ومعاشات نهاية الخدمة للموظفين	٥٧٩	٤٥٣
مكافآت / أتعاب أعضاء مجلس الإدارة	٤,٣٢٣	١,٣٥٠
	١٧,٣٤٢	١٦,٠٦٨

(٣) المستحق من الأطراف ذات العلاقة ما يلي:

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
قصيرة الاجل		
مبالغ مستحقة من إنتلافات مشتركة	١٥,٩٠٨	١٦,٠٧٥
مبالغ مستحقة من أطراف أخرى ذات علاقة	١,٩٤٠,٠٧٩	١,٩٣٥,٢٥٨
ناقصا مخصص إنخفاض قيمة المستحق	١,٩٥٥,٩٨٧	(١,٥٣٨)
من طرف ذي علاقة	١,٩٥٤,٤٤٩	١,٩٥١,٣٣٣

يشتمل النقد والارصدة المصرفية على ودائع ثابتة تبلغ قيمتها درهم ٢٩٠ مليون (٢٠١٥: ٣٣٠ مليون درهم) مودعة لدى أحد المساهمين الرئيسيين في الشركة (احد البنوك) ، وتخضع هذه الودائع لمعدل الربح السائد في السوق .

في سنة ٢٠١٠ ، أبرمت المجموعه اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة بغرض بيع عقارات تبلغ قيمتها الدفترية ١,٣٣٧,٨٤٦,٠٠٠ مليون درهم وحقوق لشراء قطع أراضي بقيمة ٨٩٩,٥٨٩,٠٠٠ مليون درهم بلغ ثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين حسب الاتفاقية المبدئية ٣,٦٤٧,٥ مليون درهم .

فيما يلي أهم شروط وأحكام هذه المعاملة بما في ذلك التعديلات اللاحقة :

(١) يستحق قبض مقابل البيع في ١ يونيو ٢٠١٦ أو قبل ذلك التاريخ.

(٢) يمكن سداد ثمن البيع نقداً أو عيناً أو كلاهما حسبما يقرر المشتري. إذا كانت التسوية عينية، فإن القيمة العادلة للموجودات المحولة سيتم تحديدها بواسطة خبير تقييم مستقل، على أن يتم اختيار هذا الخبير من قبل البائع و المشتري و.

(٣) يبقى لدى الشركة الالتزام بشأن باقي سعر شراء الأراضي المحتفظ بها للتطوير.

عند إجراء التعديلات على الإتفاقية الأصلية تم تخفيض مقابل البيع بواقع ٧٣١ مليون درهم وذلك نتيجة للإلتزام المشتري بسداد الرصيد عند طلبه ، في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ ، أو قبل ذلك التاريخ سواء نقداً أو عيناً أو كلاهما .
في سنة ٢٠١٤ ، ووفقاً لملاحق اتفاقية البيع والشراء الأصلية لقطعة الأرض، المبرمة مع المطور الرئيسي، قامت المجموعة بتعديل الإتفاقية 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 مليون درهم مقابل الحساب المدين القائم.

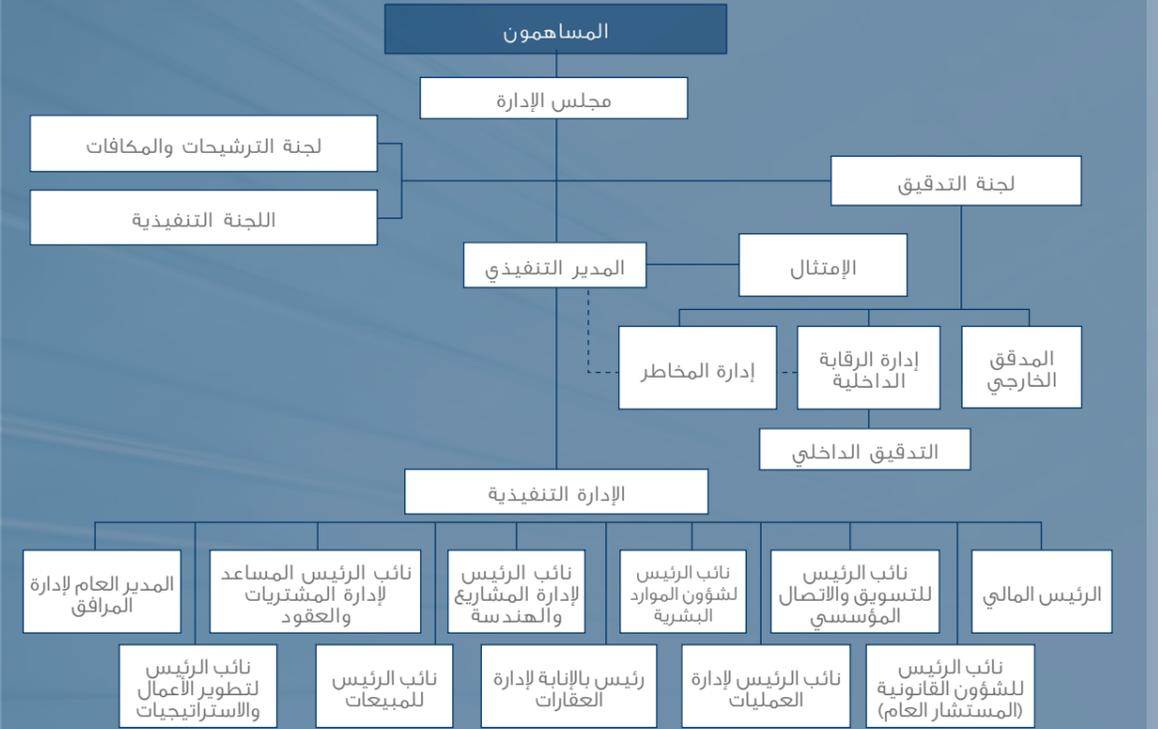
خلال سنة ٢٠١٥، قامت الشركة بتسوية ١٠٨ مليون درهم فيما يتعلق ببعض الأراضي بالإنابة عن طرف ذي علاقة، مما ترتب عليه تخفيض التزامات الشركة. يتم عكس المبلغ مستحق القبض في دفاتر الشركة بعد اقتطاع دفعات مستقبلية متعهد بها بمبلغ ١٧٠ مليون درهم (إيضاح ٣٠) فيما يتعلق بحقوق شراء أراضي من ثمن البيع وفقاً لإتفاقية البيع والشراء، تباشر الإدارة حالياً أعمال تقييم مختلف الخيارات لتسوية هذا الرصيد.

(٤) المستحق لأطراف ذات علاقة:

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
متداولة		
مبالغ مستحقة لمساهم رئيسي	-	١,٧١٤
مبالغ مستحقة لمشاريع مشتركة	١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩
	١٢,٢٩٩	١٤,٠١٣

كما في ٣١ ديسمبر٢٠١٦، بلغت قيمة القروض المصرفية لدى المجموعه من أحد المساهمين الاساسيين (أحد البنوك) ٣٠٧,٦ مليون درهم (٢٠١٥: ٢٦٤,١ مليون درهم) وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق. راجع أيضا إيضاح ١٥ من البيانات المالية.

٨-٣ الهيكل التنظيمي الخاص بحكومة الشركة



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

م	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة لعام ٢٠١٦ (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة لعام ٢٠١٦ (Bonuses) (درهم)
١	الرئيس التنفيذي (CEO)	١-يونيو-٢٠٠٧	٢,٠٦٦,٤٨٧,٠٠٠	.
٢	الرئيس المالي (CFO)	٢-أغسطس-٢٠١٥	١,٤١٠,٦٨٥,٠٠٠	.
٣	نائب الرئيس للشؤون القانونية (المستشار العام)	١٧-أكتوبر-٢٠١١ لغاية ٤-أكتوبر-٢٠١٦	٨٦٨,٩٢٥,٠٠٠	.
٤	نائب الرئيس للتسويق والاتصال المؤسسي	١-أغسطس-٢٠٠٨	٧٤٤,١٠٠,٠٠٠	.
٥	نائب الرئيس لإدارة العمليات	١-مايو-٢٠٠٤	١,٠٣٢,٣٤٦,٠٠٠	.
٦	نائب الرئيس لشؤون الموارد البشرية	٥-نوفمبر-٢٠٠٨	٨٩٩,٠٦٥,٠٠٠	.
٧	رئيس بالإنابة لإدارة العقارات	٣-فبراير-٢٠٠٨	٨٥٧,٣٩٥,٠٠٠	.
٨	نائب الرئيس لإدارة للمشاريع والهندسة	٤-يونيو-٢٠١٣	١,١٩٢,٤٨٠,٠٠٠	.
٩	نائب الرئيس للمبيعات	٨-يناير-٢٠٠٦	١,٢٤٧,٧١١,٠٠٠	.
١٠	نائب الرئيس المساعد لإدارة المشتريات والعقود	٢٣-يوليو-٢٠١٣	٩٣٠,٣٩٤,٠٠٠	.
١١	نائب الرئيس لتطوير الأعمال والإستراتيجية	١٦-سبتمبر-٢٠٠٧	١,١٧١,٧١٧,٠٠٠	.
١٢	رئيس قسم الرقابة الداخلية والتدقيق	٤-أغسطس-٢٠١٤	١,٣٦٥,٣١٦,٠٠٠	.

ملاحظة (١): مجموع المكافآت المدفوع لعام ٢٠١٦ (Bonuses); يرجى العلم بأنه سيتم تحديث التقرير بعد إعتقاد لجنة الترشيحات والمكافآت النهائي لكبار الموظفين التنفيذيين.

ملاحظة (٢): مجموع المكافآت الأخرى النقدية /العينية للعام ٢٠١٦ أو تستحق مستقبلاً، لا يوجد

٤. مدقق الحسابات الخارجي

أعيد تعيين السادة KPMG كمدقق حسابات خارجي للعام ٢٠١٦-٢٠١٧ بإجتماع الجمعية العمومية العادية بموافقة أغلبية المساهمين وتم تحديد أتعابهم بمبلغ (٤,٩٠,٥٠٠) ألف درهم (أربعمئة وتسعة الاف وخمسمائة درهم إماراتي) وتعتبر شركة "كي بي إم جي" واحدة من أربع أكبر شركات التدقيق المحاسبية في العالم ، حيث تأسست بدولة الامارات العربية المتحدة في عام ١٩٧٤ وحققت نمواً من خلال تأسيسها ٧ مكاتب بالدولة.

إسم مكتب التدقيق	KPMG	
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	٣ سنوات	
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية لعام ٢٠١٦ (درهم)	٤٠٩,٥٠٠ ألف درهم	
أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق للبيانات المالية لعام ٢٠١٦ (درهم) إن وجدت وفي حال عدم وجود أية أتعاب أخرى يتم ذكر ذلك صراحة	لا يوجد	
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى (إن وجدت) وفي حال عدم وجود خدمات أخرى يتم ذكر ذلك صراحة	لا يوجد	

بيان بالخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال ٢٠١٦ كالاتي :		
--	--	--

- قام السادة Deloitte & Touche بتقديم خدمات إستشارية مقابل أتعاب مبلغ ٢٨٤,٦٧٠ الف درهم.
- قام السادة Earnest & Young بتقديم خدمات إستشارية مقابل أتعاب مبلغ ٥٣,٠٠٠ الف دولار
- قام السادة Horwath MAK بالتدقيق على حسابات الضمان لمشاريع الشركة مقابل أتعاب مبلغ ١٩,٨١٢ الف درهم .
- قام السادة Protiviti Member Firm Middle East Consultancy بتقديم خدمات إستشارية مقابل أتعاب مبلغ ٢١١,٤٠٠ الف درهم
- قام السادة Barbara & Co بخدمات تدقيق مقابل أتعاب مبلغ ٧,٠٠٠ الف دولار

٥. لجان المجلس: قام مجلس إدارة بتأسيس لجنتين رئيسيتين

٥ - ١ لجنة التدقيق

تقوم لجنة التدقيق بتعيين مدققي الحسابات ، ومراجعة التقارير المالية بشكل دوري والإشراف على إدارة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والتأكد من تطبيق الشركة للمتطلبات القانونية والتنظيمية .

أ. أسماء أعضاء لجنة التدقيق :

١. السيد / سيف البعري - رئيسا
٢. السيد / محمد الشريف - عضوا
٣. السيد / ياسر بن زايد الفلاسي - عضوا

واجبات لجنة التدقيق و صلاحياتها والمهام الموكولة إليها

١. مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية في الشركة .
٢. 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.
٣. متابعة ومراقبة استقلالية مدقق الحسابات الخارجي ومدى موضوعيته، ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة والتأكد من إستيفاء مدقق الحسابات للشروط الواردة في القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها والنظام الأساسي للشركة.
٤. مراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية ونصف السنوية وربيع السنوية) ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة وبعد إقفال الحسابات بعد أي فترة ربع سنوية، وعليها التركيز بشكل خاص على ما يلي:-

- أية تغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية.
- إبراز النواحي الخاطئة لتقدير الإدارة.
- التعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق.

• افتراض استمرارية عمل الشركة.

• التقيد بالمعايير المحاسبية التي تقررها الهيئة.

• التقيد بقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية.

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

٦. الاجتماع مع مدققي حسابات الشركة مرة على الأقل في السنة دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو من يمثلها ، ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقا لمعايير التدقيق المعتمدة .

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

٨. رفع توصية لمجلس الادارة بشأن إختيار أو أستقالة أو عزل مدقق الحسابات وفي حالة عدم موافقة مجلس الادارة على توصيات لجنة التدقيق بهذا الشأن ، فعلى مجلس الادارة أن يضمن في تقرير الحوكمة بياناً يشرح توصيات لجنة التدقيق والاسباب التي دعت مجلس الادارة لعدم الاخذ بها .

٩. التأكد من استقلالية مدقق الحسابات للشروط الواردة في القوانين والانظمة والقرارات المعمول بها والنظام الاساسي للشركة ومتابعة ومراقبة استقلاليته .

١٠. مراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة.

١١. مناقشة نظام الرقابة الداخلية مع الإدارة والتأكد من أداؤها لواجبها في إنشاء نظام فعّال للرقابة الداخلية.

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

١٣. الإطلاع على تقييم المدقق لإجراءات الرقابة الداخلية و التأكد من وجود التنسيق فيما بين مدققي الحسابات الداخلي للشركة ومدقق الحسابات الخارجي

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

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

١٦. التأكد من رد مجلس الإدارة في الوقت المطلوب على الاستيضاحات والمسائل الجوهرية المطروحة في رسالة مدقق الحسابات الخارجي.

١٧. 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.

١٨. مراقبة مدى تقييد الشركة بقواعد السلوك المهني.

١٩. مراجعة تعاملات الأطراف ذات العلاقة مع الشركة والتأكد من عدم وجود أي تضارب في المصالح والتوصية بشأنها لمجلس الإدارة قبل إبرامها .

٢٠. ضمان تطبيق قواعد العمل الخاصة بمهامها والصلاحيات الموكلة إليها من قبل مجلس الإدارة.

٢١. تقديم التقارير والتوصيات إلى مجلس الإدارة عن المسائل الواردة في هذا البند.

٢٢. النظر في أية مواضيع أخرى يحددها مجلس الإدارة.

ب. إجتماعات لجنة التدقيق

عقدت لجنة التدقيق أربعة إجتماعات خلال العام ٢٠١٦ وقد تم توثيق محاضر الإجتماعات و توزيع نسخ منها على أعضاء مجلس الإدارة ويحتفظ امين سر لجنة التدقيق بمحاضر الإجتماعات المعتمدة من قبل أعضاء اللجنة ، وكان عدد مرات الحضور الشخصي للأعضاء في الإجتماعات المنعقدة على النحو التالي:

الإسم	إجتماع لجنة التدقيق رقم ١ ٢٠١٦/١/٢٤	إجتماع لجنة التدقيق رقم ٢ ٢٠١٦/٦/٠٥	إجتماع لجنة التدقيق رقم ٣ ٢٠١٦/٧/١٣ (بالتمرير)	إجتماع لجنة التدقيق رقم ٤ ٢٠١٦/١٠/١٣
السيد سيف اليعربي	✓	✘	✓	✓
السيد محمد الشريف	✓	✓	✓	✓
السيد ياسر بن زايد الفلاسي	✓	✓	✓	✓

٥ - ٢ لجنة الترشيحات والمكافآت

يتمثل دور لجنة الترشيحات والمكافآت على وضع ومراجعة سياسة المكافآت والأجور لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وتحديد التعويض الإجمالي الذي يتوافق مع أنظمة الرواتب والمكافآت المعتمدة وتحرص اللجنة كل الحرص على موائمة هذه المكافآت مع أداء الشركة كما تقوم في اللجنة بإعداد ومراجعة سياسة الموارد البشرية لتتوافق مع التشريعات والقوانين وتتابع الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة .

١- واجبات لجنة الترشيحات والمكافآت

(١) التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر.

(٢) 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.

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

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

(٥) تنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بما يتفق والقوانين والأنظمة المعمول بها وأحكام النظام

(٦) المراجعة السنوية للإحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الادارة وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة ، بما في ذلك تحديد الوقت الذي يلزم أن يخصصه العضو لأعمال مجلس الإدارة.

(٧) مراجعة هيكل مجلس الإدارة ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.

(٨) وضع سياسة خاصة بالترشح لعضوية مجل الإدارة والإدارة التنفيذية تهدف إلى مراعاة التنوع بين الجنسين ضمن التشكيل وتشجيع المرأة من خلال مزايا وبرامج تحفيزية وتدريبية ، وموافاة الهيئة بنسخة عن هذه السياسة وبأي تعديلات تطرأ عليها .

(٩) تقوم اللجنة بالنظر في أية أمور أخرى يحددها مجلس الإدارة.

