

٢٠١٩

التقرير السنوي





المحتويات



صفحات

رسالة من رئيس مجلس الإدارة	١
أعضاء مجلس الإدارة	٢
حوكمة الشركة	٤
هيكل الشركة	١٤
لمحة عن أعمال الشركة	١٨
مشاريع ديار	٢٢
المشاريع المشتركة والشركات الزميلة	٢٤
أهم الأحداث ٢٠١٩	٢٦
النتائج المالية	٢٨
تقرير أعضاء مجلس الإدارة	٣٦
تقرير مدقق الحسابات المستقل	٣٨
بيان المركز المالي الموحد	٤٤
بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	٤٥
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد	٤٦
بيان التخيرات في حقوق الملكية الموحد	٤٧
بيان التدفقات النقدية الموحد	٤٨
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	٤٩

رسالة من رئيس مجلس الإدارة



مساهمينا الكرام...

جاء مطلع العام ٢٠٢٠ محملاً بالعديد من الأحداث غير المتوقعة في دولة الإمارات العربية المتحدة والعالم بأسره، لكننا في "ديار" سنحافظ على التزامنا المعهود تجاه المساهمة في دفع عجلة النمو والتطور في دولة الإمارات عبر توفير الخدمات العقارية المتكاملة وعقارات عالية الجودة في قطاعي السكن والضيافة بهدف تلبية الاحتياجات المتغيرة. فقد بدأت "ديار" عامها بالتركيز على النمو والنجاح الذي تجلّى بوضوح فيما حققناه ضمن محفظة عقاراتنا خلال عام ٢٠١٩، والتي شهدت التشغيل الفعلي لقطاع الضيافة، إضافة إلى تسليم عدد من المشاريع. وستواصل استراتيجيتنا تركيزها على تنويع محفظة خدماتنا واستثماراتها لتعزيز النمو المستدام.

سجلت "ديار" إيرادات قدرها ٦٠٣.٧ ملايين درهم للسنة المالية المنتهية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، مقارنة بإيراداتها البالغة ٦٤٣.٧ مليون درهم في العام السابق. وبلغ صافي الأرباح في عام ٢٠١٩ مبلغ ٧١.٥ مليون درهم.

أحرزنا خلال عام ٢٠١٩ تقدماً كبيراً في أحد أهم مشاريعنا، مشروع ميدتاون، المجمع السكني المتكامل الذي يعد أكبر مشاريع الشركة. حيث تم استكمال المرحلة الأولى من المشروع وهي منطقة أفنان ديستركت التي تشكل سبعة مباني ضمن المشروع، وقمنا بتسليم الوحدات في شهر نوفمبر من عام ٢٠١٩، كما استكملنا أعمال البناء والتشييد في منطقة دانية ديستركت والتي تضم ستة مباني وبدأنا بتسليم وحداتها في شهر فبراير من عام ٢٠٢٠. ومع افتتاح المنطقتين، نشهد نمواً متسارعة في أعداد العائلات التي تنتقل إلى المشروع. كما أن عمليات التأجير مستمرة في المساحات المخصصة للتجزئة، وقامت الشركة بالإعلان مؤخراً عن المنطقة الثالثة في المشروع "نور ديستركت" والتي ستضيف ٥٩٣ وحدة سكنية إلى المشروع ضمن ٧ مباني جديدة.

كما أننا نتطلع إلى تسليم الوحدات في مشروع "بيلا روز" السكني نهاية هذا العام، حيث بلغت عمليات الإنجاز فيه إلى مراحل متقدمة، وهو برج سكني مكون من ١٨ طابقاً ويضم ٤٧٠ وحدة سكنية في مجمع دبي للعلوم.

أما في قطاع الضيافة فقد شهد عام ٢٠١٩ انطلاق العمليات في ثلاثة من مشاريع الضيافة التابعة لنا، والتي تضم ميلينيوم أتريا الخليج التجاري؛ وميلينيوم البرشاء؛ وميلينيوم مون روز، بسعة إجمالية تقارب ١٠٠٠ وحدة فندقية. وبالتعاون مع شريكنا في قطاع الضيافة، فنادق ومنتجعات ميلينيوم، فإننا نتطلع إلى مساهمة هذا القطاع في تحقيق الإيرادات المستدامة على المدى البعيد، وتعزيز استراتيجيتنا في تنويع الأعمال.

وإلى جانب تطوير العقارات والضيافة، تمضي "ديار" في توسعة أنشطتها المرتبطة بالخدمات العقارية، حيث يشهد قطاع إدارة العقارات نمواً مستمراً في عدد الوحدات العقارية في أرجاء دولة الإمارات. بالإضافة لنمو قطاع إدارة جمعيات الملاك. كما ويواصل قطاع إدارة المرافق توسعة نطاق الخدمات المقدمة من خلال تبني الحلول التقنية الرائدة واستكشاف الفرص في مجالات جديدة.

ومن الجانب القانوني، نجحت الشركة خلال عام ٢٠١٩ من إنجاز إحدى القضايا المهمة وتم الحكم فيها لصالح الشركة. ونود أن نؤكد لجميع المساهمين بأن حماية حقوقهم هي أهم أولوياتنا، وأنها ماضون بجهودنا الحثيثة بما يعود بالفائدة على الجميع.

على الرغم من كل الصعوبات والتحديات التي يواجهها العالم منذ بداية ٢٠٢٠ فإننا نتطلع إلى الاستمرار في عملياتنا التنموية وخدماتنا العقارية ومشاريعنا، كما نؤكد على التزامنا الدائم في مواجهة التحديات وترسيخ دعائم الابتكار والتطوير بما يتماشى مع رؤية وتوجيهات القيادة الرشيدة لدولة الإمارات. فنحن شركة إماراتية ونفخر بتولي دورنا في التنمية الاقتصادية في هذه الدولة.

وختاماً، أعتنم هذه الفرصة لأتوجه إليكم بجزيل الشكر على دعمكم المستمر وثقتكم اللامتناهية.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس إدارة
شركة "ديار للتطوير"

أعضاء مجلس الإدارة

السيد عبدالله الهاملي

رئيس مجلس الإدارة



غير تنفيذي / غير مستقل

الخبرات: البنوك والتطوير العقاري والمالية والاستثمارات وتقنية المعلومات
المؤهلات: بكالوريوس في الاقتصاد والرياضيات من جامعة العين – الإمارات

عين في المجلس منذ عام ٢٠٠٨

العضو المنتدب لمجلس إدارة بنك دبي الإسلامي ش.م.ع. ورئيس مجلس إدارة شركة ريت الإمارات

السيد عبدالله لوتاه

نائب رئيس مجلس الإدارة



غير تنفيذي / مستقل

الخبرات: التطوير العقاري والتجارة والاستثمارات
المؤهلات: بكالوريوس في إدارة الأعمال من كليات التقنية العليا – الامارات

عين في المجلس منذ عام ٢٠٠٨

نائب رئيس مجلس الإدارة لمجموعة لوتاه ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة وعضو اللجنة التنفيذية بالشركة

سعادة خليفة الزفين

عضو مجلس الإدارة



غير تنفيذي / مستقل

الخبرات: التطوير العقاري والمقاولات والمطارات

المؤهلات: بكالوريوس في الهندسة الكيميائية من جامعة أريزونا في الولايات المتحدة الأمريكية
عين في المجلس منذ عام ٢٠٠٦

الرئيس التنفيذي في مؤسسة دبي للطيران والرئيس التنفيذي لمؤسسة دبي لمشاريع الطيران الهندسية وعضو مجلس إدارة مركز دبي التجاري العالمي ورئيس مجلس إدارة كيغلاند بريدج ورئيس اللجنة التنفيذية وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة

السيد محمد الشريف

عضو مجلس الإدارة



غير تنفيذي / غير مستقل

الخبرات: التطوير العقاري والتجارة والبنوك والمحاسبة والشؤون المالية

المؤهلات: ماجستير في المحاسبة من الجامعة الكاثوليكية في الولايات المتحدة الأمريكية وشهادة CPA من مجلس ولاية فيرجينيا

عين في المجلس منذ عام ٢٠٠٩

رئيس الخدمات المصرفية للاستثمار لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع. وعضو مجلس إدارة في شركة تمويل ش.م.خ. وعضو لجنة التدقيق بالشركة

السيد محمد النهدي

عضو مجلس الإدارة



غير تنفيذي / غير مستقل

الخبرات: التطوير العقاري والبنوك وتقنية المعلومات والشؤون المالية

المؤهلات: بكالوريوس في المحاسبة وإدارة الأعمال من بغداد

عين في المجلس منذ عام ٢٠٠٩

نائب الرئيس التنفيذي في بنك دبي الإسلامي ش.م.ع ونائب رئيس مجلس إدارة شركة تمويل وعضو مجلس إدارة بنك دبي الإسلامي الخرطوم وكينيا وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية بالشركة

الدكتور عدنان شلوان

عضو مجلس الإدارة



عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

الخبرات: البنوك والتسويق والتطوير العقاري والمالية والاستثمارات

المؤهلات: الدكتوراه والماجستير في التسويق وبكالوريوس في الأعمال المصرفية الإسلامية والتأمين من الجامعة

الأمريكية في لندن وشهادة دولية (CEIB)

عين في المجلس منذ عام ٢٠٠٩

الرئيس التنفيذي لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع. وعضو مجلس إدارة في شركة تمويل وعضو مشارك في مجلس إدارة خبراء التمويل الإسلامي

السيد عبيد ناصر لوتاه

عضو مجلس الإدارة



غير تنفيذي / غير مستقل

الخبرات: التطوير العقاري والبنوك

المؤهلات: بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الإمارات

عين في المجلس منذ عام ٢٠١٠

نائب الرئيس التنفيذي / مدير المشاريع العقارية الخاصة في بنك دبي الإسلامي ش.م.ع. وعضو مجلس إدارة شركة أراضي للتطوير ذ.م.ع. وعضو اللجنة التنفيذية بالشركة

السيد ياسر بن زايد الفلاسي

عضو مجلس الإدارة



غير تنفيذي / مستقل

الخبرات: التطوير العقاري والشؤون المالية والعمليات التشغيلية

المؤهلات: بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية

عين في المجلس منذ عام ٢٠١٦

الرئيس التنفيذي للعمليات في مكتب حكومة دبي ورئيس لجنة التدقيق بالشركة

السيدة مريم بن فارس

عضو مجلس الإدارة



غير تنفيذي / مستقل

الخبرات: البنوك وإدارة الخزينة للشركات

المؤهلات: ماجستير في الأعمال الدولية من جامعة ولونغونغ في دبي

عينت في المجلس منذ عام ٢٠١٩

مدير أول لتعاملات الخزينة في طيران الاتحاد وعضو لجنة التدقيق بالشركة

حوكمة الشركة

إلى لجنة التدقيق وأن تمارس دائرة الرقابة كافة الصلاحيات المنوطة بها وفق نظام الرقابة الداخلية والصلاحيات المعتمدة من المجلس؛

- التأكيد على الصلاحيات الممنوحة للإدارة ومدتها واللازمة لأعمالها وأي أعمال إضافية يكلفها بها المجلس؛
- الإفصاح عن البيانات المالية الربعية والنصف السنوية والسنوية وإرسال نسخ عنها إلى سوق دبي المالي والهيئة بعد مراجعتها من قبل مدقق الحسابات الخارجي للشركة واعتمادها من قبل المجلس؛
- قام المجلس من خلال لجنة التدقيق بوضع إطار واستراتيجية لإدارة المخاطر ومدى المخاطر المقبولة والمتاحة للإدارة التنفيذية لعدم تجاوزها وللاتزام بها؛
- تم انتخاب وتعيين عضو نسائي في مجلس الإدارة لتفعيل مساهمة العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة؛
- مراجعة نظام الرقابة الداخلية وتحديث بعض السياسات والإجراءات للشركة واعتمادها مثل القواعد والإجراءات التي تحكم تعاملات أعضاء المجلس والإدارة، سياسة الإبلاغ عن المخالفات، سياسة المكافآت السنوية وميثاق قواعد وسلوك أخلاقيات العمل.

اللجان التابعة لمجلس الإدارة

أ. لجنة التدقيق:

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

مجلس إدارة الشركة («المجلس») يؤمن بأهمية تطبيق أعلى معايير الحوكمة لتطوير أداء الشركة وحماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح وتحقيق النمو المستدام للأسواق المالية، حيث يعمل المجلس والإدارة التنفيذية على ترسيخ نظام الرقابة الداخلية الذي يعتبر عنصراً حاسماً في هيكل حوكمة الشركة. ويراعي إطار عمل الحوكمة بالشركة المبادئ والمعايير المحددة والمعمول بها من قبل كل من الهيئة، سوق دبي المالي، والأحكام الواردة ضمن القانون الاتحادي رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ بشأن الشركات التجارية في تحديد متطلبات الحوكمة. وفي عام ٢٠١٩، واصلت إدارة الشركة تطبيق قواعد الحوكمة على نحو فعال وبطريقة شفافة انطلاقاً من مسؤولية المجلس نحو مساهمي الشركة وبما يحقق حماية وتعزيز حقوقهم من خلال:

- تطوير دليل حوكمة الشركة حسب تشريعات وقرارات الهيئة؛
- قام المجلس بعقد ٤ اجتماعات خلال العام وإخطار السوق المالي بمواعيد ونتائج هذه الاجتماعات حسب الإجراءات المتبعة بسوق دبي المالي. وتم عقد ٤ اجتماعات للجنة التدقيق، اجتماع واحد للجنة الترشيحات والمكافآت واجتماعان للجنة التنفيذية؛
- التزام أعضاء المجلس المستقلين بالإفصاح عن أي تغير يؤثر على استقلاليتهم والتأكد منها بشكل مستمر؛
- التأكيد على التشكيل الحالي للجان وممارسة الصلاحيات المنوطة وممارسة كافة الصلاحيات الخاصة واللازمة لأعمالها وأي أعمال إضافية يكلفها بها المجلس. وقام المجلس بمتابعة وتلقي التقارير من هذه اللجان بما يتوافق مع أحكام وضوابط قرارات الهيئة؛
- التأكيد على تبعية دائرة الرقابة الداخلية للمجلس من خلال لجنة التدقيق وأن ترفع تقاريرها مباشرة

ت. أسماء أعضاء لجنة التدقيق :

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

ومن اختصاصاتها والمهام الموكلة لها:

١. مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية في الشركة؛
 ٢. وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي ورفع تقرير للمجلس تحدد فيه المسائل التي ترى أهمية اتخاذ إجراء بشأنها مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم اتخاذها؛
 ٣. متابعة ومراقبة استقلالية مدقق الحسابات الخارجي ومدى موضوعيته، ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة والتأكد من استيفاء مدقق الحسابات للشروط الواردة في القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها والنظام الأساسي للشركة؛
 ٤. مراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية ونصف السنوية وربيع السنوية) ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة وبعد إقفال الحسابات بعد أي فترة ربع سنوية، وعليها التركيز بشكل خاص على ما يلي: أية تغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية؛ إبراز النواحي الخاضعة لتقدير الإدارة؛ التعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق؛ افتراض استمرارية عمل الشركة؛ التقييد بالمعايير المحاسبية التي تقررها الهيئة؛ والتقييد بقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية؛
 ٥. التنسيق مع المجلس والإدارة التنفيذية والمدير المالي أو المدير القائم بنفس المهام في الشركة في سبيل أداء مهامها؛
 ٦. الاجتماع مع مدققي حسابات الشركة مرة على الأقل في السنة دون حضور أي من أشخاص الإدارة التنفيذية العليا أو من يمثلها، ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة؛
 ٧. النظر في أية بنود هامة وغير معتادة ترد أو يجب إيرادها في تلك التقارير والحسابات وعليها إيلاء الاهتمام اللازم بأية مسائل يطرحها المدير المالي للشركة أو المدير القائم بنفس المهام أو ضابط الامتثال أو مدققي الحسابات؛
 ٨. رفع توصية للمجلس بشأن اختيار أو استقالة أو عزل مدقق الحسابات؛
 ٩. مراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة؛
 ١٠. مناقشة نظام الرقابة الداخلية مع الإدارة والتأكد من أداؤها لواجبها في إنشاء نظام فعال للرقابة الداخلية؛
 ١١. النظر في نتائج التحقيقات الرئيسية في مسائل الرقابة الداخلية التي يكلفها بها المجلس أو تتم بمبادرة من اللجنة وموافقة الإدارة.
 ١٢. الاطلاع على تقييم المدقق لإجراءات الرقابة الداخلية والتأكد من وجود التنسيق فيما بين مدققي الحسابات الداخلي للشركة ومدقق الحسابات الخارجي؛
 ١٣. التأكد من توفر الموارد اللازمة لجهاز التدقيق الداخلي ومراجعة ومراقبة فعالية ذلك الجهاز؛
 ١٤. بحث كل ما يتعلق بعمل مدقق الحسابات وخطة عمله ومراسلاته مع الشركة وملاحظاته وتحفظاته وأية استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على الإدارة التنفيذية العليا بخصوص السجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة ومتابعتها ردها ومدى استجابة إدارة الشركة لها وتوفيرها للتسهيلات اللازمة للقيام بعمله؛
 ١٥. التأكد من رد المجلس في الوقت المطلوب على الاستيضاحات والمسائل الجوهرية المطروحة في رسالة مدقق الحسابات الخارجي؛
 ١٦. وضع الضوابط التي تمكن موظفي الشركة من الإبلاغ عن أية مخالفات محتملة في التقارير المالية أو الرقابة الداخلية أو غيرها من المسائل بشكل سري والخطوات الكفيلة بإجراء تحقيقات مستقلة وعادلة لتلك المخالفات ومراقبة مدى تقييد الشركة بقواعد السلوك المهني؛
 ١٧. مراجعة تعاملات الأطراف ذات العلاقة مع الشركة والتأكد من عدم وجود أي تضارب في المصالح والتوصية بشأنها للمجلس قبل إبرامها؛
 ١٨. ضمان تطبيق قواعد العمل الخاصة بمهامها والصلاحيات الموكلة إليها من قبل المجلس؛
 ١٩. تقديم التقارير والتوصيات إلى المجلس عن المسائل الواردة في هذا البند؛ و النظر في أية مواضيع أخرى يحددها المجلس.
- ج. بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال السنة وتواريخها لمناقشة المسائل المتعلقة بالبيانات المالية وأية أمور أخرى، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:**
- عقدت اللجنة أربعة (٤) اجتماعات خلال السنة المالية على النحو التالي:

