

التقرير المتكامل

20

22

فهرس المحتويات

3	كلمة رئيس مجلس الإدارة
5	مقدمة
6	الباب الأول: تقرير الحوكمة
31	الباب الثاني: أعمال الشركة
32	• الرؤية والرسالة والقيم
33	• هيكل المجموعة
34	• محطات ديار 2022
35	• لمحة عن أعمال الشركة
37	الباب الثالث: المشاريع
38	• مشروع ميدتاون
39	• نور ومسك في ميدتاون
39	• مشروع ريغاليا
40	• المشاريع المشتركة والشركات الزميلة
41	الباب الرابع: تقرير الاستدامة
61	الباب الخامس: البيانات المالية





كلمة رئيس مجلس الإدارة

درهم. وتمّ إجراء التخفيض دون التأثير على الملاءة المالية للشركة، مما سيُعرِّز من جاذبية الشركة للمستثمرين وإمكانية حصولها على تمويلات لمشاريعها المستقبلية، وقد تمّ تفعيل التخفيض في سوق دبي المالي في شهر يونيو 2022. كما تمكّنت الشركة في عام 2022 من الوصول إلى تسوية وديّة مع شركة ليميتيليس بقيمة 500 مليون درهم نقداً يتمّ استلامها على دفعتين، حيث قمنا باستلام الدفعة الأولى من قيمة التسوية والتي تبلغ 200 مليون درهم نقداً فور توقيع الاتفاقية، على أن يتمّ سداد الدفعة الثانية من قيمة التسوية والبالغة 300 مليون درهم خلال فترة لا تتجاوز 18 شهراً من توقيع الاتفاقية. وقد جاء هذا الاتفاق بعد مفاوضات طويلة حرص فيها مجلس الإدارة على الوصول إلى صيغة تُحقّق أفضل قيمة وتساهم في تعزيز الملاءة المالية للشركة. ومن خلال هذه التسوية تمكّنت ديار من طي صفحة القضية التي استمرت لسنوات عديدة، وتسعى للاستفادة من السيولة الناتجة عنها في تمويل خططها للتوسع عبر إطلاق مشاريع جديدة ومواصلة استراتيجيتها في تنويع مصادر الدخل في الشركة علماً

يسرّني أن أفدّم لكم تقريرنا السنوي لعام 2022، والذي يسلّط الضوء على أداء شركة ديار للتطوير خلال العام، وخطتها للعام القادم وتطور سير العمل الخاص بمشاريعها. ويشرفني أن أوّجّد بأن عام 2022 كان عاماً استثنائياً لشركة ديار حيث حقّقت الشركة إنجازات ملموسة على مستوى العمليات التشغيلية وتعزيز مركزها المالي. شهدت الشركة ارتفاعاً ملحوظاً على مستوى الإيرادات وصافي الأرباح، حيث بلغت إيرادات الشركة مبلغ 803.4 مليون درهم بارتفاع وقدره 62% مقارنة بالعام الماضي، بينما بلغ صافي أرباح الشركة خلال العام ما قيمته 144.2 مليون درهم بارتفاع وقدره 184% مقارنة بنتائج العام الماضي. كما ارتفعت قيمة إجمالي أصول الشركة لتصل إلى 6.2 مليار درهم. ونجحت الشركة في شطب كافة الخسائر المتراكمة عبر تخفيض رأس مال الشركة باستخدام الاحتياطي القانوني وإلغاء عدد من الأسهم يساوي المبلغ المتبقّي، حيث تمّ تخفيض رأس مال الشركة من 5.78 مليار درهم إلى 4.38 مليار درهم أي بتخفيض وقدره 1.4 مليار



كما يجري العمل كما هو مخطّط له في مشروع ريغاليا الفاخر في منطقة الخليج التجاري والذي نجحت الشركة في بيع كافة وحداته في زمن قياسي بمبيعات بقيمة مليار درهم، حيث تجاوزت نسبة الإنجاز 20%.

وواصلت محفظة الضيافة نموّها خلال السنة وحقّقت ارتفاعاً في الإيرادات بنسبة 39.3%، بالإضافة لارتفاع إيرادات محفظة التأجير بنسبة 21.9%.

وتستمر ديار في تطوير خدماتها في قطاع إدارة العقارات والمجمّعات وإدارة المرافق من خلال الاستثمار في التقنيات الحديثة والتحول الرقمي لتقديم الخدمات للعملاء إلكترونياً على مدار الساعة. حيث تولي اهتماماً كبيراً بتطوير البنية التحتية الرقمية لتطوير الخدمات المقدّمة لعملائها، ضمن خطة استراتيجية للتحويل الرقمي لزيادة كفاءة موارد الشركة وتعزيز العمليات بما يحقّق خدمات أفضل وأسرع بتكلفة منخفضة بالإضافة إلى تبنّي الحلول المستدامة لتقليل من استهلاك موارد الطاقة ورفع كفاءة عملياتها التشغيلية.

وتسعى الشركة خلال عام 2023، لمواصلة إطلاق مشاريع نوعية جديدة، وتسعى لتعزيز محفظتها من الأصول المدوّرة للدخل، بهدف مضاعفة أرباح الشركة لتعود بالفائدة على المساهمين. ولم تكن الشركة لتحقّق هذه الإنجازات لولا جهود المساهمين الذين نتوجّه لهم بالشكر الجزيل على دعمهم المتواصل.

أن التسوية ستحقّق ما يقارب 88 مليون درهم كصافي أرباح عند استلام كامل المبلغ.

وشهد عام 2022 كذلك إطلاق مشاريع مميّزة لشركة ديار ومنها مشروع تريا، وهو أول مشاريع ديار الفاخرة في واحة دبي للسيليكون، الذي يتألّف من 32 طابقاً وبقيمة إجمالية تصل إلى 650 مليون درهم، حيث سيضمّ أحدث ما توصلت إليه تكنولوجيا المنازل الذكية.

كما أعلنت الشركة عن استثمارات بقيمة 300 مليون درهم في منطقة الفرجان من خلال ثلاثة مشاريع، وتتنوّع هذه المشاريع بين الوحدات السكنية والشقق الفندقية لتضمّ ما يقارب 400 وحدة سكنية. ودشّنت ديار أول مشاريعها في منطقة الفرجان عبر مشروع "أماليا ريزيدنسز" السكني، في حين سيتمّ الإعلان عن باقي المشاريع خلال عام 2023 .