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

تاريخ الإجتماع	المنصب	إجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الرقم ٢ ٢٠١٦/٠٣/٢١	إجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت الرقم ٢ ٢٠١٦/٠٥/٢٥
السيد / عبدالله لوتاه	الرئيس/ مستقل/ غير تنفيذي	✓	✓
سعادة/ خليفة الزفين	عضو/ مستقل/ غير تنفيذي	✓	✓
السيد / محمد النهدي	عضو/ غير مستقل/ غير تنفيذي	✓	✓

٦ - لجنة المتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين:

تم تشكيل لجنة تداولات المطلعين والتي تضم كلاً من التالية أسماؤهم:

الإسم	المنصب
السيد هاني فنصة	رئيس/الرئيس المالي
السيد علي شريف المزروقي	عضو/ نائب رئيس مساعد للموارد البشرية
السيد علاء منصور	عضو/ مساعد مدير العلاقات العامة وعلاقات المساهمين

إختصاصات اللجنة والمهام الموكولة إليها:

- إعداد سجل بأسماء جميع المطلعين في الشركة بالإضافة إلى الأشخاص المحتمل اطلاعهم على المعلومات الداخلية بصفة مؤقتة.
- إعداد النظم والسياسات الخاصة بتداول أعضاء مجلس الإدارة والموظفين في أسهم الشركة أو الشركات التابعة لها أو الشركات الشقيقة واعتمادها من مجلس الإدارة
- اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للمحافظة على سرية بيانات الشركة والمعلومات الجوهرية بما يضمن عدم انتشارها.
- اتخاذ الإجراءات اللازمة للتعامل مع الأطراف ذات العلاقة الذين لهم اطلاع على البيانات الداخلية والمعلومات الخاصة بالشركة وعملائها للحفاظ على سريتها وعدم إساءة استخدامها أو انتقالها إلى أطراف أخرى.
- التأكد من توقيع جميع المطلعين على إقرار بأنهم على علم بوضعهم كمطلعين على المعلومات الداخلية عن الشركة وعملائها، وتحملهم لكافة العواقب القانونية في حال تسرب المعلومات أو إعطاء التوصيات بناء على اطلاعهم على المعلومات الداخلية بحكم موافعهم، والالتزام بإبلاغ الشركة حول أي تداولات في أسهم الشركة أو الشركات التابعة قبل وبعد إجراء التداول.

ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام ٢٠١٦ :

عقدت اللجنة أول اجتماعاتها في ديسمبر ٢٠١٦ لبحث آلية العمل ومناقشة القوانين والأنظمة الخاصة بالمطلعين وبحث تطبيق أفضل الممارسات في هذا المجال، وعقب الاجتماع تم إعداد ما يلي:

- قائمة أولية بالمطلعين داخل الشركة والأطراف ذوي العلاقة لتحديث القائمة في نظام سوق دبي المالي.
- النماذج الخاصة بالإقرارات والإفصاح عن الأوراق المالية.
- سياسة تداولات المطلعين.

٧. نظام الرقابة الداخلية:

يعد نظام الرقابه الداخليه نظاما متكاملا يفرض الإجراءات والشروط والقوانين الإداريه ويراقب تطبيقها بشكل عملي من خلال أداء الشركه. ويقر مجلس الإدارة بمسؤوليته في المحافظة على نظام الرقابة الداخلية والحرص على فعاليته بشكل مستمر. ولا يعتبر هذا النظام عائقا ومانعا لفعالية العمل وسرعة الإنجاز والأداء، بل على العكس تماما فهو يضمن فعالية الأداء وإدارة المخاطر ونظام الرقابه الداخلي بالشركه.

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

ألية عمل إدارة الرقابة الداخلية في الشركة:

تقوم إدارة الرقابة الداخلية بمسؤولياتها وفقاً لمتطلبات الحوكمة، المعايير العالمية الصادرة من قبل جمعية المدققين الداخليين ودليل عملها المعتمد وذلك عن طريق التأكد من فعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية وأن الإجراءات المطبقة لمراقبة العمليات قد تم تصميمها بشكل مناسب ويتم تنفيذها بطريقة فعالة في الشركة بما في ذلك التحقق من إلتزام الشركة والعاملين فيها بأحكام القوانين والأنظمة والقرارات والسياسات والإجراءات الداخلية المعمول بها ومتابعة آلية عمل إدارة المخاطر. هذا وتتبع إدارة الرقابة الداخلية مجلس الإدارة من خلال لجنة التدقيق بحيث تتمتع الإدارة و موظفيها بالإستقلال الكافي للقيام بالواجبات و المسؤوليات المنوطة بها.

تقوم إدارة الرقابة الداخلية وفق خطتها السنوية المبنية على تقييم حجم المخاطر والمعتمدة من قبل لجنة التدقيق المفوضة من قبل مجلس الإدارة بالتأكد من كفاءة وفعّالية بيئة وأنظمة الرقابة الداخلية ورفع التقارير متضمنة الأفكار، الملاحظات والتوصيات الي الإدارة ولجنة التدقيق والتي تتعلق بتحسين تلك الأنظمة.

كذلك اعتمدت الشركة منهاج عمل لإدارة المخاطر يعتمد على التقييم النوعي والكمي للمخاطر التي تواجهها الشركة و التي يمكن أن تؤثر على تحقيق أهداف الشركة الإستراتيجية والتشغيلية والمالية ذلك من خلال تقييم المخاطر المرتبطة بهذه الأهداف ومعالجتها باستخدام ضوابط الرقابة الداخلية باعتبارها واحدة من الوسائل والإجراءات لإدارة وتقليص والسيطرة على المخاطر أوقلل المخاطر عن طريق التأمين و تقييم مدى كفاية الحماية التي يوفرها هذا المنهاج للشركة.

أسم مدير إدارة الرقابة الداخلية ومؤهلاته:

بسام الغاوي هو مدير إدارة الرقابة الداخلية في الشركة منذ أغسطس ٢٠١٤، وهو متخصص بمجال الرقابة وله خبرة واسعة ما يقارب ٢١ عاما في مجال التدقيق الداخلي والخارجي، إدارة المخاطر، حوكمة الشركات، التحقيق في الغش، الإحتيال والإمتثال. حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة والاقتصاد، ودبلوم في إدارة المخاطر من الأكاديمية الأمريكية لإدارة المالية، وحاصل ايضا على الشهادات المهنية التالية: CRMA ،CICA ،CCO، CIA ،CISA، CRISC ،CFE ،ACPA. وهو عضو في الجمعيات / المؤسسات المهنية التالية: ASCA ،ACFE ،ISACA ،IIA.

إسم ضابط الإمتثال ومؤهلاته :

عمر عاطف العزب يشغل مهام ضابط الإمتثال للشركة منذ عام ٢٠١٣، وهو المسؤول عن إنجاز خطة العمل السنوية لمراقبةالحوكمة والإمتثال، وهو حاصل على شهادة الدكتوراه في القانون الإداري من جامعة العلوم الإسلامية العالمية ، وأطروحة رسالته الدكتوراه عن" الرقابة الإدارية على الأحكام الناطمة 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 والقرارات الصادرة عن هيئة الإمارات للأوراق المالية والسلع، وسوق دبي المالي، كونه حاصل على شهادة الوسيط المعتمد من سوق دبي المالي / سوق أبوظبي للأوراق المالية والسلع وضابط إمتثال معتمد من هيئة الاوراق المالية والسلع، ومن مهامه ومسؤولياته أيضاً التحقق من مدى إلتزام 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 ومن خلال تحديد حجم المشكلة ودراسة مدى السلبيات الناجمة عنها التي قد تتأثر بها الشركة، وللحد 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 توزج نتائج أنشطة التدقيق كالاتي:

- 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 العامة (مؤشرات الأداء الرئيسية / بطاقة النقاط المسجلة المتعادلة) والنتائج مقابل الهدف.
- على أساس سنوي**: تقييم فيما يتعلق بملائمه 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 .

خلال العام ٢٠١٦ وحسب الخطط المعتمده للمراجعه لم تصادف إدارة الرقابة الداخلية أية مشاكل جوهرية / كبيرة بالشركة.

٨. أدت سياسة الحوكمة التي تتبعها الشركة إلى عدم وجود أية مخالفه خلال العام ٢٠١٦

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.

٩. الفعاليات المجتمعية:

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

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

- وقعت الشركة مذكرة تفاهم مع مؤسسة دبي العطاء لبناء مدرسة في دولة السنغال ضمن برنامجها لدعم التعليم حول العالم بتكلفة تقارب ١٥٠,٠٠٠ درهم، ويأتي ذلك بعد التعاون الناجح مع مؤسسة دبي العطاء لبناء مدرسة في دولة نيبال كما أن هذا يأتي تزامناً مع إعلان عام ٢٠١٦ عاما للقراءة، ودعماً لهذه المبادرة أنشأت الشركة مكتبة للقراءة للموظفين إضافة إلى تنظيم معرضين للكتاب للموظفين وزوار المبنى الرئيسي للشركة.
- وعلى صعيد المساهمات البيئية، شاركت ديار للعام الثالث على التوالي في مبادرة ساعة الأرض بالمشاركة في الفعالية التي نظمتها هيئة كهرباء ومياه دبي في منطقة الخليج التجاري إضافة إلى إطفاء جميع الأضواء غير الضرورية في مباني ديار خلال هذه الساعة، كما دعمت الشركة حملة "لنجعل هذا الصيف أخضر" التي نظمتها الهيئة بتوفير منصتين خلال الحملة في المبنى الرئيسي وأحد مباني الشركة في منطقة الخليج التجاري.
- وساهمت الشركة أيضاً في فعالية "يوم بلا مركبات" التي تنظمها بلدية دبي بشكل سنوي، وذلك برعاية الحدث بقيمة ٣٠,٠٠٠ درهم وحث الموظفين على المشاركة في الفعالية ،كما أرسلت الشركة عدداً من موظفيها للمشاركة في فعالية نظفوا العالم التي نظمتها بلدية دبي للمساهمة في تنظيف شواطئ الإمارة.
- وقامت الشركة خلال عام ٢٠١٦ وبالتعاون مع مؤسسة الثقة للتوحد بالتكفل برسوم العلاج لأحد الأطفال لمدة عام كامل والذي يخضع للعلاج والرعاية في المؤسسة وذلك بقيمة ٦٣٠٠٠ ألف درهم.
- نظمت الشركة زيارة لعدد من المستشفيات وقامت بتوزيع الهدايا على الأطفال المرضى وذلك بمناسبة احتفالية "حق الليلة" كما تم تنظيم زيارة أخرى لمركز راشد للمعاقين
- نظمت الشركة أيضاً حملة لجمع التبرعات بالتعاون مع جمعية بيت الخير خلال شهر رمضان.
- تم إرسال متطوعين من الشركة للمشاركة في العديد من الفعاليات التي نظمتها مؤسسة الثقة للتوحد لأطفال التوحد ، كما تقوم الشركة بإرسال الموظفين وعائلاتهم للمشاركة في الفعاليات الرياضية الخيرية إضافة إلى الاحتفال بالمناسبات الوطنية.

١٠. معلومات عامة

بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق، أعلى سعر، وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال السنة المالية للعام ٢٠١٦:

الشهر	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق
يناير	٠.٤٧	٠.٤٥	٠.٤٦
فبراير	٠.٥٧	٠.٥٤	٠.٥٦
مارس	٠.٥٨	٠.٥٦	٠.٥٨
أبريل	٠.٦٥	٠.٦٣	٠.٦٤
مايو	٠.٥٩	٠.٥٨	٠.٥٩
يونيو	٠.٥٩	٠.٥٩	٠.٥٩
يوليو	٠.٦٠	٠.٦٠	٠.٦٠
أغسطس	٠.٦٠	٠.٥٩	٠.٦٠
سبتمبر	٠.٥٩	٠.٥٨	٠.٥٨
أكتوبر	٠.٥٤	٠.٥٢	٠.٥٣
نوفمبر	٠.٥٦	٠.٥٥	٠.٥٥
ديسمبر	٠.٦٢	٠.٦٢	٠.٦٢

بيان بالأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق العام ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام ٢٠١٦:



• بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في ٢٠١٦/١٢/٣١ (أفراد ، شركات ، حكومات) مصنفة على النحو التالي: محلي، خليجي، عربي، وأجنبي

تصنيف المساهم	نسبة الأسهم المملوكة				
	أفراد	شركات	حكومة	بنوك	مؤسسات فردية
محلي	٪٣٥,٧٣٥٣	٪١٠,٧٨٨	٪١٠,٨٢	٪٤١,٣٠١	٪٠,٥٢٤
خليجي	٪١,٥٧٩٦	٪١,٨٩٢٦	.	٪٠,٧٢٠	٪٣,٥٤٩٢
عربي	٪٢,٦٦٠٣	٪٠,١٨٥٨	.	٪٠,١٨٨	.
أجنبي	٪١,٦٣٠٣	٪٣,٥٩٥٣	.	٪٠,١٨٥٤	.
المجموع	٪٤١,٦٥٥	٪١٥,٧٥٢٥	٪١٠,٨٢	٪٤١,٥٧٦٣	٪٠,٥٧٤

بيان بالمساهمين الذين يملكون ٥٪ أو أكثر من رأس مال الشركة كما في ٢٠١٦/١٢/٣١ 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 ٢٠١٦/١٢/٣١

م	ملكية السهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
١	أقل من ٥٠٠	٢٨,٥٩٢	٣٧٩,٩٦٣,٨٩٠	٪٥,٩٧
٢	من ٥٠٠ إلى أقل من ١,٠٠٠	٤,٣١٢	٦٣٧,٥٨٠,٦٥٦	٪١١,٠٣
٣	من ١,٠٠٠ إلى أقل من ١٠,٠٠٠	٨٠٢	٩٨٩,٩٢٨,٨٠٢	٪١٧,١٤
٤	أكثر من ١٠,٠٠٠	٧٨	٣,٧٧٩,٥٢٦,٦٥٢	٪٦٥,٤١

١. بيان بالإجراءات التي تم إتخاذها بشأن ضوابط علاقات المستثمرين مع بيان ما يلي:-

- إسم مسؤول علاقات المستثمرين وبيانات التواصل معه
- تم تعيين السيد علاء الدين منصور حسن، مساعد مدير – العلاقات العامة وعلاقات المستثمرين كمسؤول علاقات المستثمرين، وبيانات التواصل كالتالي:
 - رقم الهاتف: ٣٨٤٠٩٠٩-٤، أو ٣٨٤٠١٧-٤.
 - البريد الإلكتروني: IR@deyaar.ae / Alah@deyaar.ae
- الرابط الإلكتروني لصفحة علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة:
 - الصفحة العربية: <http://www.deyaar.ae/ar/investor-relations>
 - الصفحة الانجليزية: <http://www.deyaar.ae/en/investor-relations>

٢. بيان بالقرارات الخاصة التي تم عرضها في الجمعية العمومية المنعقد خلال عام ٢٠١٦ والإجراءات المتخذة بشأنها.

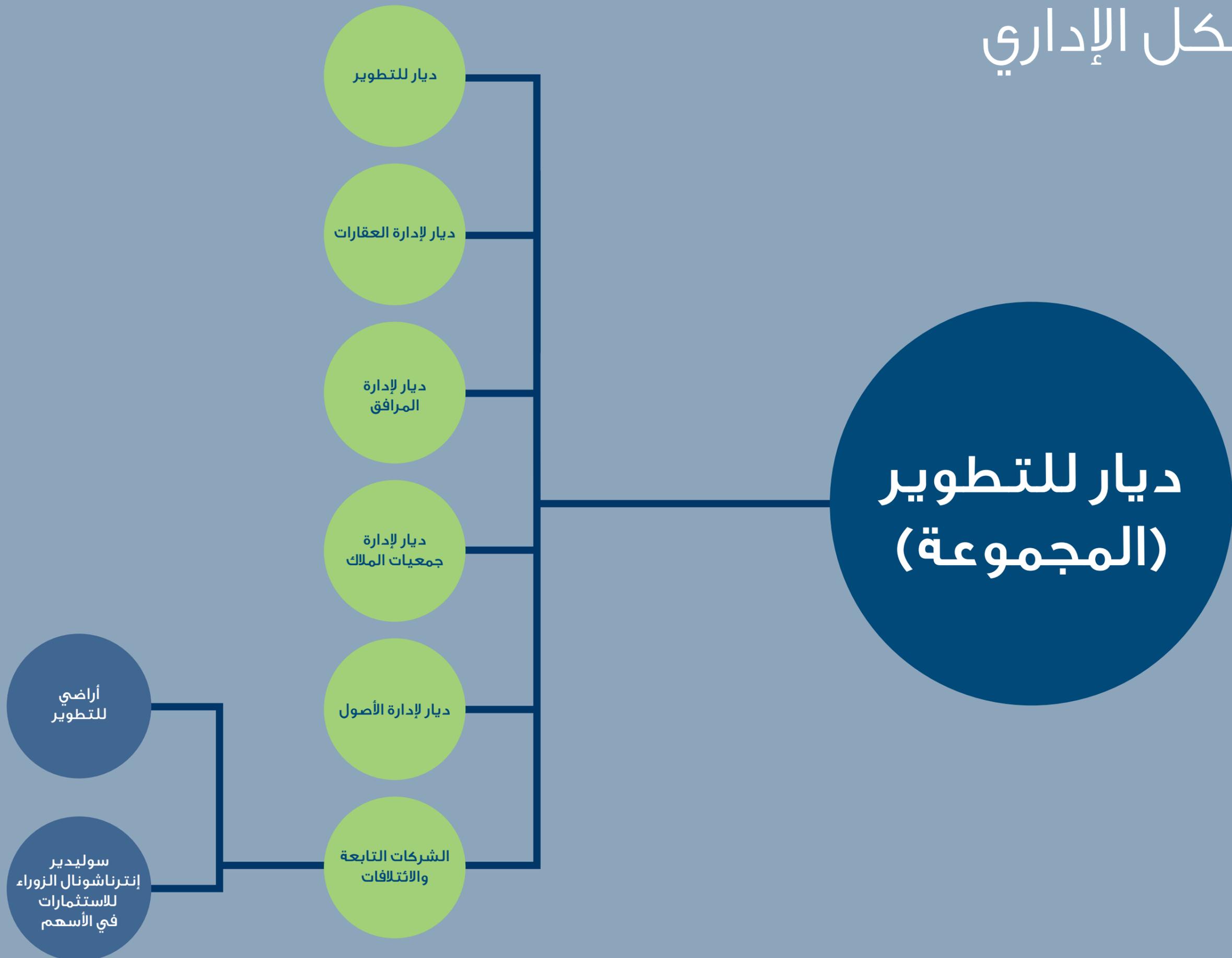
احتوت أجنحة الجمعية العمومية على قرار خاص يتعلق بتعديل عقد تأسيس شركة ديار للتطوير ش.م.ع بما يتوافق مع قانون الشركات التجارية رقم (٢) لعام ٢٠١٥. وقد تم اتخاذ جميع الإجراءات والموافقات اللازمة بعد الحصول على موافقة الجمعية العمومية والجهات المعنية وتم نشر عقد التأسيس المعدل في الجريدة الرسمية.

