

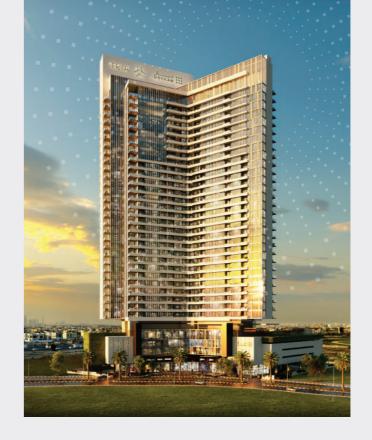
فهرس المحتويات

5 6 10 12 18 20		لحة عن ا رسالة رئيا
28	الأول أعمالنا: تحقيق الأفضل	الفصل
40	الثاني المارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات	الفصل
62	الثالث تقرير الحوكمة	الفصل
94	الرابع البيانات المالية	الفصل



ديار حيث تبدأ الفرص

5



لحة عن تقريرنا حيث يبدأ المستقبل

الفترة الزمنية للتقرير

يُقدم هذا التقرير معلومات تدور حول استراتيجيتنا ونموذج أعمالنا، إلى جانب سياق التشغيل ، مصالح الأطراف المعنية، مستوى الأداء، التوقعات والحوكمة، والتي تُغطي الفترة الزمنية ما بين 1 يناير 2023 حتى 31 ديسمبر 2023.

التقارير المالية وغير المالية

لا يوفر هذا التقرير البيانات المالية فحسب، بل يتضمن معلومات حول الأداء غير المالي، مثل الفرص والمخاطر والمخرجات ذات الأهمية بالنسبة للأطراف المعنية، والتي تؤثر على قدرتها في تحقيق قيمة مستدامة على المدى الطويل.

يغطي التقرير السنوي المتكامل لشركة ديار أنشطة الشركة بالإضافة إلى شركاتها التابعة. ويحتوي على المعلومات المهمة حول إطار عمل الشركة والأطراف المعنية كمحور اهتمامها على المدى البعيد مع دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية والحوكمة في جميع جوانب عملها، مواكبةً للتطورات في متطلبات العمل الداخلية والخارجية.

شريحة القراء المستهدفة

يهدف هذا التقرير إلى تقديم المعلومات المطلوبة من قبل المستثمرين على المدى الطويل (المساهمين والمستثمرين المحتملين في الشركة). كما يستعرض التقرير معلومات تتعلق بكيفية خلق القيمة للأطراف المعنية، بمن فيهم هيئاتنا التنظيمية، والعملاء، والوظفين، والمجتمع عمومًا.

البيانات المستقبلية

قد يحتوى هذا التقرير على معلومات مالية منشورة سابقاً، أو معلومات تم الحصول عليها من مصادر يُعتقد بأنها موثوقة، وبيانات مستقبلية قائمة على الإحصائيات، التقديرات أو الافتراضات القابلة للتغيير، بما فيها البيانات المتعلقة بأهدافنا، مبادئنا أو حتى توقعاتنا الحالية فيما يخص طبيعة الأعمال والعمليات، ظروف السوق، نتائج العمليات والوضع المالي، المخصصات المحددة، وممارسات إدارة المخاطر المتعلقة بشركة ديار للتطوير. لذا، نلفت انتباه القراء الكرام لعدم الاستناد بشكل غير مبرر على هذه البيانات المستقبلية. كما أن شركة ديار للتطوير لا تحمل على عاتقها أى التزام إزاء الإعلان عن نتيجة أي تعديلات تطرأ على هذه البيانات المستقبلية، بهدف عكس بيانات الأحداث أو الظروف التي جرت بعد تاريخه، أو الأحداث التي جرت بشكل غير متوقع. ورُغم بذل أعلى درجات الحرص والدقة في إعداد وطرح المعلومات الخاصة بالتوقعات، إلا أن النتائج الفعلية قد تختلف مادياً بطريقة إما إيجابية أو سلبية. لذا، فإن التوقعات والأمثلة الافتراضية تخضع لحالات عدم يقين وطارئة خارجة عن سيطرة وإدارة شركة ديار للتطوير. ونشير هنا إلى أن الأداء السابق ليس مؤشراً موثوقاً للأداء المستقبلي.

ستوى الأداء، التوقعات والحوكمة، والتي تُغطي الفترة زمنية ما بين 1 يناير 2023 حتى 31 ديسمبر 2023.

إدارة الأعمال

يغطى هذا التقرير الأنشطة الرئيسية،

قطاعات الأعمال ومجالات الدعم الرئيسية

:2023

لحة على الإمكانات والفرص

خلال العام 2023، تمّ إدراج مجموعة ديار للتطوير ضمن قائمة أفضل 100 وسيط ومطور عقاري في العالم، و هو ما جسّد مدى الالتزام الكبير الذي توليه المجموعة لابتكار تجارب عيش متميّزة، تتيح للأفراد تحقيق أحلامهم وطموحاتهم دون التعارض مع التزاماتنا تجاه البيئة.

هذا، وتحرص شركة ديار للتطوير على إيلاء الأهمية اللازمة للبيئة العمرانية ، وذلك عبر محفظة أعمال تُغطي التالي: ديار للتطوير، إدارة العقارات، إدارة المرافق، إدارة المجمعات، إدارة المنشآت الفندقية وإدارة الأصول، ما يمنحها ميزة فريدة تؤهلها لتبني المنظور الأكثر شمولاً على مستوى قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة، وتعزز مكانتها في السوق العقارية.

ومنذ انطلاقتها قبل 21 عاماً، قدمت شركة ديار للتطوير مشاريع رائدة بصمت الساحة العقارية، حيث أصبحت عنواناً للفخامة والراحة. وتمتد بصمة التميّز هذه لتغطي مناطق الخليج التجاري، مرسى دبي، البرشاء، مركز دبي المالي العالمي، أبراج بحيرات الجميرا، مدينة دبي للإنتاج، واحة دبي للسيليكون، البرشاء جنوب، مجمع دبي للعلوم والبرشاء هايتس.



حققت ديار للتطوير خلال العام 2023 نمواً كبيراً في الإيرادات وصافي الأرباح، حيث سجلت إيراداتنا

1,254 مليون درهم

أي بزيادة قدرها 56 بالمائة مقارنة بالعام السابق

كما ارتفعت أرباحنا بنسبة كبيرة وقدرها **206 بالمائة** لتصل عتبة

441 مليون درهم

علاوةً على ذلك، ارتفعت قيمة إجمالي أصول الشركة بمقدار

399 مليون درهم

عن 6,166 مليون درهم سجلتها في العام 2022، لتصبح 6,565 مليون درهم خلال العام 2023.

كلمة

رئيس مجلس الإدارة





التزامنا الكبير بتسليم مشاريع عالية الجودة ضمن المواعيد المحددة، وفي حُدود الميزانيات المخصصة، أكسبنا سمعة طيبة من حيث الموثوقية والتميّز، ما أدى لتعزيز ولاء وثقة العملاء بنا

نيابةً عن مجلس إدارة شركة ديار للتطوير، يُسعدني تقديم التقرير السنوي المتكامل والبيانات المالية المدققة لديار للتطوير للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، التي شهدت فترة تحوّل لشركتنا تمثلت بدخولنا مرحلةً جديدةً من المرونة والأداء.

الأداء المالي

يُعدُ الأداء المالي القوي لديار للتطوير خلال العام 2023 بمثابة شهادة حيّة على زخم أعمالنا ومساعينا الاستراتيجية، فقد حققنا نمواً كبيراً في الإيرادات وصافي الأرباح، حيث سجلت إيراداتنا 1,254 مليون درهم، أي بزيادة قدرها 56 بالمائة مقارنة بالعام السابق، كما ارتفعت أرباحنا بنسبة كبيرة وقدرها 206 بالمائة لتصل عتبة الـ 441 مليون درهم. وتعكس هذه النتائج مدى التزامنا بإعادة استثمار الموارد مرة أخرى ضمن مشاريعنا، واستثمار الفرص المتاحة في السوق.

النمو المتسارع والأولويات الاستراتيجية

دخلت ديار للتطوير خلال العام 2023 مرحلة من النمو المسارع، ما عزز مكانتنا كأحد المطوّرين العقاريين البارزين في السوق. ويأتي هذا الإنجاز كثمرة لمبادراتنا الاستراتيجية، وحضورنا القوي في السوق، وتفانينا في تقديم تجارب معيشية تلبي كافة الاحتياجات والتوقعات. ويتجاوز اهتمامنا حدود المشاريع التي نقوم بتطويرها، حيث نولي الأولوية للاستثمار في مشاريعنا، وتأمين وسائل الراحة، بهدف تقديم تجارب عيش متميزة.

و بخصوص مسيرة نمونا المسارع ، فقد تحققت نتيجةً لعدة عوامل، أولها معرفتنا العميقة بديناميكيات وتوجهات السوق، إلى جانب تحديد الفرص الاستثمارية والاستفادة منها. كما أن التزامنا بتسليم مشاريع عالية الجودة ضمن المواعيد المحددة، وفي حُدود الميزانيات المخصّصة، أكسبنا سمعة طيبة من حيث الموثوقية والتميّز، ما أدى لتعزيز ولاء وثقة العملاء بنا.

و ساعدت وضعيتنا المالية المستقرّة مدعومةً بقدرتنا على الحصول على التمويل عند اللزوم، على دفع مسيرة نمونا، ما أتاح لنا فرصة اغتنام العديد من الاستثمارات الاستراتيجية من حيث اكتساب المواهب والتسويق، الأمر الذي عزز ميزتنا التنافسية.

وفي ظل سعينا المستمر لترسيخ حضورنا ومكانتنا في سوق العقارات، نواصل التزامنا بتجاوز توقعات العملاء، وتعزيز الشراكات طويلة الأمد، والمساهمة في تنمية المجمّعات السكنيّة المستدامة، فالفائدة من نمونا المسارع لا تنعكس على شركتنا فحسب، بل تخلق فرصاً قيمةً للتنمية الاقتصادية والتقدم الاجتماعي.

ولتعزيز مستوى خدماتنا، قمنا بتخصيص استثمارات كبيرة في مجال التكنولوجيا والتحول الرقمي، وتوظيفها في كلِّ من إدارة العقارات، إدارة المجمّعات وإدارة المرافق.

و نسعى من خلال اعتمادنا على الحلول التقنية إلى خدمة عملائنا على مدار الساعة، لضمان الراحة والكفاءة. فعبر المنصات الرقمية والأنظمة المؤتمتة أصبحنا قادرين على تبسيط العمليات، تحسين الاتصالات، وتوفير التحديثات على مدار الساعة لعملائنا، ما يتيح لهم فرصة الوصول إلى المعلومات و الحصول على المساعدة الضروريّة.

كلمة شكر

لم تكن مسيرة نجاحنا خلال العام 2023 لتَتحقّق لولا دعم مساهمينا، الذين نشكرهم ونقدّر ثقتهم المستمرة في شركتنا. في ديار للتطوير، نؤمن إيماناً راسخاً بأن مسؤوليتنا تنطلق من إنشاء المباني التي من شأنها تحقيق أحلام مستثمرينا وعملائنا، وهو المسار التّبع في صياغة كل قرار نتخذه، فضلاً عن كونه يضمن مساهمتنا بشكل إيجابي في بناء المجتمع، وفي احتضان القدرات البشرية الحالية والمستقبلية.

السيد عبدالله الهاملي رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي



تدرك الشركة أن الوفاء بالتزاماتها يتطلب قدراً كبيراً من المرونة، المثابرة والقدرة على التكيّف. لذا، سنعطي الأولوية خلال العام 2024 لتلبية احتياجات وتفضيلات عملائنا، كما أننا سنسعى جاهدين لتجاوز توقعاتهم عند كل فرصة تواصل معهم

لعبت السنوات الماضية دوراً جوهرياً في إثبات مرونة أدائنا، وترسيخ مكانتنا وحضورنا في السوق، إلا أن هذا العام شكّل انطلاقةً جديدةً للمزيد من النمو والفرص الاستثمارية.

لقد استفدنا من دروس الماضي و أسسنا رؤيتنا الاستراتيجية بناءً على تحديات السنوات السابقة، التي عملت على صياغة اجوهر توجّهاتنا وشحذ همتنا. و هكذا قمنا باستثمار هذه الخبرات في سبيل تحسين عملياتنا، تعزيز قدراتنا، ووضع أنفسنا على طريق النجاح في مجال القطاع العقارى المتطوّر بشكل مستمر.

عام الأهداف

شكّل العام 2022 مرحلةً لإعادة ضبط مسارنا، اتخذنا خلاله جملة من الإجراءات الحاسمة لطي صفحة الماضي، والمضي في مسيرة التحول نحو المستقبل. وجاء العام 2023 ليكون عام الأهداف الطموحة.

حيث قمنا بوضع مجموعة من الأهداف الاستراتيجية التي نسعى جاهدين لتحقيقها بكيفية تتجاوز التوقعات. حيث قمنا بإعادة بث روح الحيوية في فرق عملنا، تبسيط عملياتنا، وتحسين مواردنا لضمان قدرتنا على تنفيذ خططنا بفعالية وكفاءة.

نجحنا خلال العام الماضي في إطلاق عدد من المشاريع الرائعة، بما فيها ماركاسا، المشروع السكني المطل على الواجهة البحرية والحائز على العديد من الجوائز العالمية، المشروع السكني في مدينة دبي الملاحية. ويُمثل ماركاسا بحد ذاته إنجازاً هاماً وكبيراً بالنسبة لنا، لأنه يُجسد مدى التزامنا بالتمّيز، والابتكار، وتقديم القيمة الاستثنائية

لعملائنا. كما يستعرض هذا المشروع خبرتنا الواسعة في إنشاء مساحات معيشة فاخرة وعالية الجودة، تتناغم مع الجمال الطبيعي للبيئة المحيطة. وهو المشروع الذي لاق نجاحاً باهرااً و بيع بالكامل في وقت قياسي.

كما أود الإعراب عن تقديري الكبير لأعضاء مجلس الإدارة، ولتوجيهاتهم ودعمهم المستمر والقيّم، حيث لعبت رؤيتهم الاستراتيجية وقيادتهم الحكيمة دوراً حاسماً في التغلب على التحديّات، واغتنام الفرص التي أتبحت لنا.

سنة التحوّل

بناءً على الأسس المعتمدة لهذا العام، سيشكّل عام 2024 سنة التحول بالنسبة لشركتنا، حيث سنحتضن استراتيجيات التغيير، الابتكار والنمو.

و لأننا ندرك أن الوفاء بالتزاماتها يتطلب قدراً كبيراً من المرونة، المثابرة والقدرة على التكيّف، فسنعطي الأولوية خلال العام 2024 لتلبية احتياجات عملائنا، كما أننا سنسعى جاهدين لتجاوز توقعاتهم عند كل فرصة تواصل معهم. أما مسيرة تحولنا فستركز على تواصلنا الداخلي، حيث سنعمل على تعزيز ثقافة التعلم المستمر والتعاون.

كما أننا نلتزم برسالتنا في إنشاء المباني التي من شأنها تحقيق الأحلام واحتضان القدرات البشرية. وبفضل دعم مساهمينا، وتفاني موظفينا، والتوجيهات الحكيمة لمجلس إدارتنا، فإننا على استعداد للمضي قُدماً نحو المستقبل بثقة كبيرة، لتحقيق إنجازات أكبر.

شهادة تقدير

أود الإعراب عن خالص امتناني لكادرنا الوظيفي المتفاني، الذي لعبت موهبته وعمله الجاد دوراً هاماً في دفع مسيرة النجاح المتواصلة لشركتنا.

السيد سعيد محمد القطامي الرئيس التنفيذي

أعضاء مجلس الإدارة

يشكل النهوض بأداء الشركة هدفاً يُكرس له المجلس جميع جهوده ويسخر له كل خبراته، وذلك عبر ترجمة تطلعات المساهمين إلى قرارات يتابع المجلس سيرها عن كثب مع الإدارة التنفيذية، بما يتوافق مع معايير الاستدامة وتحقيق القيمة

وضمن هذا التوجه وضع المجلس إطارًا للحوكمة لضمان فعالية أعضاء المجلس في أداء مهامهم لتحقيق أهداف الشركة وتفعيل مساهمتهم الإيجابية، حيث قام المجلس بتفويض بعض مهامه ومسؤولياته إلى اللجان التابعة له، ثم تقوم كل لجنة برفع تقاريرها وتوصياتها لمجلس الإدارة بما ينسجم مع معايير المسؤولية والشفافية.

انتخب مجلس إدارة الشركة من قبل الجمعية العمومية لدورة لاحقة مدتها

ثلاث سنوات بتاريخ 27 إبريل عام 2022 حسب القانون الاتحادي رقم (2) لعام

2015 ، بشأن الشركات التجارية والمادة رقم (15) من النظام الأساسي للشركة.

ويتألف المجلس من تسع أعضاء غير تنفيذيين، كما يتم تصنيف أعضاء المجلس بين غير تنفيذي (غير مستقل) أو غير تنفيذي (مستقل) حسب تعريف كل فئة

من قبل الهيئة، علماً بأن رئيس المجلس وغالبية الأعضاء هم من مواطني دولة

ويتضمن الجدول التالي الخبرات والمؤهات والعضويات والمناصب لأعضاء المجلس

أ- بيان تشكيل مجلس الإدارة الحالي:

الإمارات العربية المتحدة.

في شركات مساهمة أخرى وشركات حكومية:

السيد / عبدالله الهاملي رئيس مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل البنوك والتطوير العقاري والمالية والاستثمارات وتقنية المعلومات

- بكالوريوس في الاقتصاد والرياضيات من جامعة العين الإمارات
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2008 (15 سنة)
- المستشار الأول لجلس إدارة بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.
- رئيس مجلس إدارة شركة ريت الإمارات ورئيس مجلس إدارة شركة تنمية للخدمات ذ.م.م

سعادة / حمد بو عميم نائب رئيس مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

- المالية والبنوك والاستثمارات
- بكالوريوس في المندسة الكهربائية من جامعة ساوثرن كاليفورنيا، ماجستر في المالية والبنوك من جامعة ميسوري كنساس، الولايات المتحدة الأمريكية , دكتوراه في إدارة الأعمال من كلية وارويك للأعمال الملكة المتحدة
 - عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2022 (سنتين)
- رئيس مجلس إدارة الشركة الوطنية العامة للتأمين، وعضو مجلس إدارة بنك دبي الإسلامي
- رئيس مجلس إدارة هيئة مركز دبي للسلع التعددة، عضو مجلس إدارة الناطق الاقتصادية العالية، عضو مجلس إدارة أوقاف دبي، عضو مجلس إدارة وشريك في شركة أدفانس ميديا تريدنغ، وعضو مجلس إدارة اتحاد مصارف الإمارات، ورئيس اللجنة التنفيذية في الشركة.

السيد/راشد الدبوس عضو مجلس الإدارة

- الاستثمار والتطوير العقاري والوساطة
- دبلوم في الاقتصاد والتجارة من كلية التقنية العليا بدبي
- عُيِّنَ في الجلس منذ عام 2022 (سنتين)
- الرئيس التنفيذي في شركة الشريف والدبوس للتجارة وشركة ديرة كابيتال، وعضو اللجنة التنفيذية في الشركة. ورئيس مجلس إدارة شركة ديار لإدارة المرافق.

غير تنفيذي / مستقل

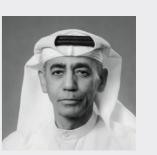


السيد/محمد الشريف عضو مجلس الإدارة

- غير تنفيذي / غير مستقل التطوير العقاري والتجارة والبنوك والحاسبة والشؤون المالية
- ماجستير في الحاسبة من الجامعة الكاثوليكية في الولايات التحدة الأمريكية وشهادة محاسب قانوني معتمد من مجلس ولاية فيرجينيا للمحاسبين
 - عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2009 (14 سنة)
- رئيس الأعمال الدولية والاستثمارات العقارية لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع
- نائب رئيس مجلس إدارة شركة تمويل ش.م.خ. وعضو لجنة التدقيق ولجنة المخاطر في الشركة.

- المؤهلات
- المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة الشركة من تاريخ أول انتخاب له
- عضويتهم ومناصبهم في أية شركات مساهمة أخرى
- مناصبهم في أي مواقع رقابية أو حكومية أو تجارية هامة أخرى

أعضاء مجلس الإدارة



السيد / محمد النهدي عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

- التطوير العقاري والبنوك وتقنية العلومات والشؤون المالية
 - بكالوريوس في الحاسبة من جامعة المتنصرية في بغداد
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2009 (14 سنة)
- عضو مجلس إدارة شركة تنمية ذ.م.م وعضو لجنة الترشيحات والكافآت ولجنة التدقيق ولجنة الخاطر في الشركة



الدكتور / عدنان شلوان عضو مجلس الإدارة

- غير تنفيذي / غير مستقل

 البنوك والتسويق والتطوير العقاري والمالية والاستثمارات
- الدكتوراه والماجستير في التسويق وبكالوريوس في الأعمال المصرفية الإسلامية والتأمين من الجامعة الأمريكية في لندن وشهادة دولية (CeIB)
 - عُيِّنَ في الجلس منذ عام 2009 (14 سنة)
- الرئيس التنفيذي لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع.
- عضو مجلس إدارة شركة تمويل وعضو مشارك في مجلس إدارة خبراء التمويل الإسلامي، وعضو اللجنة التنفيذية في الشركة



غير تنفيذي / غير مستقل

التطوير العقاري والبنوك

بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الإمارات

عضو اللجنة التنفيذية ولجنة الترشيحات والمكافآت

عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2010 (13 سنة)

السيد / عبيد ناصر لوتاه عضو مجلس الإدارة



السيد / ياسر بن زايد عضو مجلس الإدارة

غیر تنفیذی / مستقل

- التطوير العقاري والشؤون المالية والعمليات التشغيلية
- بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2016 (7 سنوات)
- مدير عام مكتب حكومة دبي وعضو مجلس إدارة شركة فالكون القابضة الحدودة ورئيس جنة الترشيحات والكافآت وعضو لجنة التدقيق ولجنة الخاطر بالشركة



السيدة / مريم بن فارس عضو مجلس الإدارة

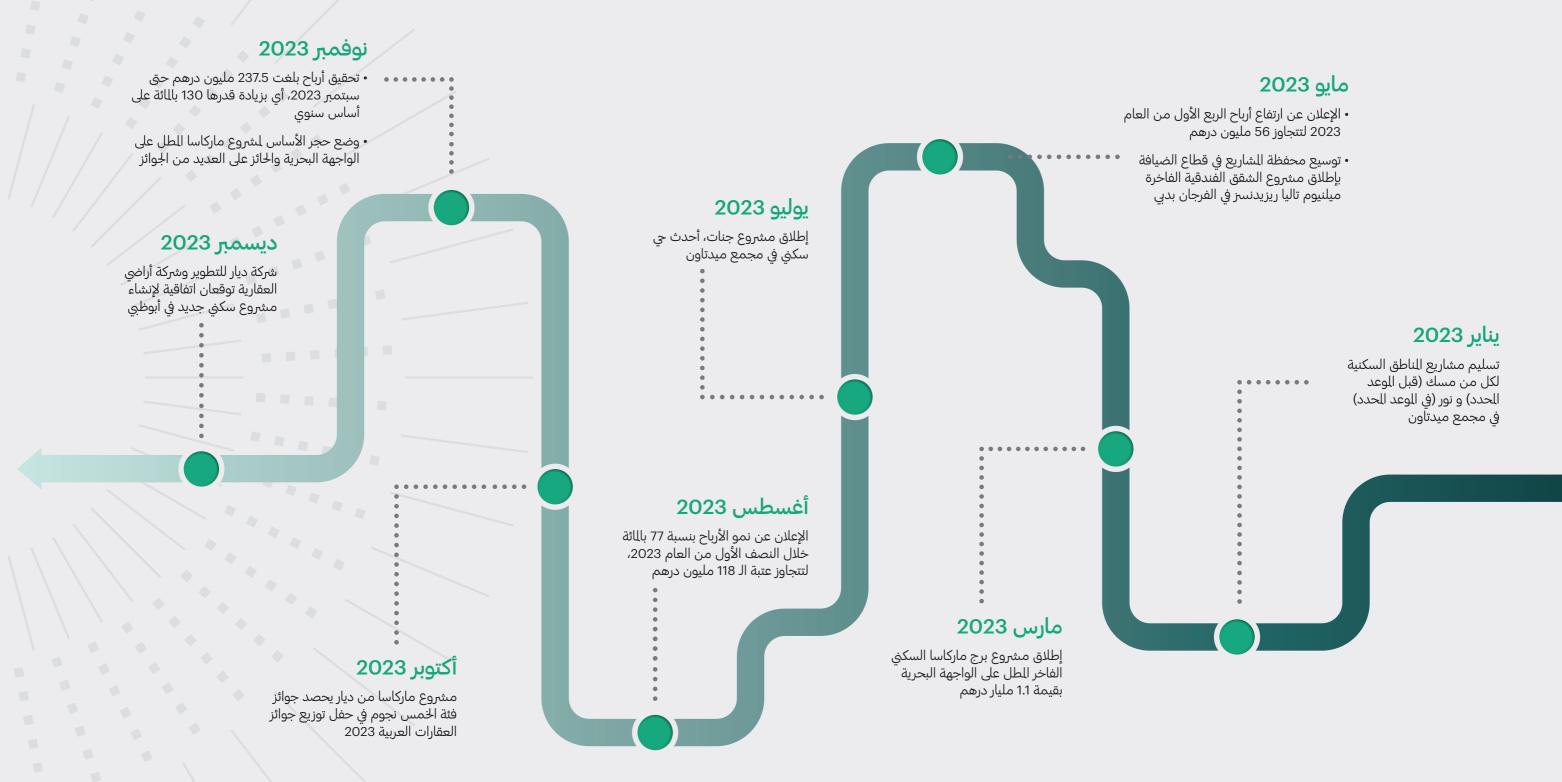
غیر تنفیذی / مستقل

- البنوك وإدارة الخزينة للشركات
- ماجستير في الأعمال الدولية من جامعة ولونغونغ في دبي
- عُيِّنَت في المجلس منذ عام 2019 (4 سنوات)
- رئيس لجنة التدقيق ولجنة الخاطر وعضو لجنة الترشيحات والكافآت بالشركة

المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة عضويتهم و الخبرات الموسود عضويتهم و الخبرات الموسود عضويتهم و الموسود أول انتخاب له

- عضويتهم ومناصبهم في أية مناصبهم في أي مواقع رقابية أو شركات مساهمة أخرى حكومية أو تجارية هامة أخرى
- 17 التقرير السنوى المتكامل 2023 16

سجل الإنجازات



الجوائز والإنجازات

استطاعت شركة ديار للتطوير منذ انطلاقتها حصد الكثير من الجوائز الدولية والإقليمية والمحلية على مستوى قطاع العقارات، التي شكلت بحد ذاتها حافزاً كبيراً للمجموعة يدفعها للعمل باستمرار على تحسين مكانتها ومستوى خدماتها، وتعزيز سجل إنجازاتها عاماً بعد عام.



#WRC IRECMS IRE

جوائز القمة الدولية لإدارة المجمّعات العقارية - دبي 2023

فازت إدارة الجمّعات في شهر ديسمبر من العام 2023 بالجائزة الذهبية عن فئة الجمّع الأكثر أماناً لهذا العام، وذلك خلال حفل توزيع جوائز القمة في دبي للعام 2023، ويجسد هذا الإنجاز مدى الالتزام الكبير الذي تبديه الجموعة إزاء أمن وسلامة البيئات الحاضنة لجمّعاتها.

جوائز العقارات العربية 2023

فازت شركة ديار للتطوير في شهر أكتوبر من العام 2023 بستة جوائز، بما فيها اثنتان من الخمس نجوم عن مشروعها الرائد ماركاسا - أول برج سكني فاخر يطل على الواجهة البحرية، وذلك خلال حفل توزيع جوائز العقارات العربية المرموقة، لتؤكد على الجهد الدؤوب الذي تبذله الشركة للتميّز في قطاع العقارات.



مسار

شركة ديار للتطوير: حيث تبدأ الفرص

تلتزم شركة ديار للتطوير بمبادئها وقيمها المستندة على مفهوم العمل من أجل خلق فرص عيش أفضل من خلال جميع المشاريع و المرافق. وفي تنفيذ أهداف رسالتها القائمة على ابتكار بيئة حضرية تلبي كافة المعايير والمقاييس التي وضعتها قيادة الدولة الحكيمة، وذلك من خلال تقديم مجموعة متنوعة من مشاريع التطوير العقارية عالية الجودة، الخدمات المتميزة، عوائد الاستثمار للأطراف المعنية، القيمة الحقيقية للعملاء، إلى جانب توفير كافة البرامج والأدوات لموظفيها كي يتمكنوا من إظهار كافة قدراتهم وإمكاناتهم.

كما تتميّز شركة ديار للتطوير بالمستوى العالي للنزاهة والابتكار الذي تحققه أعمالها، ليتخطى بذلك مقياس نجاح الشركة حدود المكاسب المالية، ويجسد الأثر الإيجابي الكبير على المجتمعات. وبفضل جهود الشركة، لا يقتصر دورها على تشييد البنايات المعمارية فحسب، بل يتعدّى ذلك إلى تعزيز ثقافة التعاون والتقدّم.

تنطلق رؤيتنا من كوننا شريك عقاري موثوق ومتكامل الخدمات، ما يحقق القيمة الكاملة للأطراف المعنية، المجتمع والاقتصاد.

رؤيتنا

قيمنا الجوهرية



رسالتنا

رسالتنا تقوم على ابتكار بيئة حضرية تلبي كافة المعايير والمقاييس التي وضعتها قيادة الدولة الحكيمة، وذلك من خلال تقديم مجموعة متنوعة من مشاريع التطوير العقارية عالية الجودة، الخدمات المميزة، عوائد الاستثمار للأطراف العنية، القيمة الحقيقية للعملاء، إلى جانب توفير كافة البرامج والأدوات لموظفيها كي يتمكنوا من إظهار كافة قدراتهم وإمكاناتهم.

شبكة علاقاتنا الرئيسية

ينعكس أثر الأطراف المعنية في شركة ديار للتطوير بشكل مباشر على قدرتها العالية في إيجاد القيمة، كما أن مسيرة نموها وربحيتها موجهة ومدعومة من قبل شبكة علاقاتها القوية مع العملاء، الوظفين، المستمرين، المنظمين، الوردين، والمجتمعات الأوسع نطاقاً. كما أن أطرافنا المعنية هي عبارة عن مجموعات أو أفراد يمتلكون مستوى عالٍ من التأثير على مسار أعمالنا، أو ممن يتأثرون بشكل كبير بأعمالنا، والذين نتفاعل معهم بانتظام، وتتأثر بهم وبقوة استراتيجياتنا وخطط أعمالنا، وذلك من خلال الإلم بكافة مخاوف وتوقعات أطرافنا المعنية. وبفضل قنوات التواصل المتينة والعلاقات البناءة التي تجمعنا بمختلف أطرافنا المعنية، تمتلك الشركة الجاهزية الأفضل لتحديد الفرص والمخاطر في وقت مبكر، والتعامل معها بالشكل الأمثل عند حدوثها. من جهة ثانية، تسلط شركة ديار للتطوير الضوء على القضايا التي تثير اهتمام الأطراف المعنية، كما أنها تولي أهمية كبيرة لإيجاد القيمة قصيرة ومتوسطة الأمد لمجموعات الأطراف المعنية الرئيسية التالية:





مشاريع عقارية بتصاميم مميزة ومبتكرة

نلتزم بتصميم وتطوير مشاريع ينسجم فيها المجتمع والبيئة. ونسعى لإنشاء مساحات تتيح للسكان العيش والعمل والازدهار بتناغم تام، لمنحهم شعوراً حقيقياً بالإنجاز. ويشكل هذا الالتزام بالنسبة لنا نهجاً وليس مجرد نموذج عمل.

بناء علاقات هادفة

نحرص على توفير تجارب معيشية تترك أثراً إيجابياً على حياة الناس. وبناء مجمعات سكنية تتناغم فيها الطبيعة مع حداثة التصميم، مما يسهم في تعزيز رفاهية الفرد والمجتمع ويمهد الطريق لتحقيق نمو مستدام جيلاً بعد جيل.