وشهدت عمليات البناء في المشاريع القائمة تقدماً ملحوظاً حيث أنجزت الشركة أعمال البناء في منطقة "مسك" في مشروعها السكني المتكامل ميدتاون وبدأت بتسليم الوحدات للعملاء قبل موعدها المحدّد، كما تجاوزت من أعمال البناء في منطقة "نور" من نفس المشروع نسبة 80%. ومع اكتمال أعمال البناء في منطقتي "نور" و "مسك" سيصل عدد المباني التي تمّ إنجازها في مشروع ميدتاون إلى 24 مبنى سكنياً تضمّ ما يقارب 2000 وحدة سكنية.

السيد عبدالله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة



مقدمة

بعد عام 2022 عاماً استثنائياً لشركة ديار للتطوير وهذا ما يكشفه التقرير المتكامل لهذا العام، الذي يوثق الخطوات الثابتة التي تخطوها الشركة على مختلف مستويات التطوير والإنجاز ضمن أنشطة الشركة وجوانب عملها المختلفة.

ويسلط التقرير الضوء على النتائج المالية للشركة، ولمحة عن أعمالها في مجالات التطوير العقاري وإدارة العقارات والمرافق والمجمعات بالإضافة إلى تقرير حوكمة الشركة.

وتفرد ديار جزءاً من تقريرها للاستدامة وبرامج المسؤولية المجتمعية إضافة إلى المبادرات البيئية وأبرز المؤشرات الاقتصادية والعمليات الداخلية.

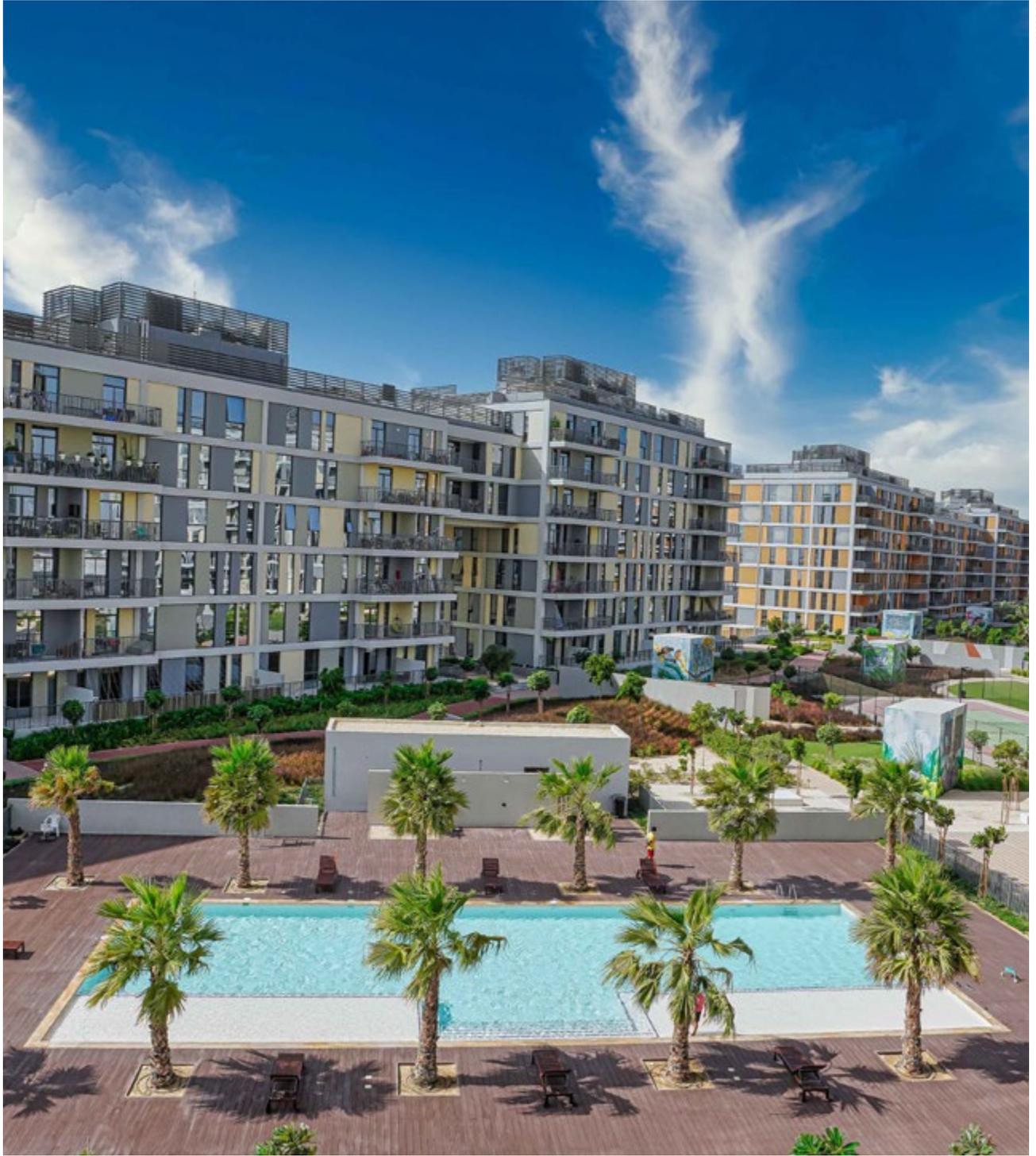
وتختتم الشركة تقريرها بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، متضمناً تقرير أعضاء مجلس الإدارة وتقرير مدقق الحسابات المستقل وبيان المركز المالي الموحّد وبيان الدخل الشامل الآخر الموحّد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحّد وبيان الأرباح أو الخسائر الموحّد، وبيان التدفقات النقدية الموحّد وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة..



1

تقرير الحوكمة





(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 2022 والمعتمد لدى الهيئة والصادر بتاريخ 2023/01/13، 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).

تقدم شركة ديار للتطوير ش.م.ع. ("الشركة") هذا التقرير عن حوكمة الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، والذي تؤكد عبره التزامها بتطوير النظام الإشرافي والرقابي لديها، والارتقاء به ليضاهي أفضل المعايير والممارسات 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



1. الإجراءات التي تم اتخاذها لاستكمال نظام حوكمة الشركة خلال عام 2022 وكيفية تطبيقها