بيان الأحداث الجوهرية التي صادفت الشركة خلال ٢٠١٦

- أطلقت ديار "دانية ديستركت" المرحلة الثانية من مشروع ميدتاون، والتي تضم ستة أبراج سكنية تتدرج بين ٦ طوابق إلى ١٦ طابقاً وتضم ٥٧٩ وحدة سكنية بمختلف الأحجام ضمن مساحة بناء تبلغ ٩٧١,٨٣٠ قدماً مربعة.
- أقامت "ديار للتطوير" معرضاً للمبيعات في مقاطعة بومباي الهندية يومي ٧ و ٨ مايو ٢٠١٦ في فندق "فور سيزونز" في مدينة وورلي، حيث استضافت الشركة المئات من مستثمري الهند في القطاع العقاري، وذلك بهدف تشجيعهم على ضخ استثماراتهم في قطاع العقارات في دبي.
- أعلنت "ديار للتطوير" عن تفاصيل شراكتها الاستراتيجية مع "إشيوغلو"، العلامة التجارية التركية الرائدة في قطاع العقارات، والتي ستقوم الشركة التركية من خلالها بإدارة عمليات بيع الوحدات السكنية حصرياً لأحد مباني دانية ديستركت، المرحلة الثانية من مشروع ميدتاون للمستثمرين الأتراك الراغبين بالاستثمار في سوق العقارات الإماراتي.
- أعلنت "ديار للتطوير" عن توقيع اتفاقية مع "دبي العطاء" لبناء مدرسة للتعليم الأساسي في منطقة نائية في السنغال بهدف إتاحة الفرصة لأفراد المجتمع الاستفادة من مرافق تعليمية، وتعد المدرسة ثاني مشروع تقوم "ديار" بدعمه في الخارج ضمن مبادرة دبي العطاء "تبنّي مدرسة".
- "ديار للتطوير" تطور قسم إدارة المرافق في الشركة ليصبح شركة مستقلة قائمة بذاتها، وسوف تقوم شركة "ديار لإدارة المرافق" باستثمار النمو والنجاح الذي شهده القسم مؤخراً والبناء عليه من خلال رؤية استراتيجية وإدارة جديدة. وستظل الشركة مملوكة بالكامل بنسبة ١٠٠٪ من قبل "ديار للتطوير"، وتكتمل أقسام التطوير العقاري وإدارة العقارات وإدارة جمعيات الملاك في "ديار للتطوير"، ما يوفر حلول عقارية متكاملة لتلبية احتياجات ملاك العقارات.
- "ديار للتطوير" تدشن الأعمال الإنشائية لفندق في منطقة البرشاء وسيضم الفندق ٤٠٨ وحدة تشمل ٢٩٩ وحدة فندقية متنوعة، منها ١٥ جناح فندقية إضافة إلى ١٠٩ شقق فندقية، تتنوع بين ٩٣ شقة من غرفة نوم و ١٦ شقة من غرفتي نوم لكل منها.
- "ديار للتطوير" تعلن اتفاقيتها مع "ميليونيوم و كويثورن" لإدارة ثلاث مشاريع تابعة للشركة، والتي تشمل ٩٥٣ وحدة فندقية، حيث تواصل الشركة سعيها الجاد في تنويع محفظتها الإستثمارية من خلال تطوير قاعدة واسعة من المشاريع التي تشكل بدورها مصادر مستمرة للإيرادات.
- "ديار للتطوير" تستعرض أبرز مشاريعها السكنية خلال معرض للمبيعات في نيودلهي الهندية.
- "ديار للتطوير" تطلق باقة استثمارية تضمن للمستثمرين في برج الشقق الفندقية في مشروع "دي آتريا" الحصول على عائدات بنسبة ١٤٪ خلال أول عامين.
- "ديار للتطوير" تسجل مشاركتها للعام الثاني على التوالي في معرض دبي للعقارات في مومباي



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



ميدتاون: معايير جديدة للحيش والسكن



لمحة عن 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.

قامت ديار حتى الآن بتطوير أكثر من ٧ ملايين قدم مربع من المساحات السكنية والتجارية ومساحات التجزئة للبيع والإيجار في مواقع رئيسية في دبي. بما في ذلك دبي مارينا، مركز دبي المالي العالمي، الخليج التجاري، أبراج بحيرات الجميرا، البرشاء الأولى، مدينة دبي للإنتاج، مجمع دبي للعلوم، واحة دبي للسيليكون والبرشاء هايتس. تضم محفظة الشركة العديد من المشاريع السكنية والتجارية الفريدة، مثل مشروع سنترال بارك وبرج برلينغتون وهاميلتون ريزيدنسي.

ومن أهم المشاريع التي أطلقتها ديار مؤخراً:

- ميدتاون من ديار، مشروع سكني بمساحة بناء تصل إلى ٥,٥ مليون قدم مربع في مدينة دبي للإنتاج.
- ذي أتريا، مشروع متعدد الاستخدامات يضم برجين أحدهما سكني والآخر للشقق الفندقية بمساحة بناء تصل إلى ١,٣٥ مليون قدم مربع.
- مون روز، يضم المشروع برجين سكنيين وبرج للشقق الفندقية في مجمع دبي للعلوم على امتداد شارع أم سقيم في منطقة البرشاء جنوب.
- فندق وشقق فندقية ديار ميلينيوم في منطقة البرشاء.

إدارة العقارات

يقدم قسم إدارة العقارات في ديار للعملاء مجموعة واسعة من الخدمات المتخصصة، تشمل عمليات تفقّد 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 ١٧,٠٠٠ وحدة عقارية موزعة في أنحاء مختلفة من دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة إشغال تتجاوز ٩٥٪.

وتشمل خدمات ديار لإدارة العقارات:

- تفقّد 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

نجحت ديار في تحويل قسم إدارة المرافق إلى شركة ديار لإدارة المرافق كشركة مستقلة ومملوكة بالكامل لديار للتطوير، مما ساهم في توفير خدمات الدعم للعملاء بما يضمن لهم أعلى معايير الراحة.

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

لا الحصر:

- خدمات إدارة المرافق المتكاملة
- الصيانة الوقائية والطارئة والعامه
- أعمال التنشيطيات الداخلية
- خدمات التنظيف والخدمات الخفيفة
- أنظمة التدفئة والتهوية والتكييف والكهرباء والسباكة وصيانة البناء
- المستوى الأول من الخدمات المتخصصة (أنظمة الأمن وإنذار الحرائق ومكافحتها، المصاعد، البوابات)
- المستوى الثاني من الخدمات المتخصصة (إدارة النفايات، مكافحة الحشرات، العناية ببرك السباحة والبستنة

تقوم ديار لإدارة المرافق وفقاً للاستراتيجية الجديدة التي طرحتها مع تعيين الإدارة الجديدة لها بإدارة العديد من المشاريع في مختلف أنحاء الإمارات.

إدارة جمعيات الملاك

تحرص شركة ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م. على ضمان جودة المجمعات التي تديرها من عبر كونها الشريك الأمثل لإدارة جمعيات الملاك. وقد سعت الشركة منذ بداية تأسيسها إلى ضمان تلبية توقعات العملاء من خلال تحقيق أفضل النتائج. وتسعى الشركة إلى حفظ ورفع قيمة الممتلكات في المجتمعات التي تديرها عبر تقديم خدمات إدارية عالية الجودة و الاشراف الدقيق على العقود.

تسعى ديار لإدارة جمعيات الملاك إلى رفع قيمة العقارات ورفع قيمتها الإيجارية من خلال خلق مجتمعات مستقرة مالياً ضمن أجواء عائلية واجتماعية. ويدير فريق الشركة حالياً محفظة مكونة من ٦,٠٠٠ وحدة ضمن ٢٠ مجمعاً سكنياً في مناطق متعددة منها مركز دبي المالي العالمي والخليج التجاري وواحة دبي للسليكون ومدينة دبي للإنتاج ومدينة دبي الرياضية، كما يتولى الاشراف على كافة المهام الفنية والبيئية والأمنية والمالية والإدارية، إلى جانب خدمة العملاء.

وبعمل في ديار لإدارة جمعيات الملاك فريق عمل على درجة عالية من الكفاءة ومؤهل من قبل مؤسسات عالمية مثل معهد الجمعيات السكنية في الولايات المتحدة ومعهد الصحة والسلامة المهنية والمجلس الوطني للامتحانات في السلامة والصحة المهنية ومدققين معتمدين من السجل المهني لشهادات مدققي الحسابات.

وبالإضافة للفوز بجائزة اتصالات للطاقة في ٢٠١٥، والوصول للقائمة النهائية لجائزة الخليج للعقارات ٢٠١٧، فقد تم اعتماد الخدمات التي تقدمها الشركة ضمن نظام الإدارة المتكامل من قبل جهة تقييم محايدة والحصول على الشهادات التالية:

- آيزو ٩٠٠١:٢٠٠٨ (الجودة)
- آيزو ١٤٠٠١:٢٠٠٤ (البيئة)
- OHSAS ١٨٠٠١:٢٠٠٧ (نظام إدارة الصحة والسلامة)

لا تقتصر الخدمات الي تقدمها إدارة جمعيات الملاك على عقارات ديار فحسب، حيث يمكن للمطورين وملاك العقارات الاستفادة من الخدمات التي تقدمها الشركة. ويسعى فريق العمل باستمرار إلى استقطاب المزيد من جمعيات الملاك لتقديم أفضل الخدمات وتعزيز محفظة العقارات التي تديرها الشركة.

قطاع الضيافة

أعلنت ديار في ٢٠١٤ استراتيجيةها لتطوير مشاريع في قطاع الضيافة لتضاف إلى محفظة الشركة من المشاريع السكنية والتجارية.

يأتي دخول ديار للتطوير في قطاع الضيافة في إطار استراتيجيةها لتنويع محفظتها العقارية، بدايةً من دبي. وتماشياً مع توجهها الجديد، تعتزم الشركة تخصيص ما يصل إلى مليون قدم مربع لقطاع الفنادق و الشقق الفندقية في مواقع رئيسية في إمارة دبي، بما في ذلك الخليج التجاري وشارع الشيخ زايد وبالقرب من الوجهات السياحية مثل البرشاء والمواقع القريبة من موقع معرض إكسبو ٢٠٢٠ على امتداد شارع محمد بن زايد.

إن قرار شركة ديار لدخول قطاع الضيافة يأتي في أعقاب الدعوة التي وجهتها القيادة في دبي لزيادة الاستثمار في تطوير حلول عقارية تواكب الارتفاع المستمر في أعداد السياح القادمين إلى الإمارة. وفي حين تجري حالياً دراسة مشاريع عديدة في هذا المجال، تتطلع الشركة إلى إقامة علاقات تعاون دولية تعزز القيم الأساسية لمشاريعها من حيث الجودة والمصداقية.

وإنطلاقاً من هذا التوجه، وقعت الشركة اتفاقية شراكة استراتيجية مع فنادق ميلينيوم وكوبتورن، إحدى أسرع المجموعات الفندقية نمواً في المنطقة، لإدارة وتشغيل ما يقارب ١٠٠٠ وحدة فندقية في ثلاثة من مشاريع الشركة في قطاع الضيافة.



مون روز: مستوحى من جمال الطبيعة

مشاريع ديار

ذي أتريا

أطلقت الشركة مشروع "ذي أتريا" متعدد الاستخدامات والذي يضم ١,٣٥ مليون قدم مربع والمكون من برجين، وهو يشكل أول مشاريع ديار في قطاع الضيافة بعد قرار تخصيصها ما يصل إلى مليون قدم مربع لمشاريع الضيافة خلال السنوات المقبلة. سيضم البرج السكني في المشروع ٣٠ طابقاً وسيحتوي على ٢١٩ وحدة سكنية تتنوع بين شقق بغرفة نوم واحدة، وغرفتي نوم وثلاث غرف نوم، إضافة إلى ثلاثة غرف نوم دوبلكس وشقتين بنتهاوس من أربع غرف نوم.

في حين يتكون برج الشقق الفندقية من ٣١ طابقاً تحتوي على ٣٤٧ شقة فندقية تتنوع بين استديو وغرفة نوم واحدة وغرفتي نوم وثلاث غرف نوم بالإضافة إلى شقق دوبلكس من ثلاث غرف نوم، ويوفر المشروع صالة رياضية وناد صحي وبركة سباحة ومجموعة من المطاعم الراقية.

"ذي أتريا" هو أول مشروع لديار بالتعاون شركة التصميم العالمية الشهيرة "يوو ستوديو" للتصميم الداخلي التي أسسها المستثمر العقاري البارز جون هيتشكوكس والمصمم الشهير فليب ستارك والتي ستتولى مهمة تقديم وحدات سكنية حضرية في المشروع من خلال تصاميم داخلية مميزة.

سيتم إدارة "ذي أتريا" من قبل شركة إدارة الفنادق العالمية "ملينيوم وكوبثورن" والتي تمتلك وتدير أكثر من ١٢٠ فندقاً وما يقارب من ٤,٠٠٠٠ غرفة حول العالم، بالإضافة إلى مجموعة من العلامات التجارية في مختلف أرجاء العالم. تلتزم ملينيوم وكوبثورن بفلسفة محورها العملاء لتقديم أعلى مستويات الخدمة. تعد ملينيوم وكوبثورن الشرق الأوسط وأفريقيا ى أسرع شركات إدارة الفنادق نمواً في المنطقة. تدير ملينيوم وكوبثورن الشرق الأوسط وأفريقيا ٢٦ فندقاً وتسعى للوصول إلى ١٠٠ عقار بحلول عام ٢٠٢٠.

باعت شركة ديار جميع الوحدات في البرج السكني خلال ساعات من إنطلاقه وحققت إجمالي مبيعات بلغت ٥٠٠ مليون درهم. وقد وصلت نسبة إنجاز المشروع في فبراير ٢٠١٧ إلى ٦٥٪ ومن المتوقع استكمال المشروع في الربع الرابع من ٢٠١٧.

مون روز

قامت ديار للتطوير بإطلاق مشروع "مون روز" للشقق السكنية والفندقية والمكون من ثلاثة أبراج، ويتخذ المشروع قيد الإنشاء، موقعاً مميزاً ضمن مجمع دبي للعلوم على امتداد شارع أم سقيم باتجاه شارع الشيخ محمد بن زايد لا يبعد المشروع سوى ٥ دقائق بالسيارة من مول الإمارات و٢٠ دقيقة من دبي مول ويقع على مقربة من حديقة ميراكل جاردن وماي سيتي سنتر البرشاء.

يتكون كل برج من ثلاثة سراديب و ١٩ طابقاً، ويضم البرجين السكنيين إجمالي ١٤٦ شقة بغرفة نوم واحدة، ١٤٤ شقة بغرفتي نوم وسبع شقق بثلاث غرف نوم، في حين تم تصميم برج الشقق الفندقية ليضم ١٢٦ شقة استوديو، و ٧٢ شقة بغرفة نوم واحدة.

وقد نجحت الشركة في بيع غالبية الوحدات السكنية في مشروع مون روز والمعتزم تسليمه في الربع الثالث من ٢٠١٧. وبلغت نسبة الإنجاز في المشروع في ديسمبر ٢٠١٦ أكثر من ٥٦٪.

ميدتاون

يعد مشروع ميدتاون مجعماً سكنياً متكاملاً بمساحة بناء٥,٥ مليون قدم مربع ويتألف من ٢٧ مبنى ضمن منصة واحدة تضم مجموعة من متاجر التجزئة ومواقف للسيارات ومناطق للخدمات الأساسية.

يقع مشروع ميدتاون في مدينة دبي للإنتاج التي تضم العديد من المرافق ولا تبعد سوى ٥ دقائق من مركز ألى منافسات الجولف في العالم. يمتاز موقع المشروع بتوفيره لسهولة الوصول إلى مطار دبي الدولي ودبي مول ومول الإمارات ومطار آل مكتوم الدولي في موقع إكسبو دبي ٢٠٢٠.

وفي شهر أبريل ٢٠١٦، أطلقت الشركة "دانية ديستركت" المرحلة الثانية من مشروع ميدتاون، والتي تضم ستة مباني سكنية تحتوي على ٥٧٩ وحدة من مختلف الأحجام. وقد تم إطلاق المرحلة الأولى من المشروع "أفنان ديستركت" في شهر أغسطس ٢٠١٥ وهي تضم سبعة مباني سكنية تحتوي على ٦٥٩ وحدة سكنية مختلفة الأحجام.

تم استكمال أعمال تسوية الأرض للمرحلتين في مشروع ميدتاون وتم تعيين المقاول الرئيسي لمباشرة العمل على المشروع.

فندق وشقق فندقية ديار لينيوم البرشاء

أعلنت ديار في شهر أغسطس ٢٠١٦ عن العمل في أحدث مشاريعها بالقرب من مول الإمارات في منطقة البرشاء، مشروع الفندق والشقق الفندقية الذي يمتد على مساحة تبلغ حوالي ٧٠٠,٨٠٠ قدم مربع ومن المتوقع إنجاز المشروع خلال عام ٢٠١٨.

يضم المشروع ٤٠٨ وحدة فندقية، تشمل ٢٩٩ غرفة فندقية منها ١٥ جناحاً بالإضافة إلى ١٠٩ شقة فندقية تتنوع بين ٩٣ شقة بغرفة نوم واحدة و ١٦ شقة بغرفتي نوم، بالإضافة إلى العديد من المرافق والخدمات للسياح أو الزوار لغرض الأعمال وهي تشمل مطاعم ومركز أعمال وغرف اجتماعات وبرك سباحة ونادي صحي وصالة رياضية ومنطقة للعب الأطفال. كما وسيضم المشروع مرافق مخصصة للرجال والنساء تشمل برك سباحة منفصلة للسيدات، ومطاعم متنوعة تلبي الطلب المتزايد على الخيارات المتوافقة مع الشريعة الإسلامية. يأتي هذا المشروع الفندقي لتلبية للطلب المتزايد على الفنادق والشقق الفندقية عالية الجودة بالقرب من مول الإمارات ومحطات المترو.

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 تأجيرية 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 فريدا 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، ويتكون المشروع من خمس مناطق، البوابات، والفيروايز، والخلجان، والشواطئ البحرية، والأفينيوز.