م	الحضور الشخصي	تاريخ الاجتماع							
		٢٠١٩/٠١/٢٧	٢٠١٩/٠٤/١٤	٢٠١٩/٠٩/٢٢	٢٠١٩/١٠/١٣	الغرض	الحضور	الغرض	الحضور
١	السيد / ياسر بن زايد الفلاسي	✓	مناقشة البيانات	X	مناقشة البيانات	✓	مناقشة البيانات	✓	مناقشة البيانات
٢	السيد / محمد الشريف	✓	المالية والأمور الخاصة	✓	المالية والأمور الخاصة	✓	المالية والأمور الخاصة	✓	المالية
٣	السيدة / مريم بن فارس	P	بقسم الرقابة الداخلية	P	بقسم الرقابة الداخلية	✓	بقسم الرقابة الداخلية	P	بقسم الرقابة الداخلية
٤	السيد / سيف اليعربي	✓	الداخلية	✓	الداخلية	✓	الداخلية	✓	الداخلية
✓	حضر الاجتماع	X	تغيب مع الاعتذار	P	تم انتخاب السيدة / مريم بن فارس بدلا من السيد / سيف اليعربي بتاريخ ٢٠١٩/٠٤/١٥				

٢. لجنة الترشيحات والمكافآت:

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

ب. أسماء أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت :

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

ومن اختصاصاتها والمهام الموكلة لها:

١. التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر؛
٢. إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء المجلس والعاملين فيها وأن المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية العليا للشركة معقولة وتناسب وأداء الشركة؛
٣. تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم؛
٤. إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها سنوياً؛
٥. تنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية المجلس بما يتفق والقوانين والأنظمة المعمول بها وأحكام النظام؛
٦. المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف للقدرة والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس، بما في ذلك تحديد الوقت الذي يلزم أن يخصصه العضو لأعمال المجلس؛
٧. مراجعة هيكل المجلس ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها؛
٨. وضع سياسة خاصة بالترشح لعضوية المجلس تهدف إلى مراعاة التنوع بين الجنسين ضمن التشكيل وتشجيع المرأة للترشح من خلال مزايا وبرامج تحفيزية وتدريبية؛
٩. تقوم اللجنة بالنظر في أية أمور أخرى يحددها المجلس.
- ج. بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال السنة وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة؛
- عقدت اللجنة اجتماع واحد (١) خلال السنة المالية على النحو التالي:

م	الحضور الشخصي	تاريخ الاجتماع
		٢٠١٩/٠٢/٠٥
١	السيد / عبد الله لوتاه	✓
٢	سعادة / خليفة الزفين	✓
٣	السيد / محمد النهدي	✓
✓	حضر الاجتماع	

اللجان الأخرى

لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المتطلعين

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

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

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

ومن اختصاصاتها والمهام الموكلة لها:

١. إعداد سجل بأسماء جميع المطلعين في الشركة بالإضافة إلى الأشخاص المحتمل اطلاعهم على المعلومات الداخلية بصفة مؤقتة؛
٢. إعداد النظم والقوانين الخاصة بتداول أعضاء مجلس الإدارة والموظفين في أسهم الشركة أو الشركات التابعة لها أو الشركات الشقيقة واعتمادها من مجلس الإدارة؛
٣. اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للمحافظة على سرية بيانات الشركة والمعلومات الجوهرية بما يضمن عدم انتشارها؛
٤. اتخاذ الإجراءات اللازمة للتعامل مع الأطراف ذات العلاقة الذين لهم اطلاع على البيانات الداخلية والمعلومات الخاصة بالشركة وعملاتها للحفاظ على سريتها وعدم إساءة استخدامها أو انتقالها إلى أطراف أخرى؛ و
٥. التأكد من توقيع جميع المطلعين على إقرار بأنهم على علم بوضعهم كمطلعين على المعلومات الداخلية عن الشركة وعملاتها، وتحملهم لكافة العواقب القانونية في حال تسرب المعلومات أو

ت. ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام ٢٠١٩ :

١. تحديث السجل الخاص بالمطلعين
٢. إرسال القائمة المحدثة بأسماء المطلعين إلى سوق دبي المالي وهيئة الأوراق المالية بحسب النموذج الجديد المقدم من الهيئة.

اللجنة التنفيذية

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

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

٦. مراجعة خطط تطوير المشاريع الجديدة التي تزيد عن ٤٠٠ مليون درهم وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة؛
٧. الموافقة على الاستثمارات الجديدة أو الإضافية بحد أقصى ١٠٠ مليون درهم؛
٨. مراجعة الاستثمارات الجديدة أو الإضافية التي تزيد عن ١٠٠ مليون درهم وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة؛
٩. الموافقة على القروض الجديدة أو الإضافية بحد أقصى ١٠٠ مليون درهم للشركات التابعة والمشاريع المشتركة والشركات الزميلة وغيرها؛
١٠. التأكد من توفر الشروط والأحكام اللازمة للقروض أو التمويل والموافقة على القروض بحد أقصى ٥٠ مليون درهم.
- ت. بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال السنة وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة؛
- عقدت اللجنة اجتماعان (٢) خلال السنة المالية على النحو التالي:

م	الحضور الشخصي	تاريخ الاجتماع	
		٢٠١٩/٠٢/٠٤	٢٠١٩/٠٩/٣٠
١	السيد / عبدالله لوتاه	√	√
٢	سعادة / خليفة الزفين	√	√
٣	السيد / محمد النهدي	√	√
٤	السيد / عبيد لوتاه	√	√
√	حضر الاجتماع		

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

نظام الرقابة الداخلية

أ. إقرار مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية

يعد نظام الرقابة الداخلية نظاماً متكاملًا يفرض الإجراءات والشروط والقوانين الإدارية و يراقب تطبيقها بشكل

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

ج. آلية 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 التزام الشركة والعاملين فيها بأحكام القوانين والأنظمة والقرارات والسياسات والإجراءات الداخلية المعمول بها ومتابعة آلية عمل إدارة المخاطر. هذا وتتبع إدارة الرقابة الداخلية للمجلس من خلال لجنة التدقيق بحيث تتمتع الإدارة وموظفيها بالاستقلال الكافي للقيام بالواجبات والمسؤوليات المنوطة بها. وتقوم إدارة الرقابة الداخلية وفق خطتها السنوية المبنية على تقييم حجم المخاطر والمعتمدة من قبل لجنة التدقيق المفوضة من قبل مجلس الإدارة بالتأكد من كفاءة وفعالية بيئة وأنظمة الرقابة الداخلية ورفع التقارير متضمنة الأفكار، الملاحظات والتوصيات إلى الإدارة ولجنة التدقيق والتي تتعلق بتحسين تلك الأنظمة. كذلك اعتمدت الشركة منهاج عمل لإدارة المخاطر يعتمد على التقييم النوعي والكمي للمخاطر التي تواجهها الشركة والتي يمكن أن تؤثر على تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية والتشغيلية والمالية ذلك من خلال تقييم المخاطر المرتبطة بهذه الأهداف ومعالجتها باستخدام ضوابط الرقابة الداخلية باعتبارها واحدة من الوسائل والإجراءات الفعالة لإدارة وتقليل والسيطرة على المخاطر أو نقل المخاطر عن طريق التأمين وتقييم مدى كفاية الحماية التي يوفرها هذا المنهاج للشركة.

ب. اسم مدير إدارة الرقابة الداخلية ومؤهلاته:

بسام الغاوي هو مدير إدارة الرقابة الداخلية في الشركة منذ أغسطس ٢٠١٤، وهو متخصص بمجال الرقابة وله خبرة واسعة ما يقارب ٢٤ عاماً في مجال التدقيق الداخلي والخارجي، إدارة المخاطر، حوكمة الشركات، التحقيق في الغش والاحتيال والامتثال. حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة والاقتصاد، ودبلوم في إدارة المخاطر من الأكاديمية الأمريكية للإدارة المالية، وحاصل أيضاً على الشهادات المهنية التالية: مدقق داخلي معتمد IIA – CIA؛

مدقق تقنية المعلومات معتمد ISACA – CISA؛
مكتشف التحايل معتمد ACFE – CFE؛ مدقق
إدارة المخاطر معتمد IIA – CRMA؛ ضابط الامتثال
المعتمد AAFM – CCO؛ محاسب عربي قانوني
معتمد ASCA – ACPA؛ مدقق إدارة المخاطر وأنظمة
الرقابة المعلوماتية معتمد ISACA – CRISC).

ج. اسم ضابط الامتثال ومؤهلاته:

وفيما يتعلق بالامتثال فقد تم تعديل الوصف الوظيفي لمدير إدارة الرقابة الداخلية في يوليو ٢٠١٧ ليشمل مهام ومسؤوليات ضابط الامتثال في الشركة بحيث يقوم مدير إدارة الرقابة الداخلية بمهام ضابط الامتثال وذلك بالتأكد من مدى التزام الشركة وموظفيها بالقوانين السارية والأنظمة والقرارات واللوائح الصادرة من الجهات المعنية، بما في ذلك هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي ومتابعة الالتزام بسياسات الشركة وإجراءاتها وبقواعد السلوك المهني في الشركة. بالإضافة إلى تقديم توضيحات للمجلس (من خلال لجنة التدقيق) والعاملين في الشركة بشأن المسائل المتصلة بالامتثال.

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

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

- **على أساس ربع سنوي:** معلومات تتعلق بحالة ونتائج خطط التدقيق السنوي، وأنشطة العاملين للتدقيق الداخلي، ونتائج تقييمات الجودة الخارجية وكفاية موارد الإدارة.

- **مرتين سنوياً:** توفير قائمة بنتائج تحقيق الأهداف الخاصة بالدائرة والمعتمدة من قبل لجنة التدقيق.

- **على أساس سنوي:** تقييم فيما يتعلق بملائمة وفعالية نظام الرقابة الداخلية وحيث أن المراجعة تغطي جميع الضوابط الرقابية الرئيسية بالشركة بما في ذلك الضوابط الرقابية المالية والتشغيلية ونظم إدارة المخاطر. كما يتم متابعة تنفيذ تلك التوصيات بشكل دوري من خلال إصدار تقرير خطي حسب الاقتضاء.

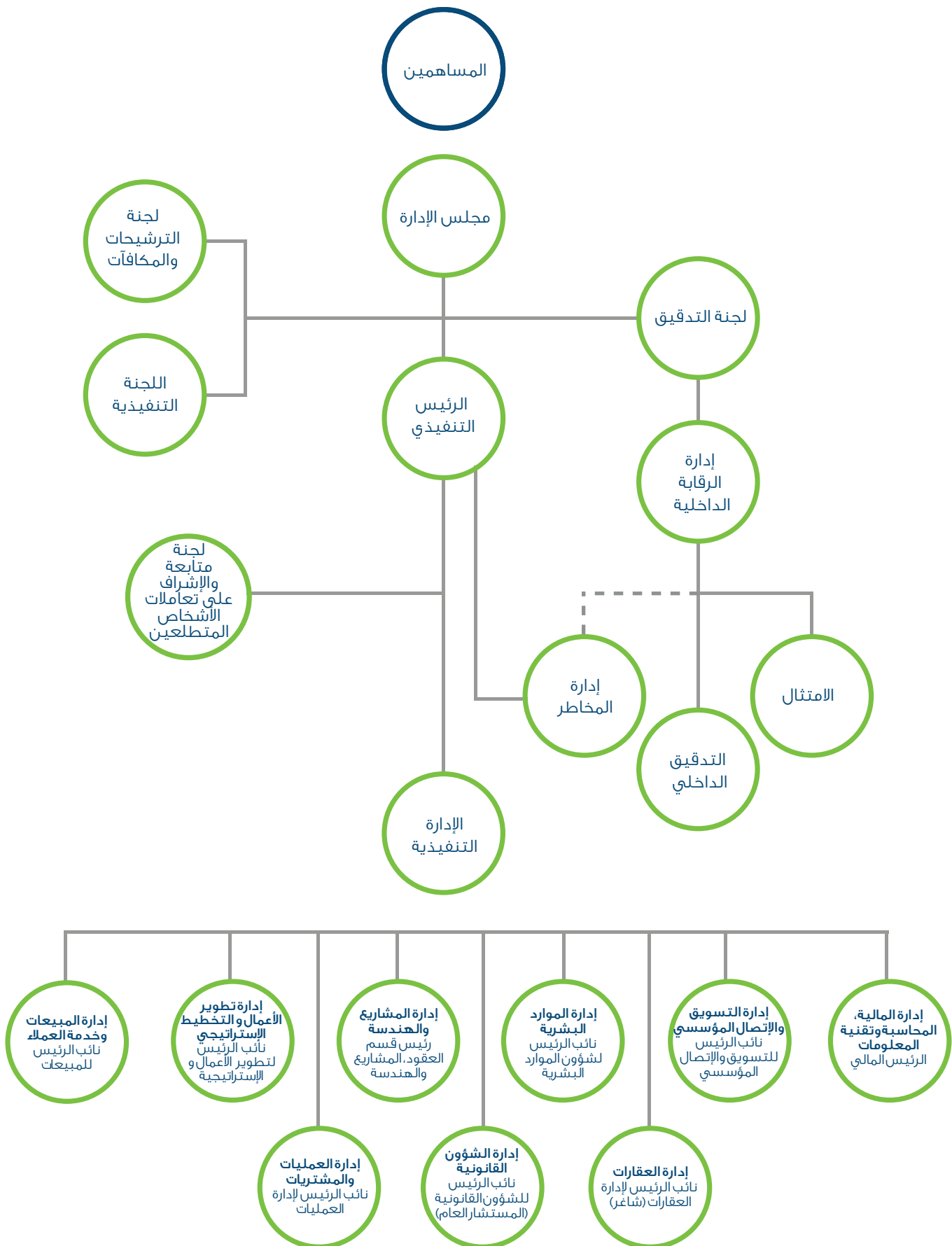
بالإضافة لما سبق، حسب الخطط المعتمدة للمراجعة لم تصادف إدارة الرقابة الداخلية أية مشاكل جوهرية / كبيرة بالشركة التي تستدعي الإفصاح عنها في التقارير والحسابات السنوية لعام ٢٠١٩.

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

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

نوع التقارير / العدد	الرقابة الداخلية	٨	التدقيق الداخلي	٢٠	الإمتثال	١	إدارة المخاطر	٧
----------------------	------------------	---	-----------------	----	----------	---	---------------	---

الهيكل التنظيمي للشركة









هيكل الشركة

ديار للتطوير
(المجموعة)





ميدتاون: معايير جديدة للعيش 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 العديد من المشاريع السكنية والتجارية ومشاريع الضيافة ومساحات التجزئة للبيع والإيجار في مواقع رئيسية في دبي، بما في ذلك دبي مارينا، مركز دبي المالي العالمي، الخليج التجاري، أبراج بحيرات الجميرا، البرشاء، مدينة دبي للإنتاج، مجمع دبي للعلوم، واحة دبي للسيليكون والبرشا هايتس.

ومن أهم المشاريع التي أطلقتها ديار مؤخراً:

- ميد تاون 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 في الخليج التجاري.
- مون روز المكون من برجين سكنيين وبرج للشقق الفندقية في مجمع دبي للعلوم.
- فندق وشقق فندقية ديار مليونيوم البرشاء
- بيلا روز المكون من ١٨ طابقاً سكنياً في مجمع دبي للعلوم

إدارة العقارات

تقدم ديار لإدارة العقارات في 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. وقد تم ترقية البنية التحتية للأنظمة تقنية المعلومات لضمان أفضل الخدمات للعملاء.

خلال عام ٢٠١٩ وقعت ديار عقداً مع مؤسسة الاوقاف وشؤون القصر بدبي لإدارة العقارات التابعة لها. وبموجب الاتفاقية ستقوم ديار بإدارة عقارات الوقف بالتوافق مع الإجراءات والقوانين في دبي والإمارات.

كما وقعت ديار عقداً مع شركة بالحصا الدولية لإدارة عقاراتها متعددة الاستخدامات في أبوظبي ودبي والشارقة. ومن خلال هذه الاتفاقية ستقوم ديار لإدارة العقارات بتقديم خدمات متنوعة في إدارة العقارات وتشمل خدمات التأجير والاستشارات القانونية وعلاقات الملاك ومعاينة العقارات وخدمات المباني بالإضافة إلى الاستشارات الخاصة بإدارة العقارات.

حصلت ديار لإدارة العقارات على اعتماد آيزو ٩٠٠١:٢٠١٥ للجودة، وتدير حالياً محفظة عقارية تزيد عن ٢٤,٠٠٠ وحدة في أكثر من ١,٥٠٠ مبنى موزعة في أنحاء مختلفة من دولة الإمارات العربية المتحدة.

إدارة المرافق

مع قسم تنظيم جمعيات الملاك في مؤسسة التنظيم العقاري لمناقشة التشريعات الجديدة وكيفية دعم كافة الأطراف في سوق التملك الحر.

ويدير فريق الشركة حالياً محفظة تتركز بـ ٨,٠٠٠ وحدة كما يتولى الإشراف على كافة المهام الفنية والبيئية والأمنية والمالية والإدارية، إلى جانب خدمة العملاء.

قطاع الضيافة

أعلنت ديار في ٢٠١٤ استراتيجية لتطوير مشاريع في قطاع الضيافة لتضاف إلى محفظة الشركة من المشاريع السكنية والتجارية. يأتي دخول ديار للتطوير في قطاع الضيافة في إطار استراتيجيتها لتنويع محفظتها العقارية. وتماشياً مع توجهها الجديد، خصصت الشركة ما يصل إلى مليون قدم مربعة لقطاع الفنادق والشقق الفندقية في مواقع رئيسية في إمارة دبي، بما في ذلك الخليج التجاري والبرشاء ومجمع دبي للعلوم.

ومن المتوقع أن يساهم معرض أكسبو ٢٠٢٠ في جذب ما يقدر بـ ٢٥ مليون زائر إلى دبي وترى ديار أن هناك حاجة لتوفير مشاريع في قطاع الضيافة تناسب تطلعات الزوار. وتدرج ديار أهمية التنوع في قطاع الضيافة في الإمارات وذلك من خلال التركيز على مشاريع تحمل الجودة العالية والقيمة المناسبة التي تلبي احتياجات جميع الفئات.

وقد أضافت الشركة ما يقارب ١,٠٠٠ وحدة فندقية إلى قطع الضيافة تشمل شققاً فندقية مفروشة تتنوع بين غرفة وغرفتين وثلاث غرف نوم إضافة إلى غرف فندقية بدرجة ٤ نجوم. حيث قامت الشركة باستكمال ثلاثة من مشاريعها في هذا القطاع وهي ميلينيوم أنريا الخليج التجاري، وميلينيوم مون روز وميلينيوم البرشاء ويعملون الآن بكامل الطاقة الاستيعابية بإدارة شركة إدارة الفنادق العالمية "فنادق ومنتجعات ميلينيوم الشرق الأوسط وإفريقيا".

شهد قطاع إدارة المرافق في ديار تغييرات كبيرة خلال العام الماضي وذلك لتعزيز موقع الشركة في أن تكون الشريك الأفضل في تقديم خدمات إدارة المرافق في دولة الإمارات. تدير الشركة عملياتها في إمارات الدولة السبع وهذا ما يشكل أحد أهم المزايا التي تتمتع بها الشركة. كما بدأت الشركة تقديم الخدمات الأمنية حيث تجاوز عدد موظفي الأمن في الشركة ١٠٠ موظف خلال هذا العام.