التركيز على الاساسيات

يشكل الهواء والماء والغذاء والضوء والراحة والصحة النفسية متطلبات الحياة الأساسية التي تلهمنا الإبداع. وتعكس رؤيتنا الشاملة التزامنا الراسخ بضمان تجارب تُثري حياة الناس وتعزز رضاهم في كل وقت.

التنوع في مجال الاعمال

نقدم مجموعة متكاملة من الحلول العقارية، حيث تتوزع خدماتنا الشاملة والمتنوعة على ست قطاعات أساسية، تتضمن التطوير العقاري، وإدارة العقارات، وإدارة المرافق، وإدارة المجمعات، والضيافة، وإدارة الأصول. وتشمل هذه الوحدات مجموعة متنوعة من الخدمات العقارية التي تحدد توجّه شركة ديار ومكانتها ضمن القطاع العقاري

قيمة لا متناهية

تشمل منتجاتنا العقارية مجالات عديدة ضمن القطاع، بما في ذلك عقارات السكن والضيافة، وتضمن تجارب ترتقي بمعنى الفخامة والراحة إلى مستويات جديدة. وتسهم عمليات التصميم والإنشاء عالية الجودة، بالإضافة إلى المجمعات السكنيه الراقية ومستوى الإدارة الاحترافي والرافق الاستثنائية في تعزيز هذه التجارب.

أعمالنا



تحقيق الأفضل

نمت شركة ديار للتطوير على مدى العقد الماضي لتصبح من أكبر شركات التطوير العقاري الرائدة في المنطقة، المشهورة بمنهجيتها المتكاملة، والتزامها المطلق بالأخلاق المهنية والتميّز. واليوم، تُغطي محفظة أعمالنا كافة الجوانب الحيوية والرئيسية في صناعة العقارات، وعلى رأسها التطوير العقاري، إدارة العقارات، إدارة المرافق، إدارة المجمعات، إدارة المنشآت الفندقية وإدارة الأصول، ما يمنحها ميزة فريدة تؤهلها لتبني المنظور الأكثر شمولاً على مستوى قطاع العقارات، وتعزز قدرتها على تقديم الأفضل للأطراف المعنية.

إدارة العقارات

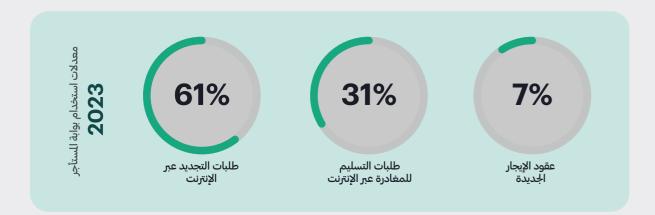
تتميز وحدة إدارة العقارات في شركة ديار للتطوير بتقديم الخدمات الاحترافية لإدارة العقارات والمشاريع السكنية، التجارية ومتعددة الاستخدامات في كافة المناطق داخل دولة الإمارات. كما أنها تسعى دائماً لطرح حلول رائدة في إدارة العقارات، بحيث تكون شفافة، استباقية ومرتكزة على مصلحة العملاء، ما يتيح للأطراف المعنية تحقيق أهدافها الاستثمارية، إلى جانب توفير المنازل الآمنة والمريحة للمستأجرين.

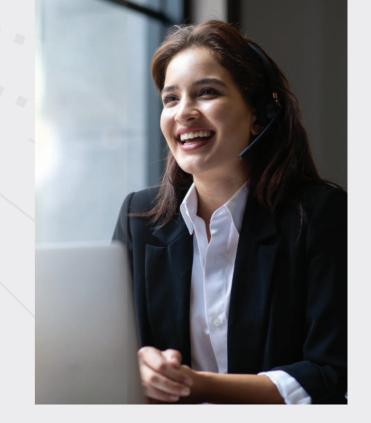
هذا، وتمتلك شركة ديار للتطوير الخبرات، والإمكانات، والموارد الضرورية لتقديم خدمات شاملة ومتكاملة للمستأجرين ومالكي العقارات على حد سواء في دولة الإمارات.

حيث تمتلك الشركة مجموعة شاملة من خدمات إدارة العقارات، التي تتضمن الخدمات الشاملة للمالك، الإدارة الشاملة للمرافق، استشارات تأجير واستئجار العقارات، وتحليل الإيجارات وإعادة الهيكلة.

في عام 2023، أضافت الشركة 196 وحدة عقارية إلى محفظتها، ليصل إجمالي ما تديره إلى 11,926 وحدة، موزعة على 510 مبنى. ما أدى بالنتيجة إلى ارتفاع نسبة تجديد العقود، بما فيها العقود التي تُجدد عن طريق بوابة المستأجر الالكترونية، التي سجلت ارتفاعاً بنسبة 48 بالمائة. وبقدوم العام 2023، شهدت بوابة المستأجر الالكترونية ارتفاعاً في نسبة الاستخدام، حيث نمت طلبات تجديد العقود عبر الإنترنت بنسبة 61 بالمائة، بينما سجلت طلبات الانتقال عبر الإنترنت نمواً بنسبة 31 بالمائة، وحققت عقود الإيجار الجديدة نمواً بنسبة 7 بالمائة. وقد عملت البوابة على طرح خدمة جديدة تحت اسم 10 بالموفية عبر الإنترنت.







تلتزم وحدة ديار لإدارة الجمعات بتقديم الخدمات لعملائها وفقاً

وتمتلك الوحدة فريقاً متمرساً ومجهزاً بالخبرة الصناعية والتقنية

التخصصية، التي تُطبق وفقاً للمعايير الصارمة للخدمة والرعاية،

والضرورية لتعزيز حيوية الجمعات ورفع قيمة عقاراتها. أما الخبرة

العالية لفريق عمل الوحدة فتشهد عليها الشهادات التخصصية

التي حصدتها شركة ديار للتطوير، وهي: شهادة 2015) ISO 9001(

للجودة، شهادة 2015) ISO 14001 (2015) للبيئة، شهادة ISO 45001

وتمكنت وحدة ديار لإدارة المجمعات خلال العام 2023 من زيادة

محفظتها بدرجة كبيرة، بعد إرسائها لاتفاقيات تعاون مع كلّ من

مسك و نور ، حيث باتت تدير حالياً 40 مجمعاً يضم 9,817 وحدة

سكنية، ليصل إجمالي محفظتها إلى حوالي 11.501.656 قدم مربع

البيئية، الأمنية، المالية، الإدارية، وخدمة العملاء.

للقوانين واللوائح المعمول بها، والتي تشمل خدمات الإشراف الفنية،

إدارة الجمعات

2018)) للسلامة والصحة الهنية.

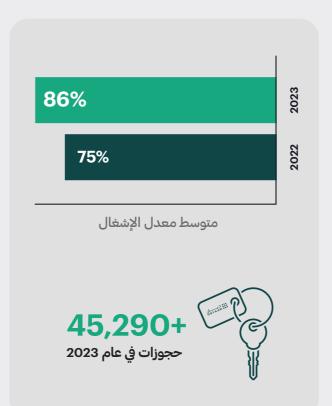
من العقارات الرئيسية.

30

الضيافة

في سعيها الدائم لإثراء المشهد الحضري والطبيعي لدينة دبي، تفخر وحد إدارة المنشآت الفندقية بريادتها وتفوقها في استثمار الفرص على مستوى الشركات والسياحة، فمشاريع التطوير العقاري التجارية، التجزئة، والسكنية المتطورة التي تديرها ترفع سقف المعايير لمستويات جديدة في كافة أنحاء الإمارة، ما يُبرهن على قوة الالتزام بمفاهيم التميّز والتقدّم. هذا، وتحتضن الوحدة مجموعة مختارة من الأصول عالية القيمة، بما فيها الفنادق، الشقق الفندقية، الكاتب، ومساحات البيع بالتجزئة، التي تُدار وفق استراتيجية مدروسة لتحقيق الأهداف المالية والتشغيلية. وبكل فخر، تضم هذه الحفظة المتنوعة لشركة ديار التطوير حالياً العديد من الفنادق الفاخرة والمشهورة مثل فندق ميلينيوم البرشاء، فندق ميلينيوم مونت روز في مجمع دبي للعلوم، وفندق ميلينيوم أتريا الخليج التحارى.

وقد حققت وحدة إدارة المنشآت الفندقية متوسط معدل إشغال بلغ 86 بالمائة خلال العام 2023، مرتفعاً من 75 بالمائة سجلها خلال العام 2022، حيث تمّ إجراء أكثر من 45,290 حجز خلال العام



نيشن وايد لإدارة الخدمات

تعتبر وحدة إدارة الخدمات من أحدث الإضافات القيّمة على محفظة الشركة، التي تتزامن مع استراتيجيتنا التوسعية في تقديم الخدمات العقارية المتنوعة، حيث أسّسَت بهدف تقديم حلول عالية الجودة لإدارة الخدمات المقدمة في المجمعات السكنية والمباني التجارية.

تجدر الإشارة إلى أن شركة ديار للتطوير باتت تقدم حلولاً ديناميكية ومبتكرة حالياً، بما فيها تقنية القراءة التلقائية للعدادات، التي تقوم برقمنة عملية قراءة العدادات باستخدام تقنية الفوترة الذكية، إدارة الطاقة وخدمات التدقيق، إدارة العقارات والخدمات الاستشارية، إلى جانب خدمات التنسيق والإشراف على المعدات.

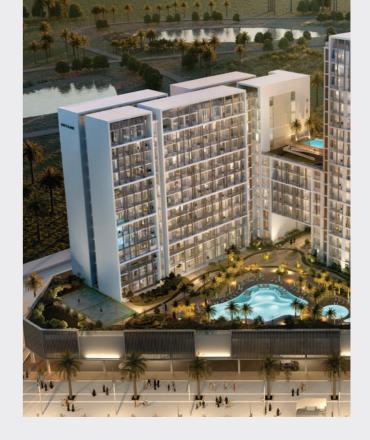
وبغضون فترة قصيرة، استطاعت الوحدة الاستحواذ على العديد من المشاريع، كما نجحنا بإنشاء قسم داخلي لإدارة الطاقة، وذلك بهدف ترشيد استهلاك الطاقة في الشركة بشكل أفضل.

إدارة المرافق من ديار

تم إنشاء إدارة المرافق عام 2007 كوحدة مركزية ضمن وحدات أعمال شركة ديار للتطوير، واستطاعت شق طريقها بسرعة لتصبح المورد الرئيسي لحلول إدارة المرافق المتكاملة في كافة أنحاء دولة الإمارات. وتضم الوحدة محفظة استثمارية واسعة تشمل أكثر من 800 عقار، تحتضن أكثر من 24,500 وحدة عقارية، توفر لها الوحدة حلولاً متميزة ومتكاملة لإدارة المرافق.

وانطلاقاً من جوهر عملياتها، تُظهر الوحدة التزاماً كبيراً بتقديم الحلول الاقتصادية والمستدامة، التي تتوافق بدقة عالية مع أفضل المارسات الدولية المطبقة في مجال الصحة، الأمن والسلامة، والمعايير البيئية. وباستثمارها لتقنية المعلومات المطورة، وتعزيز شراكاتها التعاونية، تتماشى وحدة إدارة المرافق بشكل رائع ومدروس مع المشهد الديناميكي للصناعات المكثفة للأصول، لتلبية كافة المتطلبات المختلفة لشركات إدارة المرافق، مراكز الاتصال، الوزارات، وغيرها الكثير.





مشاريعنا

تمتلك ديار في سجلها عدداً من المشاريع الفريدة من نوعها، والتي تقع في أهم المناطق العقارية في دبي مثل الخليج التجاري، ودبي مارينا، والبرشاء، ومركز دبي المالي العالمي، وأبراج بحيرات جميرا، ومدينة دبي للإنتاج، وواحة دبي للسيليكون، والبرشاء جنوب، ومجمع دبي للعلوم، والبرشا هايتس، والفرجان، ومدينة دبي الملاحية.

تم ابتكار وتصميم مشاريع شركة ديار للتطوير بهدف بناء مجمعات تتعايش مع الطبيعة بدرجة عالية من التناغم، وإيجاد بيئات حاضنة تمكينية تُظهر أفضل قدرات الإنسان. كما تعمل المجموعة على تعزيز خبراتها باستمرار من خلال توظيف الإدارة المميزة، وتأمين المرافق الاستثنائية.

وهذا يشمل ضمان تسليم المشاريع عالية الجودة في الوقت المحدد، باتباع طرق التخطيط العملية، تفصيل الأهداف وتحقيق الإنجازات العمرانية. كما تتم مراقبة ومتابعة الأهداف الموضوعة بوتيرة منتظمة، حرصاً منّا على معالجة التحديّات المحتملة بشكل استباقي، من خلال تبني إجراءات فعالة لإدارة الخاطر.

وتماشياً مع التحديات وتوجهات السوق العالمية الأخيرة، استثمرت شركة ديار للتطوير في أحدث التقنيات لإنجاز مشاريعها، بدءاً من أنظمة التشغيل المؤتمتة للمنازل، وصولاً إلى تقنيات العبور بالتعرّف على ملامح الوجه. كما ساهمت التقنيات المبتكرة المستخدمة في إتمام عمليات التصاميم في تحسين معدل تكاليف التشغيل الشركة، والحفاظ على القيم المستدامة لرسالتها.





32

مشاريع تم إطلاقها

أطلقت الشركة خلال العام 2023 حزمة من المشاريع الجديدة بهدف ترسيخ بصمتها ضمن كبرى المشاريع العقارية في دولة الإمارات:



مار کاسا

سيبصر هذا البرج السكني المكون من 52 طابقاً النور في مدينة دبي البحرية، حيث سيحتضن 580 شقة من غرفة حتى ثلاث غرف نوم، وبنتهاوس فاخر. كما ستحظى كل وحدة سكنية بمناظر بانورامية ساحرة على مياه الخليج، ومساحات معيشة فائقة التهوية، مقسمة ضمن فراغات مدروسة.



جٽات

مشروع سكني رائد يقع في قلب مجمع ميدتاون التابع لشركة ديار للتطوير، تبلغ مساحته 521,400 قدم مربع، ويتألف من برجين سكنيين يربطهما جسر، وستحظى شققه بإطلالات بانوراميه ساحرة وتصاميم بالغة الأناقة لتلبية كافة متطلبات أنماط الحياة والتفضيلات العصرية.



ميلنيوم تاليا

سيتم إنشاء هذا العقار في الفرجان، إحدى أكثر المناطق الشعبية النابضة بالحياة في دبي، حيث سيوفر ميلنيوم تاليا ريزيدنسز مجموعة واسعة ومتنوعة من الشقق الفندقية الواسعة، المفروشة والمخدّمة بالكامل، والتي تتراوح خياراتها من شقق مجهزة بغرفة نوم واحدة مساحتها ما بين 670 حتى 1,275 قدم مربع، إلى شقق مجهزة بغرفتي نوم مساحتها ما بين 1,130 حتى 1,465 قدم مربع. وسيرسم مشروع ميلنيوم تاليا معياراً جديداً لنمط الحياة في الشقق الفندقية، ليتردد صداها قوياً على مستوى القطاع.

مشاريع قيد الإنجاز



ريغاليا

أطول برج سكني أبدعته شركة ديار للتطوير على الإطلاق، سيتألف هذا البنى السكني الفاخر من 70 طابقاً، وسيضم كافة تقنيات ووسائل الراحة المخصصة للمنازل الذكية، مثل حوض سباحة إنفينيتي في الهواء الطلق، جاكوزي، صالة رياضية عائلية، جناح خاص وجناح لليوغا، سينما في الهواء الطلق، منطقة شواء، صالة للسكان ومركز أعمال.



نریا

سينتهي العمل بهذا المشروع بحلول شهر أبريل من العام 2025، وهو أول برج سكني فاخر تابع لشركة ديار للتطوير في واحة دبي للسيليكون، المنطقة الحرة المتكاملة للتكنولوجيا وعضو في سلطة دبي للمناطق الاقتصادية المتكاملة. يتألف برج تريا من 32 طابقاً مصممة بلمسات راقية ومتميزة لتكون من أكبر مشاريع التطوير العقاري السكني في واحة دبي للسليكون. وسيرتقي برج تريا بنمط الحياة في الضواحي إلى مستوى غير مسبوق هو الأفضل على مستوى القطاع من حيث تجسيد وتوفير مفاهيم الرفاهية، اللياقة البدنية، وسائل الراحة، التي لا تتوفر إلا بالمنتجعات السياحية.



أماليا ريزيدنسز

أول مشروع لشركة ديار للتطوير في الفرجان، إحدى أكثر المناطق الحيوية في دبي، والذي يوفر مجموعة متنوعة من الوحدات السكنية العصرية الواسعة، المجهزة بخيارات غرف نوم تتراوح ما بين الواحدة حتى الثلاث، وباقة متنوعة من وسائل الراحة العصرية للسكان، بما فيها حوض سباحة للكبار، حوض سباحة للأطفال، منطقة للعب وصالة رياضية. كما يقدم الموقع المميز للمشروع، الواقع ما بين شارع الشيخ زايد وشارع الشيخ محمد بن زايد، وصولاً سريعاً ومثالياً إلى كافة وسائل النقل العامة، المناطق التجارية في دبي، ومناطق الجذب السياحي الكبرى. ومن المتوقع إنجاز المشروع بحلول الربع الأول من العام 2025.

الماريع المنجزة



ميدتاون مسك ونور

تشتهر شركة ديار للتطوير بمشروع ميدتاون الرائد والفريد من نوعه، والمصمم ليصبح حاضنة اجتماعية مكتفية ذاتياً، ومستدامة، وراقية تحيط بها المساحات الخضراء الغنّاء، المرافق عالية الجودة، مناطق الاسترخاء والاستجمام في الهواء الطلق، مناطق للعب الأطفال، بالإضافة إلى منطقة للتسوق تحتضن المتاجر، الصيدليات، محلات السوبر ماركت، المطاعم والمقاهي. يتألف هذا المجمّع من ست مناطق، يضم كل منها عدداً من المباني السكنية، تم تسليم أول منطقتين - أفنان ودانيا - للسكان خلال العامين 2019 و2020، على التوالي.

وبحلول شهر أبريل من العام 2023، سلمت شركة ديار للتطوير بنايتي مسك نور ، تضمان 868 وحدة سكنية، و20 متجراً للاستثمار من قبل المستخدمين النهائيين أو وحدة إدارة الأصول التابعة لشركة ديار للتطوير.

الشركاء والمشاريع المشتركة

شركة أراضي العقارية - سنترال بارك

أراضي العقارية، شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة من قبل مجموعة دبي للعقارات وشركة ديار للتطوير، وتمتلك ديار للتطوير ما قيمته 50 بالمائة من هذا المشروع المشترك. تعمل الشركة على تقديم خدمات التطوير العقاري، وهي مسؤولة عن تطوير مشروع سنترال بارك، المشروع الأبرز ومتعدد الاستخدامات المكون من 48 طابقاً ويقع في مركز دبي المالي العالمي. يضم المشروع برجين أحدهما سكني والثاني تجاري، تمتد مساحة طابقيهما الأرضي على طول 105,840 قدم مربع، ورواق تجاري يشمل مجموعة متاجر تتراوح مساحاتها ما بين 1,000 إلى 5,000 قدم مربع. في حين تبلغ المساحة الإجمالية لمشروع سنترال بارك 157 مليون قدم مربع، بالإمكان الوصول إليه بكل سهولة عبر شارع الشيخ زايد وشارع الخيل، ليحظى بموقع مثالي وعملي للمباني السكنية، الشركات، والمرافق الترفيهية، التي تتمتع بالعديد من المزايا والمرافق الخدمية العصرية، بما فيها المساحات الخضراء، أحواض السباحة، خيارات التسوق، المتاجر الحديثة، إلى جانب مجموعة متنوعة من خيارات منافذ بيع المأكولات والمشروبات.

الزوراء

تأسست الزوراء للتطوير العقاري كشركة منطقة حرة خاضعة لقوانين إمارة عجمان المحلية، وهي عبارة عن مشروع مشترك يجمع ما بين حكومة إمارة عجمان وشركة سوليدير انترناشيونال، وذلك بهدف تطوير مشروع الزوراء لتصبح وجهة سياحية رائدة وعصرية. تمتلك شركة ديار للتطوير ما قيمته 22.72 بالمائة من شركة سوليدير انترناشيونال، التي تستثمرها في أصول مشروع الزوراء. شركة الزوراء للتطوير العقاري مسجلة في جزر كايمان، في حين أن الشركة الزميلة هي شركة قابضة تستثمر في الشركات العاملة في مجال التطوير العقاري.

المارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات لدى شركة ديار للتطوير:

مسيرة الالتزام

تُركز ديار للتطوير جهودها على إنشاء مساحات معيشة متميزة ورائدة، فهي تُدرك مدى أهمية تبني مفهوم الاستدامة في ممارساتها. كما أن التزامها الكبير بمفهوم الاستدامة لا يقتصر على تلبية المتطلبات المجتمعية فحسب، بل يتخطاه ليتماشى وأهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة.

وفي ظل سعيها الحثيث لتحقيق التنمية المستدامة، تبنت الشركة 10 أهداف - من أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة - هي الأكثر ارتباطاً وصلةً بطبيعة أعمالنا، والتي تم اعتمادها كإطار عمل لمبادراتنا ولتوجيه مسار سياسات صُنع القرار في الشركة. وانطلاقاً من ربط قضايانا المادية باستراتيجية أعمالنا، سنضمن بأن تؤدي جهودنا إلى إحداث أثر ملموس في طريقها لتحقيق هذه الأهداف.

















ومن أهم أهدافنا الرئيسية العمل على تعزيز التزاماتنا تجاه الطبيعة، وذلك بالحدّ من بصمتنا البيئية، فنحن نعي مدى الحاجة لمعالجة معضلة تغير المناخ، وضرورة اعتماد ممارسات أكثر استدامة. وبفضل تطبيق أنظمة إدارة النفايات الفعالة، وترشيد الاستهلاك للموارد، نهدف إلى الحدّ من أثرنا البيئي، والمساهمة في الحفاظ على كوكبنا الأخضر.

كما أن توجيه سياسة التغيير المستدام وفقاً لمنهجيتنا في تطبيق الأعمال وخدمة عملائنا، هو من أهم جوانب استراتيجية الاستدامة التي نعتمدها، فنحن نسعى جاهدين لدمج مبادئ الاستدامة في كل مرحلة من مراحل عملياتنا، بدءاً من تصميم وبناء المشاريع وصولاً إلى اختيار المواد والتقنيات التي نستخدمها. وبتبني الحلول المبتكرة والصديقة للبيئة، فإننا نسعى لإنشاء مساحات معيشة ومباني جذابة بصرياً، بحيث تكون مسؤولة اجتماعياً وبيئياً.

من جهة ثانية، تُعتبر عملية إنشاء بيئة عمل مريحة، يشعر كل موظف يعمل بكنفها بالتقدير ويحظى بالاستماع، جزءاً جوهرياً من استراتيجيتنا للاستدامة، لأننا نؤمن بأن تعزيز ثقافة الشمولية والتمكين هو الطريق المثالي لرفع مستوى رضا اللوظفين، وإنتاجيتهم، وابتكاراتهم. واستناداً على سياسة تعزيز التنوع، وتوفير الفرص المتساوية، وتشجيع التواصل المفتوح، نضمن احترام وسماع صوت كل فرد من كادرنا الوظيفي.

وبالإضافة إلى جهودنا الداخلية، فإننا نُبدي قدراً كبيراً من الالتزام بالتواصل مع الأسواق التي نعمل بكنفها، لنصبح مثالاً يُحتذى به عبر الساهمة الفعالة في تطبيق أجندة التنمية المستدامة العالية. فضلاً عن أننا نتواصل بفعالية كبيرة ودائمة مع كافة الأطراف العنية، بما فيها الجتمعات الحلية، الهيئات الحكومية والنظمات غير الربحية، لمعرفة جميع احتياجاتهم، اهتماماتهم وتطلعاتهم. ومن خلال أسس التعاون المشترك التي تجمعنا مع الأطراف المعنية، نسعى إلى إيجاد القيمة المشتركة، والساهمة في تعزيز مستوى الرفاهية العامة للمجتمعات التي نعمل فيها.

في الختام، تجدر الإشارة إلى أن استراتيجية الاستدامة التي نتبناها هي عبارة عن مسيرة عمل دائم، تدفعها قوة التزامنا بأهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة، فنحن نسعى جاهدين للحدّ من بصمتنا البيئية، وتعزيز سياسة التغيير المستدام المطبقة ضمن ممارساتنا التجارية، بالإضافة إلى إيجاد بيئة عمل شمولية، والمساهمة بفعالية كبيرة في تحقيق أجندة التنمية المستدامة العالية. وانطلاقاً من تبني مفهوم الاستدامة، فإننا سنعمل على الارتقاء بمساحات المعيشة بطريقة مسؤولة اجتماعياً وبيئياً واقتصادياً، لترك أثرٍ إيجابي ومستدام على الأجيال الحالية،

الحفاظ على الموارد الطبيعية

تولي ديار للتطوير التزاماً كبيراً بتنفيذ المبادرات الشاملة والمتكاملة لإدارة النفايات، التي تُعطي الأولوية للاستدامة، المسؤولية البيئية، وترشيد استهلاك الموارد. لذا، قمنا بوضع برنامج خاص بنا لإدارة النفايات لخفض مستوى توليد النفايات، والحدّ من كمية النفايات المُرسلة إلى مدافن النفايات، وبالنتيجة الحدّ من انبعاث الغازات الدفيئة المرتبطة بعملية التخلص من النفايات.

إدارة النفايات

تتضمن استراتيجيات إدارة النفايات التي نتبعها معالجة نفايات عمليات البناء والتشغيل، ومعالجة آلية توليد النفايات على طول المراحل المختلفة لعملياتنا، حيث قمنا بضخ استثمارات كبيرة من أجل تطبيق الإجراءات والتدابير التي من شأنها الحدّ من إنتاج النفايات، وتعزيز فصل المادر على امتداد منشآتنا وعملياتنا.

هذا، وقد قمنا بتنفيذ مجموعة من مبادرات إدارة النفايات داخل مجتمعاتنا والمنشآت الفندقية التابعة لدينا، التي تمّ تصميمها بشكل مدروس وفقاً لخصائص النفايات الناتجة عن كل منطقة، ولتوظيف الاستراتيجيات الخضراء الأكثر كفاءةً للحدّ من النفايات بأقصى درجة، ولتعزيز المارسات المستدامة.

ومن أبرز العناصر الرئيسية لمبادراتنا البنّاءة في إدارة النفايات:



1. الحدّ من النفايات:

نولي الأولوية لجهود الحدّ من النفايات عبر تطبيق المارسات الهادفة للحدّ من توليد النفايات بالقام الأول، والتي تتضمن إجراءات مثل تحسين عمليات التعبئة والتغليف، الحدّ من المواد الزائدة عن الحاجة، وتعزيز عادات الاستهلاك المستدامة.



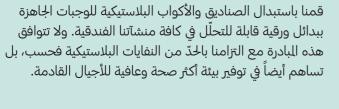
2. فصل المصدر:

نُشدد على ضرورة فصل مصدر مجاري النفايات لتسهيل عملية إعادة التدوير، والتخلص السليم من كافة أنواع مواد النفايات. ومن خلال فصل النفايات من المدر، فإننا نعزز من عملية إعادة التدوير، ونضمن تحويل المواد القابلة لإعادة التدوير من مدافن النفايات.



3. برامج إعادة التدوير:

قمنا بطرح العديد من برامج إعادة التدوير على امتداد ممتلكاتنا ومنشآتنا وشركاتنا، وذلك لنشر وتشجيع مفهوم إعادة تدوير المواد مثل الورق، البلاستيك، الزجاج والمعادن، فمن شأن هذه البرامج المساهمة في تحويل المواد القابلة لإعادة التدوير من مدافن النفايات، وتعزيز منهجية الاقتصاد الدائري لإدارة النفايات.



استبدال المنتجات البلاستيكية ذات الاستخدام

الواحد بالعلب والأكواب الورقية

نحو بيئة عمل خالية من الأعمال الورقية

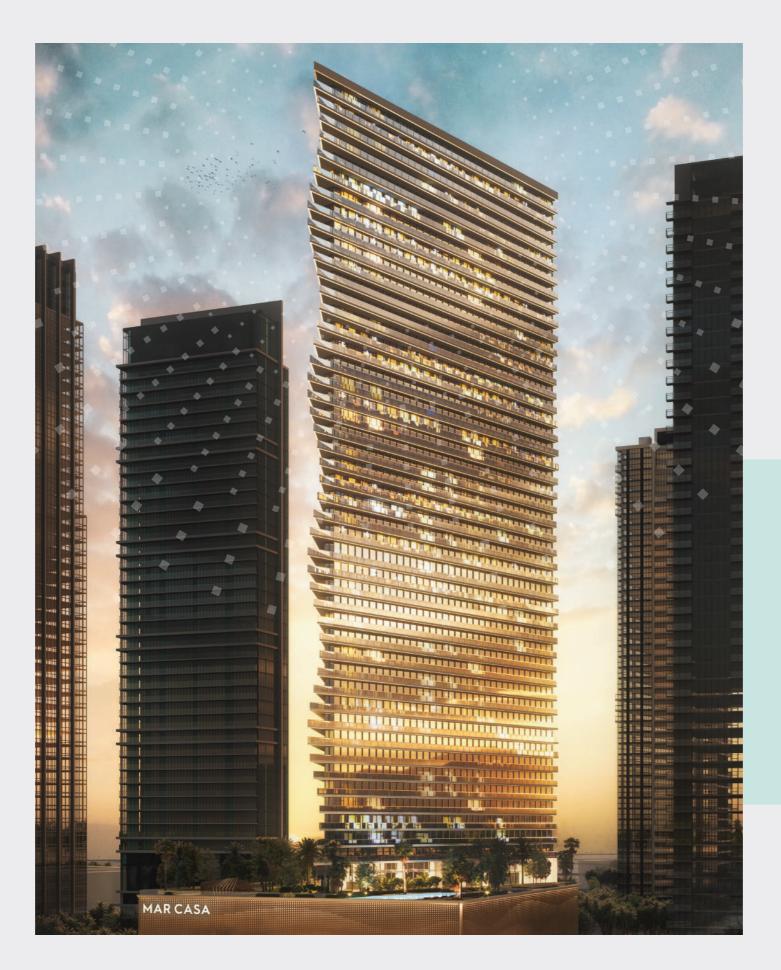
قُمنا بنشر وتفعيل Docusign، وهي منصة رائدة في مجال التوقيع الرقمي، وذلك من أجل تبسيط عمليات توقيع المستندات، والحدّ من استخدام الورق والطباعة. وبتبني سياسة التوقيعات الإلكترونية استطعنا تعزيز الكفاءة والإنتاجية معاً.

العمليات المستدامة

تعمل ديار للتطوير بفعالية كبيرة على دمج ممارسات البناء الأكثر مراعاةً وصداقةً للبيئة في كافة عملياتها، لأننا نُدرك مدى أهمية الحدّ من أثرنا البيئي، ومعدلات استخدام المرافق، والنفقات التشغيلية من خلال التصاميم والمارسات المستدامة.

ولعل من أبرز الطرق التي حققنا بها العمليات المستدامة هي بتطبيقها على معاييرنا وإرشاداتنا الخاصة بتصميم المباني، وذلك لضمان تطبيقها في كافة عمليات الإنشاء والتجديد انطلاقاً من مبادئ التصميم المستدام. واستناداً على دمج التقنيات المرشدة لاستهلاك الطاقة، واتباع إجراءات الحفاظ على المياه، واستخدام المواد الصديقة للبيئة، فإننا نعمل جاهدين على توفير مباني لا تنحصر جاذبيتها على الناحية الجمالية فحسب، بل في قدرتها على الحدّ من أثرها البيئي أيضاً.