- يؤمن مجلس إدارة شركة ديار "المجلس" بأهمية تطبيق أعلى معايير الحوكمة لتطوير أداء الشركة، وحماية حقوق المساهمين 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 وتعدديلاته وفقاً للقانون الاتحادي رقم (26) لعام 2020 بشأن الشركات التجارية في تحديد متطلبات الحوكمة.
- وانطلاقاً من مسؤولية المجلس نحو مساهمي الشركة بحماية وتعزيز حقوقهم واصلت إدارة الشركة في عام 2022 تطبيق قواعد الحوكمة بشكل فعال مع التزامها المستمر 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، وأربعة اجتماعات للجنة الترشيحات والمكافآت، وأربعة اجتماعات للجنة التنفيذية، واجتماعين للجنة المخاطر.
- التزام أعضاء المجلس المستقلين بالإفصاح عن أي تغيير يؤثر على استقلاليتهم والتأكد منها بشكل مستمر من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت.
- التأكيد على تشكيل 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 دائرة التدقيق الداخلي للمجلس من خلال لجنة التدقيق، مع التزام الدائرة برفع تقاريرها مباشرة إلى اللجنة، والالتزام الدائرة بممارسة الصلاحيات المنوطة بها كافة، وفق نظام الرقابة الداخلية والصلاحيات المعتمدة من المجلس.
- التأكيد على الصلاحيات الممنوحة للإدارة واللازمة لأعمالها، وأي أعمال إضافية يكلفها بها المجلس، وتحديد مدة هذه الصلاحيات.
- الإفصاح عن البيانات المالية الربعية والسنوية، وإرسال نسخ عنها إلى سوق دبي المالي والهيئة، بعد مراجعتها من قبل مدقق الحسابات الخارجي للشركة واعتمادها من قبل المجلس.
- وضع المجلس إطار واستراتيجية لإدارة المخاطر، من خلال لجنة المخاطر، وقام بقياس مدى المخاطر المقبولة والمتاحة للإدارة التنفيذية لضمان عدم تجاوزها والالتزام الكامل بها.
- 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 المخالفات، وسياسة المكافآت السنوية وميثاق قواعد وسلوك أخلاقيات العمل.

2. ملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبنائهم في الأوراق المالية للشركة خلال العام 2022

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.

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

م	الاسم	المنصب / صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في 2022/12/31	إجمالي عملية البيع	إجمالي عملية الشراء
1	السيد / عبد الله الهاملي	رئيس مجلس الإدارة	-	-	-
2	سعادة / حمد بو عميم	نائب رئيس مجلس الإدارة	1,514,654	-	-
3	السيد / راشد حسن الدبوس	عضو مجلس إدارة	22,105	-	-
4	السيد / محمد الشريف	عضو مجلس إدارة	-	-	-
5	السيد / محمد النهدي	عضو مجلس إدارة	-	-	-
6	الدكتور / عدنان شلوان	عضو مجلس إدارة	-	-	-
7	السيد / عبيد ناصر لوتاه	عضو مجلس إدارة	234,432	-	-
8	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	عضو مجلس إدارة	-	-	-
9	السيدة / مريم بن فارس	عضو مجلس إدارة	-	-	-

وفقاً لإفادة أعضاء مجلس الإدارة واستناداً إلى رد سوق دبي المالي المرسل إلى الشركة بتاريخ 2023/01/23 بموجب المرجع رقم 00131/2023 تبين أنه «لا توجد تعاملات من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى على الأوراق المالية للشركة (بيعاً أو شراء) خلال عام 2022 وكذلك بالنسبة لكمية الأسهم المملوكة».





3. تشكيل مجلس الإدارة

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 المجلس في شركات مساهمة أخرى وشركات حكومية:

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 كُتب مع الإدارة التنفيذية، بما يتوافق مع معايير الاستدامة وتحقيق القيمة والفائدة للجميع. وضمن هذا التوجه وضع المجلس إطاراً 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.



السعادة / حمد بو عميم
نائب رئيس مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

المالية والبنوك والاستثمارات

بكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة ساوثرن كاليفورنيا، ماجستير في المالية والبنوك من جامعة ميسوري كنساس، الولايات المتحدة الأمريكية

عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2022

رئيس مجلس إدارة الشركة الوطنية العامة للتأمين، وعضو مجلس إدارة بنك دبي الإسلامي

رئيس مجلس إدارة هيئة مركز دبي للسلع المتعددة، عضو مجلس إدارة المناطق الاقتصادية العالمية، عضو مجلس إدارة والعضو المنتدب في دبي العالمية، عضو مجلس إدارة وشريك في شركة أدفانس ميديا تريدينغ، وعضو مجلس إدارة اتحاد مصارف الإمارات، ورئيس اللجنة التنفيذية في الشركة.



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 (14 سنة)

المستشار الأول لمجلس إدارة بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.

رئيس مجلس إدارة شركة ريت الإمارات ورئيس مجلس إدارة شركة تنمية للخدمات ذ.م.م



السيد / محمد الشريف
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

التطوير العقاري والتجارة والبنوك والمحاسبة والشؤون المالية

ماجستير في المحاسبة من الجامعة الكاثوليكية في الولايات المتحدة الأمريكية وشهادة محاسب قانوني معتمد من مجلس ولاية فيرجينيا للمحاسبين

عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2009 (13 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.



السيد / راشد الدبوس
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / مستقل

الاستثمار والتطوير العقاري والوساطة

دبلوم في الاقتصاد والتجارة من كلية التقنية العليا بدبي

عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2022

الرئيس التنفيذي في شركة الشريف والدبوس للتجارة وشركة ديرة كابيتال، وعضو اللجنة التنفيذية في الشركة.

● مناصبهم في أي مواقع رقابية أو حكومية أو تجارية هامة أخرى

● عضويتهم ومناصبهم في أية شركات مساهمة أخرى

● المدة التي قضاها كعضو مجلس إدارة الشركة من تاريخ أول انتخاب له

● المؤهلات

● الخبرات



الدكتور / عدنان شلوان
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

- البنوك والتسويق والتطوير العقاري والمالية والاستثمارات
- الدكتوراه والماجستير في التسويق و بكالوريوس في الأعمال المصرفية الإسلامية والتأمين من الجامعة الأمريكية في لندن وشهادة دولية (CeIB)
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2009 (13 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



السيد / محمد النهدي
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

- التطوير العقاري والبنوك وتقنية المعلومات والشؤون المالية
- بكالوريوس في المحاسبة من جامعة المستنصرية في بغداد
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2009 (13 سنة)
- عضو مجلس إدارة شركة تنمية ذ.م.م وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة التدقيق ولجنة المخاطر في الشركة



السيدة / مريم بن فارس
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / مستقل

- البنوك وإدارة الخزينة للشركات
- ماجستير في الأعمال الدولية من جامعة ولونغونغ في دبي
- عُيِّنَت في المجلس منذ عام 2019 (3 سنوات)
- مدير أول لتعاملات الخزينة في طيران الاتحاد ورئيس لجنة التدقيق ولجنة المخاطر وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة



السيد / ياسر بن زايد
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / مستقل

- التطوير العقاري والشؤون المالية والعمليات التشغيلية
- بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2016 (6 سنوات)
- مدير عام مكتب حكومة دبي وعضو مجلس إدارة شركة فالكون القابضة المحدودة ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت وعضو لجنة التدقيق ولجنة المخاطر بالشركة



السيد / عبيد ناصر لوتاه
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

- التطوير العقاري والبنوك
- بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الإمارات
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2010 (12 سنة)
- عضو مجلس إدارة شركة أراضي للتطوير ذ.م.م. وعضو اللجنة التنفيذية ولجنة الترشيحات والمكافآت

● الخبرات ● 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

على موافقة الجمعية العمومية للشركة والتي تم عقدها بتاريخ 27 ابريل 2022.

2. مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة للعام 2022 لعرضها على الجمعية العمومية:

مقترح لصرف مبلغ 3.55 مليون درهم من الربح الصافي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (بعد خصم الاستهلاكات والاحتياطي) كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة وذلك بعد موافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة.

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

3. بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس التي تقاضاها أعضاء المجلس عن العام 2022:

حصل أعضاء مجلس الإدارة على بدل حضور اجتماعات لجان مجلس الإدارة على النحو التالي:

ب- بيان نسبة تمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة عام 2022:

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:

1. مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة عن العام 2021:

تم منح مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بنسبة 6.56% من رأس المال بعد خصم الاحتياطات والاستهلاكات للسنة المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2021، والتي تمثل مبلغ وقدره 3 ملايين درهم، وذلك بعد الحصول

بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس

م	الاسم	اسم اللجنة	قيمة بدل الحضور عن كل اجتماع	عدد الاجتماعات التي حضرها	مجموع بدلات حضور جلسات اللجان عن السنة المالية للعام 2022
1	سعادة / حمد بو عميم	اللجنة التنفيذية	5,000	3	15,000
2	دكتور / عدنان شلوان	اللجنة التنفيذية	5,000	3	15,000
3	السيد / محمد الشريف	لجنة التدقيق	5,000	4	30,000
		لجنة المخاطر	5,000	2	
4	السيد / محمد النهدي	لجنة الترشيحات والمكافآت	5,000	4	40,000
		لجنة التدقيق	5,000	2	
		لجنة المخاطر	5,000	2	
5	السيد / عبيد ناصر لوتاه	لجنة الترشيحات والمكافآت	5,000	1	25,000
		اللجنة التنفيذية	5,000	4	
6	السيد / ياسر بن زايد الفلاسي	لجنة الترشيحات والمكافآت	5,000	1	30,000
		لجنة التدقيق	5,000	3	
		لجنة المخاطر	5,000	2	
7	السيدة / مريم بن فارس	لجنة الترشيحات والمكافآت	5,000	1	35,000
		لجنة التدقيق	5,000	4	
		لجنة المخاطر	5,000	2	
8	السيد / راشد الدبوس	اللجنة التنفيذية	5,000	3	15,000
9	السيد / عبدالله لوتاه*	لجنة الترشيحات والمكافآت	5,000	3	15,000
10	سعادة / خليفة الزفين*	لجنة الترشيحات والمكافآت	5,000	3	15,000

* عضو مجلس إدارة حتى تاريخ 27 ابريل 2022

4. تفاصيل البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف حضور اللجان وأسبابها عن العام 2022:

البدلات التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف حضور اللجان

م	الاسم	الاسباب	مجموع البدلات عن السنة المالية للعام 2022
1	السيد / عبيد ناصر لوتاه	لحضوره إجتماعات مجلس إدارة مشروع مشترك وشركة زميلة (أراضي/الزوراء) بصفته عضواً في مجلس الإدارة	20,000

ج- إجتماعات مجلس الإدارة عن السنة المالية 2022:
عقد المجلس أربعة إجتماعات خلال عام 2022 على النحو التالي:

م	الاسم	تاريخ الاجتماع			
		24 فبراير 2022	10 مايو 2022	19 أكتوبر 2022	27 ديسمبر 2022
1	السيد / عبدالله الهاملي	√	√	√	X
2	سعادة / حمد بو عميم*	N/A	√	√	T
3	السيد / راشد الدبوس*	N/A	√	√	T
4	السيد / محمد الشريف	√	√	√	T
5	السيد / محمد النهدي	X	√	√	T
6	الدكتور / عدنان شلوان	X	√	√	T
7	السيد / عبيد ناصر لوتاه	√	T	√	T
8	السيد / ياسر بن زايد الفلاسي	√	√	√	T
9	السيدة / مريم بن فارس	√	T	√	T
10	السيد / عبدالله لوتاه**	√	N/A	N/A	N/A
11	سعادة / خليفة الزفين**	√	N/A	N/A	N/A

√ حضر الاجتماع X تغيب T الحضور من خلال وسائل التقنية الحديثة
* تم انتخابهم في 27 ابريل 2022 ** أعضاء في مجلس الإدارة حتى تاريخ 27 ابريل 2022



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 استثمارات 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 التالي:

- تمثيل الشركة في جميع المسائل القانونية أمام الجهات الرسمية والمحاكم 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.

د- بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة (أصحاب المصالح) خلال عام 2022:

تجري المجموعة معاملات مع شركات ومنشآت تدرج تحت تعريف الطرف ذات العلاقة كما هو وارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم 24 الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة، تتمثل الأطراف ذات العلاقة في شركات خاضعة لملكية مشتركة و / أو إدارة وسيطرة مشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين.

ج- عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتمرير خلال السنة المالية 2022:

تم إصدار ثلاثة قرارات بالتمرير في 1 يونيو و 18 يوليو و 20 سبتمبر عام 2022 وتم توثيقها في اجتماعات مجلس الإدارة التالية.

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 2018/07/29 والتعديل الخاص بها بتاريخ 2019/12/29، كما تم تفويض المجلس للرئيس التنفيذي مجموعة من الصلاحيات بموجب وكالة عامة صادرة بتاريخ 2015/09/10 سارية المفعول وغير محددة المدة، وتمت الموافقة على تمديد فترة الصلاحيات المفوضة إلى الرئيس التنفيذي من قبل المجلس، خلال الاجتماع المنعقد بتاريخ 2022/05/10، وهي على النحو التالي:

- القيام بكل الأعمال والتصرفات والأمور الضرورية واللائمة لغايات إدارة وتشغيل الشركة لتحقيق أغراضها وتسيير أعمالها، من النواحي 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 والمستشارين 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.

أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لم تبرم أي معاملات إضافية مع أطراف ذات علاقة (أصحاب المصالح) بخلاف ما هو مذكور في البند رقم (11) من الملاحظات الواردة بالبيانات المالية الخاصة بالشركة عن العام 2022 وهي كالتالي:

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
		مساهم رئيسي
770	3,691	إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات تمويلية
10,258	25,288	تكاليف التمويل
626,407	219,793	سحب قروض
121,064	216,129	سداد قروض
		مشروع مشترك
725	1,125	إيرادات تشغيلية أخرى
10,223	19,095	إيرادات توزيعات أرباح
24,777	30,905	إعادة سداد مساهمة رأسمالية
		شركة زميلة
-	2,000	إيرادات توزيعات أرباح

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
13,281	13,980	رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
451	508	معاشات وتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
165	165	مصاريف جلسات مجلس الإدارة
2,850	3,150	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
16,747	17,803	



(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	متداولة
2,350	1,084	المستحق من مشروع مشترك
445,426	245,426	المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
447,776	246,510	
(33,622)	(33,613)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
414,154	212,897	

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 الاسترداد.

تشمل أرصدة النقد والبنوك المبالغ المحتفظ بها لدى أكبر مساهمي المجموعة وأرصدة الحسابات البنكية بمبلغ 166.6 مليون درهم (2021: 113 مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة 354 مليون درهم (2021: 168 مليون درهم)، بمعدلات الربح السائدة في السوق.

مخصص انخفاض القيمة

لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام

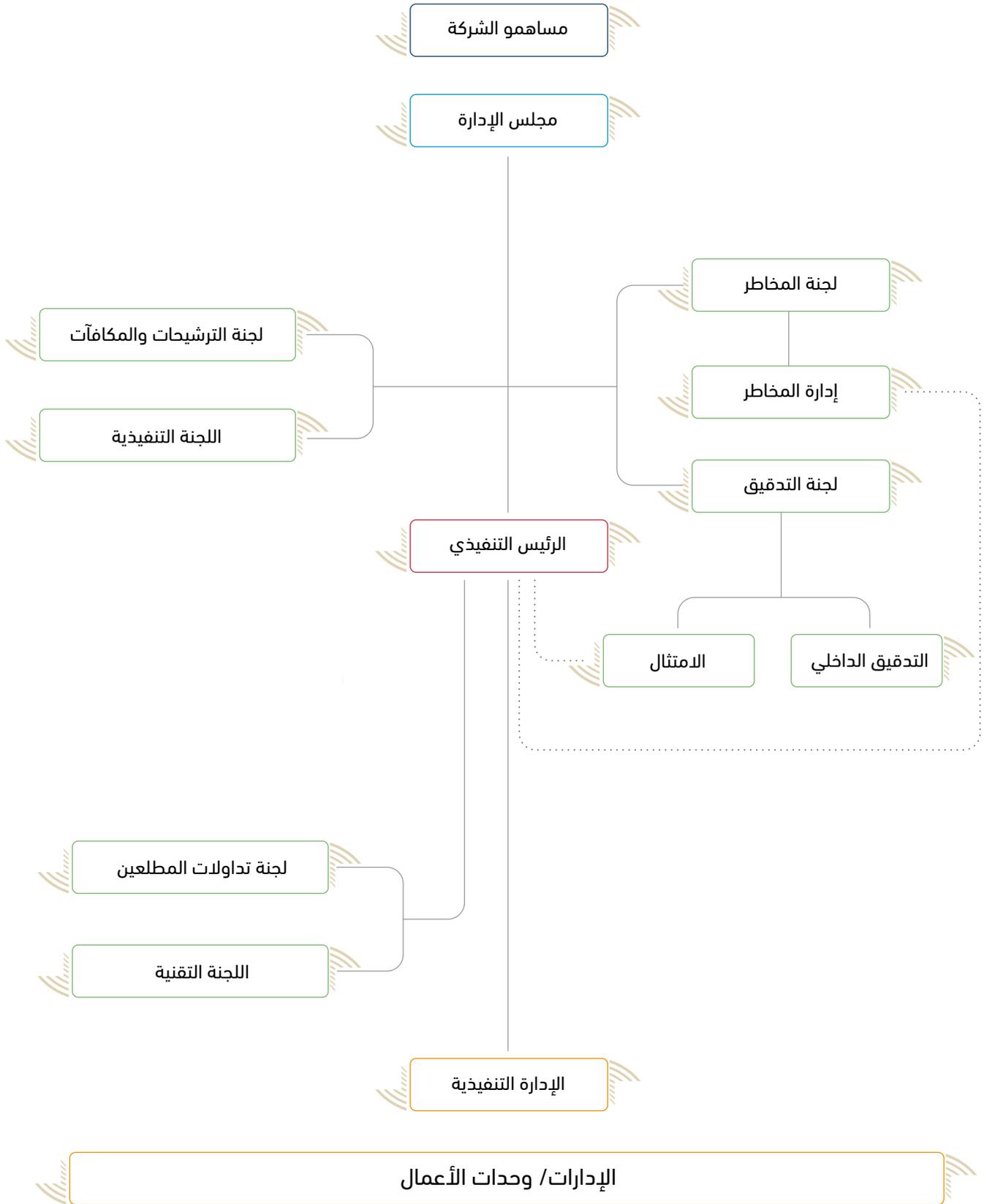
(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	متداولة
322	271	مستحق إلى مساهم رئيسي
435	110	مستحق إلى طرف آخر ذات علاقة
757	381	

في 31 ديسمبر 2022، كان لدى المجموعة قروض بنكية من مساهم الأغلبية بقيمة 798.8 مليون درهم (2021: 795.2 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 2022 :

م	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة لعام 2022 (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة لعام 2022* (Bonuses) (درهم)	أي مكافآت أخرى نقدية/عينية للعام 2022 أو تستحق مستقبلاً
1	الرئيس التنفيذي (CEO)	2007/06/01	2,516,115	-	لا يوجد
2	رئيس العمليات والتطوير	2015/08/02	1,674,281	-	لا يوجد
3	نائب الرئيس للعمليات	2004/05/01	1,059,705	-	لا يوجد
4	نائب الرئيس للمبيعات	2006/01/08	1,202,632	-	لا يوجد
5	نائب الرئيس للموارد البشرية	2022/05/30	499,603	-	لا يوجد
6	نائب الرئيس للتسويق و الاتصال المؤسسي	2008/08/01	751,123	-	لا يوجد
7	نائب الرئيس للشؤون القانونية (المستشار العام)	2017/02/07	1,159,347	-	لا يوجد
8	نائب رئيس أول للمشاريع والشؤون التجارية	2022/04/26	871,507	-	لا يوجد
9	نائب الرئيس لإدارة الأصول والضيافة	2016/11/24	944,465	-	لا يوجد
10	نائب الرئيس لإدارة العقارات والمجمعات	2022/12/6	68,384	-	لا يوجد

* لم يتم منح أي مكافآت لعام 2022 حتى تاريخ نشر التقرير، سيتم تحديث التقرير في حال منح مكافآت مستقبلاً.