شهد عام ٢٠١٩ العديد من النجاحات لديار لإدارة المرافق من خلال الحصول على عقود تقديم خدمات بالإضافة إلى الدخول إلى قطاعات جديدة مثل قطاع الضيافة وقطاع الصناعة. كما حصلت الشركة على جائزة التقنية والابتكار في إدارة المرافق لعام ٢٠١٩، حيث بدأت الشركة باستخدام برنامج إدارة الأصول للمؤسسات والتي تتكامل مع برنامج تخطيط المؤسسات من مايكروسوفت داينامكس ومنصة كاتريلر، المنصة التي توفر حلول متنقلة لضمان توفير حلول متكاملة وقليلة التكلفة للعملاء.

إدارة جمعيات الملاك

تحرص شركة ديار لإدارة جمعيات الملاك على ضمان جودة المجمعات التي تديرها من عبر كونها الشريك الأمثل لإدارة جمعيات الملاك. وتسعى الشركة إلى حفظ ورفع قيمة الممتلكات في المجتمعات التي تديرها عبر تقديم خدمات إدارية عالية الجودة و الإشراف الدقيق على العقود.

خلال عام ٢٠١٩ أعلنت ديار لإدارة جمعيات الملاك عن إضافة ١,٨٤٩ وحدة إلى محفظتها بمساحة بيع تقدر بـ ١,٧ مليون قدم مربع، ليصل عدد المشاريع التي تشرف عليها الشركة إلى ٢٩ مشروعاً في دبي. وتعد جميع الوحدات الجديدة شققاً سكنية وفلل تاون هاوس في مناطق مثالية في دبي ومنها منطقة الدوان تاون وقرية جميرا الدائرية ومدينة دبي للإنتاج.

شهد عام ٢٠١٩ احتفال ديار لإدارة جمعيات الملاك بعامها العاشر، كما شهد العام العديد من الأحداث المهمة للشركة حيث تم تأسيس مجلس إدارة الشركة، والبدء في عملية الربط مع نظام "ملاك" للامتثال لمتطلبات مؤسسة التنظيم العقاري، وتم تحديث العمليات لتتوافق مع متطلبات اعتماد آيزو ٤٥٠٠١. كما أطلقت الشركة حملة إسعاد العملاء في جميع المشاريع التي تديرها هذا بالإضافة إلى عقد ورش عمل

حياة عصرية متكاملة







مشاريع ديار

ذي أنتريا

أطلقت الشركة مشروع "ذي أنتريا" متعدد الاستخدامات والذي يضم ١.٣٥ مليون قدم مربع والمكون من برجين، وهو يشكل أول مشاريع ديار في قطاع الضيافة. يضم البرج السكني في المشروع ٣٠ طابقاً ويحتوي على ٢١٩ وحدة سكنية تتنوع بين شقق بغرفة نوم واحدة، وغرفتي نوم وثلاثة غرف نوم، إضافة إلى ثلاثة غرف نوم دوبلكس وشقتين بنتهاوس من أربعة غرف نوم.

كما يضم برج الشقق الفندقية ٣١ طابقاً تحتوي على ٣٤٧ شقة فندقية تتنوع بين شقق ستديو وغرفة نوم واحدة وغرفتي نوم وثلاثة غرف نوم بالإضافة إلى شقق دوبلكس من ثلاثة غرف نوم. ويوفر المشروع صالة رياضية ونادي صحي وبركة سباحة ومجموعة من المطاعم الراقية. ويمثل "ذي أنتريا" أول مشروع لديار بالتعاون شركة التصميم العالمية الشهيرة "يوو ستوديو" للتصميم الداخلي من خلال تقديم تصاميم داخلية مميزة. وتقوم مجموعة ميلينيوم للفنادق والمنتجعات الشرق الأوسط وأفريقيا بإدارة الشقق الفندقية في ميلينيوم أنتريا الخليج التجاري والتي تعد أحد أسرع مشغلي الفنادق نمواً في المنطقة.

وقد تم إنجاز البرجين خلال عام ٢٠١٨ حيث تم تسليم البرج السكني في الربع الثالث من العام، كما أنه بدأ تشغيل الشقق الفندقية في فبراير ٢٠١٩.

مون روز

يعتبر المشروع السكني والفندقي "مون روز" أحد مشاريعنا العصرية المميزة. ويتكون من ثلاثة أبراج، برجان للشقق السكنية وهما (أ) و (ب) وبرج للشقق الفندقية وهو ميلينيوم مون روز للشقق الفندقية.

ويتخذ المشروع موقعاً مميزاً ضمن مجمع دبي للعلوم على امتداد شارع أم سقيم ويبعد المشروع أقل من ١٠ دقائق من مول الإمارات. وقد تم تسليم البرجين السكنيين في شهر أبريل ٢٠١٨. ويضم البرجين السكنيين ما مجموعه ١٤٦ شقة بغرفة نوم واحدة، ١٤٤ شقة بغرفتي نوم وسبعة شقق بثلاث غرف نوم.

أما برج ميلينيوم مون روز للشقق الفندقية فقد تم افتتاحها وبدء العمليات فيه في أكتوبر ٢٠١٩. ويضم ١٢٦ شقة استوديو، و ٧٢ شقة بغرفة نوم واحدة وذلك ضمن ١٩ طابقاً، ويوفر خدمة الأكل السريع للزوار.

ويمكن الوصول إلى مشروع مون روز بسهولة عبر طرق دبي الرئيسية مثل شارع الخيل وشارع محمد بن زايد ويبعد دقائق عن مول الإمارات وبالقرب من حديقة ميركال جاردن.

ميدتاون

يعد مشروع ميدتاون مجمع سكني متكامل بمساحة بناء ٥.٥ مليون قدم مربع ويتألف من ٢٦ مبنى تتشارك جميعها في منصة واحدة تضم مجموعة من متاجر

التجزئة ومناطق ركن السيارات والخدمات الأساسية.

يقع مشروع ميدتاون في مدينة دبي للإنتاج والتي تضم العديد من المرافق كما يوفر الموقع سهولة الوصول إلى مطار دبي الدولي ودبي مول ومول الإمارات ومطار آل مكتوم الدولي في موقع إكسبو دبي ٢٠٢٠.

وقد تم إطلاق المرحلة الأولى من المشروع "أفنان ديستركت" خلال شهر أغسطس ٢٠١٥ وهي أول منطقة يتم تسليمها في المشروع وذلك في نوفمبر ٢٠١٩، وتضم سبعة مباني سكنية تتراوح ارتفاعاتها بين سبعة إلى ١٦ طابقاً وتحتوي على ٦٥٩ وحدة سكنية تبدأ من ستوديو وحتى ثلاث غرف نوم تم بيعها بالكامل.

وفي شهر أبريل ٢٠١٦، أطلقت الشركة "دانية ديستركت" والتي تعد المرحلة الثانية من مشروع ميدتاون، وتضم هذا المرحلة ستة مباني سكنية تحتوي على ٥٧٩ وحدة من مختلف الأحجام. وتم استكمال المنطقة وتسليمها ابتداء من فبراير ٢٠٢٠.

ومع تسليم أول منطقتين في المشروع، أعلنت الشركة عن المنطقة الثالثة في المشروع وهي "نور ديستركت" في مارس ٢٠٢٠ والتي تضم سبعة مباني تحتوي على ٥٩٣ شقة سكنية تبدأ من ستوديو وحتى ثلاثة غرف نوم.

ملينيوم البرشاء

بدأ العمل في مشروع فندق ديار ملينيوم البرشاء في شهر أغسطس ٢٠١٧، وقد استكملت الشركة الأعمال في الإنشائية في مشروع الفندق والشقق الفندقية وافتتحته للزوار في شهر أغسطس ٢٠١٩.

ويحتوي الفندق المكون من سبعة طوابق على ٤٠٨ وحدة فندقية، تشمل ٢٩٩ غرفة فندقية منها ١٥ جناحاً فندقياً بالإضافة إلى ١٠٩ شقة فندقية تتنوع بين ٩٣ شقة بغرفة نوم واحدة و ١٦ شقة بغرفتي نوم. ويتميز التصميم الداخلي للفندق بالأناقة والألوان الطبيعية والخشبية. ويحتوي الفندق على العديد من المرافق تشمل منطقتين للاستقبال (واحدة للفندق والأخرى للشقق الفندقية) ومطعم للأكلات المغربية مع مساحة خارجية، ومطعم لتقديم الوجبات طوال اليوم بالإضافة إلى سبا ونادي صحي ومنطقة للعب الأطفال.

ويقع ميلينيوم البرشاء على بعد خطوات من مول الإمارات وبالقرب من محطات المترو وشارع الشيخ زايد.

بيلا روز

أطلقت ديار مشروع بيلا روز في عام ٢٠١٨، ويوفر المشروع المكون من ١٨ طابقاً شقق متنوعة ابتداء من شقق ستديو وشقق بغرفة نوم بالإضافة إلى شقق بغرفتي نوم وتحيط به الحديقة العامة ومناطق لعب للأطفال.

كما سيتضمن البرج بركة سباحة دون حواف وصالة ألعاب رياضية ومواقف سيارات للسكان والزوار وحراسة أمنية على مدار الساعة بالإضافة إلى المتاجر في الطابق الأرضية. وستتميز التصميم الداخلية ضمن مبنى "بيلا روز" بلمسات بسيطة وتصاميم عصرية تضم تشطيبات عالية الجودة تبرز فيها ألوان الرمادي والأبيض والأسود.

وقد تم تعيين شركة العقاب لمقاولات البناء ذ م م كمقاول رئيسي لمشروع بيلا روز. وقد تم البدء في المشروع مباشرة لإنجاز المبنى المكون من ١٨ طابقاً في ديسمبر ٢٠٢٠ في مجمع دبي للعلوم.

ويمكن الوصول إلى المشروع عبر الطرق الرئيسية مثل شارع الخيل وشارع الشيخ محمد بن زايد. ويبعد دقائق عن مول الإمارات وحديقة ميركال جاردن. حيث تجاوزت نسبة الإنجاز في المشروع ٤٥٪.

المشاريع المشتركة والشركات الزميلة

المشاريع المشتركة

سنترال بارك

«أراضي للتطوير» هي شركة ذات مسؤولية محدودة ومملوكة بالشراكة بين مجموعة دبي للعقارات وشركة ديار للتطوير، وهي المطور لمشروع سنترال بارك، الفريد والمتعدد الاستخدامات في مركز دبي المالي العالمي.

تبلغ مساحة مشروع سنترال بارك ١,٥٧ مليون قدم مربع ويسهل الوصول منه مباشرة إلى شارع الشيخ زايد وشارع الخيل، ويضم كل من البرج السكني والتجاري طابقاً أرضياً ورواقاً تجارياً بمساحة ١٠٥,٨٤٠ قدم مربع يحتوي على محلات تجارية تتراوح مساحتها بين ١٠٠ و ٥٠٠٠ قدم مربع. ويعد سنترال بارك المكان المثالي للسكن والعمل والترفيه ويشمل ساحة داخلية ومساح ومنافذ تسوق ومطاعم.

شركة زميلة

الزوراء

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





أهم الأحداث ٢٠١٩

مايو

- ديار للتطوير تعلن عن نتائجها المالية للربع الأول ٢٠١٩
- ديار لإدارة جمعيات الملاك تحتفي بالذكرى السنوية العاشرة لتأسيسها
- ديار للتطوير تتبنى مدرسة بالشراكة مع دبي العطاء

يناير

- ديار تبرم عقداً لإدارة العقارات التابعة لمؤسسة الأوقاف وشؤون القصر بدبي
- ديار توقع اتفاقية لإدارة العقارات مع شركة "بالحصا للعقارات"
- ديار للتطوير تسجل إيرادات قدرها ٦٤٣.٧ مليون درهم وصافي أرباح بقيمة ١٤٠.١ مليون درهم خلال عام ٢٠١٨



فبراير

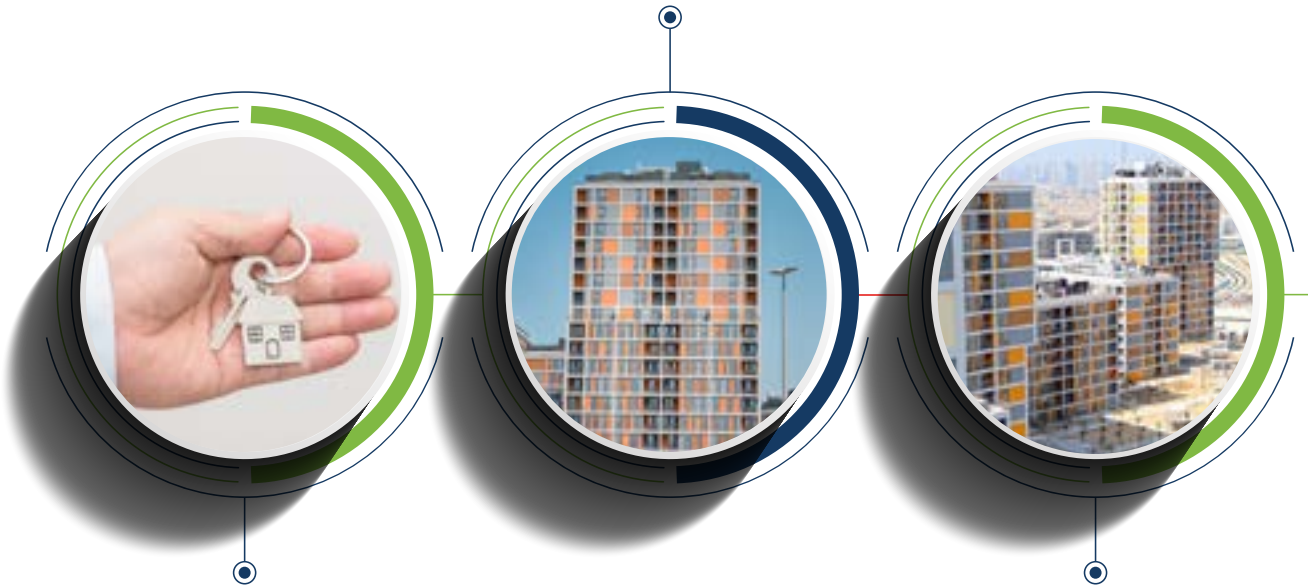
- ديار للتطوير وفنادق ومنتجعات ميلينيوم الشرق الأوسط وأفريقيا تفتتحان ميلينيوم أتريا الخليج التجاري

أكتوبر

- ديار تطلق شركة "نيشن وايد" لإدارة الخدمات
- ديار تعلن استكمال الأعمال الإنشائية في مشروع "شق ميلينيوم الفندقية مون روز"
- ديار تسجل إيرادات قدرها ٤٨٣,٣ مليون درهم خلال الأشهر التسعة الأولى من عام ٢٠١٩

نوفمبر

- ديار تبدأ تسليم الوحدات في منطقة "أفنان" ضمن مشروع "ميدتاون"



ديسمبر

- ديار وبنك دبي الإسلامي يوفران باقة مميزة من حلول التمويل السكني
- ديار لإدارة جمعيات الملاك تعزز محفظتها بأكثر من ١٨٠٠ وحدة في عام ٢٠١٩

يوليو

- ديار توشك على استكمال أعمال البناء والتشييد لمنطقتي أفنان ودانية في مشروع "ميدتاون"
- استكمال الأعمال الإنشائية في مشروع فندق "ميلينيوم البرشاء"

أغسطس

- ديار تسجل إيرادات قدرها ٣٣٧.٦ مليون درهم وصافي أرباح ٣٦.٧ مليون درهم خلال النصف الأول من عام



النتائج المالية





الإيضاحات المالية

٢٠١٨ (مليون درهم)	٢٠١٩ (مليون درهم)	
		الربح والخسارة
٦٤٣.٧	٦٠٣.٧	الإيرادات
١٤٠.١	٧١.٥	صافي الأرباح
		الميزانية العمومية
٦,٢٠٣.١	٦,٢٤١.٤	إجمالي الموجودات
١,٧٢٨.٢	١,٧٠٣.٧	إجمالي المطلوبات
٤,٤٧٤.٩	٤,٥٣٧.٨	إجمالي حقوق الملكية (صافي الموجودات)
١,٠١٣.٨	٩٨١.٣	إجمالي الديون
٦٦.٠	٤٥.٩	الأرصدة لدى البنوك
٥,٧٧٨.٠	٥,٧٧٨.٠	رأس المال المصدر
		نسب الأرباح
٪٣.١	٪١.٦	العائد على الحقوق
٪٢.٣	٪١.١	العائد على الموجودات
٪٢١.٨	٪١١.٨	نسبة صافي الأرباح
٢.٤٣	١.٢٤	أرباح السهم بالفلس
		نسب الميزانية العمومية
٪٢٢.٧	٪٢١.٦	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية
٪٩.٩	٪٦.٧	نسبة النقد لإجمالي الموجودات
٠.٧٧	٠.٧٩	صافي قيمة الموجودات للسهم (درهم)

إيرادات قطاع الأعمال		
(مليون درهم)	٢٠١٩	٢٠١٨
تطوير المشاريع والعقارات	٤٥٥.٧٨	٥١٥.٦٥
إدارة العقارات	٤١.٨٨	٣٨.٢٦
إدارة المرافق وإدارة المجمعات	٥٣.٦٩	٥٤.٤٧
التأجير	٢٩.٥٩	٣٥.٣٥
الضيافة	٢٢.٨٢	—
إجمالي الإيرادات	٦٠٣.٧٥	٦٤٣.٧٣

أرباح قطاع الأعمال		
(مليون درهم)	٢٠١٩	٢٠١٨
تطوير المشاريع والعقارات	١٢٢.٢٤	١١٣.٣٠
إدارة العقارات	٤١.٥٤	٣٨.١٣
إدارة المرافق وإدارة المجمعات	١٠.٨٧	١٥.٩٧
التأجير	٢٢.٧٦	٣٢.٢٠
الضيافة	١٥.٣٦	—
إجمالي الأرباح	٢١٢.٧٧	١٩٩.٥٩

الإيرادات (مليون درهم)					
الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	السنة	
١٧٥.٨٤	١٦١.٧٧	١٤٥.٧٢	١٢٠.٤٢	٦٠٣.٧٥	الإيرادات ٢٠١٩
١٧٦.٤٦	١٣٧.٥٨	١٥١.٩٨	١٧٧.٧٠	٦٤٣.٧٣	الإيرادات ٢٠١٨

الأرباح (مليون درهم)					
الربع الأول	الربع الثاني	الربع الثالث	الربع الرابع	السنة	
١٨.٢٦	١٨.٤٦	١٦.٣٢	١٨.٤٩	٧١.٥٤	صافي الربح ٢٠١٩
٤٠.٠٨	٢٥.١٧	٣٥.٦١	٣٩.٢٩	١٤٠.١٥	صافي الربح ٢٠١٨