محطات ديار خلال ٢٠١٦

أبريل

ديار للتطوير تسجل أرباحاً صافية بقيمة ٥١.٣ مليون درهم إماراتي خلال الربع الأول من عام ٢٠١٦، الأمر الذي يأتي تأكيداً على حفاظ الشركة على مسار النمو المطرد في التنمية وتقديم خدمات مميزة.

يناير

ديار للتطوير تعلن عن النتائج المالية للعام المنتهي في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥، والتي شهدت تسجيل الشركة لأرباح صافية تقدر بـ ٢٩١.٤ مليون درهم إماراتي.

مارس

ديار للتطوير تعلن عن إطلاق دانية ديستركت، المرحلة الثانية من مشروع ميدتاون، المشروع المتكامل الذي يقع في المنطقة العالمية للإنتاج الإعلامي.



يوليو

ديار للتطوير توقع اتفاقية بناء مدرسة في السنغال لتوفير التعليم للأطفال المحتاجين مع دبي العطاء، والتي توفر مرافق تعليمية آمنة وصحية لـ ١٥٠ طفلاً.

أعلنت ديار للتطوير خلال الشهر ذاته تحقيقها لصادف أرباح وصل إلى ١١١ مليون درهم إماراتي خلال الأشهر الستة الأولى من عام ٢٠١٦، والتي نتجت عن نمو المبيعات في مشروع ميدتاون وذي آتريا.



أغسطس

أعلنت ديار للتطوير عن بدء الأعمال الانشائية في مشروعها الفندق في منطقة البرشاء بالقرب من مول الإمارات، والذي سيضم ٢٩٩ وحدة فندقية متنوعة، إضافة إلى ١٠٩ شقق فندقية.

• طورت ديار للتطوير قسم إدارة المرافق في الشركة ليصبح شركة مستقلة قائمة بذاتها.



سبتمبر

• سجلت ديار للتطوير مشاركة ناجحة في خلال مشاركتها في فعاليات النسخة الـ٥١٠ من معرض "سيتي سكيب غلوبال" لعام ٢٠١٦، حيث استعرضت الشركة خلال الحدث مجموعة من أبرز مشاريعها بما في ذلك ميدتاون، مون روز، وذي آتريا.

• أعلنت الشركة عن توقيعها لاتفاقية استراتيجية مع مجموعة "ميليونيوم وكوبثورن"، العلامة التجارية الرائدة في قطاع الفنادق والضيافة، وذلك بهدف تشغيل وإدارة مشاريع "ديار للتطوير" الفندقية الثلاث، والتي تضم ٩٥٣ وحدة.

نوفمبر

حصلت ديار للتطوير على ست شهادات تقدير لتطبيق أعلى معايير الجودة، حيث نالت كل من شركة ديار لإدارة المرافق وقسم ديار لإدارة جمعيات الملاك على ثلاث شهادات عن فئات نظام إدارة الجودة، ونظام إدارة البيئة ونظام إدارة الصحة والسلامة المهنية.



أكتوبر

• سلطت ديار للتطوير الضوء على مشاريع ميدتاون ومون روز وروبي ريزدنس من خلال معرض المبيعات الذي نظمته الشركة في مدينة نيودلهي في الهند، وذلك ضمن إطار جهود الشركة الرامية إلى استقطاب المزيد من مستثمري الهند إلى السوق العقاري في دولة الإمارات.

• حققت ديار للتطوير إيرادات بقيمة ٢٦١ مليون درهم إماراتي خلال الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠١٦ بزيادة تقدر بـ ٨٥٪ عن الفترة ذاتها من عام ٢٠١٥.

سجلت ديار للتطوير مشاركة ناجحة في معرض دبي للعقارات والذي أقيم في مدينة مومباي الهندية، سعياً لتلبية الطلب المتزايد من قبل مستثمري الهند على القطاع العقاري في إمارة دبي، حيث قامت الشركة باستعراض مشاريعها ذي آتريا، ميدتاون، مون روز، وروبي ريزدنس.

ديسمبر

المنظمة البيئية

الإيضاحات المالية لعام ٢٠١٦

توقيع اتفاقية مع
ميلينيوم وكوبثورن
لإدارة ثلاثة
مشاريع فندقية

صافي الأرباح

٢١٦,٠
مليون درهم
إماراتي
خلال عام ٢٠١٦

إطلاق المرحلة الثانية
”دانية ديستريكت“
من مشروع
”ميدتاون“

إنجاز
”مون روز“
و
”ذي أتريا“

في الربع الثالث والرابع من عام ٢٠١٧

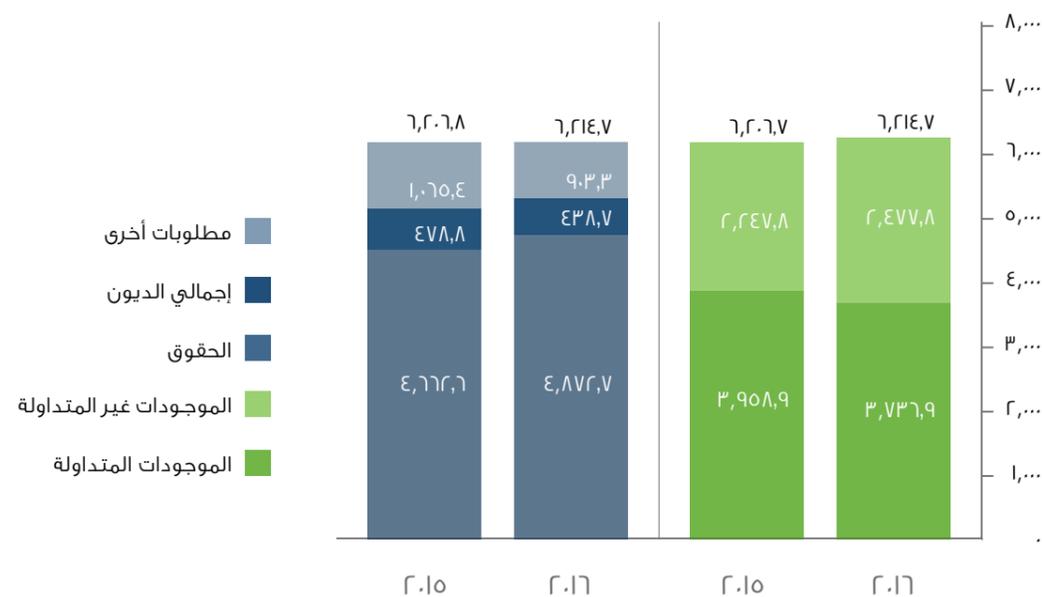
الإيضاحات المالية: ٢٠١٥/٢٠١٦

(مليون درهم)

	٢٠١٥	٢٠١٦
الربح والخسارة		
الإيرادات	٢٥٧,١٠	٤٢٨,٢٦
صافي الربح	٢٩١,٣٥	٢١٦,١٥
الميزانية العمومية		
إجمالي الموجودات	٦,٢٠٦,٨	٦,٢١٤,٧
إجمالي المطلوبات	١,٥٤٤,٢	١,٣٤٢,١
إجمالي حقوق الملكية صافي الموجودات	٤,٦٦٢,٦	٤,٨٧٢,٧
إجمالي الديون	٤٧٨,٨	٤٣٨,٧
الأرصدة لدى البنوك	٨٢٣,٣	٦٤٧,٢
رأس المال المصدر	٥,٧٧٨,٠	٥,٧٧٨,٠
نسب الأرباح		
العائد على الحقوق	٪٦,٢	٪٤,٤
العائد على الموجودات	٪٤,٧	٪٣,٥
نسبة صافي الأرباح	٪١١٣,٣	٪٥٠,٥
أرباح السهم بالفلس	٥,٠٤	٣,٧٤
نسبة الميزانية العمومية		
نسبة المديونية إلى حقوق الملكية	٪١٠,٣	٪٩,٠
نسبة النقد لإجمالي الموجودات	٪١٣,٣	٪١٠,٤
صافي قيمة الموجودات للسهم (درهم)	٠,٨١	٠,٨٤

الميزانية العمومية: ٢٠١٥ / ٢٠١٦

(مليون درهم)



إيرادات قطاع الأعمال

٢٠١٥/٢٠١٦

٢٠١٦

٢٠١٥

٥٨٪
تطوير المشاريع والعقارات

١٥٪
إدارة العقارات

١٢٪
إدارة المرافق

٢٪
إدارة جمعيات الملاك

١٣٪
التأجير

٧٢٪
تطوير المشاريع والعقارات

١٠٪
إدارة العقارات

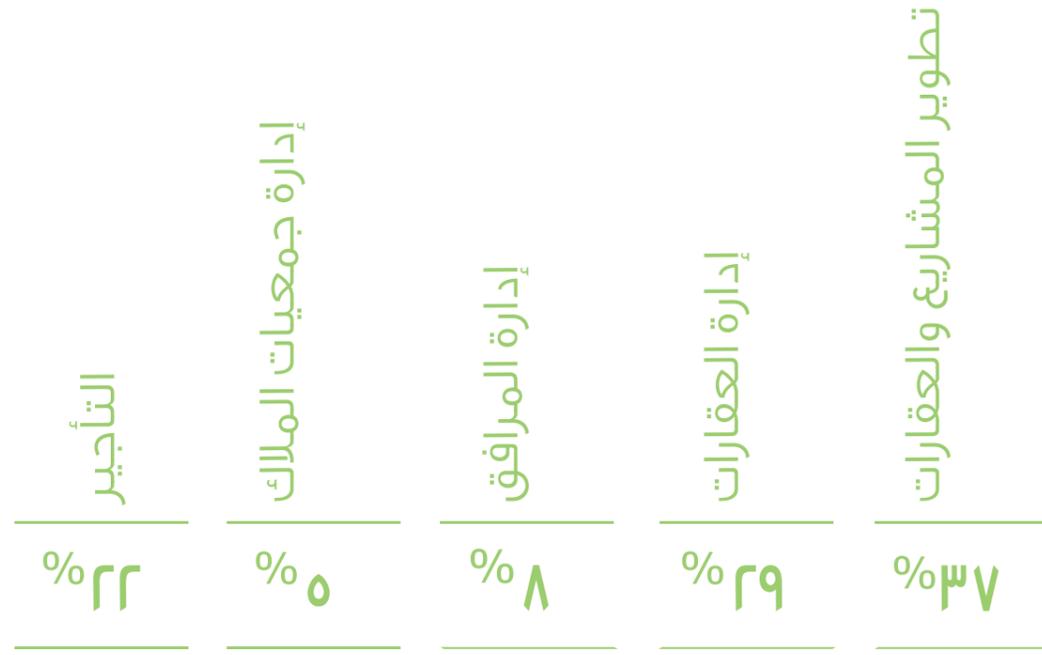
٩٪
إدارة المرافق

١٪
إدارة جمعيات الملاك

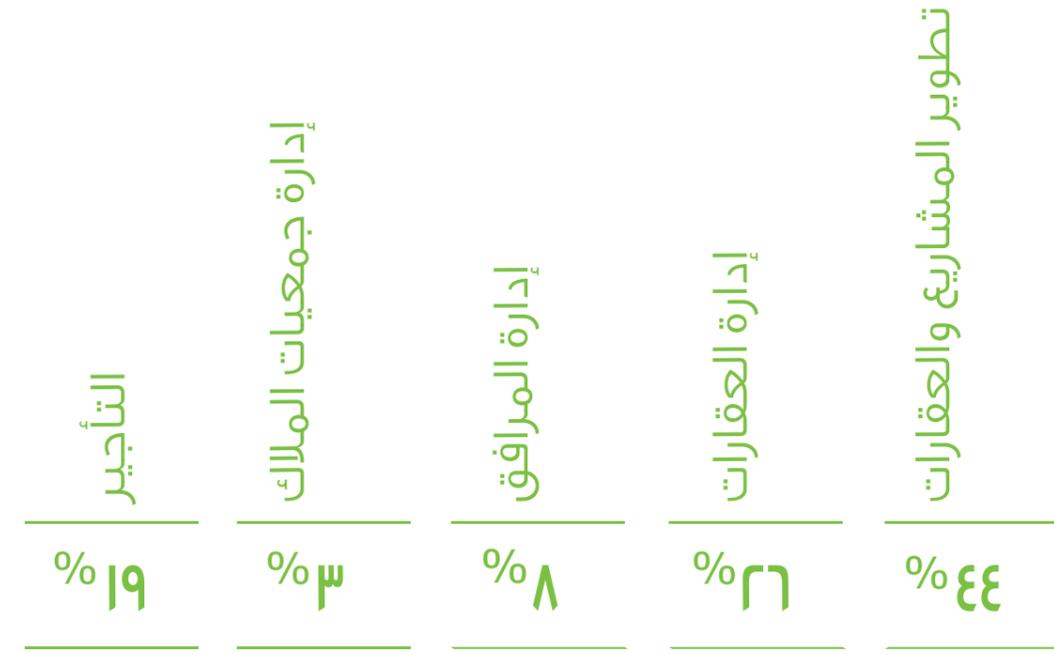
٨٪
التأجير

صافي أرباح قطاع الأعمال ٢٠١٥/٢٠١٦

٢٠١٥



٢٠١٦



تقرير أعضاء مجلس الإدارة

مدققي الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ من قبل السادة/ كي بي إم جي، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عُقد بتاريخ ٢٨ مارس ٢٠١٦.

بالإنابة عن مجلس الإدارة



عبدالله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

٢٨ فبراير ٢٠١٧

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 ٢٠١٦.

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 ٤٢٨ مليون درهم لسنة ٢٠١٦ (٢٠١٥: ٢٥٧ مليون درهم)، كما بلغ صافي الأرباح ٢١٦ مليون درهم (٢٠١٥: ٢٩١ 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
د. عدنان شلوان	عضو مجلس إدارة
عبيد ناصر لوتاه	عضو مجلس إدارة
محمد النهدي	عضو مجلس إدارة
سيف اليعربي	عضو مجلس إدارة
ياسر الفلاسي	عضو مجلس إدارة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع.

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى (التي تشتمل على بيان الدخل 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 السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

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

أساس إبداء الرأي

لقد قمنا بتنفيذ تدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. قمنا بتوضيح مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير في فقرة "مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة" من هذا التقرير. إننا نتمتع باستقلالية عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين بالإضافة إلى متطلبات أخلاقيات المهنة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد السلوك المهني للمحاسبين القانونيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. هذا ونعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

تتمثل أمور التدقيق الرئيسية في تلك الأمور التي نراها، وفقاً لأحكامنا المهنية، أكثر الأمور أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للفترة الحالية. تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا وأثناء تكوين رأينا حول البيانات المالية الموحدة بشكل مجمل، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

أمور التدقيق الرئيسية

تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

راجع الإيضاح ٩ في البيانات المالية الموحدة

تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بمبلغ ١.٢٩٠ مليون درهم، والتي تتألف من عقارات سكنية وتجارية مكتملة (٢٥٤ مليون درهم)، وأرض للتطوير محتفظ بها لعدة استخدامات (٤٢٥ مليون درهم) وأعمال تطوير قيد الإنجاز (١١١ مليون درهم).

تقوم الإدارة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تقييمها الداخلي مع مراعاة معطيات السوق الداخلية والمقارنة بعد تعديلها حسب سمات العقارات المعنية. تضمنت المدخلات المستخدمة من قبل الإدارة أثناء إجراء تقييمها التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والقيمة الإيجارية الحالية في السوق. اللتان تتأثران بقوى السوق السائدة وسمات كل عقار من عقارات المحفظة.

علاوة على ذلك، استعانت المجموعة، حيثما قضت الضرورة، بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتقييم محفظة العقارات المحتفظ بها لدى المجموعة للتطوير والبيع وفقاً للقيمة العادلة. تقوم شركات التقييم بتنفيذ أعمالها وفقاً لمعايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين. كما أن لديها خبرات عميقة في الأسواق التي تزاوّل فيها المجموعة أعمالها.

تُعتبر عملية تقدير تكلفة العقارات وصافي القيمة القابلة للتحقيق عملية معقدة حيث أن التأخير في تقدير المجموعة لسعر البيع وتكلفة الإنشاء من شأنه أن يؤثر بشكل مادي على القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في البيانات المالية للمجموعة.

كيف تناول تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية

- قمنا بتقييم مدى ملاءمة أساليب وافتراضات التقييم ومجالات الأحكام العامة والتقديرات المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم الداخلي؛
- قمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة وشركة تقييم خارجية، وقمنا بتقييم الافتراضات المستخدمة ذات الصلة، مع الاستناد إلى البيانات السوقية، حيثما أمكن ذلك؛
- قمنا باختبار مدى ملاءمة المدخلات الرئيسية المستخدمة في تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع؛
- بالنسبة للعقارات التجارية والسكنية المحتفظ بها للبيع، قمنا بمقارنة الافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة بالبيانات الخارجية في مجال العمل ومعاملات العقارات الخاضعة للمقارنة وخصوصاً أسعار البيع؛
- قمنا بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛
- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة شركة التقييم الخارجية، وخبرة موظفي الإدارة في عملية التقييم؛ و
- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

تقييم العقارات الاستثمارية

راجع الإيضاح ٦ في البيانات المالية الموحدة

تم تقييم محفظة العقارات الاستثمارية بمبلغ ٣٣.٧ مليون درهم. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ٧٥.٥ مليون درهم.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة لبعض عقاراتها الاستثمارية، كما تستعين بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتقييم ٧٤% من محفظة عقاراتها الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

تقوم شركات التقييم بتنفيذ أعمالها وفقاً لمعايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين. إن تعريف القيمة العادلة الوارد في معايير المعهد الملكي للمساحين القانونيين المطبقة من قبل شركات التقييم الخارجية تتوافق مع تعريف القيمة العادلة الوارد في المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

قامت الإدارة بتقييم محفظة العقارات باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. إن المدخلات الرئيسية في عملية التقييم تتمثل في معدلات الخصم، ومعدلات العائد، وقيم الإيجار المتعاقد عليها ومصروفات التشغيل المتوقعة، التي تتأثر بقوة السوق السائدة وسمات العقارات المعنية مثل موقع العقار، والعائد منه، ومعدل النمو ومعدل الإشغال لكل عقار على حدة ضمن محفظة العقارات.