ولعل من أبرز الأمثلة الحية على عمق التزامنا بالتصميم المستدام مشروعنا الرائد ماركاسا، الذي شهد تطبيق التقنيات المعاصرة والتقليدية لتحقيق الاستدامة الاجتماعية والبيئية. فقد تمّ تخطيط اتجاه المبنى بدقة تامة لتحقيق أقصى فائدة لضوء الشمس الطبيعي ضمن الشقق السكنية، الأمر الذي من شأنه ترشيد استهلاك الطاقة بدرجة كبيرة، كما أن استخدام مواد وممارسات بناء صديقة للبيئة سيساهم في الحدّ من انبعاثات الكربون الناتجة عن المشروع.



كما أن جودة التهوية الداخلية تعتبر من الجوانب الهامة أيضاً في العمليات المستدامة، فنحن نسعى جاهدين لتأمين تهوية داخلية عالية الجودة عبر اعتماد أفضل المارسات المطبقة في أنظمة التهوية وتنقية الهواء، لضمان تمتع شاغلي المبنى ببيئة صحية ومريحة، مع ترشيد استهلاك الطاقة المرتبط بعمليات التدفئة والتكييف.

يُعد الحفاظ على المياه من أولويات عملياتنا المستدامة أيضاً، فنحن نستخدم تجهيزات مرشدة في استهلاك المياه، وننفذ عدة استراتيجيات في إطار الحدّ من هدر المياه، بما فيها استخدام المراحيض والحنفيات ورؤوس الدش بتقنية التدفق المنخفض، فضلاً عن تطبيق أنظمة تجميع مياه الأمطار.

بالإضافة لترشيد استهلاك الطاقة والمياه، تولي الشركة أيضاً الأهمية لاستخدام المواد المعاد تدويرها، والقابلة لإعادة التدوير، في كافة مشاريعها. فمن خلال دمج هذه المواد في عمليات البناء، نستطيع الحدّ من توليد النفايات وتعزيز الاقتصاد الدائري.

ولتعزيز سياسة ترشيد استهلاك الطاقة، فإننا نتبع أفضل المارسات العالمة المطبقة لعزل الماني، والتي تشمل استخدام المواد عالية العزل، النوافذ عالية الأداء، وأجهزة التظليل للحدّ من انتشار الحرارة وترشيد استهلاك الطاقة. كما نقوم أيضاً بتركيب واستخدام المعدات والتجهيزات الموفرة للطاقة، مثل أجهزة الإنارة LED والأجهزة الأخرى الموفرة للطاقة، للحدّ من استهلاك الطاقة دون المساومة على الأداء الوظيفي.

بالقابل، وبفضل إدراج مبادئ وممارسات التصميم المستدام في قلب عملياتنا، فإننا نعمل على تشييد مباني ومجمّعات صديقة للبيئة، وتعود بالفائدة العالية على المستويين المالي والاجتماعي، فنحن نؤمن بأن العمليات المستدامة ليست مجرد مسؤولية، بل فرصة غنية للابتكار، ولتمهيد الطريق أمام مستقبل أفضل لشركتنا والكوكب على حد سواء.

العمليات المستدامة

قمنا بتطبيق العديد من تدابير ترشيد استهلاك الطاقة في مجمّعاتنا والمنشآت التي نُديرها، وذلك من أجل تعزيز نهج العمليات المستدامة والفعالة، حيث تمّ سنّ هذه الإجراءات للحدّ من استهلاك الطاقة، وخفض تكاليف المرافق، والحدّ من البصمة البيئية.

ونستعرض معاً فيما يلي بعضاً من هذه الإجراءات التي قمنا بتطبيقها:

1.

تحسين نقاط ضبط درجة حرارة التغذية بالهواء لتصبح 24 درجة مئوية لوحدات معالجة الهواء النقى خلال فصل الشتاء:

عند معايرة نقاط ضبط درجة حرارة التغذية بالهواء، نضمن عمل وحدات معالجة الهواء النقي عند درجة حرارة مثالية، وذلك لتحقيق أقصى قدر من ترشيد استهلاك الطاقة خلال فصل الشتاء.

2.

تحسين نقاط ضبط درجة حرارة تغذية الهواء لتصبح 24 درجة مئوية لوحدات مراوح التدفئة:

عند معايرة نقاط ضبط درجة حرارة التغذية بالهواء، نضمن عمل وحدات معالجة الهواء النقي عند درجة حرارة مثالية، وذلك لتحقيق أقصى قدر من ترشيد استهلاك الطاقة خلال فصل الشتاء.

3

تركيب محركات التردد المتغير (VFD) لمضخات مياه التبريد:

عند تركيب محركات التردد المتغير، يصبح بإمكاننا التحكم وضبط سرعة مضخات مياه التبريد حسب الطلب، ما يؤدي إلى ترشيد استهلاك الطاقة.



4.

تصحيح عجلة المبادل الحراري:

نقوم بتصحيح أية مشاكل تتعلق بعجلة المبادل الحراري، لضمان عملها بالشكل الأمثل، وهذا يتيح لنا تعويض وإعادة استخدام الحرارة المهدورة، ما يحدّ من استهلاك الطاقة اللازمة للتدفئة.

5

جدولة تشغيل مراوح تغذية وحدات معالجة الهواء النقي دون المساومة على جودة الهواء الداخلي:

نُطبق نظام الجدولة لتشغيل مراوح تغذية وحدات معالجة الهواء النقي، ما يضمن الحفاظ على جودة الهواء الداخلي، مع الحدّ من استهلاك الطاقة خلال فترات الإشغال المنخفض، أو متطلبات التهوية المنخفضة.

7

الراحة الحرارية:

المناسبة للشاغلين.

جدولة تشغيل مراوح الشفط في مواقف السيارات دون المساومة على خفض مستويات ثاني أكسيد الكربون في مواقف السيارات:

جدولة تشغيل مروحة تغذية وحدات التدفئة في

المناطق المشتركة دون المساومة على مستويات

على غرار وحدات معالجة الهواء النقي، نقوم بجدولة تشغيل مراوح تغذية وحدات التدفئة في المناطق المشتركة، ما يؤدي إلى ترشيد استهلاك الطاقة دون المساومة على درجات الحرارة

نُطبق نظام جدولة لتشغيل مراوح الشفط في مواقف السيارات، ما يضمن الحفاظ على التهوية المناسبة، مع ترشيد استهلاك الطاقة خلال فترات الإشغال المنخفض.

8.

تركيب أجهزة تهوية في خلاطات أحواض الغسيل:

عند تركيب أجهزة تهوية في خلاطات أحواض الغسيل، نقوم بالحدّ من معدلات تدفق الياه دون المساومة على الأداء الوظيفي وتجربة المستخدم، ما يؤدى لترشيد استهلاك الياه.

9.

استبدال الإضاءة الداخلية بمصابيح موفرة للطاقة:

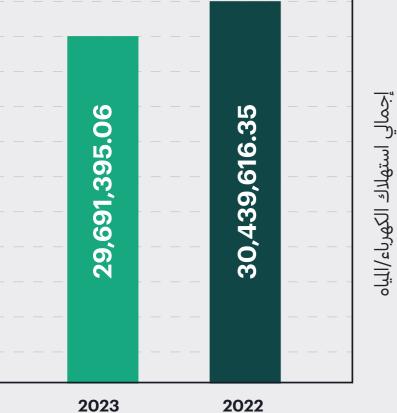
نستبدل أجهزة الإضاءة التقليدية بمصابيح موفرة للطاقة، مثل LED أو CFL، ما يحدّ من استهلاك الطاقة، ويحسن جودة الإضاءة.

إجمالي استهلاك الكهرباء/الياه

استهلاك الطاقة في مجمعاتنا

- حصلت وحدة إدارة المجمّعات لدى شركة ديار للتطوير على شهادة الأيزو 9001، 14001، 45001
- حصلت وحدة إدارة العقارات لدى شركة ديار للتطوير على شهادة الآيزو 9001، 10002، 45001، 55001





- - وحدة إدارة المرافق لدى شركة ديار للتطوير



10.

11.

استبدال مصابيح الـ CFL في مواقف

على غرار الإضاءة الداخلية، فإننا نستبدل مصابيح CFL في مواقف ل رَبِّ عَلَيْ اللهِ اللهِ عَلَيْ اللهِ الله

تصحيح معدل التدفق الحراري (Delta T)

نقوم بتصحيح أية مشاكل تتعلق باختلاف درجة حرارة معدل التدفق الحراري (Delta T) في أنظمة التدفئة والتبريد بمبنى متروبوليس

والبرج 51، ما يضمن التشغيل الفعال، وترشيد استهلاك الطاقة.

تُعد عمليات المعالجة الكهروكيميائية (ECM) هذه جزءاً من التزامنا الكبير والمستمر في الحفاظ على الطاقة، واستدامتها. وبفضل تطبيق هذه التدابير، فإننا نسعى جاهدين للحد من استهلاك الطاقة،

وخفض تكاليف التشغيل، وتقليل أثرنا البيئي.

في مبنى متروبوليس والبرج 51:

السيارات بمصابيح LED:

الطاقة، وتحسين جودة الإضاءة.

تنمية مهارات كادرنا الوظيفي

ترتبط الثقافة والأخلاق المهنية لدى ديار للتطوير بشكل رئيسي بالقيم الجوهرية للشركة، المتثلة في الشفافية،

لذا، يشكل كادرنا الوظيفي المفتاح الحقيقي للنجاح، ولأجله تستثمر الشركة الكثير من مواردها لتصبح من أفضل أماكن العمل.

الموثوقية، المسؤولية، المرونة والجودة.

كما أننا نعي أن كادرنا الوظيفي يُعتبر من أهم أصولنا، فرفاهيته وتنمية خبراته هما أساس نجاحنا. إضافة هذا تشكل معايير الصحة والسلامة جوانب لا نساوم عليها في التزامنا الكبير تجاه موظفينا، فالأولوية تولى دائماً لرفاهية أعضاء فريق عملنا، من خلال تأمين بيئة عمل آمنة قادرة على تعزيز صحتهم الجسدية والعقلية.

من جهةٍ ثانية، تُشجع قيم الشركة على تبني ممارسات تبادل المعرفة والاحتفاء بها داخل المؤسسة، كوننا نؤمن بمدى أهمية التعاون والتعلم بين الموظفين. وانطلاقاً من تبني ثقافة العمل الإيجابية المستندة على الثقة، الاحترام، والتواصل المفتوح، فإننا نوفر لكافة موظفينا بيئة حاضنة وتفاعلية تتيح لهم الازدهار، النجاح وتقديم الأفضل.

التنوع والشمول

يُعد التنوع والشمول من الركائز الأساسية لمؤسستنا، فهما من دوافع النجاح، وتعزيز ثقافة الابتكار، والتعاون. ونحن نُدرك بأن التنوع في الكادر الوظيفي يُغنينا بوجهات النظر والأفكار، ويُغذّى فينا روح الإبداع، بل ويدفعنا للتميّز. كما أننا نُقدّر وجهات النظر والخبرات والمهارات والمواهب المميزة، التي يُساهم بها كل عضو من أعضاء كادرنا الوظيفي. فضلاً عن أن من أهم دوافع نجاحنا تمتعنا بالقدرة على التعلُّم من بعضنا البعض، والاستفادة من تنوعنا كنقاط قوة. وتجدر الإشارة هنا إلى أننا نعطى الأولوية، خلال عملية التوظيف، لاختيار المرشحين وفقاً لقدراتهم ومؤهلاتهم وقيمهم الشخصية، دون أدنى تحيّز للعرق، أو الفئة العمرية، أو الدين، أو الجنس، أو القومية، لأننا نؤمن بالدور الكبير الذي يلعبه التنوع في إثراء بيئة عملنا، وتمكيننا من تقديم أفضل الخدمات لعملائنا والأطراف المعنية.

ويُعد تأمين بيئة عمل حاضنة وشاملة من أولوياتنا القصوى، كوننا نُشجع موظفينا دائماً على طرح أية مخاوف تنتابهم إزاء التمييز أو التحرش، لنضمن تمتع كل فرد من كادرنا بالاحترام والتقدير. لذا، قمنا بوضع سياسات وقواعد سلوك من شأنها حماية الحقوق، وتوفير الرفاهية لموظفينا، وتعزيز ونشر ثقافة الاحترام والدعم المتبادلين.

إدارة المواهب

إدارة المواهب هي من أهم مجالات التركيز التي تتبناها شركة ديار للتطوير، لأننا ندرك مدى أهمية استقطاب أفضل المواهب، والحفاظ عليها، في دفع مسيرة نجاحاتنا وتطورنا. كما أننا نقوم بتحديث سياساتنا وعملياتنا باستمرار حفاظاً على العدالة الداخلية والقدرة التنافسية الخارجية، لضمان تقدير وتكريم موظفينا ومكافأتهم على مساهماتهم.

ولتعزيز مستوى خدمة العملاء الداخلية والتعاون على امتداد المؤسسة، قمنا بعمل استقصاء سنوي مشترك بين كافة الإدارات، كي نتمكن من جمع تعليقات وآراء الموظفين من مختلف الأقسام، وتحديد مجالات التحسين، وتعزيز ثقافة التواصل المفتوح، والتعاون. وباستماعنا لأصوات موظفينا ومعالجة كافة ملاحظاتهم، فإننا نوفر بيئة عمل داعمة وجذابة تُمكّن كادرنا الوظيفي من التفوّق والتميّز.

بالإضافة لما سبق، قمنا بطرح برنامج توجيهي للموظفين الجدد تحت عنوان (JUMPSTART)، بهدف تسليح الوظفين الجدد بالخبرة التأهيلية الشاملة التي تُمكنهم من تحقيق النجاح منذ اليوم الأول لعملهم. كم يُقدم هذا البرنامج رؤى تفاعلية حول تاريخ وعمليات وثقافة الشركة، ما يساعد الوظفين الجدد في معرفة وإدراك طبيعة هيكلنا التنظيمي وقيمنا الجوهرية. علاوةً على ذلك، يقوم هذا البرنامج بتثقيف الموظفين الجدد بسياسات الموارد البشرية، لضمان تسليحهم بالمعرفة والموارد الضرورية للتفوق والنجاح في أداء مهامهم.

الموازنة بين الحياة المهنية والشخصية

ولا تُساهم هذه البادرات في تقديم تجربة تفاعلية

إيجابية للموظفين فحسب، بل تعزز أيضاً من ثقافتنا

التنظيمية، وتدفعنا للتميز في الأداء في كافة أقسام

وإدارات الشركة.

يُعد تعزيز التوازن الصيي بين الحياة المهنية والشخصية من أولويات شركة ديار للتطوير، كونها تؤمن بأن رفاهية وسعادة موظفيها هما المنطلق الضروري لتحقيق النجاح والأهداف. ولدعم ذلك، تتبنى الشركة مجموعة من المبادرات التي تتيح لكادرنا الوظيفي تحقيق التوازن الصيي بين حياتهم المهنية والشخصية.

ولعل من أهم طرق تعزيز التوازن بين الحياة المهنية والشخصية هو توفير ساعات العمل المرنة لموظفينا، ما يتيح لهم إمكانية تعديل جداول عملهم بما يتوافق والتزاماتهم وتفضيلاتهم الشخصية، الأمر الذي من شأنه تطبيق منهجية عمل أكثر استدامة وقابلية للتكيف.

بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتطبيق سياسة العمل بنصف يوم بالنسبة للجمعة، مما يتيح لموظفينا فرصة الاستمتاع بعطلات نهاية الأسبوع، وقضاء المزيد من الوقت للاستراحة والاهتمام بعائلاتهم وأمورهم الشخصية. كما تساهم هذه المبادرة في الحد من التوتر والإرهاق، وتتيح لأعضاء فريق عملنا تجديد طاقتهم وحيويتهم، والعودة إلى العمل بقوة ونشاط.

وإدراكاً منا لأهمية دعم الأمهات العاملات، تقدم الشركة مزايا رائدة لإجازة الأمومة، وذلك لتمكينهن من تحقيق التوازن ما بين مسؤوليات العمل والعائلة بدرجة عالية من الفعالية، حيث توفر الفترة الطويلة لإجازة الأمومة الوقت والدعم الذين يحتجنه للتواصل مع أطفالهن حديثي الولادة، والعودة إلى العمل بالسرعة التي تُناسبهن.

بالإضافة إلى ذلك، تعمل الشركة على تمديد فترة إجازة الإرضاع للأمهات العائدات من إجازة الأمومة، وذلك في سعي منها لإيجاد بيئة عمل حاضنة وداعمة للأمهات، تُمكنهن من مواصلة إرضاع أطفالهن بشكل طبيعي خلال مرحلة عودتهن مرة أخرى إلى العمل، لتعزيز مستوى رفاهيتهن، ولتحقيق عملية إعادة دمج مرنة وانسيابية.

نحن نؤمن بضرورة إيجاد التوازن الصحى ما بين الحياة المهنية والشخصية في سبيل رفع مستوى رضا الموظفين، وتحسين مستوى مشاركتهم، وتحقيق النجاح الشامل، فنحن نلتزم على الدوام بدعم أعضاء فريق عملنا من أجل تحقيق هذا التوازن.

2023	2022	2021	إجازة الأبوة / الأمومة
10	5	8	عدد الموظفين الذكور الذين استفادوا من إجازة الأبوة
2	3	5	عدد الموظفات الإناث اللاتي استفدن من إجازة الأمومة
2	3	5	عدد الموظفات الإناث اللاتي عُدن إلى العمل بعد انتهاء إجازة الأمومة (العودة للعمل)
100.00%	100.00%	100.00%	معدل عودة العمل (%)

نظرة مستقبلية

سيتم إطلاق برنامج لتكريم الموظفين على مستوى المجموعة بكاملها، بحيث يتضمن توزيع حزمة متنوعة من الحوافز خلال العام 2024. يحمل هذا البرنامج اسم "تفوّق ، وهو مُصمم لكافأة الموظفين المتألقين، والذين أتقنوا فن تخطى حدود مهام العمل الاعتيادية. ويهدف برنامج "تفوّق" من شركة ديار للتطوير إلى تكريم الوظفين لمساهماتهم المتميزة، وإنجازاتهم الكبيرة، وأدائهم الاستثنائي في مناصبهم، كما أنه سيشكل منصة تطلعيه لتوليد الرؤى، وتعزيز ثقافة زملاء العمل والعمل بنظام الاستفادة من النقاط المكتسبة.

إدارة المرافق من ديار

إجمالي عدد الموظفين شركة ديار للتطوير

258 موظف





عدد الجنسيات العاملة في شركة ديار للتطوير خلال العام 2023

38 جنسية

نسبة التوطين خلال العام 2023





عدد الدورات/الساعات التدريبية خلال العام 2023، وعدد الموظفين الذين تمّ تدريبهم (داخلياً أو خارجياً)

1036 ساعة 179 موظفاً



عدد الموظفات العاملات في الإدارة الوسطى والإدارة العليا

الإدارة العليا



11 الإدارة الوسطى

معدل دوران الموظفين خلال العام 2023

17% إجمالاً 14% طوعياً



نسبة العاملين من الذكور والإناث

33% إناث

ما 67%

نسبة الموظفين من الذكور والإناث

معدل دوران الموظفين خلال

العام 2023

17.13%

إجمالي عدد الموظفين

1817 موظف

إدارة المرافق من ديار

94% الذكور: 1,705 موظف

6% الإناث: 112 موظفة

عدد الدورات/الساعات التدريبية خلال العام ٢٠٢٣، وعدد الوظفين الذين تمَّ تدريبهم (داخلياً أو خارجياً)

1,253 جلسة

4185.95 ساعة

(حضرها 9,314 موظفاً)

عدد الجنسيات العاملة

35 جنسية

عدد الموظفات في الإدارة الوسطى والإدارة العليا

التحول الرقمي: تعزيز تجربة العملاء

تفخر شركة ديار للتطوير بمستوى التزامها الكبير بالتركيز على مصلحة العملاء، فهي تسعى جاهدةً لمعرفة متطلبات عملائها بدقة، ومن ثمّ العمل على إنشاء خدمات وتجارب تفوق توقعاتهم. فالعلاقة التي تربط العملاء بالشركة هو مسار رحلة طويلة الأمد، تبدأ من البحث عن منزل وتمتد على طول فترة تجربة المعيشة، وتحرص الشركة على أن تكون هذه الرحلة بكاملها ممتعة ومستدامة لعملائها.

وخلال رحلة التحوّل التي خاضتها عام 2023، شرعت ديار للتطوير في السير على طريق التّميز باستثمار التقنيات المبتكرة، التي عززت بدرجة كبيرة مستوى عملياتها التشغيلية، واستراتيجيات مشاركة العملاء. واتسمت مسيرة التطوير هذه بالتركيز على مبادئ التبسيط والكفاءة، بهدف تأمين خدمات وعمليات داخلية سهلة الاستخدام لأقصى حد من قبل فريق العمل والعملاء الكرام.

لعل من أبرز الإنجازات التي حققناها هذا العام هو التنفيذ الناجح لعمليات الأتمتة في المجالات التشغيلية الرئيسية، ما أدى لتبسيط مختلف العمليات، لا سيما عمليات نقل الوحدات وإدارة دعم العملاء، الذي انعكس بدوره على إنجاز المهام بوتيرة أسرع، والحدّ من الجهد اليدوي. وتمتّ الإشادة بهذه الحزمة من التحسينات على الصعيد العالمي من حيث تحسين الكفاءة التشغيلية وسهولة الاستخدام.

وبالإضافة إلى أتمتة العمليات، تم إجراء جملة من التحسينات الكبيرة في أنظمة الدفع، وذلك لإعطاء الأولوية لسهولة الاستخدام وإمكانية الوصول. وتهدف هذه الترقية إلى تزويد

العملاء بتجربة دفع أكثر انسيابية وبديهية، وهذا ما لاق استحساناً كبيراً نتيجة لبساطتها وكفاءتها.

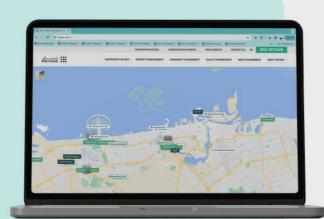
كما تجلى عمق التزامنا بالقوى التكنولوجية بدرجة أكبر من خلال تعزيز وتحديث البنية التحتية الرقمية، حيث تمّ اعتماد أنظمة مراقبة متقدمة لواجهة برمجة التطبيقات (API) وخدمات Windows، لضمان أكبر قدر من الاعتمادية والاستقرار في العمليات التكنولوجية.

هذا، وقد تمّ تحقيق قفزة كبيرة في مستوى تفاعل العملاء وتقديم الخدمات، وذلك عبر تقديم مجموعة من الحلول المبتكرة مثل تكامل طلبات الحصول على الخدمة، ما جعل عملية تفاعل العملاء بالغة البساطة، وتتلخص فقط بإرسال رسالة. كما أدى اعتماد نظام توقيعات المستندات الرقمية إلى تسهيل اتباع منهجية أكثر بساطة وصديقة للبيئة في إدارة المستندات، وألغى الحاجة للأعمال الورقية فعلياً.

لم تكن هذه البادرات النفذة على طول العام 2023 مجرد تحديثات تكنولوجية فحسب، بل مثلت نقطة تحول جوهرية بالارتقاء نحو مؤسسة أكثر كفاءة تركز على مصالح العملاء ومتقدمة تقنياً. كما وضعت الجهود البذولة خلال العام 2023 معياراً جديداً للتميز في الخدمة والكفاءة التشغيلية، ما سلّط الضوء على مدى تفاني الشركة في دفع عجلة التحسين المستمر والابتكار.



ويمثل هذا العام علامة فارقة وهامة في مسيرة عطاء ونجاحات شركتنا، فقد قمنا بتجديد موقعنا الإلكتروني بشكل كامل، وأدرجنا ميزة الخريطة بالبث المباشر المتطورة لعملائنا كي يتمكنوا من تحديد موقعنا بسهولة، وذلك بهدف تعزيز مستوى تجربة المستخدم، وتحسين إمكانية الوصول لجميع مواقعنا، وعرض منتجاتنا وخدماتنا بطريقة أكثر جاذبيةً وغنً بالعلومات.



كما جاءت خطوة تطوير ميزة الخريطة بمثابة نقلة استراتيجية في تزويد عملائنا بطريقة مريحة وتفاعلية لتحديد موقع تواجدنا الفعلي، فهذه الأداة المبتكرة تتيح للعملاء تحديد مواقعنا بسهولة، واستكشاف المرافق القريبة منهم، والوصول إلى المعلومات حول خدماتنا وعروضنا ضمن الزمن الحقيقي.

رفاهية الجتمع

سعيًا منا لتعزيز مستوى مشاركتنا الاجتماعية وتفاعلاتنا المجتمعية، قمنا بتنظيم سلسلة من الفعاليات المجتمعية التي تهدف لنشر السعادة والعيش المشترك، حيث قامت هذه الأحداث بتلبية مجموعة واسعة من الاهتمامات والتفضيلات، وغطت مجموعة من المواضيع الهامة مثل أنماط الحياة المستدامة، الرياضة، اللياقة البدنية والتجمعات العائلية.



في شهر أكتوبر من العام 2023، تم تنظيم مهرجان تفاعلی فی مشروع میدتاون، حضره الزوار من كافة الأعمار و الجنسيات. و يهدف هذا الهرجان إلى تعزيز روح الترابط المجتمعي، حيث احتضن مجموعة من عربات الأكل والتسوّق، العروض المسرحية، الألعاب التفاعلية، الأنشطة الفريدة والموسيقى الحية من أجل خلق تجربة رائعة لا تُنسى لدى جميع الحاضرين. كما شكّل المهرجان فرصة للتلاقي بين سكان مجمع ميدتاون، حيث ترك انطباعاً قوياً لدى الجميع.

الحضور +1500

نتطلع قدماً إلى تعزيز أواصر التعاون مستقبلاً وإقامة وتنظيم الفعاليات المجتمعية، التي ستساهم في تكاثف سكان مجمعاتنا، وتنمية إحساسهم القوي بالانتماء. ومعاً، سنواصل تقديم تجارب لا تُنسى، وبناء مجتمع نابض بالحياة يعتز بقيم المشاركة الاجتماعية، والتفاعلات الجتمعية.

57 56 التقرير السنوي المتكامل 2023



ومن أبرز هذه الفعاليات أنشطة "حوض السباحة والحديقة المائية" التي أقيمت في مجمعي دانيا وأفنان الواقعين بمشروع ميدتاون. وقد حققت هذه الأنشطة نجاحاً باهراً، وصنعت ذكريات ممتعة لا تُنسى في نفوس جميع الحضور، فقد تم تصميم هذا الحدث بعناية لضمان

مشاركة جميع الأعمار وتلبية متطلبات الجميع.

الحضور +322



قيادة التغيير: تمكين المجتمعات والتأثير الاجتماعي

نخلق الفرص لأعضاء فريق عملنا للمساهمة بمهاراتهم وخبراتهم في معالجة مختلف القضايا الهادفة، وذلك عبر برامج التطوّع والمشاريع المدارة من قبل الموظفين، الأمر الذي يعود بالفائدة على الجمعات التي نخدمها، ويعزز الشعور بالهدف والإنجاز بين موظفينا.

كما أننا نقوم بقياس مستوى نجاح مبادرات التأثير الاجتماعي التي ننظمها عبر مجموعة من مؤشرات النوعية والكمية، إلى جانب عمليات تقييم نتائج برامجنا، وجمع الآراء والتعليقات من المستفيدين والأطراف المعنية، وإجراء التعديلات حسب الحاجة لضمان أقصى قدر من الفعالية.

ويكمن جوهر استراتيجية التأثير الاجتماعي التي نتبناها في الإيمان بضرورة تحمل الشركات مسؤولية إحداث التغيير الإيجابي في المجتمع. ومن خلال تعزيز المسؤولية الاجتماعية، نهدف إلى إيجاد أثر دائم تستفيد منه الأجيال الحالية، والمستقبلية.

هذا وقد اشتركت ديار للتطوير، خلال شهر أكتوبر، مع هيئة الهلال الأحمر الإماراتي في إطلاق حملة الإغاثة الإماراتية "تراحُم - من أجل غزة"، والتي تهدف إلى تخفيف المعاناة، وتوفير الإمدادات الأساسية للمحتاجين.

حيث وحدّت ديار للتطوير وهيئة الهلال الأحمر الإماراتي جهودهما لجمع وإرسال المواد الضرورية والحيوية إلى المناطق المتضررة في غزة، وركزت الحملة على توفير الغذاء، مستلزمات رعاية الأطفال ومنتجات النظافة، إدراكاً منها لمدى الحاجة الملحة لهذه الأساسيات في أوقات الأزمات.

كما لعب موظفو ديار للتطوير دوراً محورياً في نجاح هذه الحملة، فقد أظهروا قدراً كبيراً من التفاني والالتزام بإحداث أثر إيجابي في حياة المضررين من هذا النزاع.

ومن خلال جمعهم وتوزيعهم للمواد الأساسية، قدموا الدعم المطلوب للمجتمعات المتضررة. ويعد هذا التعاون بمثابة مثال جي وملهم للمسؤولية الاجتماعية للشركات، كما أنه يسلط الضوء على مدى أهمية العمل الجماعي في أوقات الأزمات.

شركة تستحق الثقة

في إطار عمل حوكمة شركاتنا، نلتزم بأعلى معايير السلوك الأخلاقي والممارسات التجارية المسؤولة. كما نؤمن بأن الحوكمة القوية ضرورية لنجاح واستدامة مؤسستنا على المدى الطويل. وقد تم تصميم إطار حوكمتنا لضمان تطبيق المساءلة والشفافية والنزاهة في جميع جوانب عملياتنا.

تقرير الحوكمة

62

التقرير السنوي التكامل 2023



تقدم شركة ديار للتطوير ش.م.ع. ("الشركة") هذا التقرير عن حوكمة الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، والذي تؤكد عبره التزامها بتطوير النظام الإشرافي والرقابي لديها، والارتقاء به ليضاهي أفضل المعايير والمارسات العالمية، لتطوير وتنظيم قطاع الأوراق المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة، مراعية المتطلبات المتعلقة بالاعتبارات البيئية والمسؤولية الاجتماعية وذلك استناداً لقرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع ("الهيئة") رقم (3/ر.م) لعام 2020، بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة وتطبيقاً لنص المادة (77) من هذا القرار.

علماً أن هذا التقرير الذي تم إعداده وفق نموذج تقرير الحوكمة عن العام 2023 والعتمد لدى الهيئة والصادر بتاريخ 31/01/2024، سيكون متاحاً لمساهمي الشركة كافة قبل موعد عقد الجمعية العمومية بوقت كافٍ عبر شبكة المعلومات من خلال موقع الهيئة وسوق دبي للأوراق المالية وموقع الشركة (www.deyaar.com).

1. الإجراءات التي تم اتخاذها لاستكمال نظام حوكمة الشركة خلال عام 2023 وكيفية تطبيقها

يؤمن مجلس إدارة شركة ديار "الجلس" بأهمية تطبيق أعلى معايير الحوكمة لتطوير أداء الشركة، وحماية حقوق الساهمين 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 (2) لعام 2015 وتعديلاته وفقا للقانون الاتحادي رقم (26) لعام 2020 بشأن الشركات التجارية في تحديد متطلبات الحوكمة.

وانطلاقاً من مسؤولية الجلس نحو مساهمي الشركة بحماية وتعزيز حقوقهم واصلت إدارة الشركة في عام 2023 تطبيق قواعد الحوكمة بشكل فعال مع التزامها الستمر بمعايير الشفافية وذلك من خلال ما يلي:

- تطوير دليل حوكمة الشركة بما يتناسب مع تشريعات وقرارات الهيئة.
- عقد المجلس أربعة اجتماعات خلال العام مع الإفصاح
 لسوق المالي بمواعيد ونتائج هذه الاجتماعات، حسب
 الإجراءات المتبعة بسوق دبي المالي، إضافة إلى عقد
 أربعة اجتماعات للجنة التدقيق، ثلاثة اجتماعات للجنة
 الترشيحات والكافآت، وأربعة اجتماعات للجنة التنفيذية،
 وثلاثة اجتماعات للجنة المخاطر.