إيرادات قطاع الأعمال



٨٠٪

تطوير المشاريع والعقارات

٦٪

إدارة العقارات

٨٪

إدارة المرافق وإدارة المجمعات

٥٪

التأجير

٪

الضيافة



إجمالي الإيرادات

٢.١٩

%٧

إدارة العقارات

%٧٥

تطوير المشاريع
والعقارات

إجمالي
الإيرادات

إدارة المرافق
وإدارة المجمعات

%٩

%٤

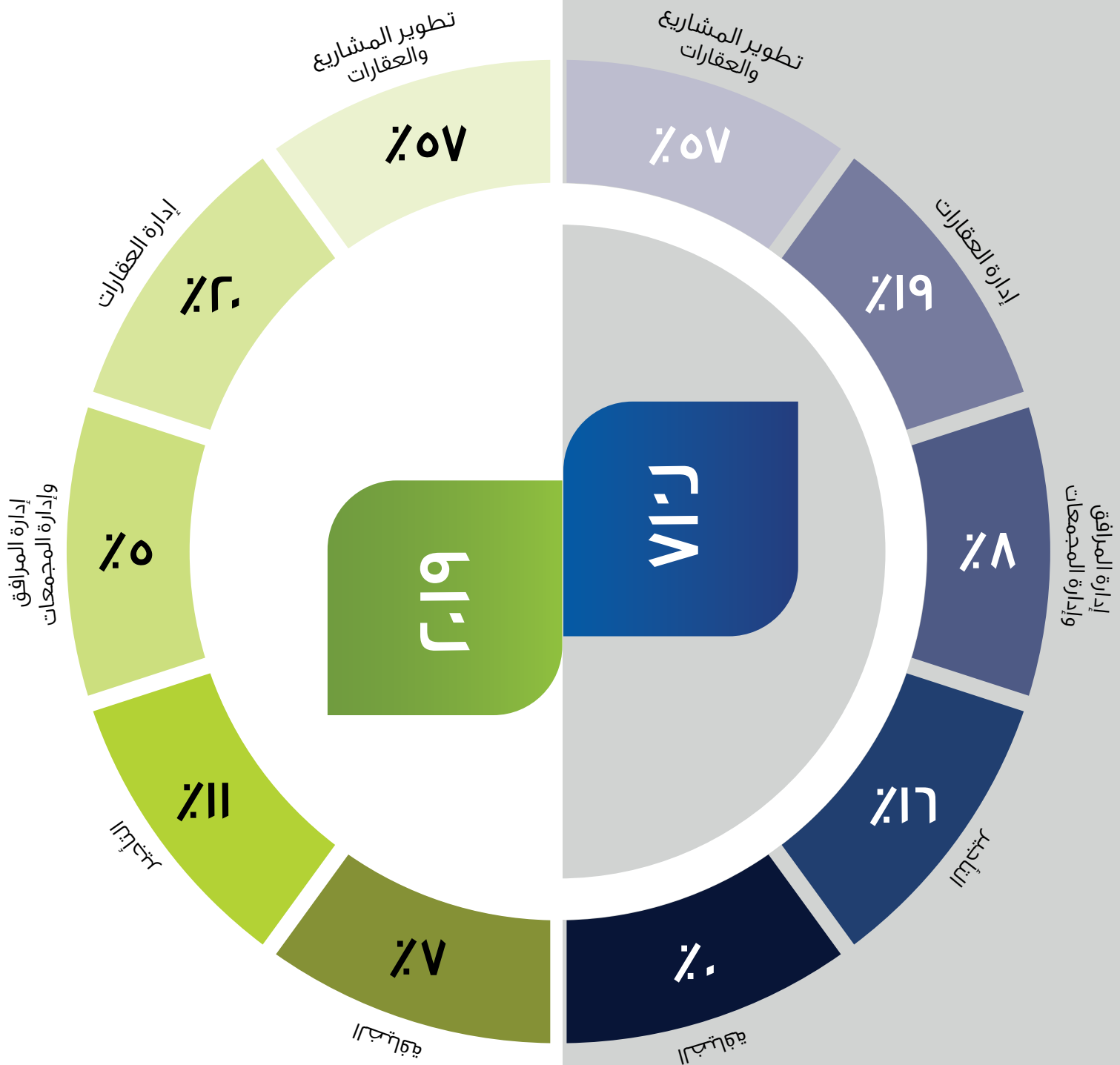
الضيافة

%٥

التأجير



أرباح قطاع الأعمال



100%

100%



تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة ٦٠٤ مليون درهم لسنة ٢٠١٩ (٢٠١٨: ٦٤٤ مليون درهم)، كما بلغت الأرباح ٧٢ مليون درهم (٢٠١٨: ١٤٠ مليون درهم).

تسعى المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل لتعزيز قيمة الاستثمارات العقارية. خلال السنة، ارتفعت قيمة محفظة المجموعة الخاصة بالموجودات غير المتداولة المحتفظ بها بغرض زيادة رأس المال وتحقيق الإيرادات، بمبلغ ٣٤٠ مليون درهم.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

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

مدقق الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ من قبل السادة / ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ١٥ أبريل ٢٠١٩.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مدقق الحسابات المستقل

السادة مساهمي
شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة، ومعلومات تفسيرية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا.

كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين "قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين" إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ من قبل مدقق حسابات آخر، والذي أظهر رأياً غير معدل حول هذه البيانات في ٢٠ فبراير ٢٠١٩.

أمر التدقيق الرئيسية

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها
تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع	تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا المجال. قمنا بالإطلاع على فيما إذا كانت هناك أي عقارات لم يتم أخذها في الاعتبار لتقييم الإدارة للمبلغ القابل للاسترداد. قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً. قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة. قمنا بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة العقارات المختارة التي تم تقييمها من قبل مقيمين خارجيين وداخلياً من قبل الإدارة وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تتوافق مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة. عندما حددنا التقديرات والافتراضات المعتمدة خارج النطاقات المقبولة، ناقشناها مع المقيّم وإدارة المجموعة لفهم الأساس المنطقي وراء التقديرات التي تم إجراؤها. قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى التأثير على القيم العادلة. قمنا بإعادة أداء الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد. قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.	تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بمبلغ ١,٢٨١ مليون درهم، والتي تتألف من عقارات سكنية وتجارية مكتملة (٢٨٢ مليون درهم)، وأرض محتفظ بها للتطوير لعدة استخدامات والبيع (٨٢٨ مليون درهم) وعقارات قيد الإنشاء (١٧١ مليون درهم) (إيضاح ٨). تقوم المجموعة بتقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لانخفاض القيمة من خلال مقارنة القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل مع القيمة المدرجة المعنية. تقوم المجموعة بافتراضات هامة لتقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لمؤشرات انخفاض القيمة المحتملة. يمكن أن يكون للتغيرات في هذه الافتراضات تأثير هام على تحديد المبالغ القابلة للتحصيل من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع. تتضمن المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم كل من التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والمعاملات العقارية المماثلة، والتي تتأثر بعوامل السوق السائدة والخصائص المحددة لكل عقار من عقارات المحفظة. بالإضافة إلى ذلك، عند الضرورة، تقوم المجموعة أيضاً بتعيين مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم محفظة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع وفقاً للقيمة العادلة. تعتبر عملية تقدير تكلفة العقار وصافي القيمة القابلة للتحقيق أساسية حيث أن أي تغيير في تقدير المجموعة المتوقع لسعر البيع وتكلفة الإنشاء يمكن أن يكون له تأثير جوهري على القيمة المدرجة للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في البيانات المالية الموحدة للمجموعة. في حال كانت التكلفة المدرجة للعقار أعلى من القيمة القابلة للاسترداد، تقوم المجموعة بتعديل العقارات قيد الإنشاء إلى القيمة القابلة للاسترداد والإعتراف بخسارة انخفاض القيمة عن القيمة المدرجة التي تتجاوز القيمة العادلة. لقد اعتبرنا أن الممتلكات المحتفظ بها للتطوير والبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة الأهمية المادية للرصيد والأحكام الهامة المطبقة والمقدرة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمر التدقيق الرئيسية
تقييم العقارات الاستثمارية	
قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا المجال. قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الارتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً. قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة. قمنا بالاستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة العقارات المختارة التي تم تقييمها من قبل مقيمين خارجيين وداخلياً من قبل الإدارة وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تتوافق مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة. عندما حددنا التقديرات والافتراضات المعتمدة خارج النطاقات المقبولة، ناقشناها مع المقيّم وإدارة المجموعة لفهم الأساس المنطقي وراء التقديرات التي تم إجراؤها. قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى التأثير على القيم العادلة. قمنا بإعادة أداء الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد. قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.	تم تقييم محفظة العقارات الاستثمارية بمبلغ ٥٤ مليون درهم في بيان المركز المالي الموحد، كما بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد ٢٠ مليون درهم (راجع إيضاح ٦). يستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية إلى تقييمات داخلية وخارجية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة على مدى فترة الاحتفاظ المقدرة للمجموعة وطريقة الدخل المرسمة ونهج مقارنة المبيعات للأصل المعني. يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة أن تضع تقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمستويات الإشغال في المستقبل، معدلات النمو، معدلات الإيجار ومعدلات الخصم. يتطلب نهج المبيعات القابل للمقارنة أن يقوم القائمون على التقييم بفحص وتحليل معاملات / بيانات السوق ويتطلب إجراء تعديلات على البيانات لإحساب الخصائص الفردية. يمثل تقييم المحفظة أحد مجالات الأحكام الهامة والتي يتم دعمها بعدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة غير مؤكدة يستدعي خلال التدقيق التركيز على هذا المجال حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة، قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة. في حالة ارتفاع / انخفاض القيمة العادلة للأصل العقاري عن القيمة المدرجة، سوف تقوم المجموعة بالإعتراف بتعديل للتقييم العادل في بيان الربح أو الخسارة الموحد. لقد أخذنا بالإعتبار العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة الأهمية الكمية للرصيد والأحكام والتقديرات الهامة المطبقة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمر التدقيق الرئيسية
الخسائر الائتمانية المتوقعة على المبالغ المستحقة من طرف ذي علاقة	
بلغت القيمة المدرجة المستحقة من طرف ذي علاقة ١,١٩٩ مليون درهم يقابلها مخصص للديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ ٣٩٥ مليون درهم (راجع إيضاح II). إن تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذا المبلغ هو جوهري وتقدير معقد يتطلب من الإدارة تقدير جوهري في تقييم جودة الائتمان وتقدير الخسائر الكامنة في المحفظة وبالتالي تم إعتبره أمر تدقيق رئيسي. تنشأ مخاطر البيانات المالية من عدة جوانب تتطلب تقدير جوهري من الإدارة. مثل تقدير احتمالات التعثر عن السداد والخسائر الناتجة عن التعثر عن السداد، وتحديد الزيادات الهامة في مخاطر الائتمان وحالة انخفاض قيمة الائتمان (التعثر). واستخدام تقنيات النماذج المختلفة والأخذ في الاعتبار في التعديلات غير الآلية. لقد أخذنا بالإعتبار الخسائر الائتمانية المتوقعة المستحقة من طرف ذي صلة كأمر تدقيق رئيسي نظراً للأهمية المادية للرصيد والأحكام الهامة والتقديرات التي وضعتها الإدارة في تحديد مبلغ مخصص انخفاض القيمة.	قمنا بالإطلاع على الإجراءات المتعلقة بتقدير خسائر الائتمان المتوقعة لدى المجموعة وتقييم مدى ملائمة منهجية إعداد خسائر الائتمان المتوقعة والالتزام بمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية. قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا المجال. قمنا بتقييم مدى معقولية الافتراضات والأحكام الرئيسية التي قامت بها الإدارة لتحديد مخصصات خسائر الائتمان المتوقعة واختيار نماذج خسائر الائتمان المتوقعة وعوامل الاقتصاد الكلي. قمنا أيضاً بالاستعانة بالأخصائيين لدينا لمراجعة المدخلات الرئيسية للنموذج، مثل تلك المستخدمة لاحتساب احتمالية التعثر عن السداد وخسائر التعثر عن السداد اللاحقة وتقييم مدى معقولية العوامل المستقبلية المستخدمة من قبل المجموعة وذلك من خلال تعزيزها بالمعلومات المتاحة للعمامة. قمنا بالحصول على تأكيد للرصيد من الطرف ذي العلاقة وقمنا بتقييم أحكام وشروط التسديدات، حيثما أمكن ذلك. قمنا بإعادة أداء الدقة الحسابية لنموذج خسائر الائتمان المتوقعة. قمنا بمقارنة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المحتسب من خلال النموذج مع المبلغ المدرج في البيانات المالية الموحدة. قمنا بتقييم الإفصاحات في البيانات المالية لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

معلومات أخرى

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

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

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

- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهريّة من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهريّة من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية

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

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

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

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

مسؤوليات الادارة والقائمين على الحوكمة في اعداد البيانات المالية الموحدة

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

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

٣١ ديسمبر ٢٠١٩

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تابع)

الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

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

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

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

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

إفصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥، نفيد بما يلي:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير رئيس مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، تتوافق مع الدفاتر الحسابية للشركة؛
- كما هو مبين في الإيضاح رقم ٣٦ حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم الشركة بشراء أو الاستثمار في الأسهم خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛
- يظهر الإيضاح رقم ١١ حول البيانات المالية الموحدة أهم المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن الشركة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠١٥ أو لعقد تأسيس الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩؛ و
- يبين الإيضاح رقم ٢٤ حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



محمد جلال

رقم القيد ١١٦٤

دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: ١١ فبراير ٢٠٢٠

بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
٧٣١,١٦١	٩٦٨,٤٣١	٥	الممتلكات والمعدات
٣٥٠,٥٩٢	٥١٤,٢١٠	٦	العقارات الاستثمارية
١,٣٣٣,٠٥١	١,٣٥٠,٦٣٣	٧	الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة
١٢٩,٦١٠	-	٩	مبالغ مدفوعة مقدمة لشراء عقارات
١٠,٨٠٣	٧٠,٩٤١	١٠	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٤٢,٦٥٤	٤٠,٨٦٣	١٢	الودائع الثابتة طويلة الأجل
١٧,٦٣٥	١٠,٨٦٥	١٣	استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
٢,٦١٥,٥٠٦	٢,٩٥٥,٩٤٣		
الموجودات المتداولة			
١,٣٩٥,٤٥٧	١,٢٨١,٠٥٨	٨	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
٢,٦٦٠	٢,٢٢٥		المخزون
٧٦٤,٧٧٨	٧٧٤,٢٣٥	١٠	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٨٠٨,٦٧٤	٨١٢,٠٠٧	١١ (ج)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٦١٦,٠٤١	٤١٥,٩٣٥	١٢	النقد والأرصدة لدى البنوك
٣,٥٨٧,٦١٠	٣,٢٨٥,٤٦٠		
٦,٢٠٣,١١٦	٦,٢٤١,٤٠٣		إجمالي الموجودات
حقوق الملكية			
٥,٧٧٨,٠٠٠	٥,٧٧٨,٠٠٠	١٤	رأس المال
٢٩١,٢٠٤	٢٩٨,٣٥٨	١٥	الاحتياطي القانوني
(١,٧٠٠)	(٨,٤٧٠)	١٣	احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
(١,٥٩٢,٦٠١)	(١,٥٣٠,١٣٧)		الخسائر المتراكمة
٤,٤٧٤,٩٠٣	٤,٥٣٧,٧٥١		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات			
المطلوبات غير المتداولة			
٨٢٢,٦٦٩	٦٩١,٧٦١	١٦	القروض
٢٩,٦٨٦	١٨,٦٠٩	١٩	ذمم المحتجزات الدائنة
١٣,٨٩٣	١٤,٩٠٩	٢٠	المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
٨٦٦,٢٤٨	٧٢٥,٢٧٩		
المطلوبات المتداولة			
١٩١,١٦٤	٢٨٩,٥٤٤	١٦	القروض
١٠,٠٠٩	٢٥,٠١٧	١٧	السلفيات المقدمة من العملاء
٦٢,٣٨٤	٥٨٣,٥٩٧	١٨	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
٣٣,٦٥٠	٧٦,٢٠٣	١٩	ذمم المحتجزات الدائنة
٥,٢٩٨	٢,٢١٢	٢٦	مخصص المطالبات
١,٤٦٠	١,٨٠٠	٢٢ (د)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٨٦١,٩٦٥	٩٧٨,٣٧٣		
١,٧٢٨,٢١٣	١,٧٠٣,٦٥٢		إجمالي المطلوبات
٦,٢٠٣,١١٦	٦,٢٤١,٤٠٣		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ١١ فبراير ٢٠٢٠ وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
٦٤٣,٧٣٠	٦٠٣,٧٤٩	٢١ الإيرادات
(٤٤٤,١٣٨)	(٣٩٠,٩٨٣)	٢٢ التكاليف المباشرة/ التشغيلية
١٠,٤٩٦	١٣,٨٤٤	٢٣ الإيرادات التشغيلية الأخرى
(١٤٦,٤٨٨)	(١٦٣,٣٧٥)	٢٤ المصروفات العمومية والإدارية والبيعية
(١٠,٧٢٧)	(١,٥٥٣)	٢٦ مخصص / مصاريف مقابل مطالبات
٨,٥٦١	٣,٥٩٠	٩ عكس انخفاض قيمة سلفيات لشراء عقارات
٣١,٩٣٩	-	١١(ج) عكس انخفاض القيمة مقابل رصيد مستحق القبض من طرف ذي علاقة
(٤,٥٢٩)	(٨,٢٧٩)	انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وموجودات مالية أخرى
١,٢٢٤	١٩,٧١٨	٦ مكاسب من تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. صافي
(٢٤,٣٣٤)	(٣٠,٢٠٧)	٢٧ تكاليف التمويل
٦,٤٠٠	٧,٤٥١	٢٧ إيرادات التمويل
٦٨,٠١٣	١٧,٥٨٢	٧ الحصة من نتائج ائتلاف مشترك وشركة زميلة
١٤٠,١٤٧	٧١,٥٣٧	ربح السنة
١٤٠,١٤٧	٧١,٥٣٧	الربح العائد إلى: مالكي الشركة
١٤٠,١٤٧	٧١,٥٣٧	
٢,٤٣ فلس	١,٢٤ فلس	٢٨ ربحية السهم العائدة إلى مالكي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة

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

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٠,١٤٧	٧١,٥٣٧	ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر
		البند التي لن تتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(٢,١٨١)	(٦,٧٧٠)	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - صافي التغير في القيمة العادلة
(٢,١٨١)	(٦,٧٧٠)	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
١٣٧,٩٦٦	٦٤,٧٦٧	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		عائد إلى:
١٣٧,٩٦٦	٦٤,٧٦٧	مالكي الشركة
١٣٧,٩٦٦	٦٤,٧٦٧	إجمالي الدخل الشامل للسنة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

رأس المال	الاحتياطي القانوني	احتياطي تقييم البنود المتاحة للبيع بالقيمة العادلة	احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة	الخسائر المتراكمة	إجمالي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥,٧٧٨,٠٠٠	٢٧٧,١٨٩	٤٨١	-	(١,٠٦,٤٥٦)	٤,٩٩٩,٢١٤
-	-	(٤٨١)	٤٨١	(٦٦١,٢٣٣)	(٦٦١,٢٣٣)
٥,٧٧٨,٠٠٠	٢٧٧,١٨٩	-	٤٨١	(١,٧١٧,٦٨٩)	٤,٣٣٧,٩٨١
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨، كما هو معروض سابقاً					
التأثير المتراكم نتيجة لتطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (إيضاح ٣)					
٥,٧٧٨,٠٠٠	٢٧٧,١٨٩	-	٤٨١	(١,٧١٧,٦٨٩)	٤,٣٣٧,٩٨١
الرصيد في ١ يناير ٢٠١٨ (معاد بيانه)					
-	-	-	-	١٤٠,١٤٧	١٤٠,١٤٧
إجمالي الدخل الآخر للسنة					
-	-	-	-	-	-
ربح السنة					
-	-	-	(٢,١٨١)	-	(٢,١٨١)
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة					
-	-	-	(٢,١٨١)	١٤٠,١٤٧	١٣٧,٩٦٦
إجمالي (الخسارة)/ الدخل الآخر للسنة					
-	١٤٠,١٥	-	-	(١٤٠,١٥)	-
المحول إلى الاحتياطي القانوني					
-	-	-	-	٨٤٨	٨٤٨
تسويات على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح (ب))					
-	-	-	-	(١,٨٩٢)	(١,٨٩٢)
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح (ب))					
٥,٧٧٨,٠٠٠	٢٩١,٢٠٤	-	(١,٧٠٠)	(١,٥٩٢,٦٠١)	٤,٤٧٤,٩٠٣
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨					
-	-	-	-	٧١,٥٣٧	٧١,٥٣٧
إجمالي الدخل الآخر للسنة					
-	-	-	-	-	(٦,٧٧٠)
ربح السنة					
-	-	-	(٦,٧٧٠)	٧١,٥٣٧	٦٤,٧٦٧
إجمالي (الخسارة)/ الدخل الآخر للسنة					
-	٧,١٥٤	-	-	(٧,١٥٤)	-
المحول إلى الاحتياطي القانوني					
-	-	-	-	(٦٣١)	(٦٣١)
تسويات على تعويضات أعضاء مجلس الإدارة (راجع إيضاح (ب))					
-	-	-	-	(١,٢٨٨)	(١,٢٨٨)
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح (ب))					
٥,٧٧٨,٠٠٠	٢٩٨,٣٥٨	-	(٨,٤٧٠)	(١,٥٣٠,١٣٧)	٤,٥٣٧,٧٥١
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩					

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

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

٢٠١٨	٢٠١٩	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
١٤,٢٢٩	(٦٠,٠٨١)	٢٩ صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(١٩١,٧٢٥)	(٨٥,٨٥٤)	إضافات إلى الممتلكات والمعدات
١٢١	(١٢١)	٦ إضافات إلى الاستثمارات العقارية: صافي
٣٧,٢٠٣	٢١,٢٩٥	صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
٤,٨٤٣	٩,١٠٣	إيرادات من ودائع
(١٤٩,٥٥٨)	(٥٥,٥٧٧)	صافي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(١٠,٥٨٥)	(٢٤٧,٩٦٤)	تسديد قروض
٤٥١,٠٧٩	٢١٥,٤٣٦	سحب قروض
(٢٢,١٣٠)	(٣١,٧١٦)	تكاليف تمويل مدفوعة
٣٢٣,٣٦٤	(٦٤,٢٤٤)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
		(النقص)/ الزيادة في النقد وما يعادله
٢٧٨,٣٥	(١٧٩,٩٠٢)	النقد وما يعادله في بداية السنة
٢٦٥,٩٥٠	٥٤٣,٨٥٦	تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية
(١٢٩)	٦٥	
٥٤٣,٨٥٦	٣٦٤,١٩	١٢ النقد وما يعادله في نهاية السنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

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

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

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

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

في السنة الحالية، يسري المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ (الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير ٢٠١٦). يحل

المعيار محل الإرشادات الحالية على عقود الإيجار، بما في ذلك المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٧ "عقود الإيجار"، تفسير لجنة تفسيرات المعايير للتقارير المالية رقم ٤ "تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار"، والتفسير رقم ١٥ "الإيجارات التشغيلية- الحوافز" والتفسير رقم ٢٧ "تقييم جوهر المعاملات في الشكل القانوني لعقد الإيجار".

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ متطلبات جديدة أو معدلة فيما يتعلق بمحاسبة عقود الإيجار. يقدم المعيار تغييرات هامة في محاسبة المستأجر من خلال إزالة الفرق بين عقود الإيجار التشغيلية والتمويلية ويتطلب الاعتراف بحق استخدام الأصل والتزامات عقود الإيجار عند بدء عقد الإيجار لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة المنخفضة. على عكس محاسبة المستأجر، بقيت متطلبات محاسبة المؤجر دون تغيير إلى حد كبير. لذلك، فإن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ ليس له تأثير على عقود التأجير حيث تكون المجموعة هي المؤجر.

بناءً على تقييم الإدارة، لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ - عقود الإيجار تأثير جوهري على هذه البيانات المالية الموحدة كمؤجر أو كمستأجر وبالتالي، لم تقم المجموعة بأي تعديلات بهذا الخصوص.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تابع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها تأثير هام على البيانات المالية الموحدة

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، التي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩ في هذه البيانات المالية الموحدة.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	يسري تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ <i>خصائص التسديد المبكر مع التعويضات السلبية وتعديل المطلوبات المالية</i>	
توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ أنه لأغراض تقييم ما إذا كانت ميزة الدفع مقدماً تفي بشرط مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط، يجوز للطرف الذي يمارس الخيار أن يقوم بالدفع أو الحصول على تعويض معقول عن الدفع المقدم بغض النظر عن سبب الدفع المقدم. بمعنى آخر، لا تفشل ميزات الدفع المسبق مع التعويض السلبى تلقائياً مدفوعات أصل الدين والفائدة فقط.	١ يناير ٢٠١٩
يتم تطبيق التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠١٩، مع السماح بالتطبيق المبكر. توجد هناك أحكام انتقالية محددة بناءً على تاريخ تطبيق التعديلات للمرة الأولى، فيما يتعلق بالتطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.	
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ <i>استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة: المتعلقة في الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة</i>	١ يناير ٢٠١٩
توضح هذه التعديلات بأن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية على الحصص طويلة الأجل في شركة زميلة أو مشروع مشترك والتي تشكل جزءاً من صافي الإستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك ولكن لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها.	
دورة التحسينات السنوية ٢٠١٥-٢٠١٧ على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ <i>ندماج الأعمال</i> والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ <i>الترتيبات المشتركة</i> والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ <i>ضرائب الدخل</i> والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ <i>تكاليف الإقراض</i>	١ يناير ٢٠١٩
تتضمن التحسينات السنوية على أربعة معايير	
المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٣ <i>تكاليف الإقراض</i>	١ يناير ٢٠١٩

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تابع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي تم تطبيقها وليس لها تأثير هام على البيانات المالية الموحدة (تابع)

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد
توضح التعديلات أنه في حال أي اقتراض محدد لا يزال مستحقاً بعد أن يكون الأصل ذو العلاقة جاهزاً للاستخدام المقصود أو البيع، يصبح ذلك الاقتراض جزء من الأموال التي تقترضها المنشأة بشكل عام عند احتساب معدل الرسملة على الاقتراض العام.	
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ /اندماج الأعمال	١ يناير ٢٠١٩
توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ أنه عندما تحصل المنشأة على السيطرة على الأعمال التي هي عملية مشتركة، تقوم المنشأة بتطبيق متطلبات دمج الأعمال المحققة على مراحل، بما في ذلك إعادة قياس حصتها المحتفظ بها سابقاً في العملية المشتركة بالقيمة العادلة. تشمل الحصة المحتفظ بها سابقاً التي يعاد قياسها أي موجودات ومطلوبات وشهرة غير معترف بها والمتعلقة بالعملية المشتركة.	
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ الترتيبات المشتركة	١ يناير ٢٠١٩
توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ أنه عندما يحصل الطرف الذي يشارك في العملية المشتركة، ولكن لا يمتلك سيطرة مشتركة عليها، إن العملية المشتركة والتي هي أعمال متحصل من خلالها على سيطرة مشتركة على مثل هذه العملية المشتركة، فإن المنشأة لا تقم بإعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً في العملية المشتركة.	
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ منافع الموظفين المتعلق بتعديلات، تقليص أو تسوية الخطة.	١ يناير ٢٠١٩

لم يكن لتطبيق هذه المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة أي تأثير جوهري على المبالغ المدرجة للسنوات الحالية والسابقة ولكن قد تؤثر على محاسبة المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة (تابع)

٣/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة المصدرة التالية والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد
تعريف المادية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ عرض <i>البيانات المالية</i> والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ <i>التغييرات في التقديرات والأخطاء المحاسبية</i>	١ يناير ٢٠٢٠
يوضح التعريف الجديد بأن تكون "المعلومات هي جوهرية إذا كان الإهمال أو الخطأ أو التعتيم عليها قد يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية، والتي تقدم معلومات مالية عن منشأة محددة".	
تعريف الأعمال - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ <i>ندماج الأعمال</i>	١ يناير ٢٠٢٠
توضح التعديلات أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول، كحد أدنى، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات. يوضح مجلس معايير المحاسبة الدولية أيضاً أن الأعمال يمكن أن توجد بدون إدراج جميع المدخلات والعمليات اللازمة لتكوين المخرجات. أي أن المدخلات والعمليات المطبقة على هذه المدخلات يجب أن يكون لها "القدرة على المساهمة في تكوين المخرجات" بدلاً من "القدرة على تكوين المخرجات".	
تعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية تتعلق التعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية على المعيار الدولي للتقارير المالية أرقام ٣، ٦، ١٤ والمعايير المحاسبية الدولية أرقام ٨، ٣٤، ٣٧ و ٣٨ وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام ١٩، ٢٠، ٢٢، والتفسير رقم ٣٢ لتحديث تلك الأحكام فيما يتعلق بالمراجع إلى والإقتباس من الإطار أو للإشارة إلى ذلك عندما يتم الإشارة إلى إصدار مختلف من الإطار المفاهيمي.	١ يناير ٢٠٢٠

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تابع)

٣/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (تابع)

يسري تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد	المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة
١ يناير ٢٠٢٠	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٧/الأدوات المالية: الإفصاحات والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية التعديلات المتعلقة بمسائل ما قبل الاستبدال في سياق إعادة تشكيل ايبور
١ يناير ٢٠٢٢	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧: عقود التأمين يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ قياس التزامات التأمين بالقيمة الحالية للوفاء بالالتزامات، ويوفر نهجاً أكثر توحيداً للقياس والعرض لجميع عقود التأمين. تهدف هذه المتطلبات إلى تحقيق هدف قائم على مبدأ محاسبي متسق لعقود التأمين. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ محل المعيار الدولي للتقارير المالية ٤ عقود التأمين اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٢.
تأجيل سريان التطبيق إلى أجل غير مسمى. لا يزال التطبيق مسموح به.	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠: البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (٢٠١١) المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة.

تتوقع الإدارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

بيان التوافق

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الإعداد

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

إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المقدم مقابل تبادل البضائع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو تم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس.

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى ١، ٢ أو ٣ استناداً إلى درجة ما إذا كانت هذه المدخلات إلى قياسات القيمة العادلة يمكن ملاحظتها، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، التي تم توضيحها كما يلي:

المستوى ١- مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛

المستوى ٢- مدخلات من غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، اما بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر؛ و

المستوى ٣- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات.

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مدرجة أدناه:

أساس التوحيد

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

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

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

قدمت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو الإئتلاف المشترك.

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

أساس التوحيد (تابع)

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

إستثمارات في إئتلاف مشترك وشركة زميلة

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

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

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

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية

يحدد الدولي للتقارير المالية رقم ٩ متطلبات الاعتراف والقياس الخاصة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء أو بيع بنود غير مالية. يحل هذا المعيار محل المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الأدوات المالية. الاعتراف والقياس. يتضمن الجدول أدناه ملخصاً لتأثير التحول إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على الأرصدة الافتتاحية:

تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على الأرصدة الافتتاحية ألف درهم	
	الخسائر المتراكمة
	الاعتراف بتأثير خسائر الائتمان المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩
(٦٦١.٢٣٣)	
	التأثير في ١ يناير ٢٠١٨
(٦٦١.٢٣٣)	

١ تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ بدرجة كبيرة بالمتطلبات الحالية للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ الخاص بتصنيف وقياس المطلوبات المالية. إلا أن هذا المعيار يلغي الفئات السابقة للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بشأن الموجودات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

المحتفظ بها لتاريخ الاستحقاق والقروض والذمم المدينة والموجودات المتاحة للبيع.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية (تابع)

١ تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تابع)

لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ تأثير هام على السياسات المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات المالية والأدوات المالية المشتقة. فيما يلي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على تصنيف وقياس الموجودات المالية.

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

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

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

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

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

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

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

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة (راجع (٢) أدناه). يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

أو الخسائر. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر، ناتجة عن إيقاف الاعتراف، ضمن الأرباح أو الخسائر.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية (تابع)

١ تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تابع)

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

إن تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ على القيم الدفترية للموجودات المالية كما في ١ يناير ٢٠١٨ يتعلق فقط بالمتطلبات الجديدة لانخفاض القيمة، على النحو الموضح أدناه.

يوضح الجدول والإيضاحات أدناه فئات القياس الأصلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بالإضافة إلى فئات القياس الجديدة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ لكل فئة من الموجودات المالية لدى المجموعة كما في ١ يناير ٢٠١٨.

القيمة الدفترية الجديدة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩	إعادة القياس	القيمة الدفترية الأصلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	التصنيف الجديد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩	التصنيف الأصلي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	
٤٦٢.٦٧٤	(٥.١٩٨)	٤٦٧.٨٧٢	التكلفة المطفأة	القروض والذمم المدينة	الذمم المدينة وذمم العقود والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصروفات المدفوعة مقدماً (راجع (١) أدناه))
١.١٦٥.١٩٣	(٦٥١.٩٧٨)	١.٨١٧.١٧١	التكلفة المطفأة	القروض والذمم المدينة	المستحق من أطراف ذات علاقة (راجع (١) أدناه)
٤٧.٢٤٧	(٣.٩٤٠)	٥١.١٨٧	التكلفة المطفأة	القروض والذمم المدينة	ودائع ثابتة طويلة الأجل
٣٧٠.٨٣٣	(١١٧)	٣٧٠.٩٥٠	التكلفة المطفأة	القروض والذمم المدينة	النقد والأرصدة المصرفية
١٩.٨١٦	–	١٩.٨١٦	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر – أدوات ملكية	متاحة للبيع	سندات ملكية (راجع (٢) أدناه)
–	–	–	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر – أدوات ملكية	القروض والذمم المدينة	أدوات محتملة قابلة للتحويل
٢,٠٦٥.٧٦٣	(٦٦١.٢٣٣)	٢.٧٢٦.٩٩٦			إجمالي الموجودات المالية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية (تابع)

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تابع)

التصنيف الأصلي بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	التصنيف الجديد بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩	القيمة الدفترية الأصلية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩	إعادة القياس	القيمة الدفترية الجديدة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩
القروض	المطلوبات المالية الأخرى	٦٦٨,٣٣٩	-	٦٦٨,٣٣٩
ذمم المحتجزات الدائنة	المطلوبات المالية الأخرى	٧٨,١٥٣	-	٧٨,١٥٣
المستحق لأطراف ذات علاقة	المطلوبات المالية الأخرى	٤١١	-	٤١١
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	المطلوبات المالية الأخرى	٧٤١,٠٠٠	-	٧٤١,٠٠٠
إجمالي المطلوبات المالية		١,٤٨٧,٩١٣	-	١,٤٨٧,٩١٣

الدخل الشامل الآخر وموجودات العقود، باستثناء الاستثمارات في أدوات الملكية. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، يتم الاعتراف بخسائر الائتمان بشكل مبكر مقارنة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩.

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

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

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة ١٢ شهراً، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل خلال ١٢ شهراً من تاريخ التقرير؛ و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر الإنتاجي لأداة مالية.

١ إن الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة المصنفة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ على أنها قروض وذمم مدينة تم حالياً تصنيفها بالتكلفة المطفأة. تم الاعتراف بزيادة تبلغ ٦٥٧.٢ مليون درهم ضمن مخصص انخفاض قيمة هذه الذمم المدينة، وذلك ضمن الخسائر المتركمة الافتتاحية كما في ١ يناير ٢٠١٨ عند التحول إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩.

٢ تتمثل سندات الملكية في الاستثمارات التي تعتزم المجموعة الاحتفاظ بها لفترة طويلة لأغراض استراتيجية. وفقاً لما يميزه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩، قامت المجموعة بتصنيف هذا الاستثمار في تاريخ التطبيق المبدئي على أنه مَقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. على خلاف المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩، لن يتم مطلقاً إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة المتراكم لهذا الاستثمار ضمن الأرباح أو الخسائر.