تعتبر عملية تقييم المحفظة أحد مجالات الأحكام الهامة، ويتم دعمها بعدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة تنطوي على عدم اليقين يستدعي تركيز التدقيق في هذا المجال، حيث أن أي انحراف أو خطأ في تحديد القيمة الدفترية، قد يؤثر بشكل مادي على قيمة العقارات الاستثمارية لدى المجموعة، لا سيما أرباح أو خسائر القيمة العادلة المعترف بها لهذه العقارات الاستثمارية.

كيف تناول تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

فيما يتعلق بالعقارات التي تم تقييمها بواسطة شركة تقييم خارجية، قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين، وتم الاطلاع على شروط عقود ارتباطهم مع المجموعة، لتحديد ما إذا كانت هناك أي أمور قد أثرت على موضوعيتهم أو قد فرضت حدود على نطاق العمل الخاص بهم؛

- حصلنا على تقارير التقييم الخارجي لكافة العقارات التي تم تقييمها بواسطة شركات التقييم وقمنا بالتحقق من طريقة التقييم المستخدمة من قبل شركة التقييم لتحديد القيمة العادلة للعقارات؛

- قمنا أيضاً باختبار ما إذا كانت المعلومات المقدمة من قبل الإدارة بشأن العقارات إلى شركات التقييم الخارجية تعكس سجلات العقارات ذات الصلة.

- اجتمعنا بشركات التقييم الخارجية التي قامت بتقييم المحفظة لمناقشة نتائج أعمالها. قمنا بمناقشة وتقييم عملية التقييم، وأداء المحفظة بشكل عام والافتراضات الهامة المستخدمة في التقييم؛ و

- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

فيما يتعلق بالعقارات التي تم تقييمها بواسطة الإدارة، قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

- قمنا بتقييم الافتراضات الهامة المستخدمة من قبل الإدارة في عملية التقييم التي قامت بها والتي تتضمن القيم الإيجارية المتوقعة، والعائدات المتوقعة، ومعدل الإشغال ومعدل الخصم. قمنا بدعم هذه الافتراضات باتفاقيات الإيجار، والمؤشرات المنشورة والبيانات السوقية المقارنة المتاحة؛

- قمنا بتقييم المدخلات الرئيسية والافتراضات في نموذج التقييم وحساسياتها بالنسبة للعناصر الرئيسية؛

- قمنا أيضاً بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقييمات والافتراضات عن الفترة السابقة؛ و

- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

انخفاض قيمة الاستثمار في الائتلافات المشتركة والشركة الزميلة ("الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية")

راجع الإيضاح ٧ في البيانات المالية الموحدة

بلغت القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الائتلافات المشتركة وشركة زميلة ٨٨٥.٧ مليون درهم و ٣٧٠.٣ مليون درهم على التوالي.

إن القيمة الدفترية والقيمة القابلة للاسترداد من استثمار المجموعة في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية تركز على القيمة الحقيقية للاستثمار ذي الصلة في هذه الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

للتحقق من وجود انخفاض في القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تعين على الإدارة تقييم قيمة محفظة العقارات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية سواء المصنفة كعقارات محتفظ بها للتطوير والبيع أو مصنفة كعقارات استثمارية.

قامت المجموعة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة لمحفظة العقارات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، وتستعين المجموعة أيضاً، حيثما تقضتي الضرورة، بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتحديد القيمة العادلة لمحفظة العقارات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

يعتبر انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية أحد المجالات التي تنطوي على أحكام إدارية هامة وتستدعي تقييم إمكانية دعم القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية بالقيمة الدفترية للموجودات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية. تعتبر عملية التقييم معقدة وتنطوي على درجة عالية من الأحكام وترتكز على افتراضات تتأثر بظروف السوق والأوضاع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة.

نظراً لأهمية القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية في البيانات المالية للمجموعة وحالات عدم اليقين بخصوص تقدير التدفقات النقدية المستقبلية ومعدلات الخصم المناسبة، يعتبر انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

كيف تناول تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

لتقييم عملية تقدير الإدارة لإمكانية استرداد استثمارها في الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية:

- قمنا بتقييم الأنظمة الرقابية لدى المجموعة على الأساليب والمدخلات والافتراضات المستخدمة من قبل المجموعة في تحديد القيم العادلة؛

- قمنا باختبار عينة من مدخلات الأسعار المستخدمة في نماذج التقييم؛

- قمنا بتقييم المدخلات الرئيسية والافتراضات في نماذج التقييم وحساسياتها بالنسبة للعناصر الرئيسية؛

- قمنا بتقييم سبب التغيرات في المدخلات الرئيسية والتقديرات والافتراضات عن الفترة السابقة؛ و

- بناءً على تقارير تقييم الأسعار التي تم الحصول عليها من شركات التقييم المستقلة، قمنا بتقييم مدخلات التقييم الهامة غير الملحوظة ومناقشتها مع شركات التقييم وتقييم الافتراضات والتقديرات المستخدمة؛ و

- بناءً على نتائج تقييمنا، قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

إمكانية استرداد المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة

راجع الإيضاح ١١ في البيانات المالية الموحدة

بلغت القيمة الدفترية للمبالغ المستحقة للمجموعة من الأطراف ذات العلاقة ١.٩٥٦ مليون درهم، ولذلك تم الاعتراف بمخصص للديون المعدومة والمشكوك في تحصيلها بمبلغ ١.٥ مليون درهم.

يتم رصد مخصص لانخفاض قيمة المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة عندما يكون هناك دليل موضوعي على عدم قدرة المجموعة على تحصيل المبالغ المستحقة في تواريخ استحقاقها الأصلية. تتمثل قيمة المخصص في الفرق بين القيمة الدفترية للموجودات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره، بعد تخفيضها وفقاً لمعدلات الفائدة الفعلية الأصلية.

قد لا تعكس القيمة الدفترية للمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة المبالغ القابلة للاسترداد كما في تاريخ التقرير. تنطوي عملية تحديد المبالغ القابلة للاسترداد على أحكام هامة تركز على عدة افتراضات.

ثمة مخاطر هامة بشأن إمكانية استرداد المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة، ومخاطر تكيد الشركة خسائر مالية في حال عجز الأطراف ذات العلاقة عن الوفاء بالتزاماتها التعاقدية. لذلك تعتبر إمكانية استرداد المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة أحد أمور التدقيق الرئيسية.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٦، ولكنها لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير أعضاء مجلس إدارة المجموعة قبل تاريخ تقرير مدققي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أجزاء التقرير السنوي للمجموعة لسنة ٢٠١٦ بعد تاريخ هذا التقرير.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا لم ولن نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تنحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية. في حال خلصنا إلى وجود خطأ مادي في المعلومات الأخرى، بناءً على الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بالمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات، فإننا ملزمون بالإبلاغ عن هذا الأمر. لم يسترعر انتباهنا أي أمر يستدعي الإبلاغ عنه في هذا الشأن.

كيف تناول تدقيقنا أمور التدقيق الرئيسية (تابع)

- قمنا بتحليل الأرصدة المستحقة من الأطراف ذات العلاقة التي لم يتم رصد مخصص لها من قبل المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك مؤشرات على انخفاض القيمة؛

- حصلنا على خطابات تأكيد الأرصدة من الأطراف ذات العلاقة، وقمنا بتقييم شروط وأحكام تسويتها، حيثما أمكن ذلك؛ و

- قمنا بتقدير مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

٣١ ديسمبر ٢٠١٦

مسؤولية الإدارة ومسؤولي الحوكمة تجاه البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، وإعدادها بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من القانون 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.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح حيثما يكون مناسباً عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة، إلا إذا كانت الإدارة تعتزم تصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

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

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل مجمل، خالية من الأخطاء المادية، التي تنتج عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول هو عبارة عن درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً بأن أعمال التدقيق التي تم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكتشف دائماً أي خطأ مادي عند وجوده. قد تنشأ الأخطاء نتيجة الاحتيال أو الخطأ وتُعتبر هذه الأخطاء مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر بصورة فردية أو جماعية على القرارات الاقتصادية التي يتخذها المستخدمون بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من أعمال التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. قمنا أيضاً بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنةً بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعة من قبل الإدارة.

- التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خلصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات، إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

- تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. نحن نتحمل مسؤولية توجيه أعمال التدقيق للمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. نحن مسؤولون وحدنا عن رأينا التدقيقي.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

٣) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛
٤) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة.

٥) وفقاً لما جاء في الإيضاح رقم ٣٥ في هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بشراء أي أسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦؛

٦) يبين الإيضاح رقم ١١ في هذه البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛ و

٧) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترغ انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، أي من الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو النظام الأساسي للشركة، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد

فيجنذرانات مالهورا

رقم التسجيل: ٤٨

دبي، الإمارات العربية المتحدة

٢٨ فبراير ٢٠١٧

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية المترتبة على أعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال أعمال التدقيق.

نقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نؤكد بموجبه التزامنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطرحهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، والضوابط ذات الصلة، إن وجدت.

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة الحالية، وبذلك تُعتبر هذه الأمور هي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم باستعراض تلك الأمور في تقرير مدققي الحسابات ما لم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى، في حالات نادرة للغاية، أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

١) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛

٢) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛

البيروت المدونة

بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

في ٣١ ديسمبر

إيضاح	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
الممتلكات والمعدات	٥	٢٦٤,٩٢٧
العقارات الاستثمارية	٦	٢٥٣,٥٥٦
الاستثمارات في ائتلافات مشتركة وشركة زميلة	٧	١,١٨١,٦٤٠
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع	٩	٣٣٣,٤٨٢
الذمم المدينة التجارية والأخرى	١٠	١٤١,١٢٨
الودائع الثابتة طويلة الأجل	١٢	٥٠,٣٧٧
الموجودات المالية المتاحة للبيع	٨	٢٢,١٨٦
	٢,٤٧٧,٨١٣	٢,٢٤٧,٨٢٩
الموجودات المتداولة		
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع	٩	٩٩٨,٨٩٧
المخزون		٢,٢٢٧
الذمم المدينة التجارية والأخرى	١٠	١٧٦,٣٧٩
المستحق من أطراف ذات علاقة	١١	١,٩٥٤,٤٤٩
النقد والأرصدة المصرفية	١٢	٨٢٣,٣٤٠
	٣,٧٣٦,٩١٧	٣,٩٥٨,٩٤٩
إجمالي الموجودات	٦,٢١٤,٧٣٠	٦,٢٠٦,٧٧٨
حقوق الملكية		
رأس المال	١٣	٥,٧٧٨,٠٠٠
الاحتياطي القانوني	١٤	٢٦٤,١٤٤
احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع	٨	٢,٨٥١
الخسائر المتراكمة		(١,١٧٢,٣٢٧)
	٤,٨٧٢,٦٦٨	٤,٦٦٢,٥٥٣
إجمالي حقوق الملكية	٤,٨٧٢,٦٦٨	٤,٦٦٢,٥٥٣
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
القروض	١٥	٣٤٢,٣٠٨
السلفيات من العملاء	١٦	١٢,٠٨٧
ذمم المحتجزات الدائنة	١٨	١,٠٣٦٨
المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين	١٩	١٠,٩٩٠
	٤٣٧,٨٦٤	٣٧٥,٧٥٣
المطلوبات المتداولة		
القروض	١٥	١٣٦,٥٤٠
السلفيات من العملاء	١٦	١٦٣,٠٦١
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	١٧	٧٧١,٣٩٢
ذمم المحتجزات الدائنة	١٨	١٧,٤٩٩
مخصص المطالبات	٢٥	٦,٠٠٠
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١١	١٢,٢٩٩
	٩٠٤,١٩٨	١,١٦٨,٤٧٢
إجمالي المطلوبات	١,٣٤٢,٠٦٢	١,٥٤٤,٢٢٥
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	٦,٢١٤,٧٣٠	٦,٢٠٦,٧٧٨

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٢٨ فبراير ٢٠١٧ وتم توقيعها بالإبابة عنه من قبل:

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٥٩ إلى ٩١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحات من ٤٤ إلى ٥٠.

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

إيضاح	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
الإيرادات	٢٠	٤٢٨,٢٦٠
التكاليف المباشرة/ التشغيلية	٢١	(٢٦٨,٨٠٢)
الإيرادات التشغيلية الأخرى	٢٢	٥٥,٢٤٤
المصروفات العمومية والإدارية	٢٣	(١٤١,٧١٨)
مخصص المطالبات	٢٥	(٤,٦٣٠)
عكس مخصص انخفاض قيمة مقابل سلفيات لشراء عقارات	٢٦	٦,١٤٤
عكس مخصص انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة	٧	٦٨,٨٨٤
الأرباح من تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة	٦	٧٥,٤٩٢
	٢١٨,٨٧٤	١٤١,٤١٩
الأرباح التشغيلية		
تكاليف التمويل	٢٧	(١٩,٤٨٥)
إيرادات التمويل	٢٧	١١,٢٦٤
	(٨,٢٢١)	(١٦,٨٨٣)
تكاليف التمويل، صافي		
الحصة من نتائج ائتلافات مشتركة وشركات زميلة	٧	٥,٤٩٢
	٢١٦,١٤٥	٢٩١,٣٥٤
أرباح السنة		
الأرباح منسوبة إلى مساهمي الشركة		
	٢١٦,١٤٥	٢٩١,٣٥٤
	٢١٦,١٤٥	٢٩١,٣٥٤
ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة خلال السنة – الأساسية والمخفضة	٢٨	٣,٧٤ فلس
	٣,٧٤ فلس	٥,٠٤ فلس

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٥٩ إلى ٩١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.
إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٤٤ و ٥٠.

بيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر

إيضاح	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
أرباح السنة	٢١٦,١٤٥	٢٩١,٣٥٤
الإيرادات الشاملة الأخرى من البنود التي قد تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر: التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع	٨ (١,٧٠٧)	(٩٤٨)
الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة	(١,٧٠٧)	(٩٤٨)
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	٢١٤,٤٣٨	٢٩٠,٤٠٦
منسوب إلى: مساهمي الشركة	٢١٤,٤٣٨	٢٩٠,٤٠٦
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	٢١٤,٤٣٨	٢٩٠,٤٠٦

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٥٩ إلى ٩١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة. إن تقرير مدققي الحسابات المستقلين حول تدقيق البيانات المالية الموحدة مدرج على الصفحتين ٤٤ و ٥٠.

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

رأس المال	الاحتياطي القانوني	احتياطي التقييم بالقيمة العادلة للأدوات المالية المتاحة للبيع	الخسائر المتراكمة	إجمالي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥,٧٧٨,٠٠٠	٢١٣,٣٩٤	٥,٥٠٦	(١,٦٢٣,٨٣٦)	٤,٣٧٣,٠٦٤
-	-	-	(٩١٧)	(٩١٧)
٥,٧٧٨,٠٠٠	٢١٣,٣٩٤	٥,٥٠٦	(١,٦٢٤,٧٥٣)	٤,٣٧٢,١٤٧
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-
أرباح السنة	-	-	-	٢٩١,٣٥٤
الإيرادات الشاملة الأخرى	-	(٩٤٨)	-	(٩٤٨)
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	(٩٤٨)	-	٢٩٠,٤٠٦
المحول إلى الاحتياطي القانوني	٢٩,١٣٥	-	(٢٩,١٣٥)	-
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٢٤٢,٥٢٩	٤,٥٥٨	(١,٣٦٢,٥٣٤)	٤,٦٦٢,٥٥٣
٥,٧٧٨,٠٠٠	٢٤٢,٥٢٩	٤,٥٥٨	(١,٣٦٢,٥٣٤)	٤,٦٦٢,٥٥٣
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-
صافي أرباح السنة	-	-	-	٢١٦,١٤٥
الإيرادات الشاملة الأخرى	-	(١,٧٠٧)	-	(١,٧٠٧)
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	(١,٧٠٧)	-	٢١٤,٤٣٨
المحول إلى الاحتياطي القانوني	٢١,٦١٥	-	(٢١,٦١٥)	-
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	-	-	(٤,٣٢٣)	(٤,٣٢٣)
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٢٦٤,١٤٤	٢,٨٥١	(١,١٧٢,٣٢٧)	٤,٨٧٢,٦٦٨

تُشكل الإيضاحات المدرجة على الصفحات من ٥٩ إلى ٩١ جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

- 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، ويكون لديها القدرة على التأثير في تلك العائدات من خلال نفوذها على 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 توافقها مع السياسات التي تطبقها المجموعة.

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

يتم مبدئياً قياس الشهرة التجارية على أنها الزيادة في إجمالي الثمن المحول وقيمة أي حصه غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها والقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حصه سابقة في الشركة المستحوذ عليها على القيمة العادلة لصادفي الموجودات المستحوذ عليها والممكن تحديدها والمطلوبات المحملة. وفي حال كان الثمن أقل من القيمة العادلة لصادفي 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.

(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. يشتمل استثمار المجموعة في الشركة 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 ضمنية أو قامت بسداد دفعات بالإنباء عن الشركة الزميلة.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتقييم مدى توفر دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد تعرضت للانخفاض في القيمة. عند 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 وشركتها الزميلة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة بمقدار حصص المستثمر غير المتصلة بهذه المعاملات في الشركة الزميلة. يتم حذف الخسائر غير المحققة ما لم توفر المعاملة دليلاً موضوعياً على الانخفاض في قيمة الأصل المحول. لقد تم تغيير السياسات المحاسبية للشركة 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. وفقاً لهذه 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 بالإنباء 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 وقيمته 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.

٢–٣ التخير في السياسة المحاسبية تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق في ٢٠١٥

باستثناء تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مسبق في السنة السابقة والتغيرات الناتجة 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 تركز 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.

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

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. عقب تطبيق المعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية بشكل مُسبق، 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 بإطفاؤها 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.