- التزام أعضاء الجلس المستقلين بالإفصاح عن أي تغيير يؤثر على استقلاليتهم والتأكد منها بشكل مستمر من قبل لجنة الترشيحات والكافآت.
- التأكيد على التشكيل اللجان وممارسة جميع الصلاحيات الخاصة واللازمة لأعمالها، وأي أعمال إضافية يكلفها بها المجلس، حيث قام المجلس بمتابعة وتلقي التقارير من هذه اللجان بما يتوافق مع أحكام وضوابط قرارات الهيئة
- التأكيد على تبعية إدارة التدقيق الداخلي للمجلس من خلال لجنة التدقيق، مع التزام الإدارة برفع تقاريرها مباشرة إلى اللجنة، والتزام الإدارة بممارسة الصلاحيات المنوطة بها كافة، وفق نظام الرقابة الداخلية والصلاحيات المعتمدة من المجلس.

63

- التأكيد على الصلاحيات المنوحة للإدارة واللازمة لأعمالها، وأَي أعمال إضافية يكلفها بها الجلس، وتحديد مدة هذه الصلاحيات.
- عنها إلى سوق دبي المالي والهيئة، بعد مراجعتها من قبل مدقق الحسابات الخارجي للشركة واعتمادها من قبل
- وضع المجلس إطار واستراتيجية لإدارة المخاطر، من خلال لجنة المخاطر، وقام بقياس مدى المخاطر القبولة والتاحة
- تفعيل مساهمة العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة.
- مراجعة نظام الرقابة الداخلية وتحديث واعتماد بعض سياسات وإجراءات الشركة مثل الإجراءات التي تحكم أنشطة تداول أعضاء مجلس الإدارة والموظفين، وسياسة الإبلاغ عن الخالفات، وسياسة الكافآت السنوية وميثاق قواعد وسلوك أخلاقيات العمل.

64

الإفصاح عن البيانات المالية الربعية والسنوية، وإرسال نسخ

للإدارة التنفيذية لضمان عدم تجاوزها والالتزام الكامل بها.



ملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبناؤهم في الأوراق المالية للشركة خلال العام 2023

يلتزم أعضاء المجلس بالسياسة التي وضعتها الشركة بخصوص تداول الأوراق المالية التي تصدرها الشركة والواردة ضمن دليل الحوكمة الخاص بها، إضافة إلى التزامهم بالتقيد بفترة حظر التداول الواردة بالنظام الخاص بالتداول والمقاصة والتسويات،

ونقل وحفظ الأوراق المالية الصادر عن الهيئة، والإفصاح كذلك عن تعاملاتهم وتعاملات أقاربهم من الدرجة الأولى، على أساس سنوي وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض.

إجمالي عملية الشراء	إجمالي عملية البيع	الأسهم الملوكة كما في 31/12/2023	المنصب/ صلة القرابة	الاسم	۴
-	-	-	رئيس مجلس الإدارة	السيد / عبدالله الهاملي	1
-	-	1,514,654	نائب رئيس مجلس الإدارة	الدكتور / حمد بو عميم	2
	-	22,105	عضو مجلس إدارة	السيد / راشد حسن الدبوس	3
200,000	200,000	-	عضو مجلس إدارة	السيد / محمد الشريف	4
	-	-	عضو مجلس إدارة	السيد / محمد النهدي	5
	-	-	عضو مجلس إدارة	الدكتور / عدنان شلوان	6
	-	234,432	عضو مجلس إدارة	السيد / عبيد ناصر لوتاه	7
	-	-	عضو مجلس إدارة	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	8
-	-	-	عضو مجلس إدارة	السيدة / مريم بن فارس	9

وفقًا للرسالة الواردة إلى الشركة من سوق دبي المالي بتاريخ 23 /01/ 2024 بموجب المرجع رقم 2024/00221 تبين أنه "لا توجد تعاملات من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى على الأوراق المالية للشركة (بيعاً أو شراءً) خلال عام 2023 باستثناء ما هو وارد في الجدول الموضح أعلاه.

3. تشكيل مجلس الإدارة

يشكل النهوض بأداء الشركة هدفاً يكرس له الجلس جميع جهوده ويسخر له كل خبراته، وذلك عبر ترجمة تطلعات المساهمين إلى قرارات يتابع الجلس سيرها عن كثب مع الإدارة التنفيذية، بما يتوافق مع معايير الاستدامة وتحقيق القيمة والفائدة للجميع.

وضمن هذا التوجه وضع الجلس إطاراً للحوكمة لضمان فعالية أعضاء المجلس في أداء مهامهم لتحقيق أهداف الشركة وتفعيل مساهمتهم الإجابية، حيث قام المجلس بتفويض بعض مهامه ومسؤولياته إلى اللجان التابعة له، ثم تقوم كل لجنة برفع تقاريرها وتوصياتها لمجلس الإدارة بما ينسجم مع معايير المسؤولية والشفافية.

أ- بيان تشكيل مجلس الإدارة الحالي:

انتخب مجلس إدارة الشركة من قبل الجمعية العمومية لدورة لاحقة مدتها ثلاث سنوات بتاريخ 27 إبريل عام 2022 حسب القانون الاتحادي رقم (2) لعام 2015، بشأن الشركات التجارية والمادة رقم (15) من النظام الأساسي للشركة.

ويتألف المجلس من تسع أعضاء غير تنفيذيين، كما يتم تصنيف أعضاء المجلس بين غير تنفيذي (غير مستقل) أو غير تنفيذي (مستقل) حسب تعريف كل فئة من قبل الهيئة، علماً بأن رئيس المجلس وغالبية الأعضاء هم من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة.

ويتضمن الجدول التالي الخبرات والمؤهلات والعضويات والمناصب لأعضاء الجلس في شركات مساهمة أخرى وشركات حكومية:

ب- بيان نسبة تمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة عام 2023:

انسجاماً مع توجه دولة الإمارات العربية المتحدة في جعل المرأة شريكاً أساسياً في قيادة مسيرة التنمية المستدامة، وبهدف مراعاة التنوع بين الجنسين خصصت شركة ديار

للعنصر النسائي مساحة في مجلسها، حيث تم انتخاب عنصر نسائي في المجلس الإدارة بتاريخ 27 ابريل 2022 للدورة الحالية.

ث- بيان بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عنه:

مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة عن العام 2022:

تم منح مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بنسبة %2.73 من رأس المال بعد خصم الاحتياطات والاستهلاكات للسنة المنتهية في 2022، والتي تمثل مبلغ وقدره 3.55 ملايين درهم، وذلك بعد الحصول على موافقة الجمعية العمومية للشركة والتي تم عقدها بتاريخ 22 مارس 2023.

مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة للعام 2023 لعرضها على الجمعية العمومية:

مقترح لصرف مبلغ 4.55 مليون درهم من الربح الصافي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بعد خصم الاستهلاكات والاحتياطي) كمكافآه لأعضاء مجلس الإدارة وذلك بعد موافقة الجمعية العمومية للشركة.

(سيتم تحديث المكافآت في حال حدوث أي تغيير خلال اجتماع الجمعية العمومية القادم)

د. بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس التي تقاضاها أعضاء المجلس عن العام 2023:
 حصل أعضاء مجلس الإدارة على بدل حضور اجتماعات لجان مجلس الإدارة على النحو التالي:

بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس التي تقاضاها أعضاء المجلس عن العام 2023

		<u> </u>			
مجموع بدلات حضور جلسات اللجان عن السنة المالية للعام 2023	عدد الاجتماعات التي حضرها	قيمة بدل الحضور عن كل اجتماع	اسم اللجنة	الاسم	م
20,000	4	5,000	اللجنة التنفيذية	سعادة / حمد بو عميم	1
20,000	4	5,000	اللجنة التنفيذية	دکتور / عدنان شلوان	2
20,000	4	5,000	لجنة التدقيق	: . /	3
30,000	2	5,000	لجنة المخاطر	السيد / محمد الشريف -	3
F0.000	3	5,000	لجنة الترشيحات والكافآت	/ >	4
50,000	4	5,000	لجنة التدقيق	السيد / محمد النهدي –	4
	3	5,000	لجنة المخاطر	_	
35,000	3	5,000	لجنة الترشيحات والكافآت	السيد / عبيد ناصر لوتاه	5
	4	5,000	اللجنة التنفيذية		
	3	5,000	لجنة الترشيحات والمكافآت	_ السيد / ياسر بن زايد	
50,000	4	5,000	لجنة التدقيق	ً و د الفلاسي	6
	3	5,000	لجنة المخاطر		
	3	5,000	لجنة الترشيحات والمكافآت	- 1: 1 - 1	_
50,000	4	5,000	لجنة التدقيق	- السيدة / مريم بن فارس -	7
	3	5,000	لجنة الخاطر	_	
20,000	4	5,000	اللجنة التنفيذية	السيد / راشد الدبوس	8

4. تفاصيل البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف حضور اللجان وأسبابها عن العام 2023:

البدلات التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف حضور اللجان

مجموع البدلات عن السنة المالية للعام 2023	الأسباب	الاسم	٩
15,000	لحضوره إجتماعات مجلس إدارة شركة تابعة (ديار لإدارة المرافق) بصفته رئيساً لجلس الإدارة	السيد / راشد الدبوس	1

ج- اجتماعات مجلس الإدارة عن السنة المالية 2023:

عقد المجلس أربعة اجتماعات خلال عام 2023 على النحو التالي:

	اجتماع	تاريخ اا			
19 دیسمبر 2023	27 سبتمبر 2023	9 مايو 2023	13 فبراير 2023	الاسم	٩
✓	✓	✓	✓	السيد / عبدالله الهاملي	1
✓	$\overline{\hspace{1cm}}$	✓	✓	سعادة / حمد بو عميم	2
✓	Х	✓	√	السيد / راشد الدبوس	3
✓	─ ✓	✓	√	السيد / محمد الشريف	4
✓	Т	✓	✓	السيد / محمد النهدي	5
✓	─ ✓	✓	√	الدكتور / عدنان شلوان	6
т	$\overline{\hspace{1cm}}$	✓	т	السيد / عبيد ناصر لوتاه	7
✓	✓	✓	т	السيد / ياسر بن زايد الفلاسي	8
✓	√	✓	✓	السيدة / مريم بن فارس	9
تقنية المعلومات	لحضور من خلال وسائل	- T	مع اعتذار	لاجتماع X تغيب	🗸 حضرا

عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتمرير خلال
 السنة المالية 2023:

لم يتم إصدار إي قرارات بالتمرير خلال السنة المالية 2023.

خ- المهام والاختصاصات التي فوضها مجلس الإدارة إلى الإدارة التنفيذية:

فوض المجلس الرئيس التنفيذي – السيد / سعيد القطامي بتولي مهام إدارة أعمال الشركة اليومية، بموجب جدول لائحة الصلاحيات المعتمد من قبل المجلس بتاريخ 29/07/2018، ما تم تفويض المجلس للرئيس التنفيذي مجموعة من الصلاحيات بموجب وكالة عامة صادرة بتاريخ 10/09/2015 سارية المفعول وغير محددة المدة، وتمت الموافقة على تمديد فترة الصلاحيات المفوضة إلى الرئيس التنفيذي من قبل المجلس، خلال الاجتماع المنعقد بتاريخ 10/05/2022، وهي على النحو التالي:

- القيام بكل الأعمال والتصرفات والأمور الضرورية واللازمة لغايات إدارة وتشغيل الشركة لتحقيق أغراضها وتسيير أعمالها، من النواجي المالية والإدارية وتمثيل الشركة في تعاملاتها مع الغير أياً كان، والتوقيع على العقود بأنواعها كافة.
- إقامة وتسجيل الدعاوى والشكاوى والطلبات والدفاع عن مصالح الشركة كمدعية أو كمدعى عليها أو كمشتكية أو مشتكى عليها، في إجراءات أو دعاوى أو شكاوى قضائية أمام أي محكمة أو لجنة أو تحكيم أو هيئة قضائية أو إدارية، والقيام بتعيين وتوكيل المحامين والستشارين القانونيين.
- التوقيع على الشيكات والأوراق التجارية بحسب الشروط والأحكام والصلاحيات المحددة من قبل المجلس ممثلاً برئيس المجلس، والتوقيع على جميع أنواع العقود والتنازل عن ملكيتها أمام الجهات الرسمية، على أن تكون هذه التصرفات ضمن حدود الخطط والبرامج والاستراتيجيات الموافق عليها من قبل المجلس ممثلاً برئيس المجلس.

 تأسيس وإنشاء وتسجيل فروع للشركة و/أو مكاتب تمثيلية و/أو شركات تابعة و/أو ائتلاف و/أو تحالفات استراتيجية مع أطراف أخرى داخل دولة الإمارات العربية المتحدة التي تم الموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة.

كما وافق المجلس على منح صلاحيات إضافية للرئيس التنفيذي وذلك عبر قرار صادر بالتمرير بتاريخ 20 سبتمبر 2022، وهي كالتالي:

- فتح وإغلاق الحسابات بنكية، والإيداع، والمصادقة، وسحب الأموال إلى أو من أي من الحسابات البنكية للشركة أو خزائن الإيداع الآمنة،
- تنفيذ، وتوقيع وتقديم أي استمارات للبنوك بالنيابة عن الشركة وشركاتها التابعة، أو أوامر لإضافة مخولين بإدارة الحسابات، أو اتفاقيات، أو صكوك، وأي مستندات متعلقة بفتح الحسابات أو الخدمات الخاصة بها، والقيام بكافة الأعمال، أو الأمور اللازمة لفتح، وصيانة وإدارة الحسابات البنكية، بالإضافة إلى الحصول على خدمات إدارة النقد، والبطاقات الائتمانية والخدمات المصرفية الإلكترونية/ عبر الإنترنت والصلاحيات الخاصة بها.

وكذلك وافق المجلس بتاريخ 10 مايو 2022 على إجراء التعديلات الضرورية للوكالة الخاصة بالمستشار العام وهي على النحو التالى:

- تمثيل الشركة في جميع المسائل القانونية أمام الجهات الرسمية والحاكم والسلطات كافة.
- تعديل عقود تأسيس الشركات التابعة للشركة حسب قانون الشركات الجديد.
- تمثيل الشركة والشركات الفرعية أمام كاتب العدل ودائرة التنمية الاقتصادية وسلطات المناطق الحرة وجميع الهيئات المختصة، في إجراء التعديلات اللازمة على عقود تأسيس الشركات.

تم تمديد هذه الصلاحيات خلال اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 10 مايو 2022.

قام المجلس بتحديد فترة الصلاحيات/ الوكالات المنوحة أعلاه للرئيس التنفيذي والمستشار العام حتى نهاية الفترة الحالية للمجلس، وذلك خلال اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 13 فبراير 2023.

د- بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة (أصحاب المصالح) خلال عام 2023:

تجري الجموعة معاملات مع شركات ومنشآت تندرج تحت تعريف الطرف ذي العلاقة كما هو وارد في العيار المحاسبي الدولي رقم 24 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة. تتمثل الأطراف ذات العلاقة في شركات خاضعة لملكية مشتركة و / أو إدارة وسيطرة مشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين.

أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لم تبرم أي معاملات إضافية مع أطراف ذات علاقة (أصحاب المصالح) بخلاف ما هو مذكور في البند رقم (10) من الملاحظات الواردة بالبيانات المالية الخاصة بالشركة عن العام 2023 وهي كالآتي:

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
13,980	15,156	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل للموظفين
508	382	معاشات ومكافآت نهاية الخدمة للموظفين
330	365	أتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة *
3,150	4,100	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة **
17,968	20,003	

^{*} تم الاعتراف بأتعاب إضافية عن حضور جلسات مجلس الإدارة بمبلغ 0,09 مليون درهم (2022: 0,17 مليون درهم) خلال السنة تتعلق بالسنة السابقة.

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		متداولة
1,084	3,466	المستحق من مشروع مشترك
245,426	257,184	المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
246,510	260,650	
(33,613)	(1,394)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
212,897	259,256	

ترى الإدارة أنه بناءً على حكم الحكمة واتفاقية التسوية المشروطة الموقعة مع الطرف ذي العلاقة خلال سنة 2022، يمكن استرداد رصيد الذمم المدينة من طرف ذي علاقة والذي يبلغ 256 مليون درهم. قامت الإدارة خلال السنة بعكس مخصص انخفاض القيمة البالغ 32,2 مليون درهم، وقامت كذلك بالاعتراف بإيرادات بمبلغ 11,8 مليون درهم بناءً على اتفاقية التسوية والمناقشات الإضافية مع الطرف ذي العلاقة.

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		مساهم الأغلبية النهائي
3,691	18,408	إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات التمويل
25,288	41,760	تكاليف التمويل
219,793	100	سحب قروض
216,129	317,450	سداد قروض
		مشروع مشترك
1,125	2,811	إيرادات تشغيلية أخرى
19,095	50,000	إيرادات توزيعات أرباح
30,905		إعادة سداد مساهمة رأسمالية
		شركة شقيقة
2,000	-	إيرادات توزيعات أرباح

^{**} تم الاعتراف بمدفوعات إضافية لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 0,55 مليون درهم (2022: 0,15 مليون درهم) خلال السنة بناءً على الموافقة النهائية للمساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعدة في 22 مارس 2023.

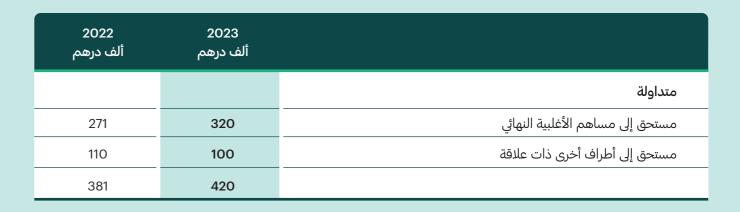
يشمل النقد والأرصدة لدى البنوك المالغ الحتفظ بها لدى أكبر مساهمي الجموعة وأرصدة الحسابات البنكية بمبلغ 164,9 مليون درهم (2022: 166,6 مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة 437 مليون درهم (2022: 354 مليون درهم)، بمعدلات الربح السائدة في السوق.

مخصص انخفاض القيمة

لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير

المالية رقم 9 - الأدوات المالية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تتضمن تلك الأحكام والافتراضات استخدام معلومات مستقبلية متنوعة قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاستردادات.

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:



في 31 ديسمبر 2023، كان لدى الجموعة قروض بنكية من مساهم الأغلبية بقيمة 481,5 مليون درهم (2022: 798,8 مليون درهم) بمعدلات الربح السائدة في السوق.

ذ- هيكل الشركة التنظيمي:



ر- بيان كبار الموظفين التنفيذيين في الشركة ووظائفهم وتواريخ تعيينهم ومجموع الرواتب والمكافآت المدفوعة لهم كما في 31 ديسمبر 2023:

أي مكافآت أخرى نقدية/عينية للعام 2023 أو تستحق مستقبلاً	مجموع الكافآت الدفوعة لعام 2023 *(Bonuses) (درهم)	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة لعام 2023 (درهم)	تاريخ التعيين	المنصب	م
لا يوجد	-	2,576,700	01/06/2007	الرئيس التنفيذي (CEO)	1
لا يوجد	-	1,696,500	02/08/2015	رئيس العمليات والتطوير	2
322,000	-	728,738	01/05/2004	نائب الرئيس للعمليات**	3
لا يوجد	-	3,685,298	08/01/2006	نائب الرئيس للمبيعات	4
لا يوجد	-	870,425	30/05/2022	نائب الرئيس للموارد البشرية	5
لا يوجد	-	755,224	01/08/2008	نائب الرئيس للتسويق و الاتصال المؤسسي	6
لا يوجد	-	1,178,295	07/02/2017	نائب الرئيس للشؤون القانونية (المستشار العام)	7
لا يوجد	-	1,402,550	26/04/2022	نائب رئيس أول للمشاريع والشؤون التجارية	8
لا يوجد	-	971,214	24/11/2016	نائب الرئيس لإدارة الأصول والضيافة	9
لا يوجد	-	1,004,670	6/12/2022	نائب الرئيس لإدارة العقارات والجمعات	10

^{*} لم يتم منح أي مكافآت لعام 2023 حتى تاريخ نشر التقرير، سيتم تحديث التقرير في حال منح مكافآت مستقبلاً. ** عمل حتى تاريخ 31 يوليو 2023

4. مدقق الحسابات الخارجي:

أ. بتاريخ 22 مارس 2023 وبموافقة أغلبية الساهمين، تم تعيين شركة " ارنست ويونغ الشرق الأوسط" كمدقق حسابات خارجي للعام 2023 في اجتماع الجمعية العمومية، وتعد هذه الشركة واحدة من أكبر أربع شركات تدقيق محاسبية في العالم، حيث تقدم خدمات التدقيق والضرائب والاستشارات لعملائها بمختلف المجالات.

ب. وفيما يلي بيان بالأتعاب والتكاليف الخاصة بالتدقيق أو الخدمات التي قدمها مدقق الحسابات الخارجي:

اسم مكتب التدقيق	إرنست ويونغ الشرق الأوسط
اسم المدقق الشريك	وردة إبراهيم
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	بدء التدقيق منذ ابريل 2023
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	بدء التدقيق منذ ابريل 2023
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية لعام 2023 (درهم)	680,000 درهم
أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق للبيانات المالية لعام 2023 (درهم) إن وجدت وفي حال عدم وجود أية أتعاب أخرى يتم ذكر ذلك صراحةً	220,614 درهم
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى (إن وجدت) وفي حال عدم وجود خدمات أخرى يتم ذكر ذلك صراحةً	 استشارة حول التعامل مع ضريبة القيمة المضافة تقييم تأثير ضريبة الشركات

كما يوضح الجدول أدناه الخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال 2023 وهي كالآتي:

البلغ (بالدرهم)	نوع الخدمة	المدقق الشريك	اسم مكتب التدقيق
90,000	خدمات استشارية	سيدارت بيهال	کي بي إم جي لور غلف ليميتد

ج_ علماً أن مدقق حسابات الشركة لم يقدم أي تحفظات بالنسبة للقوائم المالية المرحلية والسنوية للعام 2023.

5. لجنة التدقيق:

تعمل لجنة التدقيق في الشركة على مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية، ومراقبة استقلالية مدقق الحسابات الخارجي، ومراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، إضافة إلى تنفيذ مجموعة كبيرة من المهام المتعلقة بمتابعة عمل مدقق الحسابات الخارجي.

لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

4. مراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية

ونصف السنوية وربع السنوية) ومراجعتها كجزء من

عملها العادي خلال السنة وبعد إقفال الحسابات بعد أي

فترة ربع سنوية والتركيز على أية تغييرات في السياسات

والمارسات الماسبية؛ وإبراز النواجي الخاضعة لتقدير

الإدارة؛ والتعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق؛

وافتراض استمرارية عمل الشركة؛ إضافة إلى التقيد

بالعايير الماسبية التي تقررها الهيئة؛ وقواعد الإدراج

5. التنسيق مع المجلس والإدارة التنفيذية ورئيس العمليات

التقارير الالية.

أداء مهامها.

والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد

والتطوير أو المدير القائم بنفس المهام في الشركة في سبيل

الصفة	الاسم	٩
رئيس اللجنة	السيدة/ مريم بن فارس	1
عضو	السيد/ محمد الشريف	2
عضو	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	3
عضو	السيد/ محمد النهدي	4

- 1. مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية في
- 2. وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي ورفع تقرير للمجلس تحدد فيه المسائل التي يتوجب اتخاذ إجراءات بشأنها مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم
- 3. متابعة ومراقبة استقلالية وموضوعية مدقق الحسابات الخارجي، 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.

- أ- تقر السيدة / مريم بن فارس رئيس لجنة التدقيق بمسؤوليتها عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعتها

الصفة	الاسم	٩
رئيس اللجنة	السيدة/ مريم بن فارس	1
عضو	السيد/ محمد الشريف	2
عضو	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	3
عضو	السيد/ محمد النهدي	4

مهام لجنة التدقيق:

- - ب- أسماء أعضاء لجنة التدقيق:

الصفة	الاسم	م
رئيس اللجنة	السيدة/ مريم بن فارس	1
عضو	السيد/ محمد الش _ر يف	2
عضو	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	3
عضو	السيد/ محمد النهدي	4

- 6. 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.
- 7. النظر في أية بنود هامة وغير معتادة ترد أو يجب إيرادها في تلك التقارير والحسابات، وإيلاء الاهتمام اللازم بأية مسائل يطرحها رئيس العمليات والتطوير أو المدير القائم بنفس المهام أو ضابط الامتثال أو مدققي الحسابات.
 - 8. رفع توصية للمجلس بشأن اختيار أو استقالة أو عزل مدقق الحسابات.
 - 9. مراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة.
 - 10. مناقشة نظام الرقابة الداخلية مع الإدارة والتأكد من أدائها لواجبها في إنشاء نظام فعّال للرقابة الداخلية.
- 11. النظر في نتائج التحقيقات الرئيسية في مسائل الرقابة الداخلية التي يكلفها بها المجلس أو تتم بمبادرة من اللجنة وموافقة الجلس.
 - 12. الاطلاع على تقييم المدقق لإجراءات الرقابة الداخلية، والتأكد من وجود التنسيق فيما بين مدققي الحسابات الداخلي للشركة ومدقق الحسابات الخارجي.
 - 13. التأكد من توفر الموارد اللازمة لإدارة التدقيق الداخلي ومراجعة ومراقبة فعالية الإدارة.
- 14. بحث كل ما يتعلق بعمل مدقق الحسابات وخطة عمله ومراسلاته مع الشركة وملاحظاته وتحفظاته وأية استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على الإدارة التنفيذية العليا بخصوص السجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة ومتابعة ردها ومدى استجابة إدارة الشركة ها وتوفيرها للتسهيلات اللازمة للقيام بعمله.

- 15. التأكد من رد الجلس في الوقت المطلوب على الإيضاحات والمسائل الجوهرية المطروحة في رسالة مدقق الحسابات
- 16. 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 تقيد الشركة بقواعد السلوك المني.
- 17. مراجعة تعاملات الأطراف ذات العلاقة مع الشركة والتأكد من عدم وجود أي تضارب في المصالح والتوصية بشأنها للمجلس قبل إبرامها.
- 18. ضمان تطبيق قواعد العمل الخاصة بمهامها والصلاحيات الوكلة إليها من قبل الجلس.
- 19. تقديم التقارير والتوصيات إلى المجلس عن المسائل الواردة في هذا البند؛ والنظر في أية مواضيع أخرى يحددها الجلس.

ج- بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال عام 2023 وتواريخها لمناقشة المسائل المتعلقة بالبيانات المالية وأية أمور أخرى، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:

عقدت اللجنة أربعة اجتماعات خلال السنة المالية على النحو التالي:

		3	تاريخ الا								
8/11/202	3	31/07/2023		8/05/2023		3 1/02/2023		2023 1/02/2023			
الغرض	الحضور	الغرض	الحضور	الغرض	الحضور	الغرض	الخضور	الحضور الشخصي	م		
مناقشة	✓	مناقشة	✓	مناقشة	✓	مناقشة	✓	السيدة/ مريم بن فارس	1		
البيانات المالية والأمور	✓	البيانات المالية والأمور	✓	البيانات المالية والأمور	Т	البيانات المالية والأمور	✓	السيد / محمد الشريف	2		
الخاصة بقسم الرقابة	✓	الخاصة بقسم الرقابة	Т	الخاصة بقسم الرقابة	✓	الخاصة بقسم الرقابة	✓	السيد / ياسر بن زايد الفلاسي	3		
الداخلية	✓	الداخلية	✓	الداخلية	✓	الداخلية	✓	السيد/ محمد النهدي	4		
	مات	بائل تقنية المعلو	لال وس	الحضور من خا	T			🗸 حضر الاجتماع			

6. لجنة الترشيحات والكافآت:

تختص لجنة الترشيحات والمكافآت بالتأكد من استقلالية الأعضاء الستقلين بشكل مستمر وإعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز، وتحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم وإعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة.

أ- يقر السيد / ياسر بن زايد الفلاسي رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة

ومراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

ب- أسماء أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

الصفة	الاسم الصفة	
رئيس اللجنة	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	1
عضو	السيدة/ مريم بن فارس	2
عضو	السيد / عبيد لوتاه	3
عضو	السيد/ محمد النهدي	4

مهام لجنة الترشيحات والكافآت:

- 1. التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر.
- إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافر والرواتب الخاصة بأعضاء المجلس والعاملين فيها وقياس مدى تناسبها مع أداء الشركة.
 - 3. تحدید احتیاجات الشرکة من الکفاءات علی مستوی الإدارة التنفیذیة العلیا والموظفین وأسس اختیارهم.
 - إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها سنوياً.
- تنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضويةالجلس، بما يتوافق مع القوانين والأنظمة المعمول بها.
- الراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضويته بما في ذلك تحديد الوقت الذي ينبغي تخصيصه لأعمال المجلس.

- مراجعة هيكل المجلس ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- 8. وضع سياسة خاصة بالترشح لعضوية المجلس تهدف إلى مراعاة التنويع بين الجنسين ضمن التشكيل، وتشجيع المرأة للترشح من خلال مزايا وبرامج تحفيزية وتدريبية.
 - 9. النظر في أية أمور أخرى يحددها المجلس.

ج- بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال عام 2023 وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللحنة:

عقدت اللجنة ثلاثة اجتماعات خلال السنة المالية على النحو التالي:

	تاريخ الاجتماع			
21/12/2023	31/07/2023	1/02/2023	الحضور الشخصي	م
✓	✓	✓	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	1
✓	✓	√	السيدة/ مريم بن فارس	2
т	✓	─ ✓	السيد / عبيد لوتاه	3
✓	√	<u> </u>	السيد/ محمد النهدي	4
	ئل تقنية المعلومات	T الحضور من خلال وسا	🗸 حضر الاجتماع	

7. لجنة المتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطّلعين

تعمل لجنة المتابعة والإشراف على إعداد سجل بأسماء جميع المطّلعين في الشركة، إضافةً إلى الأشخاص الحتمل اطلاعهم على المعلومات الداخلية بصفة مؤقتة وإعداد النظم والقوانين الخاصة بتداول أعضاء مجلس الإدارة والموظفين في أسهم الشركة أو الشركات التابعة لها أو الشركات الشقيقة، واعتمادها من قبل مجلس الإدارة، واتخاذ جميع الاجراءات اللازمة للمحافظة على سرية بيانات الشركة.

- أ- يقر السيد / هاني فنصة رئيس لجنة المتابعة والإشراف على
 تعاملات الأشخاص المطّلعين بمسؤوليته عن نظام المتابعة
 والإشراف على تعاملات الأشخاص المطّلعين في الشركة
 وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.
 - ب- أسماء أعضاء لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطّلعين:

المنصب	الصفة	الاسم	٩
رئيس العمليات والتطوير	رئيس اللجنة	السيد / هاني فنصة	1
نائب الرئيس لشؤون الموارد البشرية	عضو	السيدة / أمل الحوسني	2
أمين سر مجلس الإدارة ورئيس الامتثال والخاطر	عضو	السيد / علاء منصور	3

مهام لجنة المتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص

- إعداد سجل بأسماء جميع الطّلعين في الشركة إضافة
 إلى الأشخاص الحتمل اطلاعهم على العلومات الداخلية
 بصفة مؤقتة.
- إعداد النظم والقوانين الخاصة بتداول أعضاء مجلس الإدارة والموظفين في أسهم الشركة أو الشركات التابعة لها أو الشركات الشقيقة واعتمادها من مجلس الإدارة.
- اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للمحافظة على سرية بيانات الشركة والمعلومات الجوهرية بما يضمن عدم انتشارها.
- اتخاذ الإجراءات اللازمة للتعامل مع الأطراف ذات العلاقة الذين هم اطلاع على البيانات الداخلية والمعلومات الخاصة بالشركة وعملائها للحفاظ على سريتها وعدم إساءة استخدامها أو انتقالها إلى أطراف أخرى.

- 5. التأكد من توقيع جميع المطلعين على إقرار بأنهم على علم بوضعهم كمطلعين على المعلومات الداخلية عن الشركة وعملائها، وتحمّلهم للعواقب القانونية كافة في حال تسرب المعلومات أو إعطاء التوصيات بناء على الطلاعهم على المعلومات الداخلية بحكم مواقعهم، والالتزام بإبلاغ الشركة حول أي تداولات في أسهم الشركة أو الشركات التابعة قبل وبعد إجراء التداول.
- ت- ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام 2023 :
 - 1. تحديث السجل الخاص بالطّلعين.
- إرسال القائمة الحدثة بأسماء المطلعين إلى سوق دبي المالي وهيئة الأوراق المالية بحسب النموذج الجديد المقدم من الهيئة.