ب انخفاض القيمة

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ نموذج "الخسائر المتكيدة" الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٩ بنموذج استشرافي "خسائر الائتمان المتوقعة". يتطلب ذلك أحكام هامة حول كيفية تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة، والتي سيتم تحديدها على أساس الاحتمالية المرجحة. سوف يتم تطبيق نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية (تابع)

(ب) انخفاض القيمة (تابع)

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

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

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

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

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

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

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

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

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

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

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

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض ائتماني في القيمة

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

عرض انخفاض القيمة

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

التأثير على البيانات المالية الموحدة

بخلاف التغيرات في تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية، فإن تأثير التطبيق المبدئي لهذا المعيار يرجع بصورة أساسية إلى الزيادة في خسائر انخفاض القيمة المعترف بها من الموجودات المالية. فيما يلي تفاصيل التسويات على الخسائر المتراكمة الافتتاحية وأرصدة الحسابات الأخرى:

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ – الأدوات المالية (تابع)

ب) انخفاض القيمة (تابع)

٣١ ديسمبر ٢٠١٧	تأثير إعادة القياس بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩	١ يناير ٢٠١٨
ألف درهم (كما تم بيانه سابقاً)	ألف درهم	ألف درهم (فعداد بيانها)
خسائر انخفاض القيمة من:		
(١١٢,٢٣٩)	(٥,١٩٨)	(١١٧,٤٣٧)
(١,٣٤٥)	(٦٥١,٩٧٨)	(٦٥٣,٣٢٣)
–	(٣,٩٤٠)	(٣,٩٤٠)
–	(١١٧)	(١١٧)
(١١٣,٥٨٤)	(٦٦١,٢٣٣)	(٧٧٤,٨١٧)

تقوم المجموعة باستخدام مصفوفة مخصص لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للمبلغ المستحق من طرف ذي علاقة والذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والأخرى المستحق من أطراف ذات علاقة ودائع ثابتة طويلة الأجل النقد والأرصدة المصرفية

تستند معدلات الخسائر إلى تجارب خسائر الائتمان الفعلية السابقة. يتم ضرب هذه المعدلات بعوامل قياسية لتعكس الفروقات بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها جمع المعلومات السابقة والظروف الحالية ورؤية المجموعة للأوضاع الاقتصادية على مدى الأعمار المتوقعة للذمم المدينة. تستند العوامل القياسية إلى أسعار نقط برنت الفعلية والمتوقعة.

خلال السنة الحالية، أدت الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض ائتماني في القيمة إلى زيادة في خسائر انخفاض القيمة (الإيضاحين ١٠ و ١١).

ج) إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

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

مخاطر وامتيارات الملكية بصورة فعلية ولا تحتفظ بسيطرته على الأصل المحول.

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

المطلوبات المالية

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

مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

إلغاء الإعتراف بالمطلوبات المالية

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

التقارير حول القطاعات

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

تحويل العملات الأجنبية

العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

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

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 بنهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة.

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

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية (تابع)

المطلوبات المالية (تابع)

ومع ذلك، يتم الإعتراف بالمطلوبات المالية التي يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بمقدار التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية التي تعود إلى التغيرات في مخاطر الائتمان للالتزام المالي في الدخل الشامل الآخر، إلا إذا كان الاعتراف بتأثيرات التغيرات في مخاطر الائتمان في الدخل الشامل الآخر من شأنه أن يخلق تكبير أو عدم التطابق المحاسبي في الربح أو الخسارة. يتم تسجيل المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات في الربح أو الخسارة. لا يتم تصنيف التغيرات في القيمة العادلة المنسوبة لمخاطر الائتمان للالتزام المالي التي تم إدراجها في الدخل الشامل الآخر في وقت لاحق إلى الربح أو الخسارة؛ وبدلاً من ذلك، يتم تحويلها إلى أرباح مستبقة عند إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي.

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

مطلوبات مالية تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

المتراكمة، إن وجدت. تتألف تكلفة الممتلكات والمعدات من تكلفة الشراء مضافاً إليها المصروفات العرضية للاستحواذ. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو يتم الاعتراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون ملائماً. وذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بصورة موثوقة.

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

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

نوع الموجودات	السنوات
المباني	٢٠-٣٥
التحسينات على العقارات المستأجرة	٤
الأثاث والتجهيزات	٥-١٠
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.

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تحويل العملات الأجنبية (تابع)

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:

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

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

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

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

عند استبعاد عملية أجنبية تتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية والمتعلقة 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.

الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع

يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع عندما يتغير استخدام العقار. يتم إجراء مثل هذه التحويلات بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لأغراض محاسبية لاحقة، تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقارات المحولة لاحقاً للتحويل، يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات مشغولة من قبل المالك

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

التحويل من عقارات مشغولة من قبل المالك إلى عقارات استثمارية

عندما يتغير استخدام عقار ما من عقار مشغول من قبل المالك إلى عقار استثماري، تتم إعادة قياس العقار وفقاً للقيمة العادلة وتتم إعادة تصنيفه وفقاً لذلك. يتم الاعتراف بأي أرباح تنشأ عن إعادة القياس ضمن الأرباح أو الخسائر إلى المدى الذي يعكس فيه الربح خسائر انخفاض القيمة السابقة للعقار المحدد، مع الاعتراف بأية أرباح متبقية ضمن الدخل الشامل الآخر، ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم. ويتم الاعتراف بأي خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر.

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.

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

العقارات الاستثمارية

الاعتراف

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

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

القياس

يتم مبدئياً قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ "العقارات الاستثمارية". يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

عندما لا يمكن بشكل موثوق تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير، يتم قياس ذلك العقار بالتكلفة لحين تاريخ الانتهاء من الإنشاء أو التاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، أيهما يحدث أولاً.

التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية 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 قياس العقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن إعادة القياس ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للعقار المحدد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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

العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

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

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

النقد وما يعادله

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

امتيازات الموظفين

/ تعويضات نهاية الخدمة للموظفين من غير مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة

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

ب خطة المعاشات والتأمينات الاجتماعية في دولة الإمارات العربية المتحدة

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

سلفيات من عملاء

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

تكاليف القروض

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

المخصصات

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

الاعتراف بالإيرادات

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

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات وفقاً لنموذج خماسي الخطوات حسبما جاء في المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على النحو التالي:

- الخطوة ١** تعريف العقد (العقود) مع العميل: يتمثل العقد في اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والتزامات واجبة التنفيذ، وتوضح المعايير التي يتعين الوفاء بها لكل عقد.
- الخطوة ٢** تعريف تعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: تتمثل تعهدات الأعمال التعاقدية في وعد يتم التعهد به بموجب عقد مع عميل ما بغرض تحويل بضائع أو خدمات للعميل.
- الخطوة ٣** تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم التعهد بها للعميل، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإجابة عن أطراف أخرى.
- الخطوة ٤** تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على تعهد بتنفيذ أكثر من عمل تعاقدية، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة بقيمة تمثل المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة.
- الخطوة ٥** الاعتراف بالإيرادات عندما (أو بمجرد) وفاء المنشأة بتعهدات الأعمال التعاقدية.

- ٣ لم يترتب على أداء المجموعة نشأة أصل ما ذات استخدام بديل للمجموعة ويكون لدى المجموعة حق قابل للنفاذ بدفعات مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه.
- ١ 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 أداء المجموعة نشأة أو تعزيز أصل خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

الاعتراف بالإيرادات (تابع)

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.

تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد بناءً على طريقة الإدخال التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس جهود المجموعة أو مدخلاتها للوفاء بالتزامات الأداء. تقوم المجموعة بتقدير إجمالي التكاليف لإستكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.

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

تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع مراعاة شروط الدفع المتفق عليها تعاقدًا باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها وفقاً لمعايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمدير أو وكيل وخلصت إلى أنها تعمل كمدير في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في البيانات المالية الموحدة إلى الحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف على نحو موثوق، عند الاقتضاء.

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.

إيرادات الخدمات

إن الإيرادات الواردة من الخدمات مثل إدارة العقارات والمرافق و أنشطة متعلقة بالضيافة يتم الاعتراف بها في الفترة المحاسبية التي يتم تقديم الخدمات فيها.

إيرادات الإيجارات

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

إيرادات الضيافة

الغرف

يتم الاعتراف بإيرادات الغرف في وقت ما (بالصافي بعد خصم الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عندما يتم شغل الغرف وتقديم الخدمات للضيوف.

الأغذية والمشروبات

يتم الاعتراف بإيرادات الأغذية والمشروبات (بالصافي صافي الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عند بيع الطلبات أو تقديمها.

إيرادات التشغيل الأخرى

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

إيرادات التمويل

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلام توزيعات الأرباح.

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.

عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ بموجيها المؤجر بكافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية كعقود إيجار 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.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في بيان المركز المالي الموحد عند وجود حق قانوني واجب النفاذ بمقاصة المبالغ المُعترف بها وتكون هناك نية إما في تسوية المعاملات على أساس صافي المبلغ أو تحصيل الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

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 ١٠٪ من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطيات.

٤ التقديرات والأحكام 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 وافتراسات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتوافق التقديرات المحاسبية

الناجمة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. تم أدناه مناقشة التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة.

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠ حيث يتم تقييم العقار الاستثماري المحفوظ به لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين وفقاً للقيمة العادلة بناءً على التقييم الذي تم القيام به من قبل شركة تقييم مستقلة أو التقييم الداخلي من قبل إدارة المالية لدى المجموعة.

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

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

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي استندت إليها الإدارة في إعداد توقعاتها للتدفقات النقدية عند تحديد القيمة العادلة للموجودات:

- معدل خصم على أساس المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال لدى الشركة مع علاوة مخاطر تعكس المخاطر الكامنة في الأسواق التي تعمل فيها الشركات.

- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تابع)

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

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

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

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

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

- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

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

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

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

الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

يتعين على المجموعة تقييم عقودها مع العملاء كل على حدة بغرض تحديد ما إذا تم الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية على المدى الزمني أو في وقت محدد حتى يتسنى لها تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بإجراء هذا التقييم على أساس اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، حيث يتم إبرام هذه الاتفاقيات لتقديم موجودات عقارية للعميل، ولا تقوم المجموعة بإنشاء أي موجودات يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأي غرض آخر، وعادة ما يكون لديها حق نافذ بدفعات مقابل الأعمال التعاقدية المنجزة حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني، وفي حالات أخرى يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية محددة.

تحديد أسعار المعاملة

يتعين على المجموعة تحديد أسعار المعاملة فيما يتعلق بعقودها مع العملاء كل على حدة. عند وضع هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي مقابل مالي متغير في العقد، نتيجة خصومات أو غرامات، 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 الأعمال تعاقدية في فترة زمنية محددة، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. في حال عقود بيع موجودات عقارية، يتم عادة 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 المحققة 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.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تابع)

(ج) المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء" (تابع)

تكلفة إنجاز المشروعات

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

(د) تقييم قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع

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

(هـ) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك تكاليف بنود الممتلكات والمعدات على أساس منتظم على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات. حددت الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل أصل و / أو بند من بنود الموجودات على أساس العوامل التالية:

• الاستخدام المتوقع للموجودات،

• البلى والإستهلاك المتوقع، والذي يعتمد على العوامل التشغيلية والبيئية؛ و

• القيود القانونية أو ما شابه ذلك على استخدام الموجودات.

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

(و) انخفاض قيمة جميع الموجودات المالية

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

ه ممتلكات ومعدات

الإجمالي	سيارات	أثاث وتجهيزات ومعدات	التحسينات على العقارات المستأجرة	أرض ومباني	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٥٩٥.٥٥٧	٩٣	٣٥.٦٠	٣.٧٥٩	٤٦.٥٦٩	٥٨.٦.٦	التكلفة
١٨٧.٧٦٨	-	٥.٢.٥	-	٣٩٥	١٨٢.٦٦٨	كما في ١ يناير ٢٠١٨
٧٨٣.٣٢٥	٩٣	٤٠.٧٥	٣.٧٥٩	٤٦.٩٦٤	٦٩.٧٧٤	إضافات
						كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٧٨٣.٣٢٥	٩٣	٤٠.٧٥	٣.٧٥٩	٤٦.٩٦٤	٦٩.٧٧٤	كما في ١ يناير ٢٠١٩
١٣٩.٦٢٦	٧٨	٥.١٢	٩٦	-	١٠٧.٧٢٩	إضافات
١٣٩.٦٢٦	(٥٤)	(٣.٦)	-	-	-	استيعادات
						تحويل من عقارات محفظة بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)
١٣٩.٦٢٦	-	-	-	٧.٦٦٩	١٣٢.٣٥٧	تحويلات
(٧٥٥١)	-	٧٨٠.٧٧٨	(٣٤)	(١.٤٣٤)	(٩٣.٧٧٥)	تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
١.٣٤٦.٦٥	٩٣	١٦٦.٤.٩	٤.٠٠٣	٧٦٢.٨٣٥	٧٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
						الاستهلاك المتراكم
٤٥.٨٧٠	٧٥	٧٥.١٥١	٦٢	١٢.٤٩٣	-	كما في ١ يناير ٢٠١٨
٣٦.٢٥	٩٣	٣٠.٣٠	٦٢	١٢.٤٩٣	-	المحتمل للسنة (إيضاح ٢٤)
						كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٥٢.٦٢٦	٩٣	٣٣.٢٩١	١٥٩	١٥.٠.٩	-	كما في ١ يناير ٢٠١٩
(٣٢٦)	(٥٤)	(٧.٠)	(٣٥)	-	-	المحتمل للسنة (إيضاح ٢٤)
٩٤.١	١١	٦.٤٦٦	٦٣٩	٧.٣.٨	-	استيعادات
						تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)
٣٨.٧٥٤	٥٨٧	٨٣.٥٨٣	٣.٥٣٦	١٧.٧٦١	-	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
						القيمة المدرجة
١٢٤.٦٧٤	٥٦	١٢.٦٨٧	٧٦٤	٧٤.٠.٩٣٩	٧٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
١٢٤.٦٧٤	-	٧.٥٢٤	٧٦	٣١.٩٥٥	٦٩.٧٨٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨

(أ) تم رهن مباني وأرض تبلغ قيمتها المدرجة ٥٨٩,٣ مليون درهم (٢٠١٨: ٤٣,٣ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).
(ب) خلال السنة، بلغت تكاليف القروض المرسلة ٩ مليون درهم (٢٠١٨: ١١,١ مليون درهم) مع متوسط معدل الرسالة المرجح للتمويل الخارجي بنسبة ٥,٢٪ سنوياً (٢٠١٨: ٤,٩٪ سنوياً).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية

٢٠١٨ إجمالي	٢٠١٩ إجمالي	وحدات التجزئة في الإمارات	وحدات المخازن في الإمارات	المواقف في الإمارات	مبنى للإستخدام المتنوع في الإمارات
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
		٣	٣	٣	٣
		النظام المدرج للقيمة العادلة			
٣٣٨.١٩	٣٥٠.٥٩٢	١٨٧.٢٦٠	١٠.٧١١	٦٨.٩١٤	٨٣.٧٠٧
٤٤	١٢١	-	-	٤٨	٧٣
(١٦٥)	-	-	-	-	-
١١.٤٧٠	١٥.٦١٣	٢٣.١٢٧	-	(٧.٥١٤)	-
-	١.٣٤٣	-	-	-	١.٣٤٣
-	١٢٦.٨٢٣	-	-	-	١٢٦.٨٢٣
١.٢٢٤	١٩.٧١٨	١٠.٤٠٦	٣.٣٣٤	٨.٦٣٧	(٢.٦٥٩)
٣٥٠.٥٩٢	٥١٤.٢١٠	٢٢٠.٧٩٣	١٤.٠٤٥	٧٠.٠٨٥	٢٠٩.٢٨٧

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

تتضمن التكاليف المباشرة/ التشغيلية المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٨,٩ مليون درهم (٢٠١٨: ٣,٢ مليون درهم)، بينما تتضمن إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٢٨,٦ مليون درهم (٢٠١٨: ٣٤,٤ مليون درهم) من العقارات الاستثمارية (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢).

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ ٢٤٤,٢ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٤٨,٧ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٦).

يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم تصنيفها ضمن مستويات النظام المدرج 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).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٦ العقارات الاستثمارية (تابع)

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

عمليات التقييم:

- التحقق من كافة المدخلات الرئيسية في تقرير التقييم المستقل؛
 - تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير التقييم الخاص بالسنة السابقة؛ و
 - إجراء مناقشات مع شركات التقييم المستقلة.
- لم يكن هناك أي تخيير في أساليب التقييم خلال السنة.
- فيما يلي معلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير الملحوظة (المستوى ٣):

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 الاستثمارية 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 مناقشة حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة بصورة منتظمة.

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	أدنى تأثير ألف درهم	أقصى تأثير ألف درهم
الإمارات العربية المتحدة	مبنى للإستخدام المتنوع	الدخل المرسلة	القيمة الإيجارية المقدرة	٨٥ درهم إلى ٢٠٥ درهم لكل قدم مربع سنوياً	(١.٢٩٥)	١.٢٩٥
			معدل الخصم	٨.٦١٪	٢٣.٩٤٨	(١٦.٧١١)
الإمارات العربية المتحدة	مساحات المواقف	طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدرة	٢٦٠ ألف درهم إلى ٦٢ ألف درهم لكل موقف سيارات	(٧.١)	٧.١
الإمارات العربية المتحدة	وحدات المخازن		القيمة السوقية المقدرة	١٥٠ درهم إلى ٣٠٠ درهم لكل قدم مربع	(١٤٠)	١٤٠
الإمارات العربية المتحدة	وحدات التجزئة		القيمة السوقية المقدرة	١.٤٧٥ درهم إلى ١.٦٢٥ درهم لكل قدم مربع	(٢.٢٠٨)	٢.٢٠٨

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

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

يتم تقييم مبنى المكاتب باستخدام طريقة الدخل المرسلة استناداً إلى المعطيات الهامة غير الملحوظة التالية:

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

متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاستثمارية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٧ الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة

الإجمالي		الشركة الزميلة		الائتلاف المشتركة	
٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩	٢٠١٨	٢٠١٩
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
١.٢٦٥.٣٨	١.٣٣٣.٥١	٣٦٨.٨٠٢	٣٦٧.٠١٢	٨٩٦.٢٣٦	٩٦٦.٣٩
٦٨.٠١٣	١٧.٥٨٢	(١.٧٩٠)	(٣.٤١٨)	٦٩.٨٠٣	٢١.٠٠٠
١.٣٣٣.٥١	١.٣٥٠.٦٣٣	٣٦٧.٠١٢	٣٦٣.٥٩٤	٩٦٦.٣٩	٩٨٧.٣٩

في ١ يناير

الحصة من الأرباح / (الخسائر) (١)

في ٣١ ديسمبر

الاستثمار في شركة زميلة

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

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

١ في السنة السابقة، تتضمن الحصة من أرباح ائتلاف مشترك أرباح من التقييم بالقيمة العادلة بمبلغ ٥٨,٢ مليون درهم لمحفظة العقارات الاستثمارية المحتفظ بها من قبل الائتلاف المشترك خلال السنة الحالية، وفقاً للتقييم الداخلي من قبل الإدارة لحصة المجموعة من هذه العقارات.