بيان المركز المالي الموحد

التأثيرات على البيانات المالية الموحدة

فيما يلي تفاصيل التعديلات على رصيد الخسائر المتراكمة والأرصدة الأخرى كما في ١ يناير ٢٠١٥:

الموجودات	٣١ ديسمبر ٢٠١٥ ألف درهم (كما هو مبين سابقاً)	التعديلات/ إعادة التصنيف ألف درهم	١ يناير ٢٠١٥ ألف درهم (معاد بيانها)
الموجودات			
الذمم المدينة التجارية والأخرى	٢٥٩,٦١٣	٥٧,٤١١	٣١٧,٠٢٤
العقارات المحتفظ بها للبيع والتطوير	١,٤٠٣,١٣٤	(١٧٧,٦٨٤)	١,٢٢٥,٤٥٠
الاستثمارات في ائتلافات مشتركة وشركات زميلة	١,٣٢,٥٧٩	(١٧,٧٥٧)	١,١٤,٨٢٢
	٢,٦٩٥,٣٢٦	(١٣٨,٠٣٠)	٢,٥٥٧,٢٩٦
المطلوبات			
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٦٦,٤١٥	٤,٥٠٤	٦٦,٩١٩
السلفيات من العملاء	٢٨٨,٢٨٥	(١٤١,٦١٧)	١٤٦,٦٦٨
	٩٤٨,٧٠٠	(١٣٧,١١٣)	٨١١,٥٨٧
حقوق الملكية			
الخسائر المتراكمة	(١,٦٢٣,٨٣٦)	(٩١٧)	(١,٦٢٤,٧٥٣)

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:

١. بيان الأرباح أو الخسائر 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		
الإيرادات	٢٥٧,١٠٢	(٣٣,٠٣٦)
التكاليف المباشرة/ التشغيلية	١٢٤,٤٨٥	(٥٢,٧٧٦)
الحصة في النتائج من الائتلافات المشتركة والشركات الزميلة	١٦٦,٨١٨	١٣,٠٣٢
أرباح السنة	٢٩١,٣٥٤	٣٢,٧٧٢
ربحية السهم المنسوبة إلى مساهمي الشركة – الأساسية والمخففة	٥,٠٤ فلس	٤,٤٨ فلس

٢. 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 التغيير ألف درهم
السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥		
أرباح السنة	٢٩١,٣٥٤	٣٢,٧٧٢
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	٢٩٠,٤٠٦	٣٢,٧٧٢

٣. 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		
الاستثمار في ائتلافات مشتركة وشركات زميلة	١,١٨١,٦٤٠	(٤,٧٢٥)
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع – غير متداولة	٣١٣,٥٤٣	(٢٧٧,٢٧٠)
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع – متداولة	٩٩٨,٨٩٧	١٥٢,٣٦٢
الذمم المدينة التجارية والأخرى – غير متداولة	٥,١٦٥	-
الذمم المدينة التجارية والأخرى – متداولة	٣٣٦,٦٠٧	٣٨,٩٢٧
	٢,٨٣٥,٨٥٢	(٩٠,٧٠٦)
المطلوبات		
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٧٧١,٣٩٢	٤,٥٠٤
السلفيات من العملاء – غير متداولة	١٢,٠٨٧	(١٤٩,٣٤١)
السلفيات من العملاء – متداولة	١٦٣,٠٦١	٢٢,٢٧٦
	٩٤٦,٥٤٠	(١٢٢,٥٦١)
حقوق الملكية		
الخسائر المتراكمة	(١,٣٦٢,٥٣٤)	٣١,٨٥٥

٤. 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		
أرباح السنة	٢٩١,٣٥٤	٣٢,٧٧٢
الحصة في النتائج من الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة	(١٦٦,٨١٨)	(١٣,٠٣٢)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفعات تعويضات نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل	(١,٠٢٦٢)	١٩,٧٤٠
التغيرات في رأس المال العامل:		
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع صافية من تكاليف المشروع	١٥,٤١٢	(٥٢,٧٧٦)
الذمم المدينة التجارية والأخرى	(٢٢,٤٩١)	١٨,٤٨٤
السلفيات من العملاء	١١٧,٧١٠	١٤,٥٥٢

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 بدرهم 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 بالفروض والنقد وما يعادله في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "إيرادات أو تكاليف التمويل". يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "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 عن عملة العرض إلى عملة العرض على النحو التالي:

- يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مركز مالي معروض بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ بيان المركز المالي؛
- يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛
- ويتم الاعتراف بكافة الفروق الناتجة عن الصرف كعنصر منفصل من حقوق الملكية.

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

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

في حال إجراء استبعاد جزئي لا يؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة التي تشمل عمليات أجنبية، فإن الحصة النسبية في فروقات أسعار الصرف المتراكمة تتم إعادتها 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، وذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بموثوقية.

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

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
المباني	٢٠
التحسينات على العقارات المستأجرة	٤
الأثاث والتجهيزات	٤ – ٥
المعدات المكتبية	٤
السيارات	٤

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

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

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

٢-٧ العقارات الاستثمارية

الاعتراف

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

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 عن التغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

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 الغرضين. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع إلى فئة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن 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 قياس العقارات المحددة ضمن الأرباح أو الخسائر.

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 عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لاحقاً للقياس المبدئي يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقار مشغول من قبل المالك

في حال أصبح العقار الاستثماري مشغول من قبل المالك، تتم إعادة تصنيفه ضمن الممتلكات والمعدات وتصبح قيمته العادلة بتاريخ إعادة التصنيف هي تكلفته لأغراض مُحاسبية لاحقة.

بيع العقارات الاستثمارية

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

٢-٨ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

٢-٩ الموجودات المالية

٢-٩-١ التصنيف

تُصنف المجموعة موجوداتها المالية ضمن الفئات المبينة أدناه. يستند التصنيف إلى الغرض المزمع من الاستحواذ على الموجودات المالية. تحدد الإدارة تصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

(أ) **قروض وذمم مدينة**

إن القروض والذمم المدينة هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو قابلة للتحديد وغير مدرجة في سوق نشطة، ويتم إدراجها تحت بند الموجودات المتداولة، باستثناء تلك التي تنطوي على فترات استحقاق تزيد عن ١٢ عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، فيتم تصنيفها كموجودات غير متداولة. يتم إدراج القروض والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تصنيف القروض والذمم المدينة كذمم مدينة تجارية وأخرى ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد والأرصدة المصرفية (الإيضاحات ١٠، ١١، ١٢) في بيان المركز المالي.

(ب) **موجودات مالية متاحة للبيع**

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

٢-٩-٢ الاعتراف والقياس

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

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

٢-١٠ انخفاض قيمة الموجودات المالية

(أ) **موجودات مدرجة بالتكلفة المطفأة**

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

يُعتبر الأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية قد تعرضت لانخفاض في القيمة ويتم تكبد خسائر انخفاض القيمة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي بالأصل (“حدث خسارة”) ويكون لذلك الحدث (أو تلك الأحداث) أثر على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل المالي أو مجموعة الموجودات 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 المقدره مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخر عن السداد.

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

في حال تقليص مبلغ خسائر انخفاض القيمة، في أي فترة لاحقة، وكان بالإمكان ربط هذا التقليص بموضوعية بحدث وقع بعد الاعتراف بالانخفاض في القيمة (مثل تحسن التصنيف الائتماني للمدين)، فإنه يتم الاعتراف بعكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها سابقاً في الأرباح أو الخسائر.

(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. عند 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 والمعترف بها سابقاً ضمن الأرباح أو الخسائر، من حقوق الملكية ويتم الاعتراف بها ضمن الأرباح أو الخسائر. فيما يتعلق بأدوات حقوق الملكية فإن خسائر انخفاض القيمة المُعترف بها ضمن الأرباح أو الخسائر لا يتم عكسها من خلال الأرباح أو الخسائر.

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 المقدره، أيهما أقل. تتألف تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من

تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة/ التشغيلية 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. إذا كان من المتوقع تحصيل تلك المبالغ في غضون عامٍ أو أقل (أو خلال دورة التشغيل العادية للشركة إذا كانت أطول)، يتم تصنيفها على أنها موجودات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، فيتم 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 المقدره مخصصة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي.

يتم خفض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب المخصص، ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في الأرباح أو الخسائر. 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 الأرباح أو الخسائر.

٢-١٣ النقد وما يعادله

يشتمل النقد وما يعادله على النقد في الصندوق ولدى البنك والودائع تحت الطلب لدى المصارف وغيرها من الاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل ذات السيولة العالية ذات فترات استحقاق تصل إلى ثلاثة أشهرٍ 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 والقوانين 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 عامٍ واحدٍ أو أقل، يتم تصنيفها على أنها مطلوبات متداولة. إن لم يكن الأمر كذلك، يتم عرضها على أنها مطلوبات غير متداولة.

٢-١٦ ذمم دائنة تجارية

تتمثل الذمم الدائنة التجارية في التزامات السداد الخاصة بالبضائع 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 عامٍ واحدٍ أو أقل (أو في دورة التشغيل الاعتيادية للشركة إذا كانت أطول). إن لم يكن الأمر كذلك، يتم بيانها على أنها مطلوبات غير متداولة. يتم الاعتراف بالذمم الدائنة التجارية مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٢-١٧ القروض

يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة صافية من تكاليف المعاملة المتكيدة، ويتم تسجيلها لاحقاً بالتكلفة المطفأة. يتم الاعتراف بأي فرق بين العوائد (صافية من تكاليف المعاملة) وقيمة الاسترداد في الأرباح أو الخسائر 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 تتطلب بالضرورة فترة كبيرة لتصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم 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 ربثما يتم إنفاقها على الموجودات المؤهلة، من تكاليف القروض المؤهلة للرسملة.

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

٢-١٩ المخصصات

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

في حال وجود عدد من الالتزامات المماثلة، يتم تحديد احتمالية وجوب تدفقات خارجية لتسوية الالتزام مع الأخذ بالاعتبار 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 للنفقات المتوقعة لتسوية الالتزام باستخدام معدل يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. يتم الاعتراف بالزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت 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 المعايير التي يتعين استوفائها لكل عقد.

الخطوة ٢

تعريف تعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: تتمثل تعهدات الأعمال التعاقدية في وعد يتم التعهد به بموجب عقد مع عميل ما بغرض تحويل بضائع أو خدمات للعميل.

الخطوة ٣

تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم التعهد بها للعميل، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإنابة عن أطراف أخرى.

الخطوة ٤

تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على تعهد بتنفيذ أكثر من عمل تعاقدي، 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 استوفاء 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 استوفاء 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 التشغيلي بأقساط متساوية على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقوم المجموعة بتقديم حوافز إيجارٍ تشغيلي لعملائها، يتم الاعتراف بالتكلفة الإجمالية للحوافز كخصم من إيرادات الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار بأقساط متساوية.

(هـ) إيرادات التمويل

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

(و) إيرادات توزيعات الأرباح

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

٢-٢١ توزيعات الأرباح

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

٢-٢٢ عقود الإيجار

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

٢٣-٢٢ 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.

٢٤-٢٢ مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

طبقاً للمادة ١٦٩ من القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت بما لا يتجاوز 1٠٪ من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطيات.

٣ إدارة المخاطر المالية

٣-١ 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 الأثار 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.

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 مثبتت 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 لخطر ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة والتي تنشأ من الودائع المصرفية التي تخضع لفائدة. يتم إيداع الودائع المصرفية لدى مصارف تقدم أسعار مميزة. تنشأ مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها المجموعة من مطلوباتها التي تخضع لفائدة.

في حال ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، كانت لتنخفض/ ترتفع أرباح السنة بمبلغ ٤,٤ مليون درهم (٢٠١٥): انخفضت/ ارتفعت بمبلغ ٥,١ مليون 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، وبشكلٍ أساسي الذمم المدينة التجارية والمبالغ المستحقة من أطرافٍ ذات علاقة والودائع المصرفية. تتعامل المجموعة مع العملاء بخصوص الذمم المدينة التجارية بحسب التاريخ الائتماني الملائم، ولا تتعرض المجموعة لأي

تركيز كبيرٍ آخر في مخاطر الائتمان. تقتصر الودائع المصرفية على الودائع لدى مؤسساتٍ 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.

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
ودائع ثابتة طويلة الأجل	٥٠,٣٧٧	٥١,٦٥٠
الذمم المدينة التجارية والأخرى	١١١,٤١١	١٠٢,٠٨٠
المستحق من أطراف ذات علاقة	١,٩٥٤,٤٤٩	١,٩٥١,٣٣٣
الأرصدة المصرفية	٦٤٥,٧١٨	٨٢١,٤٩٣
	٢,٧٦١,٩٥٥	٢,٩٢٦,٥٥٦

(ج) مخاطر السيولة

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

يتمثل هدف المجموعة في الاحتفاظ بتوازن ما بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام

بيان التدفقات النقدية للمجموعتين المتكاملتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

يُحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة حسب مجموعات الاستحقاق ذات الصلة استناداً إلى الفترة المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدِي. إن المبالغ المُفصَح عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المخصومة.

	التدفقات النقدية التعاقدية				
	القيمة الدفترية	التدفقات النقدية التعاقدية	في غضون سنة واحدة	من ٢ - ٥ سنوات	أكثر من خمس سنوات
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦					
تسهيلات تمويل إسلامي	٤٣٨,٦٧٩	٤٨٢,٧٤٧	١١٢,٣٢٦	٣٥١,٢٦٨	١٩,١٥٣
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٧٣٦,٧٦٧	٧٣٦,٧٦٧	٧٣٦,٧٦٧	-	-
ذمم محتجزات دائنة	٢٩,٠٢٩	٢٩,٠٢٩	١,١٥٥	٢٧,٨٧٤	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩	-	-
	١,٢١٦,٧٧٤	١,٢٦٠,٨٤٢	٨٦٢,٥٤٧	٣٧٩,١٤٢	١٩,١٥٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥					
تسهيلات تمويل إسلامي	٤٧٨,٨٤٨	٥٣٥,٢١١	١٥٧,٨٥٥	٣١٧,٧٩١	٥٩,٥٦٥
ذمم دائنة تجارية وأخرى	٧٧١,٣٩٢	٧٧١,٣٩٢	٧٧١,٣٩٢	-	-
ذمم محتجزات دائنة	٢٧,٨٦٧	٢٧,٨٦٧	١٧,٤٩٩	١,٣٦٨	-
مبالغ مستحقة لأطراف ذات علاقة	١٤,٠١٣	١٤,٠١٣	١٤,٠١٣	-	-
	١,٢٩٢,١٢٠	١,٣٤٨,٤٨٣	٩٦٠,٧٥٩	٣٢٨,١٥٩	٥٩,٥٦٥

٣-٢ إدارة مخاطر رأس المال

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

يهدف المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، فقد تقوم المجموعة بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لخفض الدين.

بيان التدفقات النقدية للمجموعتين المتكاملتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦

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

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.

بيان التدفقات النقدية للمجموعتين المتكاملتين في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير الملحوظة والتعديلات على التقييم، في حال الاستعانة بمعلومات صادرة عن طرفٍ آخر، 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 ا؛ أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة.

المستوى ٢؛ مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى ا وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار).

المستوى ٣؛ مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

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

المستوى ١ <p>ألف درهم</p>	المستوى ٢ <p>ألف درهم</p>	المستوى ٣ <p>ألف درهم</p>	الإجمالي <p>ألف درهم</p>
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦			
الموجودات المالية المتاحة للبيع	٢٢,١٨٦	-	٢٢,١٨٦
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥			
الموجودات المالية المتاحة للبيع	٢٣,٨٩٣	-	٢٣,٨٩٣

موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها.
في حال لم يكن لدى المجموعة ترتيبات عقود إيجار مستمرة يتم تحديد القيم العادلة حينما يكون مناسباً من خلال الأخذ بالاعتبار معاملات السوق التي تمت مؤخراً لعقارات مماثلة تقع في نفس موقع عقارات المجموعة التي يتم تقييمها.
يتم تعديل هذه القيم حسب الاختلافات الرئيسية بين العقارات مثل حجم العقار.

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 بالاعتبار الوضع الحالي للاقتصاد والقطاع العقاري في دولة الإمارات.

(ب) **استرداد استثمار في ائتلاف مشترك وشركة زميلة ("الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية")**

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

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

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

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى المجموعة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر النسبية الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس التقييم المتحفظ لمعدل النمو على المدى الطويل.

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

(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، وعادةً ما يكون لديها حق نافذ بدفعات مقابل الأعمال التعاقدية المنجزة حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني، وفي حالات أخرى يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية محددة.

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، ومدى وجود 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 احتسابها 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.

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 يُعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة.