8. اللجنة التنفيذية

- تقوم اللجنة التنفيذية بمراقبة وتقييم تحقيق الأهداف الاستراتيجية الخاصة بالشركة، ومراجعة الموازنة المالية ودراسات الجدوى وخطط تطوير المشاريع الجديدة، والموافقة على الاستثمارات الجديدة ومراجعتها والموافقة على القروض الجديدة والتأكد من توفر الشروط والأحكام اللازمة للقروض والتمويل.
- أ- يقر سعادة / حمد بو عميم رئيس اللجنة التنفيذية بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.
 - ب- أسماء أعضاء اللجنة التنفيذية:

الاسم الصفة		۴
رئيس اللجنة	سعادة / حمد بو عميم	1
عضو	الدكتور/ عدنان شلوان	2
عضو	السيد / راشد حسن الدبوس	3
عضو	السيد / عبيد لوتاه	4

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

مهام اللجنة التنفيذية:

- 1. مراقبة وتقييم تحقيق الأهداف الاستراتيجية والمبادرات الخاصة بالشركة وتقديم التوجيهات اللازمة للرئيس التنفيذي بهذا الخصوص.
- 2. مراجعة الموازنة المالية للشركة وتقديم التوصيات لجلس الإدارة.
- مراجعة دراسات الجدوى للمشاريع والموافقة عليها بحد أقصى 200 مليون درهماً إماراتياً.
- مراجعة دراسات الجدوى للمشاريع التي تزيد عن 200 مليون درهماً إماراتياً وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة.
 مراجعة خطط تطوير المشاريع الجديدة والموافقة عليها
- بتكلفة لا تتجاوز 400 مليون درهماً إماراتياً. 6. مراجعة خطط تطوير المشاريع الجديدة التي تزيد عن 400 مليون درهماً إماراتياً وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة.

✓ حضر الاجتماع

82

- 7. الموافقة على الاستثمارات الجديدة أو الإضافية بحد أقصى 100 مليون درهماً إماراتياً.
- 8. مراجعة الاستثمارات الجديدة أو الإضافية التي تزيد عن100 مليون درهماً إماراتياً وتقديم التوصيات لمجلس الادارة.
- 9. الموافقة على القروض الجديدة أو الإضافية بحد أقصى 100 مليون درهماً إماراتياً للشركات التابعة والمشاريع المشتركة والشركات الزميلة وغيرها.
 - 10. التأكد من توفر الشروط والأحكام اللازمة للقروض أو التمويل والموافقة على القروض بحد أقصى 50 مليون درهماً إماراتياً.
- ج- بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال العام
 2023 وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور
 الشخصى لجميع أعضاء اللجنة:

عقدت اللجنة أربعة اجتماعات على النحو التالي:

T الحضور من خلال وسائل تقنية المعلومات

- 9. لجنة المخاطر
- تشرف لجنة المخاطر وتوافق على إطار عمل إدارة مخاطر الشركة لمساعدة مجلس الإدارة في تحديد وإدارة المخاطر التي تتعرض لها الشركة. كما تتواصل اللجنة مع مجلس الإدارة والإدارة العليا بشأن أنشطة إدارة المخاطر في الشركة والتقدم المحرز لإبقائهم على علم بأى مخاطر محتملة على الشركة.
- i- تقر السيدة / مريم بن فارس رئيس لجنة المخاطر بمسؤوليتها عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعتها لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

ب- أسماء أعضاء لجنة المخاطر

الصفة	الاسم	۴
رئيس اللجنة	السيدة/ مريم بن فارس	1
عضو	السيد/ محمد الشريف	2
عضو	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	3
عضو	السيد/ محمد النهدي	4

مهام لجنة المخاطر:

- 1. وضع إستراتيجية وسياسات شاملة لإدارة المخاطر تتفق مع طبيعة وحجم أنشطة الشركة ومراقبة تنفيذها ومراجعتها وتحديثها بناءً على المتغيرات الداخلية والخارجية للشركة.
- 2. تحدید والحفاظ على مستوى مقبول من المخاطر التي قد تواجهها الشركة والتأكد من أن الشركة لا تتجاوز هذا الستوى ؛
 - الإشراف على إطار عمل إدارة الخاطر للشركة وتقييم
 فعالية إطار وآليات تحديد ومراقبة الخاطر التي تهدد
 الشركة من أجل تحديد مجالات القصور والكفاية.

- 4. تقديم التوجيه للإدارة، حسب الحاجة، لمساعدتهم في تحسين ممارسات إدارة المخاطر و / أو التخفيف من مخاطر معينة، بما في ذلك وجود موظفين إداريين مؤهلين للقيام بأنشطة إدارة المخاطر بفعالية ؛
- الحصول على تأكيد من الإدارة التنفيذية والتدقيق الداخلي بأن عمليات وأنظمة المخاطر تعمل بفعالية مع الضوابط المناسبة، بالإضافة إلى الامتثال للسياسات المعتمدة.
- إعداد التقارير حول مستوى التعرض للمخاطر والإجراءات الموصى بها لإدارة هذه المخاطر ورفعها إلى مجلس الإدارة.

 T
 للجتماع
 08/03/2023
 08/03/2023
 1

 T
 ✓
 ✓
 ✓
 08/03/2023
 1

 T
 ✓
 ✓
 ✓
 0
 1

 T
 ✓
 T
 ✓
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0
 0

- 7. تقديم التوصيات إلى مجلس الإدارة بشأن الأمور التعلقة بإدارة المخاطر.
 - 8. ضمان توافر الموارد والأنظمة الكافية لإدارة المخاطر.
 - 9. تقديم تقارير منتظمة إلى مجلس الإدارة عن مستوى مخاطر الشركة وإبلاغ مجلس الإدارة على الفور بأي تغييرات مهمة في حجم المخاطر ؛
- 10. التحقق من أن موظفي إدارة المخاطر بعيدون عن الأنشطة التي قد تعرض الشركة للمخاطر. و

الحضور الشخصي

السيدة/ مريم بن فارس

السيد/ محمد الشريف

السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي

السيد/ محمد النهدي

x الحضور من خلال وسائل تقنية المعلومات

ج- بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال العام 2023 وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور

11. مراجعة تعيين وأداء واستبدال مسؤول المخاطر ومراقبة

عقدت اللجنة ثلاثة اجتماعات (3) على النحو التالي:

تاريخ الاجتماع

21/09/2023

Т

Т

T تغیب بعذر

21/12/2023

الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:

30/03/2023

فعالية وحدة إدارة المخاطر بشكل عام.

10. نظام الرقابة الداخلية

التدقيق الداخلي

وتقوم إدارة التدقيق الداخلي وفق خطتها السنوية المبنية على تقييم حجم الخاطر والمعتمدة من قبل لجنة التدقيق المفوضة

الرقابة الداخلية، ورفع التقارير متضمنة الملاحظات والتوصيات إلى الإدارة ولجنة التدقيق والتي تتعلق بتحسين تلك الأنظمة.

متابعة تطبيق توصيات التدقيق الداخلي

نتيجة للمتابعة المستمرة والاجتماعات مع الإدارة خلال العام، تم تطبيق/حل عدد كبير من المسائل العالقة. حيث تم تطبيق/ حل ما يقارب %79 من هذه المسائل للتقارير الصادرة في عام

إدارة المخاطر

اعتمدت الشركة إطار عمل لإدارة المخاطر يعتمد على التقييم النوعي والكمى للمخاطر التي تواجهها والتي تؤثر على تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية والتشغيلية والمالية. تقوم لجنة المخاطر التابعة للمجلس بمراقبة وإدارة ومراجعة كافة أنواع المخاطر. وتعمل اللجنة مع الإدارة التنفيذية على تحديد مدى تقبل المخاطر والاستراتيجية بما يتلاءم مع وحدة الأعمال المعنية. وتقوم اللجنة بشكل دوري بمراجعة ومراقبة الامتثال مع مدى تقبل الخاطر الخاص بالشركة.

يقوم الامتثال على المتابعة المستمرة على الامتثال وتطبيق القوانين واللوائح ذات الصلة بالشركة. كما يراقب مدى تطبيق الشركة لقواعد السلوك العام، ومتابعة الخط الساخن الخاص بتلقي بلاغات الاحتيال عبر إدارة التدقيق الداخلي ورفع الوعي حول مكافحة واكتشاف محاولات الاحتيال أو الأنشطة غير

85

84

3

🗸 حضر الاجتماع

أ- إقرار مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة

يقر المجلس بمسؤوليته الكاملة عن فعالية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. ويساهم ذلك في تقييم فعالية وكفاءة العمليات، ودقة التقارير المالية، والامتثال للقوانين والتشريعات ذات الصلة والسياسات والإجراءات الخاصة بالشركة وذلك من خلال أنشطة الرقابة التالية:

إدارة التدقيق الداخلي في الشركة هي نشاط رقابي، استشاري مستقل وموضوعي تم إنشاؤه لتعزيز وإضافة قيمة لعمليات الشركة. وتقوم بمسؤولياتها وفقًا لمتطلبات حوكمة الشركات والمعايير الدولية الصادرة عن معهد المدققين الداخليين والمبادئ التوجيهية العتمدة. تتم أنشطتها بطريقة تستند إلى التقييم المستمر لمخاطر الأعمال المتصورة ولديها حق الوصول الكامل وغير المقيد إلى جميع الأنشطة والوثائق والسجلات والمتلكات والوظفين. ويشمل ذلك التحقق من التزام الشركة وموظفيها بأحكام القوانين واللوائح والسياسات والإجراءات المعمول بها ، ومتابعة آلية إدارة المخاطر.

وتتبع إدارة التدقيق الداخلي للمجلس من خلال لجنة التدقيق، بحيث تتمتع الإدارة وموظفيها بالاستقلال الكافي للقيام بالواجبات والمسؤوليات المنوطة بها.

من قبل مجلس الإدارة بالتأكد من كفاءة وفعَّالية أنظمة

ب- اسم مدير إدارة التدقيق الداخلي ومؤهلاته

يشغل السيد بسام الغاوي منصب مدير إدارة التدقيق الداخلي في الشركة منذ أغسطس 2014، وهو متخصص بمجال الرقابة وله خبرة واسعة تمتد على ما يقارب 28 عاماً، وذلك في مجالات: التدقيق الداخلي والخارجي وإدارة المخاطر، حوكمة الشركات، التحقيق في الغش والاحتيال والامتثال.

والسيد بسام الغاوي 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 (CIA) - (CIA)؛ مدقق تقنية المعلومات معتمد (CISA) - (SACA)؛ مكتشف التحايل معتمد (CRMA) - (CRMA)؛ محاسب قانوني ضابط الامتثال المعتمد (ACPA)؛ محاسب قانوني معتمد (ACPA) - (ASCA).

ج- اسم ضابط الامتثال ومؤهلاته

يشغل السيد علاء الدين منصور منصب رئيس الامتثال منذ شهر ابريل 2022، بالإضافة إلى منصبه كأمين سر مجلس إدارة الشركة. التحق السيد علاء بشركة ديار في عام 2013 وشغل منصب مدير العلاقات العامة وعلاقات المستثمرين حتى عام

يحمل شهادة الباكلريوس في الاتصال الجماهيري في العلاقات العامة من جامعة الفلاح -دبي، ويتملك خبرة تزيد عن 15 عاماً في مجال الاتصال والتسويق والعلاقات العامة، والعلاقات الحكومية وعلاقات المتثمرين.

د- كيفية تعامل إدارة التدقيق الداخلي مع أية مشاكل كبيرة بالشركة

تقوم إدارة التدقيق الداخلية بدراسة المشاكل الكبيرة في الشركة بشكل تفصيلي إن وجدت، وتشمل دراسة المشاكل مجموعة من الخطوات التي تتضمن تحديد طبيعة المشكلة وتصنيفها وفقاً لدرجة المخاطر، إضافةً إلى تحديد حجم المشكلة ودراسة مدى السلبيات الناجمة عنها والتي قد تتأثر بها الشركة.

وللحد من تفاقم المشكلة ومنع حدوثها مستقبلاً تقوم الإدارة برفع تقاريرها باللاحظات الناتجة عن دراسة هذه المشكلة وتقديم التوصيات لمعالجتها للإدارة التنفيذية وللمجلس من خلال لجنة التدقيق، ثم تقوم إدارة التدقيق الداخلي بمتابعة تنفيذ حل المشكلة من خلال التأكد من تنفيذ قرارات المجلس، كما تقوم إدارة التدقيق بإصدار تقارير دورية للجنة التدقيق وتوجز نتائج أنشطة أعمالها كالآتي:

- على أساس ربع سنوي: وتتضمن معلومات تتعلق بحالة ونتائج خطط التدقيق السنوي، وأنشطة العاملين للتدقيق الداخلي، ونتائج تقييمات الجودة الخارجية وكفاية موارد الادارة.
- على أساس سنوي: وذلك بتقييم ملائمة وفعالية نظام الرقابة الداخلية ومعرفة مدى تغطية الراجعة لجميع 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.

علماً أنه حسب الخطط المعتمدة للمراجعة لم تصادف إدارة التدقيق الداخلي أية مشاكل جوهرية / كبيرة بالشركة تستدعي الإفصاح عنها في التقارير والحسابات السنوية لعام 2023.

ه- عدد التقارير الصادرة من إدارة التدقيق الداخلي وإدارة الامتثال لمجلس إدارة الشركة

تتبع إدارة التدقيق الداخلي وإدارة الامتثال للمجلس من خلال لجنة التدقيق، وقد قامت بإصدار التقارير ونتائجها خلال العام 2023 إلى اللجنة وذلك حسب الخطط المعتمدة للمراجعة من قبلهم، وبلغت عدد التقارير الصادرة على النحو التالي:

الامتثال	التدقيق الداخلي	الرقابة الداخلية	نوع التقارير
2	14	13	العدد

11. تفاصيل المخالفات المرتكبة خلال السنة المالية 2023 وبيان أسبابها، وكيفية معالجتها وتجنب تكرارها مستقبلاً

لم تتكبد الشركة أية غرامات ولم تخضع لأية قيود من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع أو أي سلطة قانونية بشأن أي مسألة تتعلق بأسواق المال. وبالإضافة إلى ذلك، لم توجد أي قضايا

بشأن عدم الالتزام بأي من القوانين واللوائح السارية الخاصة بذلك عن السنة المالية 2023.

9. المساهمات النقدية والعينية التي قامت بها الشركة خلال العام 2023 في تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة

تعمل شركة ديار لأن تكون مؤثرة تأثيراً إيجابياً في الجتمع والبيئة الحيطة بها، وذلك من خلال مساهماتها الاجتماعية الفعالة، والقيام بشراكات مع الجهات المتخصصة بالدعم الاجتماعي وقضايا البيئة، مع التأكيد على ضرورة أن تتوافق أنشطة وبرامج السؤولية الجتمعية مع استراتيجية الشركة وقيمها.

في يونيو من عام 2023، قدمت شركة ديار مساهمة بقيمة 10,000 درهم لمركز السلام لتأهيل أصحاب الهمم، وذلك دعماً للأفراد الذين يواجهون تحديات مختلفة. وفي ذات الشهر، قدمت الشركة تبرعاً بقيمة 13,340 درهماً لمركز جمعية الإمارات لمتلازمة داون، والذي تم تخصيصه لرعاية علاج النطق لطالبين من المابين بمتلازمة داون.

بالإضافة إلى ذلك، وفي أكتوبر 2023، شاركت ديار في حملة دعم غزة، وساهمت بمبلغ 34,279 درهم لدعم جهود الإغاثة الدولية.

وتؤكد هذه المساعي الخيرية الاستراتيجية إيمان ديار بأهمية الاستفادة من مواردنا لإحداث تغيير إيجابي، بما يتماشى مع قيمنا المؤسسية المتمثلة في التعاطف والوعي الاجتماعي كمكونات أساسية لإطار الحوكمة.

13. معلومات عامة

أ- بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق، أعلى سعر، وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال السنة المالية للعام 2023

سعر الإغلاق	أدنى سعر	أعلى سعر	الشهر
0.48	0.48	0.49	يناير
0.48	0.47	0.49	فبراير
0.48	0.48	0.48	مارس
0.53	0.52	0.54	أبريل
0.67	0.65	0.67	مايو
0.67	0.65	0.68	يونيو
0.73	0.73	0.74	يوليو
0.71	0.70	0.71	أغسطس
0.67	0.67	0.69	سبتمبر
0.59	0.59	0.61	أكتوبر
0.67	0.66	0.68	نوفمبر
0.69	0.69	0.69	ديسمبر

ب- بيان بالأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق العام ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام 2023:

0			1. ~	h		
0			1	my m	A	
0		M		my	Y M	May of
0.		My my	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	W.	1	w
0					MA PA	
,		F	DETAAR		WAS TO	
	63	E VESTER OF THE PROPERTY OF TH				
	money					
Som the	2					

ج- بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في 31/12/2023 (أفراد، شركات، حكومات) مصنفة على النحو التالي: محلي، خليبي، عربي، وأجنبي:

	نسبة الأسهم الملوكة						تصنيف
المجموع	أخرى	مؤسسات فردية	بنوك	حكومة	شركات	أفراد	الساهم
85.740%	0.007%	0.053%	41.316%	0.003%	8.604%	35.758%	محلي
4.982%		0.005%	0.256%	-	3.077%	1.644%	خليجي
2.932%		-		-	0.176%	2.755%	عربي
6.347%	0.001%	-	-	-	4.700%	1.646%	أجنبي
100%	0.008%	0.058%	41.572%	0.003%	16.558%	41.802%	المجموع

د- بيان بالمساهمين الذين يملكون %5 أو أكثر من رأس مال الشركة كما في 31/12/2023 حسب الجدول التالي:

نسبة الملكية	عدد الأسهم الملوكة	الساهم
40.983%	1,793,350,662	بنك دبي الإسلامي(ش.م.ع.)

ه- بيان بكيفية توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 31/12/2023:

نسبة الأسهم الملوكة من رأس الال	عدد الأسهم الملوكة	عدد المساهمين	ملكية الأسهم (سهم)	م
6.247%	273,370,823	26,780	أقل من 50,000	1
9.311%	407,451,236	2,680	من 50,000 إلى أقل من 500,000	2
17.707%	774,848,388	564	من 5,000,000 إلى أقل من 5,000,000	3
66.734%	2,920,167,198	73	أكثر من 5,000,000	4
100%	4,375,837,645	30,097	المجوع	

و- بيان بالإجراءات التي تم اتخاذها بشأن ضوابط علاقات المستثمرين:

تعمل ديار على تعزيز التواصل بشكل دائم مع المستثمرين، والرد على جميع استفساراتهم بالسرعة المكنة وبالشكل الأنسب وتوجيه ما يلزم منها إلى الإدارات المعنية في الشركة.

وللوصول إلى مستوى أعمق من التواصل حدّثت الشركة قسم علاقات المستثمرين في الموقع عن طريق تغذيته بجميع البيانات المالية والتقرير السنوي إضافةً إلى تصميم عرض تقديمي

لعلاقات المستثمرين، يقدم معلومات حول استراتيجية الشركة وأهم بياناتها المالية ومشاريعها القائمة حالياً.

كما حدثت الشركة الصفحة الخاصة بها على موقع سوق دبي المالي مع الالتزام بتقديم الإفصاحات في موعدها.

ح- اسم مقرر اجتماعات مجلس الإدارة وتاريخ تعينه:

السيد / علاء الدين منصور	اسم القرر
10/5/2022	تاریخ تعینه

ى- بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة مع

أو أكثر من رأس مال الشركة خلال عام 2023.

2023,2022,2021

السارية في الدولة.

ك- بيان بنسبة التوطين في الشركة بنهاية الأعوام

توفر الشركة للمواطنين بيئة عمل مناسبة وحوافز

وتنمى خبراتهم العملية وتشجعهم على استكمال

دراستهم ومتابعة تطورهم المني من خلال توفير التدريب المناسب، علماً أن للمواطنين الأولوية بالتوظيف في شركة ديار، بما يتناسب مع التشريعات والقوانين

وتمثل نسبة المواطنين العاملين بالشركة 10%، 8%،

9% على التوالي من مجموع الموظفين للأعوام 2021، 2022، 2023، وتسعى ديار على زيادة هذه النسبة

خلال الأعوام القادمة، من خلال خلق وظائف جديدة للمواطنين تتماشى مع الاستراتيجية العامة للشركة.

مغرية تدفعهم نحو الإبداع والتطور وتصقل مهاراتهم

الأطراف ذات العلاقة خلال عام 2023 والتي تساوي %5 أو أكثر من رأس مال الشركة:

لا يوجد أي معاملات مع أطراف ذات علاقة تساوي %5

ط- بيان الأحداث الجوهرية التي صادفت الشركة خلال

- الإعلان عن النتائج المالية لعام 2022، وتسجيل إيرادات
 - الإعلان عن النتائج المالية للربع الأول لعام 2023 وتسجيل إيرادات بقيمة 312.5 مليون درهم.
 - الإعلان عن تعيين المقاول الرئيسي لأعمال البناء في
- الإعلان عن تسجيل نمو كبير لأرباح الشركة في النصف الأول من 2023 بنسبة %77، لتصل إلى 118 مليون
- الإعلان عن مشروع جنات، المرحلة السكنية الأخيرة في

 - الإعلان عن فوز مشروع مركاسا من ديار بجائزة
- الإعلان عن توقيع اتفاقية لمشروع مشترك في جزيرة

- بقيمة 803 مليون درهم.

 - مشروع تريا.
- مشروع ميدتاون في دبي.
- الإعلان عن التوسع في قطاع الضيافة عبر مشروع
- الإعلان عن صافي أرباح بقيمة 237.5 مليون درهم لفترة التسعة أشهر من عام 2023، بارتفاع %130.
- الخمس نجوم ضمن جوائز آريبيان بروبرتي 2023.
- الريم في أبوظبي مع شركة أراضي العقارية.

اسم مسؤول علاقات المستثمرين وبيانات التواصل معه:

السيد / علاء الدين منصور	اسم المسؤول
بيانات التواصل	
04/3840909 أو 3840175/04 أو 3840175/04	رقم الهاتف
IR@deyaar.ae / Alah@deyaar.ae	البريد الإلكتروني

الرابط الإلكتروني لصفحة علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة:

http://www.deyaar.ae/ar/investor-relations	الصفحة العربية
http://www.deyaar.ae/en/investor-relations	الصفحة الإنجليزية

ز- بيان بالقرارات الخاصة التي تم عرضها في الجمعية العمومية المنعقدة خلال عام 2023 والإجراءات المتخذة بشأنها:

لا يوجد أي قرارات خاصة تم عرضها على الجمعية العمومية المنعقدة خلال عام 2023.

ل- المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة أو جاري تطويرها خلال العام 2023

في عام 2023، بدأت ديار مرحلة التحول، عبر سلسلة من التحسينات المبتكرة التي عززت بشكل كبير عملياتنا التشغيلية واستراتيجيات التواصل مع العملاء. وقد اتسم هذا التطور بالتركيز على التبسيط والكفاءة، مما يضمن أن خدماتنا وعملياتنا الداخلية أصبحت أكثر سهولة في الوصول والاستخدام، وذلك لموظفينا وعملائنا على حد سواء.

كان أحد الإنجازات الأساسية لهذا العام هو التنفيذ الناجح للأتمتة عدد من العمليات الرئيسية. وقد عملت هذه البادرة على تبسيط العمليات المختلفة، ولا سيما في عمليات نقل الوحدات وإدارة دعم العملاء، وبالتالي تسريع المهام وتقليل الإجراءات اليدوية. وقد حظيت هذه التحسينات بتقدير كافة الأطراف المعنية لمساهمتها في الكفاءة التشغيلية وسهولة الاستخدام.

بالإضافة إلى أتمتة العمليات، قمنا بإجراء تحسينات كبيرة في أنظمة الدفع لدينا، مع إعطاء الأولوية لسهولة الاستخدام وإمكانية الوصول. تهدف هذه الترقية إلى تزويد عملائنا بتجربة دفع أكثر سلاسة ومرونة، والتي نالت رضا العملاء بشكل كبير لسهولتها وكفاءتها.

وضمن التزامنا بتعزيز قدراتنا التقنية فقد تم إدخال مجموعة من التحسينات للبنية التحتية الرقمية للشركة. فقد تم تطبيق أنظمة مراقبة متقدمة لواجهة برمجة التطبيقات (API) وخدمات Windows الخاصة بنا، مما يضمن قدرًا أكبر من الموثوقية والاستقرار في عملياتنا التقنية.

رئيس لجنة التدقيق

92

تم تحقيق قفزة كبيرة في التواصل مع العملاء وتقديم الخدمات. حيث قدمنا حلولاً مبتكرة مثل التكامل في تقديم طلبات الخدمات، فأصبح تواصل العملاء لا يتطلب أكثر من مجرد رسالة. علاوة على ذلك، سهّل اعتماد التوقيعات الرقمية على الوثائق اتباع نهج أكثر بساطة وصداقة للبيئة لإدارة الوثائق، مما يلغي الحاجة إلى التعامل الفعلى مع المستندات الورقية. ولم تكن هذه المبادرات مجرد تحسينات تقنية؛ بل مثلت تحولاً أساسيًا نحو شركة أكثر كفاءة وتركز على العملاء ومتقدمة تقنيًا. وقد وضعت جهودنا في عام 2023 معيارًا جديدًا في التميز في الخدمة والكفاءة التشغيلية، مما يؤكد التزامنا بالتحسين المستمر والابتكار.

والله ولي التوفيق،،،

بسام الغاوي یاسر بن زاید مريم بن فارس

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

رئيس لجنة الترشيحات والكافآت رئيس إدارة التدقيق الداخلي

تقرير أعضاء مجلس الإدارة	96
تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية الموحدة	98
بيان المركز المالي الموحد	110
بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	112
بيان الدخل الشامل الموحد	113
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد	114
بيان التدفقات النقدية الموحد	115
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة	116

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

95

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 31 ديسمبر 2023.

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 1,254 مليون درهم للسنة المنتها في 31 ديسمبر 2023 (2022: 803 مليون درهم) وبلغت الأرباح للسنة 441 مليون درهم (2022: 144 مليون درهم).

تهدف المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل تعزز قيمة الاستثمارات العقارية. ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بمقدار 399 مليون درهم من 6,166 مليون درهم في العام السابق إلى 6,565 مليون درهم في العام الحالي.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ عبد الله علي عبيد الهاملي	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ حمد بوعميم	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ راشد حسن دبوس	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد سعيد أحمد الشريف	عضو مجلس إدارة
د. عدنان عبد الشكور شلوان	عضو مجلس إدارة
السيد/ عبيد ناصر أحمد لوتاه	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد عبدالله عامر النهدي	عضو مجلس إدارة
السيد/ ياسر عبدالرحمن أحمد بن زايد	عضو مجلس إدارة
السيدة/ مريم محمد عبدالله عبدالرحمن بن فارس	عضو مجلس إدارة

مدقق الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 من قبل السادة/ ارنست ويونغ الشرق الأوسط، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في 22 مارس 2023.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

عبد الله على عبيد الهاملي

رئيس مجلس الإدارة

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأى

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة ب "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2023، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية الإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

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

مر آخر

لقد تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك البيانات المالية بتاريخ 13 فبراير 2023.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان ها أكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. وقد تم التعامل مع هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الأمر موضح في هذا السياق.

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

التقرير السنوي اللتكامل 2023 🔾

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

للتطوير والبيع؛

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا المجال على

العملية المتضمنة في تحديد تقييم العقارات المحتفظ بها

تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات لم يتم النظر فيها

لتقييم المبلغ القابل للاسترداد من قبل الإدارة؛

حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون؛

قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم

ودرايتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بقيمة 1,019 مليون درهم، والتي تشمل عقارات سكنية وتجارية مكتملة (245 مليون درهم)، وأراضي محتفظ بها للتطوير والبيع متعدد الاستخدامات (471 مليون درهم)، وعقارات قيد التطوير (303 مليون درهم) (إيضاح 8).

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بالتكلفة وصافي القيمة التي يمكن تحقيقها، أيهما أقل.

تطبق المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد البلغ القابل الاسترداد للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع. ويمكن أن يكون للتغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الموجودات. تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل ومعاملات عقارية مماثلة، والتي تتأثر بالظروف السائدة في السوق والخصائص الميزة لكل عقار في الحفظة.

أمر الندقيق الهام • تحققنا، على أساس العينة، من صافي القيمة المكن • تحقققا، على أساس العينة، من صافي القيمة المكن تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع تحقيقها من خلال مقارنة تكلفة العقار مقابل أسعار البيع المقدرة وتقييم مدى ملاءمة القيمة الدفترية لتلك العقارات وأي تخفيض ناتج عن ذلك إن وجد؛ أجرينا تحليلات الحساسية للافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد المبلغ القابل للاسترداد؛ و قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

- ونطاق عملهم؛

 ونطاق عملهم؛

 قديرات تأثير كبير على تحديد القيمة

 عودات. تشمل المدخلات الرئيسية
 عملية التقييم تدفقات نقدية
 املات عقارية مماثلة، والتي تتأثر
 المختارة؛
- قمنا بتقييم مدى معقولية أسعار البيع المقدرة من الجموعة من خلال مقارنتها بأسعار معاملات البيع التي أجريت مؤخراً وأسعار العقارات الماثلة؛
- تحققنا، على أساس العينة، من الدخلات، إن وُجدت، التي قدمتها الإدارة للمقيمين؛

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

تقييم العقارات الفندقية المنفة ضمن المتلكات والعدات

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

أمر التدقيق الهام

لدى الجموعة محفظة من الفنادق، التي يشغلها مالكوها

جزئياً، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن المتلكات والعدات. وإن

القيمة الدفترية لمحفظة الفنادق، البالغة 528 مليون درهم،

مشمولة في إجمالي القيمة الدفترية لمتلكات ومعدات

تحدد المجموعة ما إذا كان كل فندق يُظهر مؤشرات على

بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لهذه الفنادق مع قيمتها

تطبق المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد المبلغ القابل

للتغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة

تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية

التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل مشتقة من

متوسط سعر الغرفة اليومي في المستقبل ونسبة الإشغال

والإيرادات لكل غرفة متاحة ومعاملات عقارات مماثلة،

والتي تتأثر بالظروف السائدة في السوق والخصائص الميزة

للاسترداد لعقاراتها الفندقية الثلاثة. ويمكن أن يكون

القابلة للاسترداد لهذه الموجودات.

لكل فندق في الحفظة.

انخفاض القيمة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات، تقوم

المجموعة البالغة 565 مليون درهم (إيضاح 5).

أمر التدقيق الهام

تقييم العقارات الاستثمارية

تم إدراج محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ 871 مليون درهم (2022 - 763 مليون درهم) في بيان المركز المالي الموحد. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ 96 مليون درهم (2022 - لا شيء) (إيضاح 6).

يعتمد تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية على تقييمات داخلية وخارجية باستخدام التدفقات النقدية المخصومة على مدى فترة الاحتفاظ القدرة للمجموعة وطريقة رسملة الدخل وطريقة مقارنة البيعات للموجودات المعنية.

تتضمن عملية التقييم أحكاماً جوهرية عند تحديد وتقدير الافتراضات الأساسية التي سيتم تطبيقها، وتكون هذه التقييمات على درجة عالية من الحساسية تجاه الافتراضات الرئيسية المطبقة للتوصل إلى المدخلات الجوهرية غير الملحوظة وقد يكون لتغير بسيط في هذه الافتراضات تأثير جوهري على التقييم.

لعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا المجال على
 العملية المتضمنة في تحديد تقييم العقارات الاستثمارية؛
- تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛
 - حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون؛
- قمنا بتقییم مؤهلات القیمین الخارجیین وخبراتهم ودرایتهم وتحققنا من مدی موضوعیتهم واستقلالیتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا بتقييم ما إذا كانت أساليب التقييم المستخدمة متوافقة مع المعايير المعترف بها لتقييم العقارات وتحديد قيمتها العادلة؛
- قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم الداخلي لدينا لمراجعة منهجيات التقييم والافتراضات الرئيسية والأحكام الجوهرية التي تم استخدامها من خلال مقارنتها مع البيانات المتوفرة في السوق أو المعلومات الأخرى المتاحة علناً للعقارات المختارة؛
- تحققنا، على أساس العينة، من الدخلات، إن وُجدت، التي قدمتها الإدارة للمقيمين؛
- أجرينا تحليلات الحساسية للافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير الالية.

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجال على العملية التضمنة في تحديد تقييم العقارات الفندقية؛
 - تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات فندقية لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛
 - حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون؛
- قمنا بتقییم مؤهلات القیمین الخارجیین وخبراتهم ودرایتهم وتحققنا من مدی موضوعیتهم واستقلالیتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا، بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة
 وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات
 المستخدمة، مثل أسعار البيع المقدرة، في تقييم العقارات
 الختارة؛
- قمنا بتقييم مدى معقولية أسعار البيع المقدرة من الجموعة من خلال مقارنتها بأسعار معاملات البيع التي أجريت مؤخراً وأسعار العقارات الماثلة؛
- تحققنا، على أساس العينة، من الدخلات، إن وُجدت، التي قدمتها الإدارة للمقيمين؛
- أجرينا تحليلات الحساسية للافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد البلغ القابل للاسترداد؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

أمر التدقيق الهام

تقييم وقابلية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة

إن القيمة الدفترية للرصيد المستحق من طرف ذي علاقة هي 256 مليون درهم (2022 - 212 مليون درهم).

يتعلق هذا المبلغ ببعض العقارات محل النزاع والتي حصلت الجموعة بخصوصها على حكم قضائي لصالحها في عام 2019، ونتيجة للمفاوضات المستمرة، وقعت الجموعة اتفاقية تسوية مشروطة ("الاتفاقية") في 22 نوفمبر 2022.

وبموجب الاتفاقية، تم دفع مبلغ 200 مليون درهم نقداً عند توقيع الاتفاقية وسيتم تسوية البلغ التبقي الستحق نقداً خلال ثمانية عشر شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية.

استعانت الإدارة بمستشار قانوني خارجي لمساعدتهم في عملية التنفيذ والعملية الإدارية.

بناءً على تقييم الإدارة، تم تثبيت ذمم مدينة إضافية بقيمة 11,8 مليون درهم وتم عكس المخصص المدرج سابقاً بمبلغ 32,2 مليون درهم على رصيد الأطراف ذات العلاقة. راجع الإيضاح 10 والإيضاح 29 حول البيانات المالية الموحدة للمزيد من التفاصيل فيما يتعلق بهذا التقييم.

لعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- حصلنا على فهم تفصيلي للعقارات محل النزاع وقمنا بمراجعة جميع المستندات القانونية الصادرة عن السلطات القضائية المتعلقة بالرصيد المستحق من الطرف ذي العلاقة. كما ناقشنا هذا الأمر مع الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة؛
- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط على تقييم البلغ المبتحق من طرف ذي علاقة؛
- لقد قمنا بمراجعة النسخة الموقعة من اتفاقية التسوية المشروطة ("الاتفاقية") بين المجموعة والطرف ذي العلاقة وقمنا بفحص المستندات الداعمة لاستلام مبلغ نقدى قدره 200 مليون درهم؛
 - قمنا بتقييم الأحكام الهامة المطبقة والتقديرات التي قامت بها الإدارة عند تحديد القيمة الدفترية للذمم المدينة المتبقية المستحقة من طرف ذي علاقة كما في تاريخ التقرير؛ و
 - قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

تحقق الإيرادات من بيع العقارات

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

- حصلنا على فهم للعملية التي نفذتها الجموعة لتثبيت وقياس الإيرادات فيما يتعلق ببيع العقارات؛
- أجرينا اختباراً لتصميم وتنفيذ الضوابط ذات العلاقة؛
- قمنا بفحص عينة من العقود المرمة مع العملاء لبيع العقارات، وقمنا بتقييم تحديد الإدارة لالتزامات الأداء وقرارها بخصوص ما إذا كان ينبغي تثبيت الإيرادات خلال فترة زمنية أو في وقتٍ محدد وفقًا لمطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 الإيرادات من عقود العملاء من خلال الرجوع إلى الشروط والأحكام المحددة في العقود.
- بالنسبة للمشاريع التي حددتها إدارة الجموعة لتثبيت الإيرادات على مدى فترة زمنية، قمنا بتقييم الترتيبات التعاقدية مع العملاء ومدى معقولية التكاليف المقدرة لاستكمال تطوير المشروع الأساسي؛
- تحققنا، على أساس العينة، من أن الإيرادات متوافقة مع العقد الموقع مع العميل، وأن التكلفة المتكبدة متوافقة مع نسبة إنجاز تطوير المشروع استناداً إلى شهادة / فواتير الدفع العتمدة. كما تحققنا من نسبة إنجاز المشروع بمقارنة التكاليف المتكبدة مع تكاليف تطوير المشروع المقدرة؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

105 التقرير السنوي اللتكامل 2023 105

أمر التدقيق الهام

جوهرية وعمل تقديرات.

نهاية كل فترة محاسبية.

يتطلب تحقق الإيرادات من بيع العقارات تطبيق أحكام

تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء

بخصوص ما إذا كانت ستقوم بتثبيت الإيرادات خلال فترة

زمنية أو في وقتٍ محدد بناءً على الأخذ بالاعتبار ما إذا كانت

بديل، وما إذا كانت المجموعة لديها حق ملزم في الدفع فيما

المجموعة قامت بإنشاء بند موجودات ليس له استخدام

عندما يتم تثبيت الإيرادات بمرور الوقت، تقوم الجموعة

بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية المطلوبة

لاستيفاء التزامات الأداء بموجب العقد وتقوم بتثبيت

الإيرادات بشكل نسبي إلى حد استيفاء التزامات الأداء كما في

تم تقييم تحقق الإيرادات من بيع العقارات على أنه أحد أمور

التدقيق الهامة بسبب أهمية تقييم استيفاء التزامات الأداء

والأحكام الصادرة في تقييم توقيت تثبيت الإيرادات.

يتعلق باستيفاء التزامات الأداء خلال مدة العقد.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى

تتألف المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة ولا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية عن المعلومات الأخرى.

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

وفيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، تتمثل مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى والتحقق مما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بشكل جوهري مع البيانات المالية الموحدة أو المعرفة التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو التي يبدو أنها تتضمن أخطاءً جوهرية. وفي حال توصلنا إلى استنتاج، بناءً على الإجراءات التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير التدقيق هذا، أن هناك أخطاءً جوهرية في هذه المعلومات الأخرى. وليس لدينا ما نبلغ عنه في هذا الصدد.

في حال خلصنا إلى وجود خطأ جوهري في التقرير السنوي أثناء قراءته، يتعين علينا إحاطة مسؤولي الحوكمة بهذا الأمر واتخاذ الإجراءات المناسبة وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق.

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي 32، لسنة 2021 في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهرية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية والإفصاح، كما هو مناسب، عن الأمور ذات العلاقة بمواصلة أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة إلا إذا كانت الإدارة تنوي تصفية المجموعة أو إيقاف أعمالها، أو ليس لديها أي بديل واقعي سوى القيام بذلك.

يتحمل مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية الموحدة، بشكل إجمالي، خالية من الأخطاء الجوهرية، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وإصدار تقرير مدققي الحسابات الذي يتضمن رأينا حول البيانات المالية الموحدة. وإن التأكيدات المعقولة هي عبارة عن مستوى عالٍ من التأكيدات، لكنها ليست ضماناً بأن التدقيق الذي تم إجراؤه وفقاً لعايير التدقيق الدولية سوف يكتشف دائماً الأخطاء الجوهرية عند وجودها. وقد تنشأ الأخطاء نتيجة لاحتيال أو خطأ، وتعتبر جوهرية إذا كان من المتوقع أن تؤثر، منفردة أو مجتمعة، بشكل معقول على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

في إطار عملية التدقيق التي تتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، نقوم بإجراء الأحكام المهنية مع إبقاء مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. كما نقوم بما يلى:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهري الناتج عن الاحتيال أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيال قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية المحموعة

- تقييم مدى ملاءمة السياسات الحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات الحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص العلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل الجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نتحمل المسؤولية عن توجيه وتنفيذ عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها. ونتحمل وحدنا المؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

نتواصل مع مجلس الإدارة بخصوص، من بين أمورٍ أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق.

كما نقدم إقراراً لمجلس الإدارة يفيد بأننا قد امتثلنا لقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبلغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول بأنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما ينطبق، الإجراءات التي تم اتخاذها لإزالة التهديدات أو الضوابط المطبقة.

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي:

- الشركة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- اا. لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- III. تم إعداد البيانات المالية، من كافة النواجي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 في دولة الإمارات العربية المتحدة؛
 - IV. تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية للشركة؛
- ر. تم الإفصاح عن الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، إن وجدت، ضمن الإيضاح 33 حول البيانات المالية الموحدة؛
 - VI يبين إيضاح 10 المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
- VII. استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترع انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023، أي من الأحكام المعنية من المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2023؛ و
 - VIII. يبين إيضاح 23 المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

عن ارنست ويونغ

موقعة من قبل:

وردة إبراهيم

شريك

رقم التسجيل : 1258

2024 _____

دبي، الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2023

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	إيضاحات	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
521,463	565,232	5	المتلكات والمعدات
762,776	871,367	6	العقارات الاستثمارية
1,356,671	1,368,476	7	الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة
266,897	286,173	9	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
4,894	4,040	12	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
2,912,701	3,095,288		
			الموجودات المتداولة
1,463,259	1,018,736	8	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
3,042	5,910		المخزون
633,890	853,041	9	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
212,897	259,256	10 (ج)	الستحق من أطراف ذات علاقة
939,907	1,332,638	11	النقد والأرصدة لدى البنوك
3,252,995	3,469,581		
6,165,696	6,564,869		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية
4,375,838	4,375,838	13	رأس الال
14,424	58,495	14	الاحتياطي القانوني
(14,441)	(15,295)	12	احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
126,664	519,207		الأرباح المستبقاة
4,502,485	4,938,245		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
838,261	551,093	15	القروض
-	4,754	17	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
13,409	17,572	18	ذمم الحتجزات الدائنة
16,070	15,603	19	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
867,740	589,022		
			المطلوبات المتداولة
	93,224	15	القروض
838,261	374,594	16	الدفعات المقدمة من العملاء
-	546,590	17	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
13,409	18,434	18	ذمم الحتجزات الدائنة
16,070	4,340	25	مخصص المطالبات
	420	اد) 10	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
795,471	1,037,602		
1,663,211	1,626,624		إجمالي المطلوبات
6,165,696	6,564,869		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، ووفقًا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تظهر البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة.

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 5 مارس 2024 وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

عبد الله علي عبيد الهاملي معيد القطامي الرئيس التنفيذي الرئيس التنفيذي

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	إيضاحات	
144,238	440,714		الربح للسنة
			بنود الدخل الشامل الأخرى
			البند الذي لن يتم إعادة تصنيفه لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
(567)	(854)	12	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الخسارة الشاملة الأخرى – صافي التغير في القيمة العادلة
(567)	(854)		بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
143,671	439,860		إجمالي الدخل الشامل للسنة
143,671	439,860		العائد إلى: مالكي الشركة
143,671	439,860		إجمالي الدخل الشامل للسنة

	إيضاحات	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الإيرادات	20	1,254,288	803,409
التكاليف المباشرة	21	(861,667)	(531,318)
المروفات العمومية والإدارية والبيعية	23	(225,434)	(178,303)
الإيرادات التشغيلية الأخرى	22	90,925	39,555
تكاليف التمويل	26	(59,812)	(36,087)
مخصص / مصاريف مقابل مطالبات	25	(411)	(1,169)
إيرادات التمويل	26	20,167	3,488
الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة شقيقة	7	63,210	44,663
الربح قبل تعديلات القيمة العادلة وخسائر انخفاض القيمة		281,266	- 144,238
الانخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع	8	(6,460)	-
عكس الانخفاض في قيمة المتلكات والعدات	5 (ج)	69,860	-
الربح من التقييم العادل للعقارات الاستثمارية	6	96,048	-
الربح السنة		440,714	144,238
الربح العائد إلى:			
مالكي الشركة		440,714	144,238
		440,714	144,238
أرباح السهم العائدة إلى مالكي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخففة	27	10,07 فلس	3,3 فلس

113 التقرير السنوي اللتكامل 2023 113

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022	2023		
 ألف درهم	ألف درهم	إيضاحات	
144,238	440,714		ريح السنة
111,200	1.10,7.1.1		ربع السبب تعدیلات علی:
16,720	17,109	5 (د)	عديدت عبى. الاستهلاك
3,440	3,296	19	العسميت مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(6,522)	(9,468)	(1) 21	مخطعان منافحات بهايية الحدثة متنوطقين عكس انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع، صافي
(0/022)	(5) 155)	(.,	انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وموجودات مالية أخرى
354	4,182	23	وأطراف ذات علاقة
-	6,460	8	الانخفاض في قيمة العقارات قيد الإنشاء والعقارات المحتفظ بها للبيع
_	(69,860)	5	عكس انخفاض القيمة مقابل المتلكات والآلات والعدات
1,169	411		مخصص/ مصاریف مقابل مطالبات
(3,488)	(20,167)	26	إيرادات تمويل
36,087	59,812	26	تکالیف تمویل
	(11,758)		الدخل الآخر المعترف به على الذمم الدينة لطرف ذي علاقة
-	(32,242)		عكس انخفاض القيمة على الذمم الدينة لطرف ذي علاقة
(44,101)	(61,805)	7	الحصة من نتائج شركة شقيقة ومشروع مشترك
-	(96,048)	6	الربح من تقييمً عقار استثماري وفقاً للّقيمة العادلة
			التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد مكافآت نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في
147,897	230,636		الشخطات التشديبة التسفيليية فبن لشداد مدافات لهاية الحدثمة للموطفين والمغيرات في رأس المال العامل
(2,466)	(3,763)	19	مكافآت نهاية الخدمة الدفوعة للموظفين
(2,188)	(0,700)		التغيرات في رأس المال العامل:
64,234	426,486		العقارات الحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)
9,140	4,163	18	ذمم المحتجزات الدائنة - غير المتداولة - ذمم المحتجزات الدائنة - غير المتداولة
2,022	(25,974)	18	ذمم المحتجزات الدائنة - التداولة
(132,679)	(19,276)		الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى – غير التداولة
(51,117)	(220,245)		الذمم الدينة التجارية وذمم العقود الدينة والذمم الدينة الأخرى – التداولة
31,121	176,424		الدفعات المقدمة من العملاء
(612)	(2,868)		المخزون
201,265	(2,382)		المستحق من أطراف ذات علاقة
48,693	121,252		الذمم الدائنة التجارية والأخرى – المتداولة
-	4,754		الذمم الدائنة التجارية والأخرى – غير المتداولة
(375)	39		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
317,123	689,246		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			 التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(6,058)	(7,530)	5	التدفقات التقدية من الانسطة الاستمارية إضافات إلى المتلكات والمعدات - صافي
(1,356)	(719)	Ü	إصفاف إلى العقارات الاستثمارية - صافي إضافات إلى العقارات الاستثمارية - صافي
30,905	50,000	7	مبالغ معاد سدادها من مشروع مشترك
21,095	-	7	توزيعات أرباح من مشروع مشترك وشركات شقيقة
(179,450)	(105,000)		صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
2,375	17,845		إيرادات من ودائع
(132,489)	(45,404)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(0-0-0-1)	(00)		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية -
(273,871) 416,194	(397,703) 104,512		ت سدید قروض مید قرم
(29,928)	(62,176)		سحب قروض تکالیف تمویل مدفوعة
112,395	(355,367)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
297,029 398,028	288,475 694,991		صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
(66)	(639)		التعدية وسبة التعدية في بداية السنة مصاريف انخفاض قيمة أرصدة مصرفية
		11	
694,991	982,827	11	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الأرباح المستبقاة / (الخسائر (التراكمة ألف درهم	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس الال ألف درهم	
4,361,964	(1,705,600)	(13,874)	303,438	5,778,000	الرصيد في 1 يناير 2022
-	1,705,600		(303,438)	(1,402,162)	التخفيض المصرح به (راجع إيضاح 13)
					إجمالي الدخل الشامل للسنة
144,238	144,238	-	-	-	الربح للسنة
(567)	-	(567)	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
143,671	144,238	(567)	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
	(14,424)	-	14,424	-	تحويل إلى الاحتياطي القانوني
(3,150)	(3,150)	-	-	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 10 (ب))
4,502,485	126,664	(14,441)	14,424	4,375,838	الرصيد في 31 ديسمبر 2022 إجمالي الدخل الشامل للسنة
440,714	440,714	-	-	-	الربح للسنة
(854)	-	(854)	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
439,860	440,714	(854)	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
	(44,071)	-	, -	-	تحويل إلى الاحتياطي القانوني
(4,100)	(4,100)	-	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 10 (ب))
4,938,245	519,207	(15,295)	58,495	4,375,838	الرصيد في 31 ديسمبر 2023الأساسية والمخففة

115 التقرير السنوي اللتكامل 2023 114

1. الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

تم تأسيس وتسجيل شركة ديار للتطوير ش.م.ع. ("الشركة") بتاريخ 10 يوليو 2007 كشركة مساهمة عامة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن عنوان الشركة المسجل هو ص. ب 30833 دبي، الإمارات العربية المتحدة. إن الشركة مدرجة في سوق دبي المالي، دبي، الإمارات العربية المتحدة.

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

صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 9 ديسمبر 2022 ويسري مفعوله للفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023. الإدارة بصدد مراجعة المرسوم بالقانون وستضمن الامتثال لمتطلبات القانون اعتبارًا من فترة السريان المطبقة على الشركة. راجع إيضاح 34.

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

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

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

تم في هذه البيانات المالية الموحدة اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

ولم يترتب على اعتماد هذه المعايير أي تأثير جوهري على الإفصاحات أو على البالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة إلا أنه قد يؤثر اعتمادها على احتساب المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء؛
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية فيما يتعلق بتصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
 - التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 عقود التأمين؛ و
 - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة.
 - الإصلاح الضريبي على المستوى الدولي قواعد نموذج الركيزة الثانية التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12

(ب) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكرًا

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد، كما في 31 ديسمبر 2023 كما هو مبين أدناه:

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة	يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد				
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 بند مطلوبات عقود الإيجار في اتفاقية البيع وإعادة الإيجار	1 يناير 2024				
تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1	1 يناير 2024				
اتفاقيات تمويل الموردين - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7	1 يناير 2024				
تتوقع الجموعة اعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عند سريان العمل بها، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.					

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة بيان التوافق

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

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

أساس الإعداد

قامت الإدارة بإجراء تقييم حول قدرة الجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد لمواصلة أعمالها في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي تقديرات غير مؤكدة جوهرية والتي

قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. لذلك، يستمر إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

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 للمبلغ المدفوع مقابل البضائع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم قبضه نظير بيع أحد الموجودات، أو دفعه لتحويل بند مطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحديده بطريقة مباشرة أو تم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لبند موجودات أو بند مطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار خصائص بند الموجودات أو بند المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك الخصائص بالحسبان عند تسعير بند الموجودات أو بند ملخص بالسياسات الماسبية الهامة (تتمة)

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى 1، 2 أو 3 بناءً على الحد الذي تكون عنده مدخلات قياسات القيمة العادلة ملحوظة، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، كما هو موضح أدناه:

- مدخلات المستوى 1 هي أسعار معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة تستطيع المنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى 2 هي مدخلات غير الأسعار الدرجة ضمن المستوى 1 والتي تكون ملحوظة لبند الموجودات أو المطلوبات إما بطريق مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى 3 هي مدخلات غير قابلة للملاحظة لبند الموجودات أو بند المطلوبات.

تم عرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بالألف درهم إماراتي ("ألف درهم ") وهي العملة الرسمية وعملة العرض للمحموعة.

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 التغيرة الناتجة من الشراكة مع الجهة الستثمر 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.

عندما يكون لدى الشركة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تمتلك السيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ الشركة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

- حجم حصة حقوق التصويت التي تملكها الشركة بالنظر إلى حجم وتوزيع حصص أصحاب الأصوات الآخرين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخرين أو أطراف أخرى؛
 - الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى أن الشركة تمتلك، أو لا تمتلك، القدرة الحالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة في الوقت الذي يطلب فيه إصدار قرارات، بالإضافة إلى أنماط التصويت في اجتماعات المساهمين السابقة.

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

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة السيطرة على

التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الأرباح أو

وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة

إن الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخرى

مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي

الشركة وإلى الحصص غير المسطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد

تكون عائدةً إلى مالكي الشركة والحصص غير المسيطرة. إن

عجز في الحصص غير المسطرة.

الشركة التابعة وينتهى عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة

التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة

الخسائر للوحد منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة

يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والدخل والمصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

119 التقرير السنوي اللتكامل 2023 118

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

تتضمن الموجودات المالية الموحدة الموجودات والمطلوبات والنتائج من عمليات الشركات التابعة للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية الفعلية	بلد التأسيس	اسم الشركات التابعة
خدمات إدارة المرافق	%100	الإمارات	ديار لإدارة المرافق ذ.م.م
الوساطة والخدمات ذات الصلة	7.100	الإمارات	نیشن واید ریالتورز ذ.م.م*
الاستثمار والتطوير العقاري	7.100	الإمارات	ديار للضيافة ذ.م.م
شركة عقارية	%100	الإمارات	ديار الدولية ذ.م.م*
الاستثمار والتطوير العقاري	%100	الإمارات	ديار فينشر ذ.م.م*
الاستثمار والتطوير العقاري	%100	الإمارات	فلامنجو كريك ذ.م.م*
الاستثمار والتطوير العقاري	%100	لبنان	بيروت باي ش.م.ل**
شركة استثمار قابضة	%100	هولندا	ديار وست آسيا كوبيراتيف يو. آي*
الاستثمار والتطوير العقاري	%100	أمريكا	ديار ديفلوبمنت كوربوريشن**
الاستثمار والتطوير العقاري	%100	السعودية	ديار التواصل للتطوير العقاري*
إدارة جمعيات اللاك	%100	الإمارات	ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م
إدارة العقارات	%100	الإمارات	ديار لإدارة العقارات
شراء وبيع وتطوير العقارات	%100	الإمارات	مونتروز ش.ذ.م.م.*
إدارة الفنادق	%100	الإمارات	ذا اتریا ش.ذ.م.م.
الاستثمار في المشروعات التجارية والصناعية وإدارتها	%100	الإمارات	ديار هولدنج شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م*
شراء وبيع وتطوير العقارات	%100	الإمارات	بيلا روز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م
خدمات تبريد المناطق	%100	الإمارات	نيشن وايد مانجمنت سيرفيسز
تأجير الفنادق والشقق الفندقية	%100	الإمارات	البرشا ذ.م.م.
الفنادق والخدمات الترفيهية	%100	الإمارات	مونت روز منطقة حرة - ذ.م.م. (مسجلة أيضًا باسم ميلينيوم مونتروز للشقق الفندقية ذ م م الصادرة عن دائرة دبي الاقتصادية)
شراء وبيع وتطوير العقارات	%100	الإمارات	ديار باي للتطوير العقاري ذ.م.م. *
الاستثمار والتطوير العقاري	7.50	الإمارات	المشروع المشترك أراضي للتطوير ذ.م.م
الاستثمار والتطوير العقاري	7.22.72	جزر کایمان	الشركة الشقيقة سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك

^{*} لم تقم هذه الشركات بتنفيذ أي أنشطة تجارية خلال الفترة.

الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

الشركة الشقيقة هي النشأة التي تمارس الجموعة 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.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب 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 الشقيقة أو المشروع المشترك يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية الحاسبية، باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة شقيقة أو مشروع مشترك مبدئياً في بيان الركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً للاعتراف بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الشقيقة أو المشروع المشترك. عندما تزيد حصة الجموعة في الخسائر عن حصتها في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك، فإن حصة الجموعة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك (التي تتضمن أية حصص طويلة الأجل، التي وفقاً لطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي استثمار الجموعة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك) تتوقف المجموعة عن الاعتراف بأية خسائر إضافية. ويتم الاعتراف بالخسائر الإضافية فقط إلى الحد الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو ضمنية متوقعة أو قدمت دفعات بالنيابة عن الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك.

يتم احتساب الاستثمار في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي أصبحت فيه الجهة المستثمر فيها شركة شقيقة أو مشتروع مشترك. عند الاستحواذ على استثمار في شركة شقيقة أو مشتروع 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 الجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد عن تكلفة الاستثمار، بعد إعادة التقييم، مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في فترة الاستحواذ على الاستثمار.

يتم تطبيق متطلبات العيار الحاسي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار الجموعة في شركة شقيقة. وعندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار الحاسي الدولي رقم 36 كبند موجودات فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ المكن تحصيله له (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة معترف بها لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي بند موجودات، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الحاسي الدولي رقم 36 ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحصيل للاستثمار لاحقاً.

عندما تقوم احدى منشآت المجموعة بالتعامل مع شركة شقيقة أو مشروع مشترك لدى المجموعة، فإن الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات مع الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق الحصص في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك غير المربطة بالمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - الأدوات المالية

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 متطلبات الاعتراف والقياس الخاصة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع البنود غير المالية.

121 التقرير السنوي اللتكامل 2023 120

^{**} هذه الشركات قيد التصفية ولم تقم بتنفيذ أي أنشطة تجارية خلال الفترة.

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 – الأدوات المالية (تتمة)

أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف بند الموجودات المالية على أنه مقاس بـ: التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى – استثمارات دين أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى – استثمارات حقوق ملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبصورة عامة، يرتكز تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على نموذج الأعمال الذي يتم في إطاره إدارة بند الموجودات المالية وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. إن المشتقات المتضمنة في العقود والتي يكون فيها العقد الأساسي عبارة عن بند موجودات مالية في نطاق المعيار، لا تكون مشتقات منقسمة على الإطلاق. وبدلاً من ذلك، يتم تقييم الأدوات المالية المختلطة بشكل كلي لغرض التصنيف.

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

- 1. أن تكون الموجودات محتفظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
 - 2. أن ينتج عن البنود التعاقدية الخاصة بالأداة، في تواريخ محددة، تدفقات نقدية تعد فقط دفعات للمبلغ الأصلي وأرباح على المبلغ الأصلي المستحق.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

عند الاعتراف المبدئي بأحد استثمارات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى. 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 بنود الدخل الشامل الأخرى 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 بند الموجودات المالية الذي لا يفي بمتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى 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.

بنة استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل معر الشامل الأخرى الشامل الأخرى التحديث القيمة العادلة. ويتم احت

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

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

يتم مبدئياً قياس بند الموجودات المالية (ما لم يكن ذمم مدينة تجارية ليست ذات بنود تمويل هامة يتم قياسها مبدئياً بسعر المعاملة) بالقيمة العادلة زائداً، فيما يتعلق بالبنود التي ليست بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة العائدة 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 حسب خسائر انخفاض القيمة (راجع (ب) أدناه). يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأية أرباح أو خسائر، ناتجة عن إيقاف الاعتراف، ضمن الأرباح أو الخسائر.

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 – الأدوات المالية (تتمة)

ب) انخفاض القيمة

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

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، سيتم قياس مخصصات الخسائر بناءً على أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل خلال 12 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.

تقوم الجموعة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر ائتمان متوقعة خلال 12 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.

تقاس 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 البدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ الجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة اللائمة 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 30 يوماً.

تعتبر المجموعة أن بند الموجودات المالية متعثر السداد عندما:

- يكون من غير الحتمل أن يفي المقترض بالتزاماته الائتمانية بالكامل تجاه المجموعة دون لجوء المجموعة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (في حالة الاحتفاظ بأي ضمان)؛ أو
 - أن يكون بند الموجودات المالية مستحق منذ أكثر من 90 يوماً؛

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

الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

تقاس الخسائر الائتمانية المتوقعة بقيمة مخصص يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهرًا لموجودات المرحلة الأولى، أو الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لموجودات المرحلة الثانية أو المرحلة الثالثة. ينتقل بند الموجودات إلى المرحلة الثانية عندما تزيد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان لبند موجودات ما قد زادت بشكل ملموس، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات النوعية والكمية المعقولة والدعومة التي قد تطرأ في المستقبل.

تعريف التخلف عن السداد

تعتبر الجموعة ما يلي على أنه حدث تخلف عن السداد لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة التاريخية إلى أن الموجودات المالية التي تستوفي بأي من المعايير التالية غير قابلة للاسترداد بشكل عام:

- عندما يكون هناك خرق للتعهدات المالية من قبل المدين؛
- عندما تشير المعلومات التي تم تطويرها داخليًا أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يدفع المدين لدائنيه، بما فيهم المجموعة، بالكامل (دون الأخذ بالاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة) وبغض النظر عن التحليل أعلاه، تعتبر المجموعة أن التخلف عن السداد قد حدث عندما يكون بند الموجودات المالية متأخرًا عن موعد استحقاقه لأكثر من 90 يومًا ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التخلف عن السداد هو الأنسب.

سياسة الشطب

لا تشطب المجموعة أي بند موجودات مالية إلا عند وجود معلومات تشير إلى معاناة المدين من صعوبات مالية بالغة ولا يوجد احتمال واقعي لتعافيه من تلك الصعوبات، على سبيل المثال، عندما يوضع المدين قيد التصفية أو يدخل في إجراءات الإفلاس، أو في حالة الذمم المدينة التجارية، عندما تكون المبالغ قد تجاوزت استحقاقها لأكثر من عامين، أيهما أقرب. قد تبقى الموجودات المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة النفاذ بموجب إجراءات الاسترداد للمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار المشورة القانونية عند الاقتضاء. يتم الاعتراف بأي مبالغ مستردة في الأرباح أو الخسائر الموحدة.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. وتقاس خسائر الائتمان بالقيمة 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 لبند الموجودات المالية.

125 التقرير السنوي اللتكامل 2023 124

ج) إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف ببند موجودات مالية ما عندما

النقدية من ذلك البند، أو عندما تقوم الجموعة بتحويل حقوق

الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية من بند الموجودات

وامتيازات ملكية بند الموجودات المالية بصورة فعلية، أو لم تقم

الملكية بصورة فعلية ولا تحتفظ بسيطرتها على بند الموجودات

المجموعة بموجبها بتحويل أو بالاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيازات

تقوم الجموعة بإبرام معاملات تقوم بموجبها بتحويل موجودات معترف بها في بيان المركز المالي الموحد، ولكن تحتفظ بكل أو بجزء

كبير من مخاطر وامتيازات بند الموجودات المحول. في هذه الحالة،

يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة

بنكية، ذمم تجارية دائنة وأخرى ومحتجزات دائنة.

باستخدام طريقة الفائدة الفعلية أو بالقيمة العادلة من خلال

الربح أو الخسارة. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة قروض

مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم إدراج المطلوبات المالية المنفة بالقيمة العادلة من خلال

الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة، مع الاعتراف بأية أرباح أو خسائر ناتجة عن تغيرات في القيمة العادلة معترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءاً من علاقة تحوط محددة. يتضمن صافي الربح أو الخسارة المعترف به في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد أي فائدة مدفوعة على بند المطلوبات المالية.

لا يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات الحولة.