٢٠١٨	٢٠١٩	
ألف درهم	ألف درهم	
٪٢٢.٧٢	٪٢٢.٧٢	نسبة حصة الملكية
٩٣٩.٩٨٤	٩٣٩.٨٢٢	صافي الموجودات (٪١٠٠)
٢١٣.٥٦٤	٢١٣.٥٢٨	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٪٢٢.٧٢)
١٥٣.٤٤٨	١٥٠.٠٦٥	تعديلات (راجع الإيضاح (٢) أدناه)
٣٦٧.٠١٢	٣٦٣.٥٩٣	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الزميلة
(١٦٢)	(١٦٢)	الأرباح والدخل الشامل الآخر (٪١٠٠)
(٣٧)	(٣٧)	الأرباح والدخل الشامل الآخر (٪٢٢.٧٢)
(١.٧٥٣)	(٣.٣٨١)	تعديل متعلق بالسياسة المحاسبية
(١.٧٩٠)	(٣.٤١٨)	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

للمجموعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٧ الاستثمارات في ائتلاف مشترك وشركة زميلة (تابع)

الاستثمار في ائتلاف مشترك

على مستوى المجموعة لضمان اتساق السياسات المحاسبية.

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

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

٢٠١٩ ألف درهم ٥٠٪	٢٠١٨ ألف درهم ٥٠٪	نسبة حصة الملكية
١.٤٦٨.٤٩٠	١.٤١٠.٤٦٥	صافي الموجودات (٢١٠)
٧٣٤.٢٤٥	٧٠٥.٢٣٣	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٥٠٪)
٢٥٢.٧٩٤	٢٦٠.٨٠٦	تعديلات (راجع الإيضاح (٣) أدناه)
٩٨٧.٣٩	٩٦٦.٣٩	القيمة الدفترية للحصة في الائتلاف المشترك
٧٧.٣٣٥	٥٥.١٥٠	الإيرادات
٣١.٨٤٩	٢٤.٧٤٠	الاستهلاك والإطفاء
١.٩٨١	٤٩	الأرباح والدخل الشامل الآخر (٢١٠٪)
٥.٤٩١	٢٥	الأرباح والدخل الشامل الآخر (٥٠٪)
١٥.٦٤٥	٧٠.٣٦٨	تعديلات متعلقة بالسياسات المحاسبية (راجع كذلك الإيضاح (١) أعلاه)
(١٣٦)	(٥٩٠)	تعديلات أخرى
٢١.٠٠٠	٦٩.٨٠٣	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

المحاسبية للائتلاف المشترك مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

٣ تتضمن بشكل رئيسي الشهرة التجارية (الحافز) التي تم دفعها عند الاستحواذ على حصة في الائتلاف المشترك وتعديلات تتعلق بمطابقة السياسات

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٨ العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٢٢٨.١٠٠	٣٢٠.٤٧٩	٦٨٥.٧٨٧	١.٢٣٤.٣٦٦
١٥.٣٣٧	٤١٨.٠٨٣	١٤١.٤٩٣	٥٧٤.٩١٣
١.٣٧٢	—	—	١.٣٧٢
٣٦.٣.٩	(٣٦.٣.٩)	—	—
—	(١١.٤٧٠)	—	(١١.٤٧٠)
٨٤٦	(٣٦٥)	(٤٨١)	—
(٢٧.٩٧٩)	(٣٧٥.٧٤٥)	—	(٤٠.٣.٧٢٤)
٢٥٣.٩٨٥	٣١٤.٦٧٣	٨٢٦.٧٩٩	١.٣٩٥.٤٥٧
٢٥٣.٩٨٥	٣١٤.٦٧٣	٨٢٦.٧٩٩	١.٣٩٥.٤٥٧
—	٣٧٢.٧٩٢	١.٥٨٦	٣٧٤.٣٧٨
١.٧٩٦	—	—	١.٧٩٦
٤٠.٧١٣	(٤٠.٧١٣)	—	—
٧.٥١٤	(٢٣.١٢٧)	—	(١٥.٦١٣)
(٧.٢٦٨)	(١٣٢.٣٥٨)	—	(١٣٩.٦٢٦)
(١٤.٧٨٧)	(٣٢٠.٥٤٧)	—	(٣٣٥.٣٣٤)
٢٨١.٩٥٣	١٧٠.٧٢٠	٨٢٨.٣٨٥	١.٢٨١.٠٥٨

وحدات إضافية في مبنى شقق فندقية بمبلغ ١٣٢,٤ مليون درهم ووحدات في مبنى سكني بقيمة ٧,٣ مليون درهم بناءً على التغيير في استخدام هذه الوحدات (إيضاح ٥).

تم رهن قطع أراضي بإجمالي قيمة دفترية بلغت ٦٣٦ مليون درهم (٢٠١٨: ٦٧٦ مليون درهم) بالإضافة إلى عقارات بإجمالي قيمة دفترية بلغت ١٥٧,٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٧١ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٦).

اعترفت الشركة خلال السنة الحالية بمبلغ ٣٣٥,٣ مليون درهم (٢٠١٨: ٤٠٣,٧ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "التكاليف المباشرة / التشغيلية" مقابل إيرادات معترف بها بمبلغ ٤٥٥,٨ مليون درهم (٢٠١٨: ٥١٥,٦ مليون درهم) (إيضاح ٢١ وإيضاح ٢٢).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٨٢٨,٤ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٨٢٦,٨ مليون درهم). تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

ترتب على تقييم الإدارة لصادفي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع صافي عكس انخفاض قيمة بمبلغ ١,٨ مليون درهم (٢٠١٨: ١,٣ مليون درهم). وقد تم الاعتراف بهذا المبلغ ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد تحت بند "التكاليف المباشرة / التشغيلية" (إيضاح ٢٢).

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

في سنة ٢٠١٨، تمت تسوية جزئية لرصيد مستحق القبض من جهة ذات علاقة من خلال قطعة أرض تم قيدها تحت أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً. قامت الشركة ببيع قطعة الأرض بقيمتها العادلة البالغة ٨٢.٦ مليون درهم. (إيضاح ١١-ج).

في سنة ٢٠١٨، قامت الشركة أيضاً بالاستحواذ على قطعة أرض بمبلغ ٥٨.٦ مليون درهم من مطور رئيسي خلال السنة الحالية كجزء من اتفاقية التسوية المبرمة في السنة السابقة.

قامت المجموعة خلال السنة الحالية بإعادة تصنيف

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٩ مبالغ مدفوعة مقدماً لشراء عقارات

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٣٩١.٧٤٩	٣٩٧.٠٤٩
(٢٦٢.٢٧٨)	(٢٦٧.٤٣٩)
١٢٩.٤٧١	١٢٩.٦١٠
(٢.٦٤٨)	-
(١٢٦.٨٢٣)	-
-	١٢٩.٦١٠

مبالغ مدفوعة لشراء حصة في مشروع عقاري

ناقصاً: مخصص انخفاض قيمة المبالغ المدفوعة مقدماً لشراء حصة في مشروع عقاري

ناقصاً: محول إلى ذمم مدينة تجارية وأخرى

ناقصاً: محول إلى عقارات استثمارية (إيضاح ٦)

المجموعة بتخصيص موجودات المشروع بما يتناسب مع حصة كل طرف في المشروع. تم الانتهاء من تخصيص حصة الشركة من العقارات في سنة ٢٠١٩، وبالتالي تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل (إيضاح ٦).

في سنوات سابقة، أبرمت المجموعة اتفاقية تفاهم لشراء حصة في محفظة عقارات استثمارية في مشروع عقاري. يمكن استرداد هذا المبلغ المدفوع مقدماً بتحويل حصة المجموعة في العقارات في المشروع. أبرمت الشركة اتفاقية في سنة ٢٠١٨ يقوم بموجبها الأطراف بصورة مشتركة بما في ذلك

١٠ الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٧٤٢.٣٨٥	٦٥٦.١٣٧
١٠٢.٧٩١	١١٩.٤٤٤
٨٤٥.١٧٦	٧٧٥.٥٨١
٧٧٤.٢٣٥	٧٦٤.٧٧٨
٧٠.٩٤١	١٠.٨٠٣
٨٤٥.١٧٦	٧٧٥.٥٨١

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع إيضاح (١) أدناه)

الذمم المدينة الأخرى (راجع إيضاح (٢) أدناه)

متداول

غير متداول

إجمالي الذمم المدينة التجارية وذمم العقود والذمم المدينة الأخرى

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

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٣٧٨.١٣٨	٣١٧.٨٥٦
٢٩٣.٣٠٦	٣٢٧.٤٧٨
٧٠.٩٤١	١٠.٨٠٣
٧٤٢.٣٨٥	٦٥٦.١٣٧

الذمم المدينة التجارية

المبالغ المستحقة القبض خلال ١٢ شهراً

موجودات العقود

المبالغ المستحقة خلال ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير

المبالغ المستحقة بعد ١٢ شهراً ولم يصدر بها فواتير

إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٧٠٨,٨ مليون درهم (٢٠١٨: ٦٣١,٧ مليون درهم)، وبلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ٣٣,٦ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٤,٤ مليون درهم).

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بالصادفي من مخصص انخفاض القيمة البالغ ١٢٢,١ مليون درهم (٢٠١٨: ١١٦,١ مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٠. الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (تابع)

فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٣٦٤.٢٤٧	٣٣٨.٢٨٠	لم يحن موعد سدادها
٢٤٨.٨٣٢	٢٥٩.٧٩٢	حتى ٣ أشهر
١٢٩.٣٠٦	٥٨.٠٦٥	أكثر من ٣ أشهر
٧٤٢.٣٨٥	٦٥٦.١٣٧	صافي الذمم المدينة

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

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
١١٦.١١٥	١١١.٩٣٤	في ١ يناير
-	٥.١٩٨	التعديل عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩
٥.٩٣٧	٤.٢٤٥	مخصص انخفاض القيمة
-	(٥.٢٦٢)	المشطوب خلال السنة
١٢٢.٠٥٢	١١٦.١١٥	في ٣١ ديسمبر

المجموعة بسندات ملكية للموجودات المباعة أو
شيكات مؤجلة كضمان.

تمثل القيمة الدفترية لكل فئة من الذمم المدينة
أقصى تعرض لمخاطر الائتمان بتاريخ التقرير. تحتفظ

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢. الذمم المدينة الأخرى

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٢٢,٨٩١	٥٣,١٣١
١٤,٨٤٤	٢٢,١٨٨
٨,٣١٧	٩,١٨٧
٥٧,١١١	٣٥,٣١٠
١٠٣,١٦٣	١١٩,٨١٦
(٣٧٢)	(٣٧٢)
١٠٢,٧٩١	١١٩,٤٤٤

السلفيات المقدمة للمقاولين
السلفيات المقدمة للموردين
مصرفات مدفوعة مقدماً
أخرى

ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة

١١ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

(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.

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

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٢,٤٨٨	٢,٩١٨
٢٢,٣٦٩	١٨,٣٦٥
١٥١,٥٠٠	١٨٨,٩٤٢
١١٣,٨٥٨	٧٦,٩١٧

مساهم رئيسي
إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات تمويلية
تكاليف التمويل
سحب قروض
سداد قروض

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
١٤,٣٢٢	١٤,٢٠٥
٤٦١	٣٨٢
١,٢٨٨	١,٨٩٢
١٦,٠٧١	١٦,٤٧٩

رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
معاشات وتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

مكافآت وأعضاء مجلس الإدارة (٢٠١٨): عكس مبلغ ٨٠٠ ألف درهم) استناداً إلى الاعتماد النهائي للمساهمين خلال الجمعية العمومية التي عقدت في ١٥ أبريل ٢٠١٩.

خلال السنة الحالية، تم الاعتراف بمخصص لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٣.١ مليون درهم (٢٠١٨): مخصص بمبلغ ١,٩ مليون درهم). تم خلال السنة، تم الاعتراف بمخصص إضافي بقيمة ٦٠٠ ألف درهم مقابل

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٨,٤١٢	٥٠,٦٨
١,٢٠٠,١٢٧	١,٢٠٠,١٥١
١,٢٠٨,٥٣٩	١,٢٠٥,٢١٩
(٣٩٦,٥٣٢)	(٣٩٦,٥٤٥)
٨١٢,٠٠٧	٨٠٨,٦٧٤

متداولة
المستحق من ائتلاف مشترك
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة

ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

وتسوية جزئية مع المشتري للتسوية الجزئية لرصيد مستحق القبض بمبلغ ٦٠٢,٢ مليون درهم. تمت تسوية جزء من هذا الرصيد المستحق القبض بلغ ٣١١,٣ مليون درهم من خلال قطعة أرض تم قيدها بقيمتها العادلة (راجع أدناه وإيضاح ٨).

مخصص انخفاض القيمة

في سنة ٢٠١٨، تم الاعتراف بمخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٦٥١,٩ مليون درهم كتسوية لحقوق الملكية وفقاً للمتطلبات الانتقالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. وبالتالي عند التسوية الجزئية للرصيد المستحق القبض خلال السنة السابقة، تم شطب مبلغ ٢٢٤,٩ مليون درهم مقابل مخصص انخفاض القيمة بالإضافة إلى الاعتراف بعكس مخصص انخفاض قيمة وفقاً للتقديرات المعدلة لنموذج خسائر الائتمان بمبلغ ٣١,٩ مليون درهم ضمن البيانات المالية الموحدة. لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. تتضمن تلك الأحكام والافتراضات استخدام معلومات استشرافية متنوعة والتي قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاسترداد.

يشتمل النقد والأرصدة لدى البنوك على المبالغ المحتفظ بها لدى المساهم الرئيسي في المجموعة (أحد البنوك) وأرصدة الحسابات البنكية بمبلغ ١٤٢ مليون درهم (٢٠١٨: ٢٢٩ مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ ٢٠٥ مليون درهم (٢٠١٨: ١٤٥ مليون درهم). وتخضع هذه الودائع لمعدلات الربح السائدة في السوق.

في سنة ٢٠١٠، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة ("المشتري") بعرض بيع عقارات بقيمة ٣,٦٤٧.٥ مليون درهم وفقاً لثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين في الاتفاقية المبدئية.

لاحقاً لعدة تعديلات على الاتفاقية الأصلية والتسوية الجزئية للرصيد، بلغت القيمة المستحقة من الطرف ذي العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ مبلغ ١,١٩٨.٧ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١,١٩٨.٧ مليون درهم)، والتي يوجد مقابلها مخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٣٩٥ مليون درهم. إن الرصيد القائم بناءً على آخر تعديل اعتباراً من ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ يتعين تسويته من قبل المشتري في موعد أقصاه ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠.

تسوية جزئية

في سنة ٢٠١٨، أبرمت المجموعة اتفاقية تعديل

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٢٤٧	-
١,٥٥٣	١,٤٦٠
١,٨٠٠	١,٤٦٠

متداولة

مستحق إلى مساهم رئيسي

مستحق إلى طرف آخر ذات علاقة

القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق
(إيضاح ١٦).

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت قيمة القروض البنكية لدى المجموعة من مساهم رئيسي (بنك) ٤٦٨.٢ مليون درهم (٢٠١٨: ٤٣١ مليون درهم)، وتخضع هذه

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٢ النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
١٧٩.٨٦٠	٣٢٨.٨٣١	النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب
٢٨١.٧٤٠	٣٣٣.٩٨٥	ودائع ثابتة
١٧٣	١٥٣	النقد في الصندوق
٤٦١.٧٧٣	٦٦٢.٩٦٩	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
(٤٩.٩٧٥)	(٤٢.٢٧٤)	
٤٥٦.٧٩٨	٦٥٨.٦٩٥	ناقصاً: ودائع ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية - صافي (١)
(٤٠.٨٦٣)	(٤٢.٦٥٤)	
٤١٥.٩٣٥	٦١٦.٠٤١	النقد والأرصدة لدى البنوك
(٥١.٩١٦)	(٧٢.١٨٥)	ناقصاً: ودائع بتاريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
٣٦٤.٠١٩	٥٤٣.٨٥٦	النقد ومرادفات النقد

الأطراف الأخرى، والتي يتم تسجيلها في هذه البيانات المالية الموحدة.

(١) الودائع الثابتة طويلة الأجل

خلال السنوات السابقة، قامت الشركة بإيداع وديعة وكالة مع أحد المؤسسات المالية بمبلغ ١٠١ مليون درهم لمدة ١٢ سنة تسدد على أقساط ربع سنوية. استناداً إلى الشروط الأساسية للاتفاقية المعدلة المبرمة خلال السنوات السابقة، قامت الإدارة بالاعتراف بخسائر انخفاض قيمة بمبلغ ١٢,١ مليون درهم وتأثير القيمة الحالية بمبلغ ٤,٢ مليون درهم على الوديعة الثابتة. كما في تاريخ التقرير، استلمت المجموعة إجمالي مبلغ ٣.٣ مليون درهم (٢٠١٨: ٣.٣ مليون درهم) من المؤسسة المالية تجاه سداد الوديعة بما في ذلك سداد مبكر لبعض الأقساط. تم تصنيف قيمة الرصيد القائم على أنها طويلة الأجل وفقاً للاتفاقية التي تم مقابلها الاعتراف بمخصص انخفاض قيمة بمبلغ ٥ مليون درهم في تاريخ التقرير وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية.

تشتمل الحسابات البنكية على أرصدة بمبلغ ٧٠,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ١٣٤ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ١٣٠ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٥ مليون درهم) درهم تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان تتعلق بالمبالغ المدفوعة مقدماً من عملاء والمتاحة لأداء الدفعات المتعلقة بأعمال إنشاء العقارات قيد التطوير.

لم يتم إدراج رصيد الحساب البنكي البالغ ٠,١٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٣,٨ مليون درهم) المتعلق بجمعية معينة يقوم بإدارتها طرف آخر في الأرصدة لدى البنوك المذكورة أعلاه.

لم يتم إدراج رصيد الحساب البنكي البالغ ٢,٠٤ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠١٨: ٠,١٣ مليون درهم) المتعلق بجمعية معينة يقوم بإدارتها طرف آخر لصالح مطور عقاري طرف ثالث في الأرصدة لدى البنوك المذكورة أعلاه.

يشمل رصيد الحسابات البنكية على رصيد بمبلغ ٢١,٠١ مليون درهم (٢٠١٨: ١٩,٤١ مليون درهم) باسمه الخاص، محتفظ به بصفة ائتمانية بالنيابة عن ومنفعة

١٣ أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

سندات حقوق الملكية هذه الاستثمارات التي تعتزم المجموعة الاحتفاظ بها لأجل طويل لأغراض استراتيجية.

في ١ يناير ٢٠١٨، قامت المجموعة بتصنيف الاستثمارات الميمنة أدناه كسندات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث تمثل

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
١٧.٦٣٥	١٩.٨١٦	الاستثمار في صندوق استثماري عقاري
(٦.٧٧٠)	(٢.١٨١)	١ يناير (تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية)
١٠.٨٦٥	١٧.٦٣٥	التغير في القيمة العادلة
		٣١ ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٤ رأس المال

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ و ٣١ ديسمبر ٢٠١٨، يتألف رأس المال من ٥,٧٧٨,٠٠٠,٠٠٠ سهم بقيمة درهم واحد للسهم. إن كافة الأسهم مُصرَّح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

١٥ 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.