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما 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 العقارات الاستثمارية

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

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

٥ الممتلكات والمعدات

أعمال رأسمالية قيد الإنجاز	المباني	التحسينات على العقارات المستأجرة	أثاث وتجهيزات	معدات مكتبية	سيارات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
التكلفة						
في ١ يناير ٢٠١٥	٣٩,٧٤٣	٣,٣١٨	٧,٥٥٦	٢١,٠٨٦	٩١٣	٧٢,٦٦٦
تحويلات (إيضاح ٦ وإيضاح ٩)	–	–	–	–	–	١٩٩,٨٩١
إضافات	–	١,٨٣٨	٢٧٠	٦,١٦٠	–	٣٠,٦٢١
استبعادات	–	–	–	(٥٠٣)	–	(٥٠٣)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٢٢٢,٢٤٤	٣٩,٧٤٣	٧,٨٢٦	٢٦,٧٤٣	٩١٣	٣٠٢,٦٢٥
في ١ يناير ٢٠١٦	٢٢٢,٢٤٤	٣٩,٧٤٣	٧,٨٢٦	٢٦,٧٤٣	٩١٣	٣٠٢,٦٢٥
إضافات	–	–	٤٣٢	٢٥٣	–	٨٢,٩٧٣
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣٠٤,٥٣٢	٣٩,٧٤٣	٨,٢٥٨	٢٦,٩٩٦	٩١٣	٣٨٥,٥٩٨
الاستهلاك						
في ١ يناير ٢٠١٥	٥,٤٤٦	٨٧٧	٧,٠٠٠	١٨,٩٥٣	٤٧٥	٣٢,٧٥١
المحمل للسنة (إيضاح ٢٣)	١,٤٢٧	٢٠,١٧	٢٢٨	١,٦٠٩	١٢٥	٥,٤٠٦
استبعادات	–	–	–	(٤٥٩)	–	(٤٥٩)
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٦,٨٧٣	٢,٨٩٤	٧,٢٢٨	٢٠,٥٦٢	٦٠٠	٣٧,٦٩٨
في ١ يناير ٢٠١٦	٦,٨٧٣	٢,٨٩٤	٧,٢٢٨	٢٠,٥٦٢	٦٠٠	٣٧,٦٩٨
المحمل للسنة (إيضاح ٢٣)	٢,٢٧٠	٢٠١	٦٦	١,٢٨٣	١٢٥	٣,٩٤٥
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٩,١٤٣	٣,٠٩٥	٧,٢٩٤	٢١,٨٤٦	٧٢٥	٤١,٦٤٣
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٣٠,٤٥٣٢	٣٠,٦٠٠	٩٦٤	٥,١٦٠	١٨٨	٣٤٣,٩٥٥
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٢٢٢,٢٤٤	٣٢,٨٧٠	٢,٢٢٢	٦,٦٤٠	٣١٣	٢٦٤,٩٢٧

تم رهن مباني تبلغ قيمتها الدفترية ١٨١ مليون درهم (٢٠١٥: ١٩٤ مليون 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

مبني المكاتب في الإمارات	المواقف في الإمارات	وحدات المخازن في الإمارات	وحدات التجزئة في الإمارات	٢٠١٦ إجمالي	٢٠١٥ إجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
النظام المتدرج للقيمة العادلة	٣	٣	٣		
القيمة العادلة في ١ يناير	٨٥,٧٣٣	–	–	١٦٧,٨٢٣	٣٢٩,٣٢٠
إضافات	–	–	–	٧٨٦	٣,٣٦٢
المحول من عقار محفظ به للبيع (إيضاح ٩ وإيضاح ١ أدناه)	–	–	٧٧٣	–	–
المحول إلى الممتلكات والمعدات (إيضاح ٥ وإيضاح ٢ أدناه)	–	–	–	–	(٩٥,٣٠٢)
صافي الأرباح من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	–	٦٦,٤٤٥	٩,٩٣٨	(٨٩١)	١٦,١٧٦
القيمة العادلة في ٣١ ديسمبر	٨٥,٧٩٥	٦٦,٤٤٥	١٠,٧١١	١٦٧,٧١٨	٢٥٣,٥٥٦

خلال السنة الحالية، قامت الشركة بإعادة تصنيف محفظتها الخاصة بالمواقف ووحدات المخازن في مختلف المباني من عقارات محفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً لتغير استخدام هذه المواقف ووحدات المخازن. تمت إعادة تصنيف المواقف ووحدات المخازن ضمن العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل وفقاً للتقييم

^[1] خلال السنة الحالية، قامت الشركة بإعادة تصنيف

خلال السنة السابقة، 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.

–٢

تشمل التكاليف المباشرة/ التشغيلية المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٤,١ مليون درهم (٢٠١٥: ٢,٧ مليون درهم). بينما تشمل إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٣٢,٩ مليون درهم (٢٠١٥: ٣٠,٣ مليون درهم) من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٢٠ وإيضاح ٢١).

يتم ضمان القروض المصرفية بموجب عقارات استثمارية بقيمة ١٣١,٥ مليون درهم (٢٠١٥: ٨٠ مليون درهم) (إيضاح ١٥).

عمليات التقييم

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما لديهم خبرة في تقييم مواقع وقطاعات العقارات المعنية بالتقييم. يتم حالياً استخدام كافة العقارات الاستثمارية على أكمل وجه. تم تقييم مبنى 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 إعداد التقارير المالية. يتم إجراء مناقشات حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة بصورة منتظمة.

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

- التحقق من كافة المدخلات 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	أقصى تأثير	
					ألف درهم	ألف درهم	
				القيمة الإيجابية المقدره	٩٥ درهم إلى ٢١٠ درهم لكل قدم مربع سنوياً	(٩١٤)	٩١٤
الإمارات العربية المتحدة	مبني المكاتب	رسمة الإيرادات	معدل الخصم		١١,٥٩%	٩٠,٦٧	(١١,٥٧٢)

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

٩ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

	عقارات محتفظ بها للبيع	عقارات قيد الإنشاء	أراض محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٥ (كما هو مبين سابقاً) تأثير التغيير في السياسة المحاسبية (إيضاح ٢-٣)	٤٦٢.٨٣٢ (١٥٨.٦٢٦)	٣٨٧.١٢٣ (١٩.٥٨)	٥٥٣.١٧٩ -	١.٤٠٣.١٣٤ (١٧٧.٦٨٤)
الرصيد المعدل في ١ يناير ٢٠١٥	٣٠٤.٢٠٦	٣٦٨.٠٦٥	٥٥٣.١٧٩	١.٢٢٥.٤٥٠
الإضافات (إيضاح ٢٦)	-	١١١.٧٠٧	٢٣٣.٦٣٣	٣٤٥.٣٤٠
التحويل نتيجة تطوير العقارات (إيضاح ١ أدناه)	-	٣.٩١٨٣	(٣.٩١٨٣)	-
مخصص انخفاض القيمة (إيضاح ٢٦)	-	-	(٥٣.١١٣)	(٥٣.١١٣)
عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢١)	٩.١٢	-	-	٩.١٢
التحويل إلى الممتلكات والوحدات (إيضاح ٥)	-	(١.٤٠٨٩)	-	(١.٤٠٨٩)
المبيعات (إيضاح ٢١)	(١٦.١٩٧)	(٩٣.٥٥٣)	-	(١٠٩.٧٥٠)
٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٢٩٧.١١١	٥٩٠.٨١٣	٤٢٤.٥١٦	١.٣١٢.٤٤٠
في ١ يناير ٢٠١٦	٢٩٧.١١١	٥٩٠.٨١٣	٤٢٤.٥١٦	١.٣١٢.٤٤٠
الإضافات	١.٨٩٨	٢١٣.٧٨٧	-	٢١٥.٦٨٥
عكس انخفاض القيمة (إيضاح ٢١)	٣.٢٩٥	-	-	٣.٢٩٥
التحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)	(٧٧٣)	-	-	(٧٧٣)
المبيعات (إيضاح ٢١)	(٤٦.٩٥٢)	(١٩٣.٤٦٦)	-	(٢٤٠.٤١٨)
٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٢٥٤.٥٧٩	٦١١.١٣٤	٤٢٤.٥١٦	١.٢٩٠.٢٢٩

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
الاستحقاق طويل الأجل	٣٣٣.٤٨٢	٣١٣.٥٤٣
الاستحقاق قصير الأجل	٩٥٦.٧٤٧	٩٩٨.٨٩٧
كما في ٣١ ديسمبر	١,٢٩٠,٢٢٩	١,٣١٢,٤٤٠

(١) خلال السنة السابقة، 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 ٣,٣ مليون درهم (٢٠١٥: ٩,١ مليون درهم). وقد تم الاعتراف بهذا المبلغ ضمن الأرباح أو الخسائر 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 بالاعتبار أسعار السوق الحالية.

قامت الشركة خلال السنة الحالية بإعادة تصنيف محفظة المواقف ووحدات المخازن لديها في عدة مباني من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية، وذلك نظراً لتغيير في استخدامها.

تم رهن قطعة أرض بإجمالي قيمة دفترية ٢٤٤ مليون درهم (٢٠١٥: ٢٤٤ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

خلال السنة الحالية، اعترفت الشركة بمبلغ ٢٤٠,٤ مليون درهم (٢٠١٥: ١٠٩,٨ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد تحت بند "التكاليف المباشرة/ التشغيلية" مقابل إيرادات معترف بها بمبلغ ٣,٦٩ مليون درهم (٢٠١٥: ١٤٧ مليون درهم) (الإيضاح ٢٠ والإيضاح ٢١).

بالنسبة للأرض المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل، تباشر الإدارة حالياً أعمال تقييم مدى جدوى المشروعات، وتنتظر الخيارات المجزية والمربحة البديلة.

١٠ الذمم المدينة التجارية والأخرى

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
الذمم المدينة التجارية (راجع إيضاح ١ أدناه)	١٩٦.٨٧٥ (١١٠,١٠٨)	٢١٢.٢٩٢ (١١٩,٨٥٢)
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية	٨٦.٧٦٧	٩٢.٤٤٠
سلفة لشراء عقارات (راجع إيضاح ٢ أدناه)	١٣٦.٢٩٣	١٥٣.٤٥٥
السلفيات المقدمة للمقاولين	٤٩.٦٠٥	٦٧.٨٩٢
السلفيات المقدمة للموردين	١٨.٥٣٠	١٧.١٩٢
مبالغ مدفوعة مقدماً	١.٦٦٨	١.١٥٣
ذمم مدينة أخرى	٢٤.٦٤٤	٩.٦٤٠
٢٣٠.٧٤٠	٢٤٩.٣٣٢	٣٤١.٧٧٢
١٧٦.٣٧٩	(١٨٣,١٥٢)	(١٨٣,١٥٢)
١٤١,١٢٨	١٥٨.٦٢٠	١٥٨.٦٢٠

ناقصاً: الاستحقاق قصير الأجل

الاستحقاق طويل الأجل

(١) أرصدة العقود

ترتبط موجودات العقود بصورة أساسية بحق 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:

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
موجودات العقود (المدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية)	٨٦.٧٦٧	٩٢.٤٤٠
مطلوبات العقود (السلفيات من العملاء - إيضاح ١٦)	١.٦٣٩٦	١٧٥.١٤٨

فيما يلي التغييرات الهامة في أرصدة العقود خلال السنة:

مطلوبات العقود	ألف درهم
الإيرادات المعترف بها التي كانت مدرجة ضمن رصيد مطلوبات العقود في بداية السنة	١٤٩.٣٤٢
الزيادة نتيجة النقد المستلم، باستثناء المبالغ المعترف بها كإيرادات خلال السنة	١٨٤.٣٣٧

(٢) سلفة لشراء عقارات - طويلة الأجل

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
سلفة لشراء حصة في مشروعات عقارية (إيضاح ١ أدناه)	٣٩٢.٨١٣	٢٩٥.٨٨
٣٩٢.٨١٣	٢٩٥.٨٨	٢٩٥.٨٨
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة سلفة لشراء حصة في مشروعات عقارية (إيضاح ١ أدناه)	(٢٥٦,٥٢٠)	(١٤١,٦٣٣)
١٣٦,٢٩٣	١٥٣,٤٥٥	١٥٣,٤٥٥

(١) خلال السنوات السابقة، أبرمت الشركة اتفاقية تفاهم لشراء حصتها من محفظة العقارات الاستثمارية في أحد المشروعات العقارية. قامت الشركة بتقديم سلفة بمبلغ ١٨٦ مليون درهم من إجمالي مبلغ ٣٥٣ مليون درهم لشراء هذه العقارات. توصلت الشركة لاحقاً لاتفاقية تسوية في سنة ٢٠١٥ مع أطراف مذكرة التفاهم، وتمت الموافقة بموجب اتفاقية التسوية على سداد مبلغ ١٨٦,٢ مليون درهم على عدة أقساط. يمكن استرداد السلفة من خلال التنازل عن حصة الشركة في العقارات المعنية في المشروع (إيضاح ٢٥).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٦١,٦ مليون درهم (٢٠١٥: ٦١,٩ مليون درهم)، ولم تتعرض لانخفاض القيمة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ٢٥,٢ مليون درهم (٢٠١٥: ٣٠,٦ مليون درهم)، ولم تتعرض لانخفاض القيمة. فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
لم يحن موعد سدادها	١,٧٠٨	٤,٣٧٠
حتى ٣ أشهر	٧,٨٠٤	٧,٢٩٣
أكثر من ٣ أشهر	١٥,٦٤٦	١٨,٩١٩
	٢٥,١٥٨	٣٠,٥٨٢

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، تعرضت ذمم مدينة تجارية بمبلغ ١١٠,١ مليون درهم (٢٠١٥: ١١٩,٩ مليون درهم) لانخفاض القيمة وتم رصد مخصص لها بالكامل. فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
أكثر من سنة واحدة	١١,٠١٨	١١٩,٨٥٢

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

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
في ١ يناير	١١٩,٨٥٢	١١٨,٥٠٧
(عكس وتعديل)/ رصد مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية	(٩,٧٤٤)	١,٣٤٥
في ٣١ ديسمبر	١١,٠١٨	١١٩,٨٥٢

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

١١ معاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة

تشتمل الأطراف ذات العلاقة على المساهمين الأساسيين وموظفي الإدارة الرئيسيين والشركة الزميلة والائتلافات المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي يسيطر عليها المساهمين الأساسيين أو أعضاء مجلس الإدارة بشكلٍ مباشر أو غير مباشر أو تلك 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.

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
أحد المساهمين الأساسيين		
إيرادات تشغيلية/ تمويلية أخرى	٥,٦٣٦	٤,٧٧٠
تكاليف التمويل	١١,٠٩١	١٣,٠٠٩

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
رواتب وامتيازات الموظفين قصيرة الأجل	١٢,٤٤٠	١٤,٢٦٥
تعويضات ومعاشات نهاية الخدمة للموظفين	٥٧٩	٤٥٣
مكافآت/ أتعاب أعضاء مجلس الإدارة	٤,٣٢٣	١,٣٥٠
	١٧,٣٤٢	١٦,٠٦٨

(ج) المستحق من الأطراف ذات العلاقة

	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
قصيرة الأجل		
المستحق من ائتلافات مشتركة	١٥,٩٠٨	١٦,٠٧٥
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة	١,٩٤٠,٠٧٩	١,٩٣٥,٢٥٨
ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المستحق من طرف ذي علاقة	١,٩٥٥,٩٨٧ (١,٥٣٨)	١,٩٥١,٣٣٣ –
	١,٩٥٤,٤٤٩	١,٩٥١,٣٣٣

يشتمل النقد والأرصدة المصرفية على ودائع ثابتة بمبلغ ٢٩٠ مليون درهم (٢٠١٥: ٣٣٠ مليون درهم) لدى أحد المساهمين الأساسيين في الشركة (أحد البنوك)، وتخضع هذه الودائع لمعدل الربح السائدة في السوق.

في سنة ٢٠١٠، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة بغرض بيع عقارات تبلغ قيمتها الدفترية ١,٣٣٧,٨ مليون درهم وحقوق لشراء قطع أراضي بقيمة ٨٩٩,٦ مليون درهم. بلغ ثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين حسب الاتفاقية المبدئية ٣,٦٤٧,٥ مليون درهم.

فيما يلي أهم شروط وأحكام هذه المعاملة بما في ذلك التعديلات اللاحقة:

- يستحق قبض ثمن البيع في ١ يونيو ٢٠١٦ أو قبل ذلك التاريخ;
- 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؛ و
- 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 ٢٠١٧ أو قبل ذلك التاريخ سواءً نقداً أو عيناً، أو كلاهما.

في سنة ٢٠١٤، ووفقاً لملحق 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 ٦٦٩,٣ مليون درهم مقابل الحساب المدين القائم.

خلال سنة ٢٠١٥، قامت الشركة بتسوية مبلغ ١٠٨ مليون درهم فيما يتعلق ببعض الأراضي بالإنابة عن طرف ذي علاقة، مما ترتب عليه تخفيض التزامات الشركة. يتم عكس المبلغ مستحق القبض في دفاتر الشركة بعد اقتطاع دفعات مستقبلية متعهد بها بمبلغ ١٧٠ مليون درهم (إيضاح ٣٠) فيما يتعلق بحقوق شراء أراضي من ثمن البيع وفقاً للاتفاقية البيع والشراء. تباشر الإدارة حالياً أعمال تقييم مختلف الخيارات لتسوية هذا الرصيد.

<p>(د) المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة</p>		
	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
قصيرة الأجل		
المستحق لأحد المساهمين الأساسيين	١٢,٢٩٩	١,٧١٤
المستحق لشريك في ائتلاف مشترك		١٢,٢٩٩
	١٢,٢٩٩	١٤,٠١٣

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغت قيمة القروض المصرفية لدى المجموعة من أحد المساهمين الأساسيين (أحد البنوك) ٣٠٧,٦ مليون درهم (٢٠١٥: ٢٦٤,١ مليون درهم)، وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق. راجع أيضاً إيضاح ١٥.

١٢ النقد والأرصدة المصرفية

<p></p>		
	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
النقد والأرصدة المصرفية بما في ذلك ودائع تحت الطلب		
ودائع ثابتة	١٦٥,٦٢٨	١٦١,٤٩٣
النقد في الصندوق	٥٣٠,٤٦٧	٧١١,٦٥٠
	١,٤٥٣	١,٨٤٧
ناقصاً: وديعة ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية – صافي (راجع الإيضاح ا أدناه)		
	٦٩٧,٥٤٨	٨٧٤,٩٩٠
	(٥٠,٣٧٧)	(٥١,٦٥٠)
	٦٤٧,١٧١	٨٢٣,٣٤٠

تتضمن الأرصدة المصرفية نقد بمبلغ ٨٣,٤ مليون درهم (٢٠١٥: ٣٢ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ٢٠٥ مليون درهم وفقاً لمعدلات الربح السائدة في السوق (٢٠١٥: ٢٤٥ مليون درهم) محتفظ بها في حسابات مشروطة.

(١) الودائع الثابتة طويلة الأجل

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

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

خلال سنة ٢٠١٤، عقب التوقيع على برنامج إعادة الهيكلة، ودراسة شروطه الأساسية، اعترفت الادارة بخسائر انخفاض قيمة بمبلغ ١٥,٣ مليون درهم وتأثير القيمة الحالية بمبلغ ٦,٧ مليون درهم على الوديعة 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 ٢٠١٦، استلمت المجموعة مبلغ مجموعه ٣٢,٤ مليون درهم (٢٠١٥: ٣٠,٣ 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 الموحد، يشتمل النقد وما يعادله على ما يلي:

<p></p>		
	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
النقد والأرصدة المصرفية		
ناقصاً: ودائع ذات فترات استحقاق أصلية تمتد لأكثر من ثلاثة أشهر		
النقد وما يعادله	٥٠٧,١٧٢	٨٧٤,٩٩٠
	(١٩٠,٣٧٦)	(٤٢١,٦٥٠)
	٣١٦,٧٩٦	٤٥٣,٣٤٠

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 ٢٠١٦ و٣١ ديسمبر ٢٠١٥، يتألف رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم. إن كافة الأسهم مُصرّحٌ 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

<p></p>		
	٢٠١٦	٢٠١٥
	ألف درهم	ألف درهم
طويلة الأجل		
التزامات التمويل الإسلامي	٣٤٣,٠٤٦	٣٤٢,٣٠٨
	٣٤٣,٠٤٦	٣٤٢,٣٠٨
قصيرة الأجل		
التزامات التمويل الإسلامي	٩٥,٦٣٣	١٣٦,٥٤٠
	٩٥,٦٣٣	١٣٦,٥٤٠
إجمالي القروض	٤٣٨,٦٧٩	٤٧٨,٨٤٨

<p></p>		
		الإجمالي
		ألف درهم
في ١ يناير ٢٠١٥	٦٥,١٦١	(١٧١,٣١٣)
مبالغ مسددة		
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥	٤٧٨,٨٤٨	١,٠٠٠,٠٠٠
سحب إضافي		(١٤٠,١٦٩)
مبالغ مسددة		
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦	٤٣٨,٦٧٩	

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 أخرى. يتم الحصول على هذه التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء. خلال السنة السابقة، 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 سبع سنوات، مع تعديل معدلات الربح. تخضع التزامات التمويل الإسلامي لمعدلات الربح السائدة في السوق، وتستحق على أقساط شهرية أو ربع سنوية على مدى فترة من أربع سنوات إلى سبع سنوات اعتباراً من تاريخ التقرير (٢٠١٥: من سنة واحدة إلى ثمان سنوات).