المطلوبات المالية

المالية من خلال معاملة يتم بموجبها تحويل كافة مخاطر

تنتهى حقوق الجموعة التعاقدية في الحصول على التدفقات

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 – الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم الجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الوجودات

- (انظر تعريف التقصير أعلاه)
- تتعلق بالصعوبة المالية، إعفاء (إعفاءات) للمقترض، لم يكن ليمنحها المُقرض (المقرضون) في غير مثل تلك الأسباب
- عملية إعادة الهيكلة المالية

يتم خصم مخصصات الخسائر الخاصة بالوجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. فيما الدخل الشامل الأخرى، يتم الاعتراف بمخصص الخسائر ضمن لبند الموجودات.

المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى قد تعرضت لانخفاض القيمة ائتمانياً. ويعد بند الموجودات المالية منخفضًا في القيمة ائتمانيًا عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي تتضمن تأثيرًا سلبيًا على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لبند الموجودات المالية. ويتضمن الدليل على أن بند الموجودات المالية منخفض القيمة ائتمانيًا بيانات ملحوظة حول الأحداث التالية:

- مواجهة الطرف المصدر أو المقترض لصعوبة مالية بالغة
- إحداث خروقات في العقود، مثل التعثر أو تجاوز الاستحقاق
- أن يمنح المُقرض (المقرضون)، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية
- أن يصبح من الحتمل إشهار المقترض للإفلاس أو البدء في

عرض انخفاض القيمة

يتعلق بسندات الدين المسجلة بالقيمة العادلة من خلال بنود بنود الدخل الشامل الأخرى بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية

ومع ذلك، يتم الاعتراف بالطلوبات 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 لبند المطلوبات المالية في بيان الدخل الشامل، إلا إذا كان الاعتراف بتأثيرات التغييرات في مخاطر الائتمان في بنود الدخل الشامل الأخرى من شأنه أن يخلق أو يزيد من عدم التطابق الماسبي في بيان الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات في بيان الأرباح أو الخسائر. لا يتم تصنيف التغيرات في القيمة العادلة المنسوبة لمخاطر الائتمان لبند المطلوبات المالية التي تم إدراجها في بيان الدخل الشامل في وقت لاحق إلى بيان الأرباح أو الخسائر؛ وبدلاً من ذلك، يتم تحويلها إلى أرباح مستبقاة عند إلغاء الاعتراف ببند المطلوبات

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

مطلوبات مالية تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

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

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف الفوائد على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلى هو المعدل الذي يخصم تماماً الدفعات النقدية المستقبلية (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلى وتكاليف المعاملة والعلاوات أو الخصومات الأخرى) من خلال العمر المتوقع لبند المطلوبات المالية أو (حيثما يكون ملائما) فترة أقصر، إلى التكلفة المطفأة لبند المطلوبات المالية.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما وفقط عندما يتم استيفاء التزامات المجموعة أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة المدرجة لبند المطلوبات المالية 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.

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

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

(ب) المعاملات والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى العملة الرسمية باستخدام أسعار الصرف السائدة بتواريخ 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 الموحد.

يتم بيان أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية المتعلقة بالقروض والنقدية وشبه النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "إيرادات أو تكاليف التمويل". يتم عرض كافة أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن بند "الإيرادات التشغيلية الأخرى أو المصروفات التشغيلية الأخرى".

الحموعة

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

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

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 التراكمة 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.

المتلكات والعدات

يتم بيان المتلكات والعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتألف تكلفة المتلكات والمعدات من تكلفة الشراء مضافاً إليها المصروفات العرضية للاستحواذ. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية لبند الموجودات أو يتم الاعتراف بها كبند موجودات 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 المروفات.

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	50
التحسينات على العقارات المستأجرة	6
الأثاث والتجهيزات والمعدات	5-15
السيارات	6

تتم مراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية للموجودات، ويتم تعديلها عندما يكون ذلك ملائماً في نهاية كل فترة تقرير. عندما تكون القيمة الدفترية لبند الموجودات 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 لبند الموجودات، ويتم الاعتراف بها ضمن بند "الإيرادات أو المحروفات 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.

129 التقرير السنوي اللتكامل 2023 128

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات الاستثمارية (تتمة)

الاعتاف

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق إيراد إيجاري منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم تشييدها 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.

القياب

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 40 "العقارات الاستثمارية". يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بيان 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 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 مُحاسبية لاحقة.

بيع العقارات الاستثمارية

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الجموعة 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 بند الموجودات القابلة للاسترداد.

تعتبر الوحدة المنتجة للنقد أصغر مجموعة موجودات قابلة للتحديد تنتج تدفقات نقدية وتكون مستقلة إلى أبعد الحدود عن الموجودات والمجموعات الأخرى. 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 النقدية

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

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

العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

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

يتم الاعتراف بمقدار التخفيض في قيمة العقارات قيد التطوير بغرض البيع كمصروفات في الفترة التي يحدث فيها التخفيض أو يتم فيها تكبد الخسائر. ويتم الاعتراف بقيمة عكس أي تخفيض في القيمة نتيجة الزيادة في صافي القيمة القابلة للتحقيق ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في الفترة التي تحدث فيها هذه الزيادة فقط إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية عن التكلفة الفعلية.

النقدية وشبه النقدية

تشتمل النقدية وشبه النقدية على النقد في الصندوق ولدى البنك والودائع تحت الطلب لدى المصارف ذات فترات استحقاق تمتد إلى ثلاثة أشهرٍ أو أقل، بعد تنزيل السحوبات المصرفية على الكشوف. لقد تم إظهار السحوبات المصرفية على الكشوف في بيان المركز الالي الموحد ضمن القروض في بند المطلوبات المتداولة.

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع

يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع عندما يتغير استخدام العقار. ويتم إجراء مثل هذه التحويلات بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بأية أرباح ناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. 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 محتفظ بها للبيع

يتم تحويل العقارات الاستثمارية إلى العقارات الحتفظ بها للتطوير والبيع عندما يتغير استخدام العقار. ويتم إجراء مثل هذه التحويلات بالقيمة العادلة للعقارات في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بأية أرباح ناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. 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 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 بنود الدخل الشامل الأخرى، ويتم عرضها في احتياطي إعادة التقييم. ويتم الاعتراف بأي خسائر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

130 التقرير السنوى اللتكامل 2023 130

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافآت الموظفين

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

يرتكز مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين على أساس بند المطلوبات الذي قد ينشأ فيما لو تم إنهاء خدمات كافة موظفي الجموعة 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 دولة الإمارات العربية المتحدة، ويتم احتسابها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادى رقم 7 لسنة 1999 المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

دفعات مقدمة من العملاء

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

تكاليف القروض

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

المخصصات

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

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

يتم قياس الخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة لتسوية الالتزام باستخدام معدلٍ يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الحددة للالتزام. يتم الاعتراف بالزيادات في المخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصروف فائدة.

الاعتراف بالإيرادات

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

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات وفقاً لنموذج خماسي الخطوات حسبما جاء في المعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية على النحو التالي:

تُعتبر المجموعة أنها أوفت بتعهدات الأعمال التعاقدية، ومن ثم

الخطوة 1

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 2

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 3

تحديد سعر العاملة: يتمثل سعر العاملة في القابل الالي الذي تتوقع الجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم التعهد بها للعميل، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإنابة عن أطراف أخرى.

الخطوة 4

تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على تعهد بتنفيذ أكثر من عمل تعاقدي، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كلٍ على حدة بقيمة تمثل المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة.

الخطوة 5

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

محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كمدير أو وكيل وخلصت إلى

يتم الاعتراف بالإيرادات في البيانات المالية الموحدة إلى الحد الذي

يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن

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.

مؤسسة التنظيم العقاري بدبي، عند استمرار العميل في العجز

يتم الاعتراف بإيرادات الغرفة في وقت ما (بالصافي بعد استقطاع

الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عندما يتم شغل الغرف

يتم الاعتراف بإيرادات الأغذية والمشروبات (بالصافي بعد استقطاع

الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عند بيع الطلبات أو

من المتوقع أن يحدث ذلك، على الرغم من إجراءات المتابعة

الصارمة مع العميل المتعثر، وفقاً للإجراءات التي وضعتها

قياس الإيرادات والتكاليف على نحو موثوق، عند الاقتضاء.

أنها تعمل كمدير في جميع ترتيبات إيراداتها.

الإيرادات من مصادرة العقارات

عن السداد طبقاً للشروط التعاقدية.

إيرادات الضيافة

وتقديم الخدمات للضيوف.

الأغذية والمشروبات

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

تقوم بالاعتراف بالإيرادات على المدى الزمني في حال استيفاء أحد المعايير التالية:

- قام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المقدمة من قبل المجموعة بمجرد تقديمها؛ أو
- 2. ترتب على أداء المجموعة نشأة أو تعزيز بند موجودات خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو
- لم يترتب على أداء الجموعة نشأة بند موجودات ما ذو استخدام بديل للمجموعة ويكون لدى الجموعة حق قابل للنفاذ بدفعات مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

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

تقوم الجموعة بتخصيص سعر المعاملة لالتزامات 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 لاستكمال المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.

عندما تقوم المجموعة بالوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المتعهد بها، تقوم المجموعة حينئذٍ بإنشاء بند موجودات 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 تعاقديًا باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم الجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها وفقًا لمعايير

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 الخدمات

إن الإيرادات الواردة من الخدمات مثل إدارة العقارات والمرافق والأنشطة المتعلقة بإدارة المرافق يتم الاعتراف بها في الفترة الحاسبية التي يتم تقديم الخدمات فيها.

إيرادات الإيجارات

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

إيرادات التمويل

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

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

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في بيان المركز المالي الموحد عند وجود حقٍ 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.

يتم تصنيف عقود الإيجار التي يحتفظ بموجبها المؤجر بكافة

مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية كعقود إيجار تشغيلي.

يتم إدراج المبالغ المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلي (بعد

استقطاع الحوافز المقبوضة من المؤجر) في الأرباح أو الخسائر على

أساس قيمة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

طبقاً للمادة 171 من القانون الاتحادي رقم (32) لسنة 2021، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت بما لا يتجاوز 10⁄2 من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطيات.

ذمم دائنة ومستحقات

يتم الاعتراف بالمطلوبات عن البالغ التي سيتم دفعها في الستقبل للبضائع أو الوجودات أو الخدمات المستلمة، سواء تم إصدار فواتير بها من قبل المورد أم لا. ويتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي (معدل الفائدة الفعلي).

أحداث بعد تاريخ التقرير

يتم تعديل البيانات المالية الموحدة لتعكس الأحداث التي حدثت بين تاريخ التقرير وتاريخ اعتماد البيانات المالية الموحدة للإصدار، شريطة أن تقدم دليلاً على الظروف القائمة في تاريخ التقرير. تتم مناقشة أي أحداث ما بعد نهاية السنة غير القابلة للتعديل في البيانات المالية الموحدة عندما تكون جوهرية.

135 التقرير السنوي اللتكامل 2023 135

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

التصنيف المتداول أو غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات على أساس التصنيف المتداول/غير المتداول.

يتم تصنيف بند الموجودات كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو هناك النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
 - الاحتفاظ به بشكلٍ رئيسي لغرض المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو الذمم المدينة عند الطلب)؛ أو
- النقدية أو شبه النقدية إلا إذا كان مقيداً من أن يحول أو يستخدم لسداد بند مطلوبات على الأقل لفترة 12 شهراً بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف بند المطلوبات كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
 - الاحتفاظ به بشكلِ رئيسي لغرض المتاجرة
- مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير (أو مستحقة الدفع عند الطلب)؛ أو

• لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية بند المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهرًا بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

تقوم الجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالستقبل. نادراً ما تتوافق التقديرات الحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. تم أدناه مناقشة التقديرات والافتراضات ذات الخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والطلوبات في غضون السنة المالية القادمة.

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية

تطبق المحموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار الحاسبي الدولي رقم 40 حيث يتم تقييم العقار الاستثماري المحتفظ به لتحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين وفقاً للقيمة العادلة بناءً على التقييم الذي تم القيام به من قبل شركة تقييم مستقلة أو التقييم الداخلي من قبل الإدارة المالية لدى الجموعة.

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 الجموعة 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 الخاطر الكامنة في الأسواق التى تعمل فيها الشركات.
- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

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

(ب) استرداد استثمار في مشروع مشترك وشركة شقيقة ("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 المكن أن يتم دعم القيمة الدفترية للشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية بالقيمة الدفترية للموجودات المحتفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية.

137 التقرير السنوى اللتكامل 2023 137

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

(ب) استرداد استثمار في مشروع مشترك وشركة شقيقة ("الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية") (تتمة)

بالنسبة للمحفظة العقارية المحفظ بها من قبل الشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية، تقوم الإدارة بإجراء تقييم داخلي لتحديد القيمة العادلة باستخدام أسلوب تقييم يرتكز على نموذج التدفقات النقدية المخصومة، وحيثما تقتضي الضرورة، تستعين بشركات تقييم خارجية متخصصة ومؤهلة لتحديد القيمة العادلة لحفظة 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 بند الوجودات ذي الصلة.

(ج) المعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء"

إن تطبيق سياسة الاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يقتضي من الإدارة وضع الأحكام التالية:

الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

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

تحديد أسعار المعاملة

يتعين على المجموعة تحديد أسعار العاملة فيما يتعلق بعقودها مع العملاء كلٍ 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 الجموعة أنه قد تم الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية في فترة زمنية محددة، يتم الاعتراف بالإيرادات

عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. في حال عقود بيع موجودات عقارية، يتم عادةً الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تسليم الوحدة إلى العميل.

تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقود مع العملاء

قررت الجموعة تطبيق طريقة الدخلات لتخصيص سعر العاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية حيث يتم الاعتراف بالإيرادات على الدى الزمني. ترى الجموعة أن أفضل مؤشر للإيرادات الحققة فعلياً من خلال استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس الجهود البذولة 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.

(د) تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم الجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد التكلفة النسوبة 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.

(ه) تقييم قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع

تقوم الجموعة بمراجعة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع لتقييم تخفيض القيمة عند وجود مؤشر على تخفيض القيمة. تستعين الجموعة بالتقييمات الداخلية المنفذة استناداً إلى بيانات المبيعات السوقية لغرض التأكد من القيمة القابلة للاسترداد.

(و) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

يتم استهلاك تكاليف بنود المتلكات والعدات على أساس منتظم على مدى الأعمار الإنتاجية القدرة للموجودات. خلال السنة، قامت الإدارة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية المقدرة لكل بند موجودات و/ أو فئة موجودات بناءً على العوامل التالية:

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

نتج عن التغيير في الأعمار الإنتاجية لفئات الموجودات (المباني) إلى انخفاض تكلفة الاستهلاك خلال السنة مما كان له تأثير غير جوهري.

> لم تضع الإدارة تقديرات للقيم المتبقية لأي بنود من بنود المتلكات والعدات في نهاية عمرها الإنتاجي.

والتوقع لنفط برنت.

(ط) انخفاض قيمة جميع الموجودات المالية

تقوم المجموعة بمراجعة جميع موجوداتها المالية لتقييم مدى

على الأقل. عند تحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بمخصصات

المستحقة من جهة ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والتعاقدية

الخبرة التاريخية الفعلية لخسارة الائتمان. وتتضاعف هذه المعدلات

بعوامل متدرجة لتعكس الفروق بين الظروف الاقتصادية خلال

المتوقع للذمم المدينة. وتستند عوامل القياس إلى السعر الفعلى

الفترة التي من خلالها تم جمع البيانات التاريخية، والظروف الحالية، ونظرة المجموعة للظروف الاقتصادية على مدى العمر

والمدينين الآخرين من العملاء الأفراد، والتي تشمل مجموعة

كبيرة جدا من الأرصدة الصغيرة. تستند معدلات الخسارة إلى

كفاية مخصصات انخفاض القيمة على أساس ربع سنوى

انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

(ز) انخفاض قيمة المتلكات والمعدات

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

(ح) تصنيف العقارات

عند القيام بتصنيف العقارات، قامت الإدارة بإصدار أحكامًا مختلفة. إن الحكم مطلوب في تحديد ما إذا كان العقار مؤهلًا كعقار استثماري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة الحكم بشكل ثابت وفقًا لتعريفات الاستثمار العقاري والمتلكات والمعدات أو عقارات التطوير. عند إصدار حكمها، أخذت الإدارة بالاعتبار المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات كما هو مبين في المعايير المحاسبية الدولية أرقام 2 و 16 و 40، على وجه التحديد، الاستخدام المقصود للعقارات كما تحدده الإدارة.

5. ممتلكات ومعدات

الإجمالي ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	سيارات ألف درهم	أثاث وتجهيزات ومعدات ألف درهم	التحسينات على العقارات الستأجرة ألف درهم	قطعة أرض ومباني ألف درهم		
						التكلفة	
701,182	15	623	115,444	4,796	580,304	كما في 1 يناير 2022	
6,058	64	-	5,950	-	44	إضافات	
(3,563)	-	-	-	-	(3,563)	تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح 8)	
703,677	79	623	121,394	4,796	576,785	كما في 31 ديسمبر 2022	
7,530	4,448	-	3,035	13	34	 إضافات	
(16,512)	-	-	(2,277)	-	(14,235)	تسويات	
694,695	4,527	623	122,152	4,809	562,584	كما في 31 ديسمبر 2023	
						الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة	
165,494	-	249	51,048	4,016	110,181	كما في 1 يناير 2022	
16,720	-	75	0.440			 عمل للسنة [إيضاح 5 (د)]	
		70	9,440	206	6,999	الحمل للسنة [إيضاح 5 (د)]	
182,214	-	324	60,488	4,222	6,999	الحمل للسنة [إيضاح 5 (د)] كما في 31 ديسمبر 2022	
182,214 17,109	-						
		324	60,488	4,222	117,180	كما في 31 ديسمبر 2022	
17,109	-	324 79	60,488	4,222 210	117,180	كما في 31 ديسمبر 2022 الحمل للسنة [إيضاح 5 (د)]	
17,109 (69,860)	-	324 79	60,488 9,901 -	4,222 210	117,180 6,919 (69,860)	كما في 31 ديسمبر 2022 الحمل للسنة [إيضاح 5 (د)] عكس انخفاض القيمة [إيضاح 5 (ج)]	
17,109 (69,860)	-	324 79	60,488 9,901 -	4,222 210	117,180 6,919 (69,860)	كما في 31 ديسمبر 2022 الحمل للسنة [إيضاح 5 (د)] عكس انخفاض القيمة [إيضاح 5 (ج)] كما في 31 ديسمبر 2023	

- تم رهن أرض ومباني تبلغ قيمتها المدرجة 498,6 مليون درهم (2022: 256,3 مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (أيضاح 15).
- ب) خلال السنة، لم تقم الشركة بإعادة تصنيف أي وحدات في مبانيها (2022: تمت إعادة تصنيف وحدات بمبلغ 3,6 مليون درهم) بناءً على تغيير هذه الوحدات (إيضاح 8).

5. ممتلكات ومعدات (تتمة)

ح) لدى المجموعة محفظة من موجودات الضيافة المدرجة في المتلكات والعدات تبلغ 527,7 مليون درهم (2022: 848 مليون درهم) والتي تم تسجيل عكس خسارة انخفاض في القيمة مقابلها خلال السنة بمبلغ 69,9 مليون درهم (2022: لا شيء). تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لاثنين من الموجودات الفندقية باستخدام القيم العادلة الاسترشادية للعقار كما في 31 ديسمبر 2023 كما تم تحديدها من قبل الإدارة لفندق واحد ولفندق آخر على النحو المنصوص عليه بواسطة شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. استخدم المثن طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذين الفندقين.

علاوة على ذلك، استنتجت الإدارة، بالنسبة لأحد الفنادق، إلى أن القيمة القابلة للاسترداد تعادل القيمة في الاستخدام. عند تحديد القيمة في الاستخدام، قدرت الإدارة التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية وحددت معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. تم تحديد تقدير القيمة في الاستخدام باستخدام معدل خصم بنسبة 11% (2022: 11%) ومعدل نمو قيمة نهائية بنسبة 3% (2022: 3%).

د) تم توزيع مصاريف الاستهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد كما يلي:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
تكاليف مباشرة [إيضاح 21 (2) و (3)] المصروفات العمومية والإدارية والبيعية (إيضاح 23)	14,555 2,554	14,437 2,283
	17,109	16,720

6. العقارات الاستثمارية

2022 إجمالي ألف درهم	2023 إجمالي ألف درهم	شقق خدمية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	وحدات التجزئة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	وحدات المخازن داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم		مبنى للاستخدام المتنوع داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	
		3	3	3	3	3	النظام المتدرج للقيمة العادلة
758,231	762,776	291,448	226,134	14,045	74,201	156,948	كما في 1 يناير
1,356	(8,503)	(8,833)	17	-	-	313	إضافات / تسويات
3,189	21,046	(3,422)	24,502	(34)	-	-	المحول إلى / من عقارات محتفظ بها للبيع، صافي (إيضاح 8)
	96,048	30,402	38,743	(113)	(3)	27,019	صافي الربح من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
762,776	871,367	309,595	289,396	13,898	74,198	184,280	كما في 31 ديسمبر

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

- أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لوجودات أو مطلوبات متطابقة (المستوى 1)؛
- مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن الستوى 1 وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لوجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (مشتقة من الأسعار) (المستوى 2)؛ و
- مدخلات لموجودات أو مطلوبات غير مرتكزة على معطيات السوق اللحوظة (مدخلات غير ملحوظة) (الستوى 3).

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

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ 487,8 مليون درهم (2022: 426 مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح 15).

خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات ومواقف السيارات بمبلغ 24,5 مليون درهم من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدات (2022: بمبلغ 3,2 مليون درهم). تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بقيمتها العادلة وترى الإدارة أن القيمة المدرجة للوحدات المحولة تعادل القيمة العادلة في تاريخ التحويل. كما قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات بمبلغ 3,4 مليون درهم إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على التغير في استخدام تلك الوحدات (2022: لا شيء) (إيضاح 8).

6. العقارات الاستثمارية (تتمة)

عمليات التقييم

تم تقييم وحدات البيع بالتجزئة، والمواقف، ومبنى سكني خدمي واحد ووحدات الخازن المرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء القيمين بمؤهلات مناسبة كما أن لديهم خبرة في تقييم مواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية المعنية بالتقييم. بالنسبة لكافة العقارات الاستثمارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. تم تقييم مبنى مكتب للاستخدام المتنوع في دولة الإمارات العربية المتحدة والمباني المتبقية لاثنين من الشقق الخدمية من قبل قسم الإدارة المالية للمجموعة. يتضمن قسم الإدارة 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 التقييم فيما بين

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

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

لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقييم خلال السنة.

يعرض الجدول أدناه المعلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير القابلة للرصد (المستوى 3). وإن التغير بمقدار 100 نقطة أساس في تقدير الإدارة في تاريخ التقرير من شأنه أن يزيد / (ينقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه.

يرات الإدارة	حـساسية تقد					
تأثير أعلى ألف درهم	تأثير أقل ألف درهم	تصنيف المدخلات	التقدير	التقييم	القطاع	الدولة
932	(932)	80 درهم إلى 198 درهم لكل قدم مربع سنوياً	القيمة الإيجارية المقدرة	طريقه رسملة الدخل		
(9,504)	12,578	%10	معدل الخصم		مبنى للاستخدام المتنوع	الإمارات العربية المتحدة
1,059	(1,059)	1,247 درهم إلى 1,920 درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية القدرة	طريقة مقارنة البيعات		
742	(742)	23 ألف درهم إلى 54 ألف درهم لكل موقف	القيمة السوقية المقدرة		مساحات المواقف	الإمارات العربية المتحدة
139	(139)	150 إلى 300 درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة البيعات	وحدات المخازن	الإمارات العربية المتحدة
2,894	(2,894)	403 درهم إلى 2,421 درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة		وحدات تجزئة	الإمارات العربية المتحدة
(5,867)	6,391	%10	معدل الخصم	طريقة التدفقات النقدية الخصومة	مبنی خدمي واحد	الإمارات العربية المتحدة
2,124	(2,124)	1,044 درهم إلى 1,578 درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة البيعات	عدد 2 شقق خدمية	الإمارات العربية المتحدة

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

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

القيمة الإيجارية المقدرة (لكل قدم مربع سنوياً)

يتم تحديدها بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، ويتم دعمها من خلال شروط عقد الإيجار الحالي أو العقود الأخرى أو دليل خارجي مثل القيمة الإيجارية الحالية السائدة في السوق لعقارات مماثلة؛

معدل خصم التدفقات النقدية

يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2023 والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.

بالنسبة للمبنى السكني الخدمي، تم تحديد التقييم باستخدام طريقة رسملة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة كما يلى:

الأرباح المقدرة (سنويا)

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.

7. الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

جمالي	الإ•	ة الشقيقة	الشرك	المشاريع المشتركة		
2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
1,364,570	1,356,671	385,689	390,742	978,881	965,929	ي 1 يناير
44,101	61,805	7,053	4,670	37,048	57,135	عصة الربح (راجع ملحوظة (1) أدناه)
(30,905)	(50,000)	-	-	(30,905)	(50,000)	عادة سداد مساهمة رأسمالية
(21,095)	-	(2,000)	-	(19,095)	-	وزيعات أرباح
1,356,671	1,368,476	390,742	395,412	965,929	973,064	ې 31 ديسمبر

(1) إعادة تسوية حصة الربح

ِجمالي	الإ	ة الشقيقة	الشرك	المشاريع المشتركة		
2022	2023	2022	2023	2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
44,663	63,210	7,053	4,670	37,610	58,540	حصة الربح
(562)	(1,405)		-	(562)	(1,405)	تسوية بين الشركات
44,101	61,805	7,053	4,670	37,048	57,135	

الاستثمار في شركة شقيقة

لدى الجموعة حصة بنسبة 22,72٪ في شركة "سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك" ("الزوراء")، شركة مسجلة في جزر كايمان. إن الشركة الشقيقة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.

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

2022 ألف درهم 22,72%	2023 ألف درهم 22,72%	نسبة حصة الملكية
940,193	940,193	الموجودات غير المتداولة
22	4	الموجودات المتداولة
(900)	(1,058)	المطلوبات المتداولة
939,315	939,139	صافي الموجودات (٪100)
213,412	213,372	حصة الجموعة من صافي الوجودات (%22,72)
177,330	182,040	التعديلات (راجع ملحوظة (1) أدناه)
390,742	395,412	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة
(184)	(184)	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (٪100)
(42)	(42)	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (٪22,72)
7,095	4,712	تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع ملحوظة (1) أدناه)
7,053	4,670	حصة الجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

⁽¹⁾ يتضمن ذلك القسط المدفوع من قبل الجموعة في وقت استثمارها الأصلي والتعديلات المتعلقة بتوافق السياسات المحاسبية للشركة الشقيقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

7. الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة (تتمة)

الاستثمار في مشروع مشترك

تمتلك المجموعة حصة 50٪ في شركة أراضي للتطوير ذ.م.م، وهي شركة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتمثل نشاط المشروع المشترك في تطوير العقارات وأنشطة التأجير. تمثل المبالغ التالية موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج المشروع المشترك.

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

2022 ألف درهم 50%	2023 ألف درهم 50%	نسبة حصة الملكية
136,314	234,186	الإيرادات
588	3,625	إيرادات الفوائد
26,164	26,290	استهلاك وإطفاء
51,269	95,046	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (100%)
25,635	47,523	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (50%)
11,911	12,809	تعديلات تتعلق بالسياسة الحاسبية (راجع ملحوظة (1) أدناه)
(498)	(1,792)	تعديلات أخرى
37,048	58,540	حصة الجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

⁽¹⁾ يتضمن ذلك العلاوة المدفوعة من قبل الجموعة في وقت استثمارها الأصلي والتعديلات المتعلقة باتساق السياسات المحاسبية للمشروع المشترك مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

2022 ألف درهم 50%	2023 ألف درهم 50%	نسبة حصة الملكية
1,207,387 192,722 (8) (40,197)	1,188,377 198,027 - (56,036)	الموجودات غير المتداولة الموجودات المتداولة المطلوبات غير المتداولة المطلوبات المتداولة
1,359,904	1,330,368	صافي الموجودات (100%)
679,952 285,977	665,184 307,880	حصة المجموعة من صافي الموجودات (50%) التعديلات (راجع ملحوظة (1) أدناه)
965,929	973,064	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة

8. العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

نسبة حصة الملكية	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
كما في 1 يناير 2022	332,622	498,563	689,412	1,520,597
إضافات	7,867	335,808	4,181	347,856
تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح 5)	3,563	-	-	3,563
تحويل إلى عقار استثماري (إيضاح 6)	(3,189)	-	-	(3,189)
بيع عقارات (إيضاح 21)	(40,329)	(365,239)	-	(405,568)
كما في 31 ديسمبر 2022	300,534	469,132	693,593	1,463,259
كما في 1 يناير 2023	300,534	469,132	693,593	1,463,259
إضافات	636	296,217	1,041	297,894
تحويلات	242,690	(25,559)	(217,131)	-
تحويل إلى عقار استثماري (إيضاح 6)	(21,046)	-	-	(21,046)
انخفاض القيمة	-	-	(6,460)	(6,460)
بيع عقارات (إيضاح 21)	(278,228)	(436,683)	-	(714,911)
كما في 31 ديسمبر 2023	244,586	303,107	471,043	1,018,736

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

خلال السنة، لم تقم الشركة بإعادة تصنيف أي وحدات من المتلكات والآلات والعدات (2022: 3,6 مليون درهم) (إيضاح 5)

خلال السنة، أعادت الشركة تصنيف بعض الوحدات التي تبلغ قيمتها 24,5 مليون درهم إلى عقارات استثمارية (2022: 3,2 مليون درهم). كما قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات بمبلغ 3,4 مليون درهم من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على التغير في استخدام تلك الوحدات (2022: لا شيء) (إيضاح 6).

تم رهن قطع الأراضي بما في ذلك مشروع قيد التطوير بقيمة إجمالية مدرجة بمبلغ 641 مليون درهم (2022: 843 مليون درهم) والعقارات المكتملة التي تبلغ إجمالي قيمتها المدرجة 65,6 مليون درهم (31 ديسمبر 2022: 65,6 مليون درهم) بموجب التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح 15).

في السنة الحالية، اعترفت المجموعة بمبلغ 714,9 مليون درهم (2022: 406 مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المعترف بها بمبلغ 950,1 مليون درهم (2022: 537,8 مليون درهم) (إيضاحي 20 و 21).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها 471 مليون درهم كما في تاريخ التقرير (31 ديسمبر 2022: 693,6 مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشترين المحتملين.

9. الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع ملحوظة (1) أدناه) الذمم المدينة الأخرى (راجع ملحوظة (2) أدناه)	792,666 346,548	697,526 203,261
	1,139,214	900,787
متداول غیر متداول	853,041 286,173	633,890 266,897
1. الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الذمم المدينة التجارية الذمم المدينة التجارية المستحقة خلال 12 شهراً موجودات العقود	247,655	117,816
الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المستحقة خلال 12 شهراً الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المستحقة بعد 12 شهراً	258,838 286,173	312,813 266,897
إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير	792,666	697,526

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بعد تنزيل مخصص انخفاض القيمة البالغ 121,5 مليون درهم (2022: 119,9 مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

كما في 31 ديسمبر 2023، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات 690,2 مليون درهم (2022: 615,1 مليون درهم)، وبلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى 102,5 مليون درهم (2022: 82,4 مليون درهم).