١٦ القروض

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٢٨٩,٥٤٤	١٩١,١٦٤
٦٩١,٧٦١	٨٢٢,٦٦٩
٩٨١,٣٠٥	١,٠١٣,٨٣٣
التزامات التمويل الإسلامي	
متداولة	
غير متداولة	
إجمالي القروض	

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٦٦٨,٣٣٩	٤٥١,٧٩
٤٥١,٧٩	(١٠٥,٥٨٥)
١,٠١٣,٨٣٣	٢١٥,٤٣٦
٢١٥,٤٣٦	(٢٤٧,٩٦٤)
٩٨١,٣٠٥	
في ١ يناير ٢٠١٨	
مبالغ مسحوبة	
مبالغ مسددة	
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	
مبالغ مسحوبة	
مبالغ مسددة	
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩	

من تاريخ التقرير (٢٠١٨): من سنتين إلى اثني عشر سنة.

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

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

١٧ السلفيات المقدمة من العملاء

تشتمل السلفيات المقدمة من العملاء على المدفوعات المستلمة من بيع العقارات. لم يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة.

تماشياً مع سياسة الاعتراف بالإيرادات للمجموعة بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

١٨ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٣٥.٤٧٢	٢٤.٨٧٢
٢٤١.٤٩٠	٢٧٠.٧٥٩
٣.٤٧٤	٣.٩٨٧
٨٥.٠١٠	١١٣.٧٩٩
٢١٨,١٥١	٢٠٦.٩٦٧
٥٨٣,٥٩٧	٦٢٠,٣٨٤

١٩ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
١٨.٦.٩	٢٩.٦٨٦
٧٦.٢.٣	٣٣.٦٥٠
٩٤.٨١٢	٦٣.٣٣٦

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

٢٠ مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
١٣.٨٩٣	١٣.٤٣٦
٢.٨٣٨	٢.٥٩٣
(١.٨٢٢)	(٢.١٣٦)
١٤.٩.٩	١٣.٨٩٣

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

٢١ الإيرادات

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٤٥٥.٧٧٧	٥١٥.٦٥١
٢٩.٥٨٥	٣٥.٣٥٠
٤٨٥.٣٦٢	٥٥١.٠٠١
٤١.٨٨٢	٣٨.٢٥٦
٥٣.٦٨٥	٥٤.٤٧٣
٩٥.٥٦٧	٩٢.٧٢٩
٢٢.٨٢٠	—
٦٣.٧٤٩	٦٤٣.٧٣٠

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

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

٢٠٢٠ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٣٤٥.٧٧٤	٨٨.٧٦٧	٤٣٤.٥٤١
بيع عقارات		

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

٢٢ التكاليف المباشرة/ التشغيلية

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٣٣٥.٣٣٤	٤٠٣.٧٢٤
٤٢.٨١٩	٣٨.٥٠٤
٧.٤٥٨	—
٦.٨٢٣	٣.١٥٥
(١.٧٩٦)	(١.٣٧٢)
٣٤٥	١٢٧
٣٩٠.٩٨٣	٤٤٤.١٣٨
تكاليف عقارات مبيعة (إيضاح ٨)	
التكلفة التشغيلية لإدارة المرافق (١)	
التكلفة التشغيلية للصيانة	
التكلفة التشغيلية لتأجير العقارات	
عكس الانخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع، صافي (إيضاح ٨)	
أخرى	

عند الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

(١) تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ ٢١ مليون درهم (٢٠١٨: ١٥.٧ مليون درهم).

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

تتوقع المجموعة قابلية استرداد التكاليف الإضافية، والتي تتضمن بصورة رئيسية عمولات مبيعات، المتكبدة نتيجة الحصول على عقود وعليه، تتم رسملة هذه التكاليف. يتم إطفاء التكاليف المرسملة

٢٣ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٦.٢٣٥	٣.٢٤٥
٧.٦٠٩	٧.٢٥١
١٣.٨٤٤	١٠.٤٩٦
عكس مخصصات والتزامات لم تعد مستحقة الدفع	
أخرى	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٢٤ المصاريف العمومية والإدارية

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٨٣.٦١١	٩٢.٦٠٠	تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٥)
٢٢.٩٠٣	١٩.١٠١	مصاريف التسويق والبيع
١٢.٨٢٧	—	مصاريف ما قبل التشغيل
٤.٣٣١	٥.٥٠١	الأتعاب القانونية والمهنية
١٤.١٠٩	٦.٢٩٤	الاستهلاك (إيضاح ٥)
١.٨١٨	١.٨٦٦	الإيجار
١٣٨	٤٤٨	المساهمات المجتمعية
٢٣.٦٣٨	٢٠.٦٧٨	أخرى
١٦٣.٣٧٥	١٤٦.٤٨٨	

٢٥ تكاليف الموظفين

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
٥٩.٨٤١	٥٩.٧٦٩	تكاليف رواتب
٢.٨٣٨	٢.٥٩٣	تعويضات نهاية الخدمة (إيضاح ٢٠)
٦٨٤	٦٣٨	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
٢٠.٢٤٨	٢٩.٦٠٠	مكافآت أخرى
٨٣.٦١١	٩٢.٦٠٠	

اتفاقية البيع والشراء.

٢٦ مخصص المطالبات

يتضمن مخصص المطالبات المطالبات القانونية المرفوعة من قبل عملاء ضد الشركة لاسترداد دفعات جزئية تم تقديمها لشراء وحدات عقارية محددة. وفقاً للقانون رقم ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل لاحقاً بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ والمطبق في إمارة دبي، قامت الشركة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب

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

٢٧ (تكاليف)/ إيرادات التمويل

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم	
(٣٠.٢٠٧)	(٢٤.٣٣٤)	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
٨.٤٤٦	٥.٤٧٠	إيرادات تمويل من ودائع بنكية قصيرة الأجل
(٩٩٥)	٩٣٠	التأثير على القيمة الحالية للموجودات المالية غير المتداولة
٧.٤٥١	٦.٤٠٠	إجمالي إيرادات التمويل
(٢٢.٧٥٦)	(١٧.٩٣٤)	صافي تكاليف التمويل

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

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

٢٠١٩	٢٠١٨
٧١.٥٣٧	١٤٠.١٤٧
٥.٧٧٨.٠٠٠	٥.٧٧٨.٠٠٠
١.٢٤	٢.٤٣
الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (ألف درهم)	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية قيد الإصدار (بالآلاف)	
ربحية السهم (بالفلس)	

المخفضة

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

٢٩ التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٧١.٥٣٧	١٤٠.١٤٧
١٤١.٩	٦.٢٩٤
٢.٨٣٨	٢.٥٩٣
-	(٣١.٩٣٩)
(١.٧٩٦)	(١.٣٧٢)
٨.٢٧٩	٤.٥٢٩
(٣.٥٩٠)	(٨.٥٦١)
١.٥٥٣	٥.٢٩٨
(٨.٤٤٦)	(٦.٤٠٠)
٣١.٢.٢	٢٤.٣٣٤
(١٧.٥٨٢)	(٦٨.١٣)
(١٩.٧١٨)	(١.٢٢٤)
٧٨.٣٨٦	٦٥.٦٨٦
(١.٨٢٢)	(٢.١٣٦)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد تعويضات نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح ٢٠)
التغيرات في رأس المال العامل	
(٥٥.٧٩٧)	(٢٢.٤٩٢)
(١١.٠٧٧)	(١٥.٤٤٩)
٤٢.٥٥٣	٦٣٢
(٥٣.٧٦٠)	٧١.٦٢٧
(١٧.٧٠٥)	(١٥٤.١٤٨)
١٥٠٠٨	(١٤.٤٢١)
٤٣٥	(٤٦)
(٣.٣٢٠)	١٦٢.٠٠٣
(٥٣.٣٢١)	١٣.٣٨٤
٣٣٩	(٤١١)
(٦٠.٠٨١)	١٠٤.٢٢٩
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣. الارتباطات

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ ١٠٩,٤ مليون درهم (٢٠١٨: ٤١٢ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ. كان لدى المجموعة أيضاً ارتباطات أخرى بقيمة لا شيء (٢٠١٨: ٤٠٠ مليون درهم) (إيضاح ٣١).

٣١ الالتزامات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ ٧,٧ مليون درهم (٢٠١٨: ١٣٥ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من أحد البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية. لدى المجموعة أيضاً التزامات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣.٤ مليون درهم (٢٠١٨: ٣.٤ مليون درهم) بالإئابة عن إحدى الشركات التابعة. لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات مادية.

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في عدة مطالبات محتملة من العملاء. تقوم الشركة، حينما تقتضي الضرورة، برصد مخصصات كافية مقابل أي مطالبات محتملة. تتم بصورة منتظمة مراجعة هذه المخصصات لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجة كبيرة من قبل المجموعة فيما يتعلق بهذه الدعاوي القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي.

المرصود في الدفاتر المحاسبية، وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت المجموعة عدم عرض كافة الإفصاحات حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها. راجع أيضاً إيضاح ٣٠.

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

علاوة على ذلك، في ٢٥ ديسمبر ٢٠١٩، أصدرت محكمة التمييز حكماً لصالح المجموعة ضد مطور عقاري زميل لها ("الطرف المقابل") مقررته في الإمارات العربية المتحدة ("الطرف المقابل"). مؤيدةً لقرار صادر عن محكمة الاستئناف في سبتمبر، والتي أكدت محكمة دبي الابتدائية حكم بإنهاء جميع اتفاقيات البيع والشراء للأراضي المتنازع عليها. كما أمرت محكمة النقض الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة البالغ ٤١١ مليون درهم، بالإضافة إلى دفع تعويض بمبلغ ٦١ مليون درهم عن الإخلال بالتزاماته. بعد صدور الحكم، تم التنفيذ، ويجري التنفيذ حالياً كما في تاريخ التقرير.

٣٢ معلومات حول القطاعات

القطاعات التشغيلية

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

معلومات حول القطاعات (تابع)

القطاعات التشغيلية (تابع)

أنشطة التطوير العقاري	إدارة العقارات والمرافق	الضيافة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩			
إيرادات القطاع - خارجية	٤٨٥.٣٦٢	٢٢.٨٢٠	٦٠٣.٧٤٩
أرباح القطاع	٧٢.٣٦٥	(١٣.٣٠٣)	٧١.٥٣٧
موجودات القطاع	٤.٩٩٨.٥٦١	٩٤٢.٣٢٠	٦.٢٤١.٤.٣
مطلوبات القطاع	١.٥٤٤.٩٥٣	٢٦.٦٦٩	١.٧.٣.٦٥٠
في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨			
إيرادات القطاع - خارجية	٥٥١.٠٠١	-	٦٤٣.٧٣٠
أرباح القطاع	١٢٢.٨٣٤	-	١٤٠.١٤٧
موجودات القطاع	٥.٩٤٠.٣٢٦	-	٦.٢.٣.١١٦
مطلوبات القطاع	١.٤٩٧.٨٠٩	-	١.٧٢٨.٢١٣

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

مخاطر السوق

مخاطر العملات

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

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

مخاطر الأسعار

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

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

المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩، بلغت القيمة الدفترية الإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة ٣.٣ مليون درهم (٢.١٨: ٣.٣ مليون درهم).

٣٣ إدارة المخاطر المالية

عوامل المخاطر المالية

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السوق (تابع)

مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

الأدوات المالية المشتقة

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

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

في حال ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، كانت لتتخفض/ ترتفع أرباح السنة بمبلغ ٥,٤ مليون درهم (٢٠١٨: كانت لتتخفض/ ترتفع أرباح السنة بمبلغ ٤.١ مليون درهم)، ويرجع ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/ انخفاض مصروفات الفائدة

٢٠١٩ ألف درهم القيمة العادلة	٢٠١٩ ألف درهم القيمة الاسمية	٢٠١٨ ألف درهم القيمة العادلة	٢٠١٨ ألف درهم القيمة الاسمية
(١٧)	٢٣٧.٥٠٠	(١٩٠)	١٦٩.٦٦١
(١٧)	٢٣٧.٥٠٠	(١٩٠)	١٦٩.٦٦١

مقايضة أسعار الفائدة

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

مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصروفات المدفوعة مقدماً)

والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك والودائع المصرفية. يتم تقديم الذمم المدينة التجارية إلى عملاء ذوي تاريخ ائتماني مناسب. لا تتعرض المجموعة لأي تركيزات هامة أخرى فيما يتعلق بمخاطر الائتمان. يتم الاحتفاظ بالودائع المصرفية لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية عالية. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

٢٠١٩ ألف درهم	٢٠١٨ ألف درهم
٤٠.٨٦٣	٤٢.٦٥٤
٧٩٧.٦٢٧	٦٩١.٧٥
٨١٢.٠٠٧	٨٠٨.٦٧٤
٤١٥.٧٦٢	٦١٥.٨٨٨
٢.٠٦٦.٢٥٩	٢.١٥٨.٢٩١

ودائع ثابتة طويلة الأجل

الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصاريف المدفوعة مقدماً)

المستحق من أطراف ذات علاقة

أرصدة لدى البنوك

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

مخاطر السيولة

الموجودات والمطلوبات المالية. يُحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة حسب مجموعات الاستحقاق ذات الصلة استناداً إلى الفترة المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المُفصّل عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المخصصة.

جداول مخاطر السيولة

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

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

يتمثل هدف المجموعة في الاحتفاظ بتوازن ما بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات المصرفية، وتعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة الخاصة بها من خلال المحافظة على الاحتياطي الكافية والتسهيلات المصرفية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق

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	
٩٨١,٣٠٥	١,١٣٢,١١٩	٣٢٤,٦٩١	٥٣٩,٥٥٨	٢٦٧,٨٧٠	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩
٥٨٣,٥٩٧	٥٨٣,٥٩٧	٥٨٣,٥٩٧	-	-	قروض
٩٤,٨١٢	٩٤,٨١٢	٧٦,٢٠٣	١٨,٦٠٩	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٦٥٩,٧١٤	١,٨١٠,٥٢٨	٩٨٤,٤٩١	٥٥٨,١٦٧	٢٦٧,٨٧٠	محتجزات دائنة
١,٠١٣,٨٣٣	١,٢٠٠,٤٩٠	٢٣٩,٢٢٩	٧١٢,٥٢٤	٢٤٨,٧٣٧	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨
٦٢٠,٣٨٤	٦٢٠,٣٨٤	٦٢٠,٣٨٤	-	-	قروض
٦٣,٣٣٦	٦٣,٣٣٦	٣٣,٦٥٠	٢٩,٦٨٦	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١,٦٩٧,٥٥٣	١,٨٨٤,٢١٠	٨٩٣,٢٦٣	٧٤٢,٢١٠	٢٤٨,٧٣٧	محتجزات دائنة

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

تقدير القيمة العادلة

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

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

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

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

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
١٠.٨٦٥	-	-	١٠.٨٦٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
١٧.٦٣٥	-	-	١٧.٦٣٥
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة

مقارنة لقيمتها العادلة مع مراعاة الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. إن المطلوبات المالية تقارب قيمتها العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣٣ إدارة المخاطر المالية (تابع)

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

التكلفة المطفأة	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٣١ ديسمبر ٢٠١٩		
الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي		
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٠.٨٦٥	١٠.٨٦٥
الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى	٧٩٧.٦٢٧	٧٩٧.٦٢٧
المستحق من أطراف ذات علاقة	٨١٢.٠٠٧	٨١٢.٠٠٧
الودائع الثابتة طويلة الأجل	٤٠.٨٦٣	٤٠.٨٦٣
أرصدة لدى البنوك	٤١٥.٧٦٢	٤١٥.٧٦٢
	١٠.٨٦٥	٢.٠٧٧.١٢٤
المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي		
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٥٨٣.٥٩٧	٥٨٣.٥٩٧
محتجزات دائنة	٩٤.٨١٢	٩٤.٨١٢
القروض	٩٨١.٣٠٥	٩٨١.٣٠٥
	-	١.٦٥٩.٧١٤
٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي		
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	١٧.٦٣٥	١٧.٦٣٥
الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى	٦٩١.٠٧٥	٦٩١.٠٧٥
المستحق من أطراف ذات علاقة	٨٠٨.٦٧٤	٨٠٨.٦٧٤
الودائع الثابتة طويلة الأجل	٤٢.٦٥٤	٤٢.٦٥٤
أرصدة لدى البنوك	٦١٥.٨٨٨	٦١٥.٨٨٨
	١٧.٦٣٥	٢.١٧٥.٩٢٦
٣١ ديسمبر ٢٠١٨		
المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي		
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	٦٢.٣٨٤	٦٢.٣٨٤
محتجزات دائنة	٦٣.٣٣٦	٦٣.٣٣٦
القروض	١.٠١٣.٨٣٣	١.٠١٣.٨٣٣
	-	١.٦٩٧.٥٥٣

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣٤ إدارة مخاطر رأس المال

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

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

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.

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

٣٥ الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ (تابع)

٣٥ الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية (تابع)

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
الائتلاف المشترك أراضي للتطوير ذ.م.م الشركة الزميلة	الإمارات	٥٠٪	الاستثمار والتطوير العقاري
سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	جزر كايمان	٧٢.٢٢٪	الاستثمار والتطوير العقاري

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

**تم تأسيس هذه الشركات خلال السنة.

٣٦ الاستثمار في الأسهم

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

٣٧ إعادة التصنيف

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

إعادة التصنيف	كما تم تصنيفه ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	كما تم بيانه سابقاً ٣١ ديسمبر ٢٠١٨	ألف درهم
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
قروض	٨٢٢.٦٦٩	٧٩٨.٦٢٦	
غير متداول	١٩١.١٦٤	٢١٥.٢٠٧	
متداول	٦٢٠.٣٨٤	٦٢١.٨٤٤	
ذمم دائنة تجارية وأخرى	١.٤٦٠	—	
المستحق لأطراف ذات علاقة	١.٤٦٠	—	

لم يكن لإعادة التصنيف المذكورة أعلاه أي تأثير على بيان المركز المالي الموحد الافتتاحي كما في ١ يناير ٢٠١٨ وبالتالي لم يتم عرضه.

مكاتب ديار للتطوير

المكتب الرئيسي

بناية ديار
الطابق ٥
جانب مول الإمارات، البرشاء
ص.ب. ٣٠٨٣٣ دبي
هاتف: ٩٧١ 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

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

العين

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

عجمان

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

أبوظبي

بناية حاجي عبدالله حسين الخوري
مكتب ٥٠٢ - ٥٠٤
فوق بنك الاتحاد الوطني
مقابل غرفة تجارة أبوظبي
شارع المطار
ص.ب. ١١١١٣، أبوظبي
هاتف: ٩٧١ ٢ ٦٣٥٣٠٠٠
فاكس: ٩٧١ ٢ ٦٣٥٣١١١

الفجيرة

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

مركز المبيعات

برج بيرلنغتون

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

ديار لإدارة المرافق

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