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).

راجع أيضاً الإيضاح ١١.

١٦ السلفيات المقدمة من العملاء

تمثل السلفيات المقدمة من العملاء الأقساط المستلمة من العملاء مقابل شراء أراضي وعقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع.

١٧ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
١٠٤,١٩٣	٦٦,٩٠٥	الذمم الدائنة التجارية
٣٩١,٨٨٨	٣٩١,٨٨٨	مبالغ مستحقة الدفع مقابل شراء أراضي
٢٩	١,٠٧٢	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
٤٤,٨٤٦	٧٧,٨٦١	تكاليف مشروعات مستحقة
٢٣,٠٤٣٦	١٩٩,٠٤١	ذمم دائنة أخرى ومصارييف مستحقة
٧٧١,٣٩٢	٧٣٦,٧٦٧	

١٨ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
١٠,٣٦٨	٢٧,٨٧٤	الاستحقاق طويل الأجل
١٧,٤٩٩	١,١٥٥	الاستحقاق قصير الأجل
٢٧,٨٦٧	٢٩,٠٢٩	

من المقرر سداد المحتجزات طويلة الأجل للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة واحدة إلى خمس سنوات من تاريخ التقرير.

١٩ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
٩,٣٥٠	١,٩٩٠	في ١ يناير
٢,٥٠٣	٢,٩١٧	المحوّل للسنة
(٨٦٣)	(١,١٥٠)	التعويضات المدفوعة
١٠,٩٩٠	١٢,٨٩٢	في ٣١ ديسمبر

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

٢٠ الإيرادات

٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
١٤٧,٠٨٩	٣٠٦,٨٥٤	بيع عقارات
٢,١٧١	٦٤٨	إيرادات مصادرة عقارات
٣٨,١٩٨	٤١,٨٥٩	إدارة عقارات
٣٢,٥٧٨	٣٣,٨٦١	إيرادات تأجير
٣٧,٠٦٦	٤٥,٠٣٨	إدارة مرافق
٢٥٧,١٠٢	٤٢٨,٢٦٠	

سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

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

٢٠١٧ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	٢٠١٩ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٦١٥,٥٣٦	١٩٤,٥٤٥	١٣٤,٠٦٠	٩٤٤,١٤١

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

٢١ التكاليف المباشرة/ التشغيلية

٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
١٠٩,٧٥٠	٢٤,٠٤١٨	تكاليف عقارات تم بيعها (إيضاح ٩)
(٩,١٠٢)	(٣,٢٩٥)	عكس الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، بالصافي (إيضاح ٩)
٢٠,٧٥٢	٢٧,١٤١	إدارة مرافق
٣,٠٨٥	٤,١٣٩	تكاليف تأجير
-	٣٩٩	أخرى
١٢٤,٤٨٥	٢٦٨,٨٠٢	

تطبيقاً للمعيار رقم ١٥ من معايير التقارير المالية الدولية، قامت المجموعة بالاعتراف بالتكاليف الإضافية 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

٢٠١٥ ألف درهم	٢٠١٦ ألف درهم	
-	٢٨,٣٨٥	عكس مخصصات والتزامات لم تعد مستحقة الدفع (راجع إيضاح ١ أدناه)
-	٨,٤٠٠	عكس مخصص للديون المعدومة
١,٩٦٢	-	رسوم إدارة المبيعات
١٣,٢٠٧	١٨,٤٥٩	أخرى
١٥,١٦٩	٥٥,٢٤٤	

١- يتضمن ذلك مبلغ ١٨ مليون درهم وهو ما يمثل عكس الالتزام الزائد الذي نشأ خلال مرحلة إنشاء مشروع في السنوات السابقة.

٢- قامت إدارة الشركة بتقييم كافة الالتزامات والمخصصات مستحقة الدفع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦.

٢٣ المصروفات العمومية والإدارية

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٤)	٨٩,٨٥٨	٩٠,٩٤٢
مصاريف التسويق والبيع	١٣,٧٦٥	٢٠,٨٤٠
الأتعاب القانونية والمهنية	٨,٥١٢	١٤,٩٤٥
الاستهلاك (إيضاح ٥)	٣,٩٤٥	٥,٤٠٦
الإيجار	٢,٣٦٧	١,١٧٧
مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية والأخرى والمستحق من طرف ذي علاقة، صافي (الإيضاحين ١٠ و١١)	١٩٣	١,٣٤٥
المساهمات المجتمعية		١٣٢
أخرى	٢٣,٠٧٨	٢٣,٤١٣
	١٤١,٧١٨	١٥٨,٢٠٠

٢٤ تكاليف الموظفين

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
رواتب وأجور	٥٩,٤٢٧	٦٠,٢٤٥
تعويضات نهاية الخدمة (إيضاح ١٩)	٢,٩١٧	٢,٥٠٣
مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية	٧٨٨	٨٣١
مكافآت أخرى	٢٦,٧٢٦	٢٧,٣٦٣
	٨٩,٨٥٨	٩٠,٩٤٢

٢٥ مخصص المطالبات

يشتمل مخصص المطالبات على ما يلي:

- مخصص بمبلغ ٦ مليون درهم فيما يتعلق بالمطالبات القانونية المرفوعة من قبل عملاء ضد الشركة لاسترداد دفعات جزئية تم تقديمها لشراء وحدات عقارية محددة، وفقاً للقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ الساري في إمارة دبي، قامت الشركة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب اتفاقية البيع والشراء.
- مخصص مقابل مطالبة بمبلغ ٦٥,٩ مليون درهم في نهاية السنة السابقة فيما يتعلق بالجزء الخاضع للاستئناف. ارتكز المخصص على أفضل التقديرات الموضوعة من قبل الإدارة بعد الوضع في الاعتبار التدفقات النقدية المحتملة المتعلقة بهذه المطالبة. قامت الإدارة خلال السنة الحالية بتسوية مبلغ ٦٤,٦ مليون درهم مقابل هذه المطالبة، وقامت بعكس صافي مخصص بقيمة ١,٣ مليون درهم بناءً على تقدير الإدارة لهذه المطالبة.

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 مخصص انخفاض قيمة سلفيات شراء عقارات

في ٢٠١٤، قامت الشركة بقيد مخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٦٨,٦ مليون درهم مقابل السلفيات المدفوعة لشراء عقارات بمبلغ ١١٤ مليون درهم، والتي من المتوقع مبادلتها بقطع أراضي أخرى ودفعات نقدية نظراً للتخيرات 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 مارس ٢٠١٥، اقترح المطور الرئيسي على الشركة خيارات لتسوية المبالغ المدفوعة مقدماً لشراء عقارات. تم تحديد عكس المخصص للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ على أساس العروض المستلمة من المطور الرئيسي واستناداً إلى قيمها العادلة التي تم تحديدها بواسطة شركة مستقلة متخصصة في مجال مسح الأراضي والاستشارات العقارية.

في أغسطس ٢٠١٥، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء قطعة أرض جديدة مع المُطور الأساسي، واعترفت بهذه القطعة من الأرض بما في ذلك الرسوم القانونية/ رسوم التسجيل المتوقعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ. استناداً إلى القيمة العادلة للأرض والدفعات النقدية المستلمة ورسوم تسجيل الأرض، قامت الشركة خلال السنة بعكس صافي مخصص بقيمة ١٥٧,٨ مليون درهم خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥ وقامت بتسجيل الأرض بصافي القيمة القابلة وفقاً لتقييم شركة تقييم مؤهلة ومتخصصة. خلال السنة الحالية، قامت الشركة بعكس مخصص لم يعد لازماً بمبلغ ٦١ مليون درهم.

٢٧ (تكاليف)/ إيرادات تمويل

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
تكاليف تمويل على قروض مصرفية	١٩,٤٨٥	٢٦,٧٧٥
إيرادات تمويل من ودائع مصرفية قصيرة الأجل	١٠,٢٩٣	٨,٤١٠
إيرادات تمويل من عكس تخفيضات على ذمم مدينة تجارية	٩٧١	١,٤٨٢
إجمالي إيرادات التمويل	١١,٢٦٤	٩,٨٩٢
صافي تكاليف التمويل	(٨,٢٢١)	(١٦,٨٨٣)

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.

	٢٠١٦ ألف درهم	٢٠١٥ ألف درهم
الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (بآلاف الدراهم)	٢١٦,١٤٥	٢٩١,٣٥٤
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (بالآلاف)	٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠
ربحية السهم (بالفلس)	٣,٧٤	٥٠,٤

المخفّضة

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

٢٩ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠١٦	٢٠١٥
ألف درهم	ألف درهم
أرباح السنة	
تسويات لـ	٢٩١,٣٥٤
الاستهلاك (إيضاح ٥)	٥,٤٠٦
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ١٩)	٢,٥٠٣
مخصص الديون المشكوك في تحصيلها، صافي (الإيضاحات ١٠ و١١ و٢٣)	١٩٣
عكس انخفاض قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع، صافي (إيضاح ٢١)	(٣,٢٩٥)
عكس مخصص انخفاض قيمة سلفيات لشراء عقارات	(٦,١٤٤)
عكس مخصص استثمار في شركة زميلة	(٦٨,٨٨٤)
مخصص المطالبات	٤,٦٣٠
إيرادات التمويل (إيضاح ٢٧)	(١١,٢٦٤)
تكاليف التمويل (إيضاح ٢٧)	١٩,٤٨٥
الحصة من نتائج شركات زميلة وائتلافات مشتركة (إيضاح ٧)	(٥,٤٩٢)
الأرباح من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح ٦)	(٧٥,٤٩٢)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل دفع تعويضات نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل	٧٦,٧٤٤
تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ١٩)	(١٠,١٥)
التغيرات في رأس المال العامل:	
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع صافية من استحقاقات تكاليف المشروع	٢٤,٧٣٣
ذمم المحتجزات الدائنة غير المتداولة	١٥,٤١٢
ذمم المحتجزات الدائنة المتداولة	١٧,٥٠٦
الذمم المدينة التجارية والأخرى غير المتداولة	(١٦,٣٤٤)
الذمم المدينة التجارية والأخرى المتداولة	٢٩,٨٤٠
السلفيات غير المتداولة من العملاء	٨,٤٩٥
السلفيات المتداولة من العملاء	(٢٢,٤٩١)
المخزون	٤١,٩٦٥
المستحق من أطراف ذات علاقة	(٨٩,٢٣٠)
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	١١٧,٧١٠
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	٥٦
	(٤٨٥)
	٨,٦٤١
	(١,٦٣٠)
	(١,٧١٤)
صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التشغيلية	(٦٥,٨٩٢)
	٤٧,٣٧٤

٣٠ الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ٦١٢,١ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٦٤٣,٧ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشروعات صافية من الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ. كان لدى المجموعة أيضاً ارتباطات تتعلق بشراء أراضي بقيمة ١٧٠,٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ١٧٠,٤ مليون درهم). (الإيضاح ١١ ج، والإيضاح ٣١).

٣١ الالتزامات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ١٠,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٢٦,١ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات أخرى صادرة من البنك بالإنابة عن إحدى الشركات التابعة في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي لا يتوقع أن ينتج عنها أي مطالبات مادية.

تعتبر الشركة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق ببعض قطع الأراضي. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع خروج تدفقات نقدية من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه المطالبات في هذه الدعاوى القضائية وعليه، لم تقم الشركة بالاعتراف بمخصص لها. 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 لأن هذه المطالبات القضائية ما تزال متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها. راجع أيضاً الإيضاح ٣٠.

قد تنتج بعض الالتزامات المحتملة 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 المحتملة تدفقات نقدية خارجية 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. تم تقسيم المجموعة إلى قطاعين تشغيليين رئيسيين يتمثلا في: قطاع التطوير العقاري، وقطاع إدارة العقارات والمرافق.

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

	أنشطة التطوير العقاري	إدارة العقارات والمرافق	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦			
إيرادات القطاع – خارجية	٣٤١,٣٦٣	٨٦,٨٩٧	٤٢٨,٢٦٠
أرباح القطاع	١٨٨,٦٨٨	٢٧,٤٥٧	٢١٦,١٤٥
موجودات القطاع	٦٠,٤٩,٨٩٢	١٦٤,٨٣٨	٦,٢١٤,٧٣٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٥			
إيرادات القطاع – خارجية	١٨١,٨٣٨	٧٥,٢٦٤	٢٥٧,١٠٢
أرباح القطاع	٢٦٥,٩٤٩	٢٥,٤٠٥	٢٩١,٣٥٤
موجودات القطاع	٦٠,٦٢,٤٦٦	١٤٤,٣١٢	٦,٢٠٦,٧٧٨

المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣,٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٥: ٣,٣ مليون درهم).

٣٣ الأدوات المالية حسب الفئة

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

٣١ ديسمبر ٢٠١٦	الموجودات المالية المتاحة للبيع	القروض والذمم المدينة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد		
الموجودات المالية المتاحة للبيع	٢٢,١٨٦	-
الذمم المدينة التجارية والأخرى	-	٣٣١,٤١١
المستحق من أطراف ذات علاقة	١,٩٥٤,٤٤٩	١,٩٥٤,٤٤٩
الودائع الثابتة طويلة الأجل	٥٠,٣٧٧	٥٠,٣٧٧
الأرصدة المصرفية	٦٤٥,٧١٨	٦٤٥,٧١٨
	٢٢,١٨٦	٢,٧٦١,٩٥٥

المطلوبات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد	التكلفة المطفأة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٧٣٦,٧٦٧	٧٣٦,٧٦٧
ذمم المحتجزات الدائنة	٢٩٠,٢٩	٢٩٠,٢٩
القروض	٤٣٨,٦٧٩	٤٣٨,٦٧٩
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	١٢,٢٩٩	١٢,٢٩٩
	١,٢١٦,٧٧٤	١,٢١٦,٧٧٤

٣١ ديسمبر ٢٠١٥	الموجودات المالية المتاحة للبيع	القروض والذمم المدينة
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات وفقاً لما جاء في بيان المركز المالي الموحد		
الموجودات المالية المتاحة للبيع	٢٣,٨٩٣	-
الذمم المدينة التجارية والأخرى	-	١,٢٠٠,٨٠
المستحق من أطراف ذات علاقة	١,٩٥١,٣٣٣	١,٩٥١,٣٣٣
الودائع الثابتة طويلة الأجل	٥١,٦٥٠	٥١,٦٥٠
الأرصدة المصرفية	٨٢١,٤٩٣	٨٢١,٤٩٣
	٢٣,٨٩٣	٢,٩٢٦,٥٥٦

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	١٤,٠١٣	١٤,٠١٣
	١,٢٩٢,١٢٠	١,٢٩٢,١٢٠

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	١٠٪	خدمات إدارة المرافق
نيشن وايد ريلتورز ذ.م.م	الإمارات	١٠٪	الوساطة والخدمات ذات الصلة
ديار للضيافة ذ.م.م	الإمارات	١٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الدولية ذ.م.م	الإمارات	١٠٪	الاستشارات العقارية
ديار فينشر ذ.م.م	الإمارات	١٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
فلامنجو كريك ذ.م.م	الإمارات	١٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
بيروت باي ش.م.ل	لبنان	١٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار وست آسيا كويراتيف يو. آي	هولندا	١٠٪	شركة استثمار قابضة
ديار ديفلوبمنت كوربوريشن	أمريكا	١٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الإمارات القابضة ذ.م.م	البحرين	١٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار التواصل للتطوير العقاري	السعودية	١٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار ليمتد ذ.م.م	الإمارات	١٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	الإمارات	١٠٪	إدارة جمعيات الملاك
ديار لإدارة المواقف ذ.م.م	الإمارات	١٠٪	إدارة المواقف
الائتلافات المشتركة			
شركة دبي الدولية للتطوير	الإمارات	٥٪	الاستثمار والتطوير العقاري
أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	٥٪	الاستثمار والتطوير العقاري
الشركة الزميلة			
سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	جزر كايمان	٢٢.٧٢٪	الاستثمار والتطوير العقاري

٣٥ الاستثمار في الأسهم

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

مكاتب ديار للتطوير

المكتب الرئيسي

بناية ديار
الطابق ٥
جانب مول الإمارات، البرشاء
ص.ب. ٣٠٨٣٣ دبي
هاتف: +٩٧١ ٤ ٤ ٣٩٥٧٧٠٠
فاكس: +٩٧١ ٤ ٣٩٥٧٧١١

ديرة

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

الشارقة

برج الهلال
شارع الكورنيش، المجاز
الطابق السادس
ص.ب. ٢٨٠٠١، 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 ٧٥١٤٤٣
فاكس: +٩٧١ ٣ ٧٥١٣٤٧٣

عجمان

الطابق الأرضي، بناية بنك دبي الإسلامي
شارع الشيخ خليفة، منطقة النعيميّة
ص.ب. ٧٧٧٧، 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

ديار لإدارة المرافق

المكتب الرئيسي، برج ٥١
شارع الأبراج، الخليج التجاري
الطابق الأول
ص.ب. ٣٠٨٣٣، دبي
هاتف: +٩٧١ ٤ ٥٥٣.٣٢٥
فاكس: +٩٧١ ٤ ٥٥٣.٣٢٤