4. مدقق الحسابات الخارجي:

تقدم خدمات التدقيق والضرائب والاستشارات لعملائها بمختلف المجالات.
ب. وفيما يلي بيان بالأتعاب والتكاليف الخاصة بالتدقيق أو الخدمات التي قدمها مدقق الحسابات الخارجي:

أ. بتاريخ 27 إبريل 2022 وبموافقة أغلبية المساهمين، تم إعادة تعيين شركة "ديلويت آند توش (ميدل إيست)" كمدقق حسابات خارجي للعام 2022 في اجتماع الجمعية العمومية، وتعد هذه الشركة واحدة من أكبر أربع شركات تدقيق محاسبية في العالم، حيث

ديلويت آند توش (ميدل إيست)	اسم مكتب التدقيق
دانيا سوريا	اسم المدقق الشريك
أربع سنوات	عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة
سنة واحدة	عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة
451,000 درهم	إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية لعام 2022 (درهم)
49,000 درهم	أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق للبيانات المالية لعام 2022 (درهم) إن وجدت وفي حال عدم وجود أية أتعاب أخرى يتم ذكر ذلك صراحة
رأي المدقق الخارجي في آلية تخفيض رأس المال بحسب متطلبات هيئة الأوراق المالية	تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى (إن وجدت) وفي حال عدم وجود خدمات أخرى يتم ذكر ذلك صراحة
58,800 درهم	قيمة الفروقات في خدمات التدقيق المقدمة بواسطة المدقق الخارجي لعام 2021 والتي تم إنجازها في عام 2022
<ul style="list-style-type: none"> الوقت الإضافي المستغرق في مراجعة نموذج التقييم العادل للعقارات/العقار الاستثماري، الآلات والمعدات. الحصول على تأكيد حول الارتفاع الجوهري في أرباح الشركة من مشروع الزوراء. 	تفاصيل وطبيعة الخدمات الأخرى

كما يوضح الجدول أدناه الخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال 2022 وهي كالتالي:

المبلغ (بالدرهم)	نوع الخدمة	المدقق الشريك	اسم مكتب التدقيق
67,000	خدمات استشارية	مريم زمان	كي بي إم جي لور غلف ليميتد

جـ علماً أن مدقق حسابات الشركة لم يقدم أي تحفظات بالنسبة للقوائم المالية المرطبة والسنوية للعام 2022.



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.

أ- تفر السيدة / مريم بن فارس رئيس لجنة التدقيق بمسؤوليتها عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعتها لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

ب- أسماء أعضاء لجنة التدقيق:

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

مهام لجنة التدقيق:

11. النظر في نتائج التحقيقات الرئيسية في مسائل الرقابة الداخلية التي يكلفها بها المجلس أو تتم بمبادرة من اللجنة وموافقة المجلس.
 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 لها وتوفيرها للتسهيلات اللازمة للقيام بعمله.
 15. التأكد من رد المجلس في الوقت المطلوب على الإيضاحات والمسائل الجوهرية المطروحة في رسالة مدقق الحسابات الخارجي.
 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 تقييد الشركة بقواعد السلوك المهني.
 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 الموكلة إليها من قبل المجلس.
 19. تقديم التقارير والتوصيات إلى المجلس عن المسائل الواردة في هذا البند؛ والنظر في أية مواضيع أخرى يحددها المجلس.
- ج- بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال عام 2022 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:

1. مراجعة السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية في الشركة.
2. وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي ورفع تقرير للمجلس تحدد فيه المسائل التي يتوجب اتخاذ إجراءات بشأنها مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازمة.
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.
4. مراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية ونصف السنوية وربيع السنوية) ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة وبعد إقفال الحسابات بعد أي فترة ربع سنوية والتركيز على أية تغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية؛ وإبراز النواحي الخاطئة لتقدير الإدارة؛ والتعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق؛ وافتراس استمرارية عمل الشركة؛ إضافة إلى التقييد بالمعايير المحاسبية التي تقرها الهيئة؛ وقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية.
5. التنسيق مع المجلس والإدارة التنفيذية والمدير المالي أو المدير القائم بنفس المهام في الشركة في سبيل أداء مهامها.
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، وإبلاغ الاهتمام اللازم بأية مسائل يطرحها المدير المالي للشركة 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

تاريخ الاجتماع								م	الحضور الشخصي
2022/10/17		2022/07/26		2022/04/25		2022/02/09			
الغرض	الحضور	الغرض	الحضور	الغرض	الحضور	الغرض	الحضور		
	✓		✓		✓		✓	1 السيدة/ مريم بن فارس	
مناقشة البيانات المالية والأمور الخاصة بقسم الرقابة الداخلية	✓	مناقشة البيانات المالية والأمور الخاصة بقسم الرقابة الداخلية	✓	مناقشة البيانات المالية والأمور الخاصة بقسم الرقابة الداخلية	✓	مناقشة البيانات المالية والأمور الخاصة بقسم الرقابة الداخلية	✓	2 السيد / محمد الشريف	
	✓		T		X		✓	3 السيد / ياسر بن زايد الفلاسي	
	✓		✓		✓		N/A	4 السيد/ محمد النهدي*	

✓ حضر الاجتماع T الحضور من خلال وسائل التقنية الحديثة
* تم تعيينه في اللجنة بتاريخ 10 مايو 2022

6. لجنة الترشيحات والمكافآت:

أ. يقر السيد / ياسر بن زايد الفلاسي رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة ومراجعتها لتلبية عملها والتأكد من فعاليتها.
ب. أسماء أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

تختص لجنة الترشيحات والمكافآت بالتأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين 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.

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

مهام لجنة الترشيحات والمكافآت:

1. التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر.
2. إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء المجلس والعاملين فيها وقياس مدى تناسبها مع أداء الشركة.
3. تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم.
4. إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها سنوياً.
5. تنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية المجلس، بما يتوافق مع القوانين والأنظمة المعمول بها.
6. المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة

لعضويته بما في ذلك تحديد الوقت الذي ينبغي تخصيصه لأعمال المجلس.