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

31 دیسمبر 2023	إجمالي الذمم المدينة ألف درهم	مخصص انخفاض القيمة ألف درهم	صافي الذمم المدينة ألف درهم	نسبة خسارة الائتمان المتوقعة
موجودات العقود	547,510	(2,499)	545,011	%0,46
حتى 3 أشهر	136,966	(3,608)	133,358	%2,63
أكثر من 3 أشهر	120,741	(6,444)	114,297	%5,34
تم تكوين مخصص لها بالكامل	108,939	(108,939)	-	%100
	914,156	(121,490)	792,666	

31 دیسمبر 2023	إجمالي الذمم المدينة ألف درهم	مخصص انخفاض القيمة ألف درهم	صافي الذمم المدينة ألف درهم	نسبة خسارة الائتمان المتوقعة
موجودات العقود	582,770	(3,060)	579,710	%0.53
حق 3 أشهر	54,139	(3,508)	50,631	%6.48
أكثر من 3 أشهر	73,512	(6,327)	67,185	%8.61
تم تكوين مخصص لها بالكامل	106,969	(106,969)	-	%100
	817,390	(119,864)	697,526	

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

9. الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

2. الذمم المدينة الأخرى

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
38,909	83,626	الدفعات المقدمة للمقاولين
4,181	5,220	الدفعات المقدمة للموردين
114,476	183,432	مصروفات مدفوعة مقدماً
47,398	82,259	أخرى
204,964 (1,703)	354,537 (7,989)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
203,261	346,548	

10. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تجري الجموعة معاملات مع شركات ومنشآت تندرج تحت تعريف الطرف ذي العلاقة كما هو وارد في المعيار الحاسبي الدولي رقم 24 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة. تتمثل الأطراف ذات العلاقة في شركات خاضعة لملكية مشتركة و / أو إدارة وسيطرة مشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين.

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
مساهم الأغلبية النهائي		
إيرادات تشغيلية أخرى/ إيرادات التمويل	18,408	3,691
تكاليف التمويل	41,760	25,288
سحب قروض	100	219,793
سداد قروض	317,450	216,129

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
مشروع مشترك		
إيرادات تشغيلية أخرى	2,811	1,125
إيرادات توزيعات أرباح	50,000	19,095
إعادة سداد مساهمة رأسمالية	-	30,905
شركة شقيقة		
ر. إيرادات توزيعاwت أرباح	-	2,000

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
13,980	15,156	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل للموظفين
508	382	معاشات ومكافآت نهاية الخدمة للموظفين
330	365	أتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة *
3,150	4,100	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة **
17,968	20,003	

^{*} تم الاعتراف بأتعاب إضافية عن حضور جلسات مجلس الإدارة بمبلغ 0,09 مليون درهم (2022: 0,17 مليون درهم) خلال السنة تتعلق بالسنة السابقة.

^{**} تم الاعتراف بمدفوعات إضافية لكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 0,55 مليون درهم (2022: 0,15 مليون درهم) خلال السنة بناءً على الموافقة النهائية للمساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 22 مارس 2023.

10. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

2022 2023 أ لف درهم ألف درهم	
	متداولة
1,084 3,466	المستحق من مشروع مشترك
245,426 257,184	المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
246,510 260,650 (33,613) (1,394)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
212,897 259,256	

ترى الإدارة أنه بناءً على حكم المحكمة واتفاقية التسوية المشروطة الموقعة مع الطرف ذي العلاقة خلال سنة 2022 (راجع إيضاح 29 لمزيد من التفاصيل)، يمكن استرداد رصيد الذمم المدينة من طرف ذي علاقة والذي يبلغ 256 مليون درهم. قامت الإدارة خلال السنة بعكس مخصص انخفاض القيمة البالغ 32,2 مليون درهم، وقامت كذلك بالاعتراف بإيرادات بمبلغ 11,8 مليون درهم (إيضاح 22) بناءً على اتفاقية التسوية والمناقشات الإضافية مع الطرف ذي العلاقة.

يشمل النقد والأرصدة لدى البنوك المبالغ المحتفظ بها لدى أكبر مساهمي المجموعة وأرصدة الحسابات البنكية بمبلغ 164,9 مليون درهم (2022: 166,6 مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة 437 مليون درهم (2022: 354 مليون درهم)، بمعدلات الربح السائدة في السوق.

مخصص انخفاض القيمة

لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - الأدوات المالية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تتضمن تلك الأحكام والافتراضات استخدام معلومات مستقبلية متنوعة قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاستردادات.

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		متداولة
271	320	مستحق إلى مساهم الأغلبية النهائي
110	100	مستحق إلى أطراف أخرى ذات علاقة
381	420	

في 31 ديسمبر 2023، كان لدى المجموعة قروض بنكية من مساهم الأغلبية بقيمة 481,5 مليون درهم (2022: 798,8 مليون درهم) بمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح 15).

11. النقد والأرصدة لدى البنوك

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
لنقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب	726,416	470,843
ودائع ثابتة	607,000	469,021
لنقد في الصندوق	479	554
اقصاً: مخصص انخفاض القيمة	1,333,895 (1,257)	940,418 (511)
لنقد والأرصدة لدى البنوك اقصاً: ودائع باستحقاق أصلي لأكثر من ثلاثة أشهر	1,332,638 (349,811)	939,907 (244,916)
لنقدية وشبه النقدية	982,827	694,991

تشتمل الحسابات البنكية على رصيد بمبلغ 540,2 مليون درهم (31 ديسمبر 2022: 291,5 مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة 168 مليون درهم (31 ديسمبر 2022: 52 مليون درهم) درهم تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان

تتضمن حسابات الضمان هذه حسابات الضمان الخاصة بالمشروع حيث يتم تحصيل المبالغ مقابل بيع العقارات وتكون متاحة للمدفوعات المتعلقة ببناء عقارات للتطوير. تتضمن

حسابات الضمان هذه كذلك حسابات ضمان إدارة الجمعات لختلف العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة للمدفوعات لإدارة وصيانة العقارات.

يشتمل رصيد الحسابات المصرفية على رصيد بمبلغ 103,9 مليون درهم (2022: 99,7 مليون درهم) باسمه الخاص، والحتفظ به بصفة ائتمانية نيابة عن الغير، والتي يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة.

12.أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

الاستثمار في صندوق استثماري عقاري	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
1 يناير التغير في القيمة العادلة	4,894 (854)	5,461 (567)
31 دیسمبر	4,040	4,894

13. رأس المال

يتألف رأس المال كما في 31 ديسمبر 2023 من 4,375,837,645 سهمًا (31 ديسمبر 2022: 4,375,837,645 سهم) بقيمة 1 درهم للسهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

أقر الساهمون في الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة في أبريل 2022 اقتراح مجلس الإدارة بتخفيض رأس المال

المحدر للمجموعة عن طريق الشطب الجزئي للخسائر التراكمة البالغة 1,706 مليون درهم وباستخدام الاحتياطي القانوني. تبلغ الاحتياطيات 303 مليون درهم مقابل رأس المال المصدر والبالغ 5,778 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2021. وبناءً عليه، خلال الفترة السابقة، حصلت الإدارة على جميع الموافقات المطلوبة من السلطات المعنية وعكست تخفيض رأس المال كما هو مذكور أدناه:

	كما في 31 ديسمبر 2021 ألف درهم	خفض مصرح به ألف درهم	كما في 31 ديسمبر 2022 ألف درهم
رأس المال المصدر	5,778,000	(1,402,162)	4,375,838
خسائر متراكمة	(1,705,600)	1,705,600	
احتياطي قانوني	303,438	(303,438)	-

14. الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 والنظام الأساسي للشركة، يتعين تحويل نسبة ٪10 من أرباح السنة إلى الاحتياطي القانوني غير القابل للتوزيع، على أن يستمر التحويل حتى يبلغ رصيد الاحتياطي ما يعادل نسبة ٪50 على الأقل من رأس المال المدفوع.

15. القروض

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
التزامات التمويل الإسلامي		
متداولة	93,224	99,247
غير متداولة	551,093	838,261
إجمالي القروض	644,317	937,508
في 1 يناير 2022		795,185
مبالغ مسحوبة		416,194
مبالغ مسددة		(273,871)
في 31 ديسمبر 2022		937,508
مبالغ مسحوبة		104,512
مبالغ مسددة		(397,703)
في 31 دىسمى 2023		644,317

تمثل التزامات التمويل الإسلامي الإجارة والتسهيلات الإسلامية الأخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم الأغلبية النهائي) ومن البنوك المحلية الأخرى [إيضاح 10 (د)]. تم الاستفادة من التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل.

حصلت الجموعة خلال سنة 2022 على تسهيلات إسلامية جديدة من بنك محلي واحد بقيمة 250 مليون درهم. تمت تسوية التسهيلات القائمة مع غالبية المساهمين بشكل جزئي عن طريق استخدام التسهيلات الجديدة. تترتب على التسهيل الجديد معدلات الربح السائدة في السوق ويستحق السداد على أقساط ربع سنوية على مدى أربع سنوات من تاريخ التقرير.

حصلت المجموعة خلال الفترة الحالية على تسهيلات إسلامية جديدة من العديد من البنوك بقيمة 555 مليون درهم. تترتب على التسهيل الجديد معدلات الربح السائدة في السوق ويستحق السداد على أقساط ربع سنوية على مدى خمس سنوات إلى اثني عشر سنة من تاريخ التقرير. يتوفر في هذه التسهيلات رصيد بمبلغ 504,4 مليون درهم للسحب من قبل المجموعة.

تترتب على التزامات التمويل الإسلامي مع مساهم الأغلبية معدلات الربح السائدة في السوق وتستحق السداد على أقساط ربع سنوية على مدى خمس سنوات إلى اثني عشر سنة من تاريخ التقرير (31 ديسمبر 2022: خمس سنوات إلى تسع سنوات).

يتم ضمان التزامات التمويل الاسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح 8)، والمتلكات والمعدات (إيضاح 5) والعقارات الاستثمارية (إيضاح 6).

16. الدفعات المقدمة من العملاء

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

فيما يلي الحركة خلال السنة	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
1 يناير مبالغ محصلة / فواتير مدفوعة مقدماً خلال السنة مبالغ تم إصدار فواتير بها / الإيرادات المعترف بها خلال السنة	198,170 365,921 (189,497)	142,486 193,546 (137,862)
31 دیسمبر	374,594	198,170

17. الذمم الدائنة التجارية والأخرى

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
م الدائنة التجارية	235,675	171,747
ع قابلة للاسترداد	58,526	57,208
م تسهيلات إسلامية مستحقة	6,617	8,981
يف مشروعات مستحقة	101,491	83,160
م دائنة أخرى ومصاريف مستحقة	149,035	125,955
	551,344	447,051
اولة	546,590	447,051
متداولة	4,754	-
موع	551,344	447,051

18. ذمم المحتجزات الدائنة

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
13,409 44,408	17,572 18,434	الجزء غير المتداول الجزء المتداول
57,817	36,006	

تمثل المحتجزات الدائنة المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع وفقًا 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.

19. مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
15,096 3,440 (2,466)	16,070 3,296 (3,763)	في 1 يناير الحمّل للسنة الكافآت الدفوعة
16,070	15,603	في 31 ديسمبر

يتم احتساب مكافآت نهاية الخدمة للموظفين، المفصح عنها كبند مطلوبات غير متداولة، وفقاً لقانون العمل الاتحادي بدولة الإمارات العربية المتحدة.

20. الإيرادات

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		أنشطة التطوير العقارى
537,820	950,057	أنشطة التطوير العقاري بيع عقارات (إيضاح 8)
40,556	50,152	إيرادات تأجير
578,376	1,000,209	
		إدارة العقارات والمرافق وجمعيات الملاك
29,785	26,396	إدارة عقارات
101,938	119,461	إدارة مرافق وجمعيات ملاك
131,723	145,857	
93,310	108,222	الضيافة
803,409	1,254,288	

20. الإيرادات (تتمة)

سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

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

الإجمالي	2025	2024	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
1,139,329	327,758	811,571	بيع عقارات

تطبق المجموعة البدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، وبالتالي لا تقوم المجموعة بالإفصاح عن معلومات حول تعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية التي تبلغ فتراتها الأصلية المتوقعة سنة أو أقل.

21. التكاليف المباشرة

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	
يف عقارات مباعة (1) (إيضاح 8)	714,911	405,568	
ف مباشرة لإدارة المرافق (2)	93,272	79,536	
يف مباشرة للضيافة (3)	35,604	32,533	
ف مباشرة لتأجير العقارات	16,918	13,262	
ى	962	419	
	861,667	531,318	

- ا. تتضمن تكلفة بيع العقارات عكس الانخفاض في قيمة العقارات المباعة خلال السنة التي تم تسجيل انخفاض في القيمة مقابلها خلال السنوات السابقة بمبلغ 9,5 مليون درهم (2022: 6,5 مليون درهم).
- II. تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ 41,3 مليون درهم (2022: 35,3 مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ 1 مليون درهم (2022: 1 مليون درهم) .
- III. تشمل تكاليف الضيافة تكاليف الموظفين بمبلغ 8 مليون درهم (2022: 7,1 مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ 13,6 مليون درهم).

22. الإيرادات التشغيلية الأخرى

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
	14,995	عكس مخصصات ومطلوبات لم تعد مستحقة الدفع
	11,758 32,242	إيرادات ناتجة عن تسوية جزئية مع طرف ذي علاقة (إيضاح 10 (ج)) عكس انخفاض القيمة على التسوية الجزئية مع طرف ذي علاقة (إيضاح 10 (ج))
39,555	31,930	عدس الحفاض الفيمة على النسوية اجربية مع طرف دي علاقة (إيضاح ١٠ (ج)) أخرى
39,555	90,925	

تتوقع المجموعة قابلية استرداد التكاليف الإضافية المتكبدة نتيجة

الحصول على العقود، وعليه، تتم رسملة هذه التكاليف. يتم

إطفاء التكاليف المرسملة عند الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

تطبيقاً للبدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم

15، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على

العقود كمصروفات عندما يتم تكبدها في حال كانت فترة إطفاء

الموجودات التي كانت المجموعة لتعترف بها هي سنة أو أقل.

23. المروفات العمومية والإدارية والبيعية

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
90,572	95,664	تكاليف الموظفين (إيضاح 24)
44,691	67,947	مصاريف التسويق والبيع
4,781	8,576	الأتعاب القانونية والمهنية
982	891	مصاريف الإيجار
134	24	الساهمات الجتمعية
2,283	2,554	الاستهلاك [إيضاح 5 (د)]
		مخصص / (عكس مخصص) انخفاض القيمة مقابل الذمم المدينة التجارية، والعقود
354	4,182	والموجودات المالية الأخرى
34,506	45,596	أخرى
178,303	225,434	

24. المروفات العمومية والإدارية والبيعية

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
كاليف رواتب	58,270	53,180
كافآت نهاية الخدمة	2,168	2,499
ساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية	709	683
كافآت أخرى	34,517	34,210
	95,664	90,572

25. مخصص/ مصاريف مقابل المطالبات

يتضمن ذلك المطالبات القانونية المرفوعة من قبل عملاء ضد المجموعة لاسترداد دفعات جزئية تم تقديمها لشراء وحدات عقارية محددة. وفقاً للقانون رقم 13 لسنة 2008 والمعدل لاحقاً بالقانون رقم 9 لسنة 2009 المعمول به في إمارة دبي، قامت المجموعة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب اتفاقية البيع والشراء. يتضمن هذا أيضًا مخصصًا للمطالبة المحتملة من قبل أطراف ثالثة تجاه الخدمات التي تقدمها الشركة.

26. تكاليف التمويل - بالصافي

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
تكاليف تمويل على قروض مصرفية إيرادات التمويل من ودائع بنكية قصيرة الأجل	59,812 (20,167)	36,087 (3,488)
صافي تكاليف التمويل	39,645	32,599

وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 "المخصصات

والمطلوبات 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.

27. ربحية السهم

الأساسية

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

	2023	2022
الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (ألف درهم) المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (بالآلاف)	440,714 4,375,838	144,238 4,375,838
ربحية السهم (بالفلس)	10.07	3.30

المخفضة

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

28. التعهدات

في 31 ديسمبر 2023، كان لدى المجموعة إجمالي تعهدات بمبلغ 583,8 مليون درهم (2022: 349 مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ.

29. المطلوبات الطارئة

المطلوبات الطارئة

في 31 ديسمبر 2023، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة بمبلغ 331,5 مليون درهم (2022: 246 مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي تتضمن ضمانات أداء بمبلغ 317,5

مليون درهم (2022: 5,555 مليون درهم) صادرة لهيئة التنظيم العقاري مقابل المشاريع قيد التطوير. لدى المجموعة أيضاً مطلوبات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ 3,4 مليون درهم (2022: 3,4 مليون درهم) بالإنابة عن إحدى الشركات التابعة (قيد التصفية). لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات جوهرية.

المطالبات القانونية

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق بعدة مطالبات محتملة من العملاء، وحيثما تقتضي الضرورة، تقوم بتكوين مخصصات كافية مقابل أية مطالبات محتملة. يتم إعادة تقييم هذه المخصصات بصورة منتظمة لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجة كبيرة من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه الدعاوي القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي الذي تم تكوينه في الدفاتر الماسبية. وقد قررت الشركة عدم عرض الإفصاحات الكاملة وفقاً لمطلبات العيار المحاسي الدولي رقم 37 "المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة "حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام الحكمة ويتم الطعن فيها.

قد تنتج بعض المطلوبات الطارئة 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 المطلوبات الطارئة تدفقات نقدية خارجة من المجموعة.

علاوة على ذلك، كانت بعض العقارات محل نزاع مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذو علاقة") والذي حصلت المجموعة ضده في سنة 2019 على حكم في صالحها من محكمة التمييز التي أيدت حكمًا أصدرته محكمة الاستئناف يؤكد الحكم الصادر عن محكمة دبي الابتدائية بإنهاء جميع اتفاقيات بيع وشراء الأراضي المتنازع عليها وأمرت أيضًا الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة، بما يصل إلى 412 مليون درهم بالإضافة إلى دفع تعويض بمبلغ 61 مليون درهم بالإضافة إلى %9 فائدة قانونية مستحقة من تاريخ تقديم الدعوى.

وفي سنة 2020، تم تسليم تنفيذ حكم الحكمة إلى لجنة خاصة بموجب القرار رقم 12 لسنة 2020 الصادر عن حكومة دبي. ومع ذلك، في 15 فبراير 2021، قررت اللجنة الخاصة أنها ليست ذات اختصاص في القضية وأحالت القضية إلى محكمة التنفيذ. وبناءً عليه، تقدمت الإدارة بطلب لحكمة التنفيذ لمابعة إجراءات التنفيذ.

في عام 2022، وقعت الجموعة اتفاقية تسوية مشروطة ("الاتفاقية") مع الطرف ذي العلاقة بمبلغ 500 مليون درهم بناءً على موافقة المساهمين خلال اجتماع الجموعة العمومية السنوية المنعقد في 21 نوفمبر 2022. تلقت الجموعة 200 مليون درهم خلال سنة 2022 عند توقيع الاتفاقية وسيتم استلام البلغ المتبقي وقدره 300 مليون درهم خلال 18 شهرًا من تاريخ الاتفاقية الموقعة (راجع إيضاح 10 لمزيد من التفاصيل). وبناءً على ذلك، قدمت المجموعة طلبًا إلى المحكمة للتعليق المؤقت لعملية المزاد على العقارات المتبقية للطرف ذي الصلة المحدد في الاتفاقية. وخلال السنة، وافقت المجموعة على طلب الطرف ذي العلاقة بالمني في إلغاء تسجيل قطع الأراضي محل النزاع وإعادة تسجيلها باسم الطرف ذي العلاقة وفقاً للاتفاقية.

30. 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 تتمثل في؛ قطاع التطوير العقاري، وقطاع إدارة العقارات والمرافق، والأعمال المرتبطة بالضافة.

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

	الإجمالي ألف درهم	الضيافة ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	
					في 31 ديسمبر 2023
	1,254,288	108,222	145,857	1,000,209	ي إيرادات القطاع – خارجية
	440,714	137,213	22,348	281,153	أرباح القطاع
	6,564,869	893,917	460,668	5,210,284	موجودات القطاع
	1,626,624	18,033	270,764	1,337,827	مطلوبات القطاع
I					في 31 ديسمبر 2022
	803,409	93,310	131,723	578,376	ـــ إيرادات القطاع – خارجية
	144,238	30,306	17,670	96,262	أرباح القطاع
	6,165,696	807,184	289,975	5,068,537	موجودات القطاع
	1,663,211	20,594	154,110	1,488,507	مطلوبات القطاع

يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة تطوير العقارات وإدارة العقارات والرافق على مدى الفترة ذات الصلة في حين يتم الاعتراف بالإيرادات من أنشطة الضيافة في وقت محدد.

المعلومات الجغرافية

كما في 31 ديسمبر 2023، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة لا شيء (2022: 0,5 مليون درهم).

31. إدارة المخاطر المالية

عوامل الخاطر المالية

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

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

مخاطر السوق

مخاطر العملات

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

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

مخاطر الأسعار

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

مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

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

وفي حال ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في 31 ديسمبر 2023 بنسبة 1⁄2 مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ 6٫1 مليون درهم)، ويعود لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ 6٫4 مليون درهم)، ويعود ذك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

31. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

الأدوات المالية المشتقة

أبرمت المجموعة خلال السنة السابقة اتفاقية مقايضة أسعار الربح بغرض التحوط من تعرضها لمخاطر أسعار الربح. يوضح الجدول أدناه القيم العادلة للأدوات المالية المشتقة، التي تساوي القيم السوقية، بالإضافة إلى القيم الاسمية. تتمثل القيمة

الاسمية في قيمة الموجودات المشتقة ذات الصلة، والمعدل أو المؤشر المرجعي، وتشكل الأساس الذي يتم بناءً عليه قياس التغيرات في قيمة الأدوات المشتقة. تشير القيم الاسمية إلى حجم المعاملات القائمة في تاريخ التقرير والتي لا تكون بمثابة مؤشر على مخاطر السوق أو مخاطر الائتمان.

2022 ألف درهم القيمة الاسمية	2022 ألف درهم القيمة العادلة	2023 ألف درهم القيمة الاسمية	2023 ألف درهم القيمة العادلة	
47,500	-	-	-	مقايضة أسعار الفائدة
47,500	-	-	-	

تم تصنيف القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير ضمن المستوى 3 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 والمحروفات المدفوعة مقدماً) والبالغ المستحقة من أطرافٍ ذات علاقة والنقد لدى

الائتمان في تاريخ التفرير:

البنك والودائع المرفية. يتم تقديم الذمم المدينة التجارية إلى
عملاء ذوي تاريخ ائتماني مناسب. لا تتعرض الجموعة لأي
تركزات هامة أخرى فيما يتعلق بمخاطر الائتمان. يتم الاحتفاظ
بالودائع المصرفية لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية
عالية. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض
لخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لخاطر
الائتمان في تاريخ التقرير:

	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات		
القدمة والصاريف الدفوعة مقدما)	866,936	743,221
المستحق من أطراف ذات علاقة	259,256	212,897
أرصدة لدى البنوك	1,332,159	939,353
	2,458,351	1,895,471

إدارة مخاطر الائتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى مخاطر تخلف الطرف المقابل عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى خسارة مالية للمجموعة. اعتمدت الجموعة سياسة التعامل فقط مع الأطراف المقابلة ذات الجدارة الائتمانية والحصول على ضمانات كافية، حيثما كان ذلك مناسبًا، كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التخلف عن السداد. ويتم إجراء التقييم الائتماني المستمر على الوضع المالي للذمم المدينة

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية المسجلة في البيانات المالية الموحدة، بعد خصم خسائر انخفاض القيمة، الحد الأقصى لتعرض الجموعة لخاطر الائتمان.

مخاطر الائتمان على الأموال السائلة محدودة حيث يتم إيداع الأموال لدى بنوك مرموقة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة. يوضح الجدول أدناه الأرصدة مع أهم البنوك (بناءً على تصنيف موديز أو ما يعادلها) في 31 ديسمبر 2023.

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		لأرصدة لدى البنوك
271,534	498,523	A
526,237	602,084	A
121,801	181,282	Baa
19,756	50,270	Baa2 – Baa
25	-	В
939,353	1,332,159	

31. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إدارة مخاطر الائتمان (تتمة)

توضح الجداول أدناه تفاصيل الجودة الائتمانية للموجودات المالية للمجموعة وموجودات العقود وعقود الضمان المالي، بالإضافة إلى أقصى تعرض للمجموعة لمخاطر الائتمان حسب درجات تصنيف مخاطر الائتمان:

	إيضاحات	إجمالي القيمة الدرجة ألف درهم	مخصص الخسارة الائتمانية ألف درهم	صافي القيمة المدرجة ألف درهم
31 دیسمبر 2023				
الذمم المدينة التجارية والتي لم تصدر بها فواتير	(1) 9	914,156	(121,490)	792,666
الذمم المدينة الأخرى (باستثناء دفعات مقدمة				
ومصاريف مدفوعة مقدماً)	(2) 9	82,259	(7,989)	74,270
المستحق من أطراف ذات علاقة	10 (ج)	260,650	(1,394)	259,256
		1,257,065	(130,873)	1,126,192

	إيضاحات	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	مخصص الخسارة الائتمانية ألف درهم	صافي القيمة المدرجة ألف درهم
31 دیسمبر 2022				
الذمم المدينة التجارية والتي لم تصدر بها فواتير	(1) 9	817,390	(119,864)	697,526
الذمم المدينة الأخرى (باستثناء دفعات مقدمة				
ومصاريف مدفوعة مقدماً)	(2) 9	47,398	(1,703)	45,695
المستحق من أطراف ذات علاقة	10 (ج)	246,510	(33,613)	212,897
		1,111,298	(155,180)	956,118

(1) بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق النهج المسط في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لقياس مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدار العمر الزمني. تقوم المجموعة بتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذه البنود باستخدام مصفوفة المخصص، المقدرة بناءً على

الخبرة التاريخية لخسارة الائتمان استناداً إلى حالة تجاوز فترة استحقاق المدينون، مع تعديلها حسبما يكون ملائماً لتعكس الظروف الحالية وتقديرات الظروف الاقتصادية المستقبلية. وفقًا لذلك، يتم عرض موجز مخاطر الائتمان لهذه الموجودات بناءً على حالة تجاوز فترة استحقاقها من حيث مصفوفة

مخاطر السيولة

تراقب الجموعة مخاطرها المتثلة في نقص التمويل باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تأخذ بالاعتبار فترة الاستحقاق لكلٍ 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 المحرفية، وتعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة الخاصة بها من خلال المحافظة على الاحتياطيات الكافية والتسهيلات المحرفية، وذلك عن طريق الراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة

تواريخ استحقاق للوجودات والمطلوبات المالية. يُحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة حسب مجموعات الاستحقاق ذات الصلة استناداً إلى الفترة المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدي. إن المبالغ المفصح عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المخصومة.

جداول مخاطر السيولة

توضح الجداول التالية بالتفصيل الاستحقاقات التعاقدية المبقية للمجموعة فيما يتعلق بموجوداتها ومطلوباتها المالية. تلخص الجداول تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة بناءً على التحصيلات والمدفوعات التعاقدية غير المخصومة.

		التدفقات النقدية التعاقدية					
	القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	من 2 - 5 سنوات ألف درهم	أكثر من خمس سنوات ألف درهم		
كما في 31 ديسمبر 2023							
 قروض	644,317	810,963	133,003	474,981	202,979		
ذمم دائنة تجارية وأخرى	551,344	551,344	546,590	4,754	-		
محتجزات دائنة	36,006	36,006	18,434	17,572	-		
	1,231,667	1,398,313	698,027	497,307	202,979		
2022 21 61-4							
كما في 31 ديسمبر 2022	027500	1170 256	156,002	740 517	275,747		
قروض	937,508	1,172,356	156,092	740,517			
ذمم دائنة تجارية وأخرى	447,051	447,051	447,051	-	-		
محتجزات دائنة	57,817	57,817	44,408	13,409	-		
	1,442,376	1,677,224	647,551	753,926	275,747		

راجع إيضاح 15 للتغيرات في المطلوبات التي تنشأ عن الأنشطة التمويلية.

31. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

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 3.

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة والتعديلات على التقييم. في حال الاستعانة بمعلومات صادرة عن طرف آخر مثل عروض الأسعار القدمة من وسيط أو خدمات التسعير بغرض قياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى

لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف مثل هذه التقييمات.

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

الإجمالي ألف درهم	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	التكلفة المطفأة ألف درهم	
			31 دیسمبر 2023
			الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي
			أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل
4,040	4,040	-	الشامل الأخرى
			الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة
			الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والمصاريف المدفوعة
866,936	-	866,936	مقدماً)
259,256	-	259,256	المستحق من أطراف ذات علاقة
1,332,159	-	1,332,159	أرصدة لدى البنوك
2,462,391	4,040	2,458,351	
			المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي
551,344	-	551,344	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
36,006	-	36,006	محتجزات دائنة
644,317	-	644,317	القروض
1,231,667	-	1,231,667	

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

ذات علاقة مقاربة لقيمها العادلة مع مراعاة الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. إن المطلوبات المالية تقارب قيمها العادلة.

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة.	المستوى 1:
مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن الستوى 1 وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات أو مطلوبات، سواء بشكل مباشر (أي كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار).	المستوى 2:
مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق اللحوظة (مدخلات غير ملحوظة).	المستوى 3:

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

	المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
كما في 31 ديسمبر 2023				
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	4,040	-	-	4,040
كما في 31 ديسمبر 2022				
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	4,894	-		4,894

31. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تقدير القيمة العادلة (تتمة)

	التكلفة المطفأة ألف درهم	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
31 ديسمبر 2022 الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	-	4,894	4,894
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والمصاريف المدفوعة مقدماً) المستحق من أطراف ذات علاقة أرصدة لدى البنوك	743,221 212,897 939,353	- - -	743,221 212,897 939,353
	1,895,471	4,894	1,900,365
31 ديسمبر 2022 المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي الذمم الدائنة التجارية والأخرى محتجزات دائنة القروض	447,051 57,817 937,508	- - -	447,051 57,817 937,508
	1,442,376	-	1,442,376

32. إدارة مخاطر رأس المال

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

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

لم تكن هناك تغيرات في المنهج المُتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. بخلاف الالتزام بالمتطلبات المحددة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم 32 لسنة 2021، لا تخضع المجموعة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

33. الاستثمار في الأسهم

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

34. قانون ضريبة الشركات

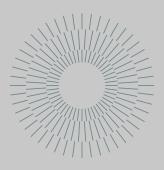
في 9 ديسمبر 2022، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ("وزارة المالية") المرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2022 بشأن فرض الضرائب على الشركات والأعمال التجارية، وقانون ضرائب الشركات ("قانون ضرائب الشركات") بشأن إصدار نظام ضرائب شركات جديد في دولة الإمارات العربية المتحدة. سيصبح نظام ضرائب الشركات الجديد ساري المفعول للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023. تنتهي السنة المالية للمجموعة في 31 ديسمبر، وبناءً عليه، ستكون الفترة التي ينطبق فيها قانون ضرائب الشركات على الجموعة هي السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وسيتم تقديم أول إقرار ضريبي في أو قبل 30 سبتمبر 2025.

يحدد قرار مجلس الوزراء رقم (116) لسنة 2022 الحد الأدنى للدخل الذي ستُطبق عليه ضريبة بنسبة 9٪، وبناءً عليه، يُعتبر القانون الآن قد تم سنه بشكل فعلي من منظور المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل. ستُطبَّق ضريبة بنسبة 9٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز مبلغ 375,000 درهم وبنسبة 0٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز مبلغ 375,000 درهم وبنسبة 3كلى الدخل المؤهل لشركات المناطق الحرة. ستخضع المجموعة للضرائب اعتباراً من 1 يناير 2024.

وبناءً على ما ذكر أعلاه، قامت المجموعة بتقييم تأثير الضريبة المؤجلة واستنتجت أنه من غير المتوقع أن يكون لها تأثيراً كبيراً كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023. نظراً لأن هناك بعض القرارات الأخرى التي لم تصدر بعد عن مجلس الوزراء كما في تاريخ هذه البيانات المالية الموحدة، تواصل المجموعة تقييم تأثير قرارات مجلس الوزراء المرتقبة على الضرائب المؤجلة بعد الانتهاء من صيغتها النهائية ونشرها.

35. إعادة التصنيف

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المطبق في هذه البيانات المالية الموحدة، ولم يترتب على إعادة التصنيف أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة، وبيان الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد، وبيان التدفقات النقدية الموحد.



عندما تبدأ الإمكانيات