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

8. وضع سياسة خاصة بالترشح لعضوية المجلس تهدف إلى مراعاة التنوع 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 2022 وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:

عقدت اللجنة أربعة اجتماعات خلال السنة المالية على النحو التالي:

م	الحضور الشخصي	تاريخ الاجتماع			
		2022/01/25	2022/03/30	2022/04/19	2022/10/17
1	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي*	N/A	N/A	N/A	√
2	السيدة/ مريم بن فارس*	N/A	N/A	N/A	√
3	السيد / عبيد لوتاه*	N/A	N/A	N/A	√
4	السيد/ محمد النهدي	√	√	√	√
5	السيد/ عبدالله لوتاه**	√	√	√	N/A
6	سعادة/ خليفة الزفين**	√	√	√	N/A

√ حضر الاجتماع

* تم تعيينه في اللجنة بتاريخ 10 مايو 2022 ** عضو مجلس إدارة حتى 27 ابريل 2022

7. لجنة المتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين

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

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

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

تعمل لجنة المتابعة والإشراف على إعداد سجل بأسماء جميع المطلعين في الشركة، إضافة إلى الأشخاص المحتمل 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.

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

ت. ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام 2022:

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

مهام لجنة المتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين:

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

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:

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

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

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 لمجلس الإدارة.
 3. مراجعة دراسات الجدوى للمشاريع والموافقة عليها بحد أقصى 200 مليون درهماً إماراتياً.
 4. مراجعة دراسات الجدوى للمشاريع التي تزيد عن 200 مليون درهماً إماراتياً وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة.
 5. 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.
 7. الموافقة على الاستثمارات الجديدة أو الإضافية بحد أقصى 100 مليون درهماً إماراتياً.
 8. مراجعة الاستثمارات الجديدة أو الإضافية التي تزيد عن 100 مليون درهماً إماراتياً وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة.
 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 2022 وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:
- عقدت اللجنة أربعة اجتماعات على النحو التالي:

م	الحضور الشخصي	تاريخ الاجتماع			
		2022/12/12	2022/09/20	2022/05/31	2022/03/30
1	سعادة / حمد بو عميم*	√	√	√	N/A
2	السيد/ راشد الدبوس*	√	√	√	N/A
3	الدكتور / عدنان شلوان*	√	√	√	N/A
4	السيد / عبيد لوتاه	√	√	√	√
5	السيد/ محمد النهدي	N/A	N/A	N/A	√
6	سعادة/ خليفة الزفين**	N/A	N/A	N/A	√
7	سعادة / عبدالله لوتاه**	N/A	N/A	N/A	√

√ حضر الاجتماع

* تم تعيينه في اللجنة بتاريخ 10 مايو 2022 ** عضو مجلس إدارة حتى 27 أبريل 2022

9. لجنة المخاطر

بأي مخاطر محتملة على الشركة.
أ- 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

تشرف لجنة المخاطر وتوافق على إطار عمل إدارة المخاطر بالشركة 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

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

مهام لجنة المخاطر:

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

ج- بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال العام 2022 وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:

عقدت اللجنة اجتماعين على النحو التالي:

م	الحضور الشخصي	تاريخ الاجتماع	
		2022/10/17	2022/07/26
1	السيدة / مريم بن فارس	√	√
2	السيد / محمد الشريف	√	√
3	السيد / ياسر بن زايد الفلاسي	√	T
4	السيد / محمد النهدي	√	√

√ حضر الاجتماع T الحضور عبر وسائل التقنية الحديثة



10. نظام الرقابة الداخلية

أ- إقرار مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية

يقر المجلس بمسؤوليته الكاملة عن فعالية نظام الرقابة الداخلية في الشركة. ويساهم ذلك في فعالية وكفاءة العمليات، ودقة التقارير المالية، والامتثال للقوانين والتشريعات من خلال أنشطة الرقابة التالية:

التدقيق الداخلي

إدارة التدقيق الداخلي في الشركة هي نشاط استشاري، مستقل وموضوعي تم إنشاؤه لتعزيز وإضافة قيمة لعمليات الشركة. وتقوم بأداء واجباتها وفقاً لمتطلبات حوكمة الشركات والمعايير الدولية الصادرة عن معهد المدققين الداخليين والمبادئ التوجيهية المعتمدة من قبلها. تتم أنشطتها بطريقة تستند إلى التقييم المستمر لمخاطر الأعمال المدركة ولديها حق الوصول الكامل وغير المقيد إلى جميع الأنشطة والوثائق والسجلات والممتلكات والموظفين. 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. وتقوم إدارة التدقيق الداخلي وفق خطتها السنوية المبنية على تقييم حجم المخاطر والمعتمدة من قبل لجنة التدقيق المفوضة من قبل مجلس الإدارة بالتأكد من كفاءة وفعالية أنظمة 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 85% من هذه المسائل للتقارير الصادرة حتى عام 2022.

إدارة المخاطر

اعتمدت الشركة إطار عمل لإدارة المخاطر يعتمد على التقييم النوعي والكمي للمخاطر التي تواجهها والتي تؤثر على تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية والتشغيلية والمالية، من خلال تقييم المخاطر المرتبطة بهذه الأهداف ومعالجتها باستخدام ضوابط الرقابة الداخلية باعتبارها واحدة من الوسائل والإجراءات الفعالة لإدارة وتقليص والسيطرة على المخاطر أو نقل المخاطر ورفع مستوى الحماية التي يوفرها هذا الإطار.

الامتثال

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 الاعتيادية.

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

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 2012 وشغل منصب مدير العلاقات العامة وعلاقات المستثمرين حتى عام 2022.

يحمل شهادة البكالوريوس في الاتصال الجماهيري في العلاقات العامة من جامعة الفلاح - دبي، ويتملك خبرة تزيد عن 14 عاماً في مجال الاتصال والتسويق والعلاقات العامة، والعلاقات الحكومية وعلاقات المستثمرين.

كيفية تعامل إدارة التدقيق الداخلي مع أية مشاكل كبيرة بالشركة

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

وللحد من تفاقم المشكلة ومنع حدوثها مستقبلاً تقوم الإدارة برفع تقاريرها بالملاحظات 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 كالتالي:

- على أساس ربع سنوي: وتتضمن معلومات تتعلق بحالة ونتائج خطط التدقيق السنوي، وأنشطة العاملين للتدقيق الداخلي، ونتائج تقييمات الجودة الخارجية وكفاية موارد الإدارة.
- على أساس سنوي: وذلك بتقييم ملائمة وفعالية نظام الرقابة الداخلية ومعرفة مدى تغطية المراجعة 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 2022.



ج- عدد التقارير الصادرة من إدارة التدقيق الداخلي لمجلس إدارة الشركة

الخطط المعتمدة للمراجعة من قبلهم، وبلغت عدد التقارير الصادرة على النحو التالي:

تتبع إدارة الرقابة الداخلية للمجلس من خلال لجنة التدقيق، وقد قامت بإصدار التقارير ونتائجها خلال العام 2022 إلى اللجنة وذلك حسب

الامتثال	التدقيق الداخلي	الرقابة الداخلية	نوع التقارير
1	16	13	العدد

11. تفاصيل المخالفات المرتكبة خلال السنة المالية 2022 وبيان أسبابها، وكيفية معالجتها وتجنب تكرارها مستقبلاً

المال. وبالإضافة إلى ذلك، لم توجد أي قضايا بشأن عدم الالتزام بأي من القوانين واللوائح السارية الخاصة بذلك عن السنة المالية 2022.

لم تتكبّد الشركة أية غرامات ولم تخضع لأية قيود من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع أو أي سلطة قانونية بشأن أي مسألة تتعلق بأسواق

12. المساهمات النقدية والعينية التي قامت بها الشركة خلال العام 2022 في تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة

إلى الأراضي المقدسة لأداء مناسك العمرة، وتأتي هذه المبادرة ضمن التعاون المستمر بين شركة ديار والجهات الخيرية في الدولة، وبلغت تكلفة رحلات العمرة 100 ألف درهم، وإضافة إلى ذلك، قدمت الشركة دعماً بقيمة 10,000 درهم لجمعية الإمارات لرعاية بر الوالدين. وضمن فعاليتها المجتمعية، نظمت الشركة فعالية يوم الصحة في المقر الرئيسي للشركة بالتعاون مع عدد من العيادات والمراكز الصحية وذلك لتوفير الفحوصات الروتينية لكافة موظفي الشركة. وفي المجال البيئي شاركت شركة ديار في حملة ساعة الأرض، التي تنظمها هيئة كهرباء ومياه دبي وذلك من خلال إطفاء الأنوار في جميع مشاريعها دعماً لهذه المبادرة التي تقام بشكل سنوي.

تعمل شركة ديار لأن تكون مؤثرة تأثيراً إيجابياً في المجتمع والبيئة المحيطة بها، وذلك من خلال مساهماتها الاجتماعية الفعالة، والقيام بشراكات مع الجهات المتخصصة بالدعم الاجتماعي وقضايا البيئة، مع التأكيد على ضرورة أن تتوافق أنشطة وبرامج المسؤولية المجتمعية مع استراتيجية الشركة وقيمتها. خلال عام 2022، احتفلت الشركة بيوم المرأة العالمي من خلال تنظيم بطولة للبولينج للموظفات في الشركة، وشهدت البطولة مشاركة ما يقارب 40 موظفة في أجواء من الحماس والتنافسية. كما نظمت الشركة عدد من رحلات العمرة بالتعاون مع كل من جمعية بيت الخير وجمعية دار البر، حيث تم إرسال عدد من الأيتام والمتعافين

13. معلومات عامة

أ- بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق، أعلى سعر، وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال السنة المالية للعام 2022:

الشهر	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق
يناير	0.48	0.47	0.48
فبراير	0.47	0.46	0.47
مارس	0.47	0.46	0.46
أبريل	0.48	0.47	0.48
مايو	0.41	0.40	0.40
يونيو	0.47	0.46	0.46
يوليو	0.50	0.49	0.50
أغسطس	0.56	0.54	0.55
سبتمبر	0.46	0.44	0.45
أكتوبر	0.50	0.48	0.49
نوفمبر	0.52	0.51	0.51
ديسمبر	0.51	0.50	0.51

ب- بيان بالأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق العام ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام 2022:



ج- بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في 2022/12/31 (أفراد، شركات، حكومات) مصنفة على النحو التالي: محلي، خليجي، عربي، وأجنبي:

تصنيف المساهم	نسبة الأسهم المملوكة				
	أفراد	شركات	حكومة	بنوك	مؤسسات فردية
محلي	%37.473	%10.668	%0.518	%41.147	%0.052
خليجي	%1.843	%1.101	-	%0.234	%0.005
عربي	%3.469	%0.300	-	%0.001	-
أجنبي	%1.574	%1.615	-	-	-
المجموع	%44.359	%13.684	%0.518	%41.382	%0.057
المجموع	%89.858				
	%3.183				
	%3.770				
	%3.189				

د- بيان بالمساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة كما في 2022/12/31 حسب الجدول التالي:

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

هـ- بيان بكيفية توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 2022/12/31:

م	ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
1	أقل من 50,000	27,276	283,410,249	%6.477
2	من 50,000 إلى أقل من 500,000	3,054	478,849,247	%10.943
3	من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	611	806,987,563	%18.442
4	أكثر من 5,000,000	63	2,806,590,586	%64.138
	المجموع	31,004	4,375,837,645	%100

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

المالية والتقارير السنوي إضافة 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.

تعمل ديار على تعزيز التواصل بشكل دائم مع المستثمرين، والرد على جميع استفساراتهم بالسرعة الممكنة وبالشكل الأنسب وتوجيه ما يلزم منها إلى الإدارات المعنية في الشركة. وللوصول إلى مستوى أعمق من التواصل حدثت الشركة قسم علاقات المستثمرين في الموقع عن طريق تغذيته بجميع البيانات

اسم مسؤول علاقات المستثمرين وبيانات التواصل معه:

اسم المسؤول	السيد / علاء الدين منصور
بيانات التواصل	
رقم الهاتف	04/3840909 أو 04/3840175 أو 050/1411223
البريد الإلكتروني	IR@deyaar.ae / Alah@deyaar.ae
الرابط الإلكتروني لصفحة علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة:	
الصفحة العربية	http://www.deyaar.ae/ar/investor-relations
الصفحة الإنجليزية	http://www.deyaar.ae/en/investor-relations

على تعديل النظام الأساسي للشركة ليتوافق مع التخفيض في رأس مال الشركة وقرار الهيئة رقم 6 ر/م لسنة 2022 والخاص بتعديل بعض مواد القرار رقم 3 ر/م لسنة 2020 بخصوص اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة في المادتين 5.1 و 15.3. تم نشر هذه التعديلات في الجريدة الرسمية بعد اعتمادها من الجهات ذات الصلة. وافقت الجمعية العمومية بتاريخ 21 نوفمبر 2022 عبر قرار خاص على التسوية الودية مع شركة ليمتلس وتفويض مجلس الإدارة لتوقيع اتفاقية التسوية بقيمة 500 مليون درهم واتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتنفيذ التسوية وتوقيع كافة الملاحق والملاحق المعدلة والخاصة بآلية السداد حسب الأصول.

ز- بيان بالقرارات الخاصة التي تم عرضها في الجمعية العمومية المنعقدة خلال عام 2022 والإجراءات المتخذة بشأنها:

في 27 أبريل 2022، تمت الموافقة من قبل الجمعية العمومية على قرار خاص بتخفيض رأس مال الشركة المصدر والبالغ 5.77 مليار درهم إلى 4.37 مليار درهم. كما تم الموافقة على تفويض الرئيس التنفيذي للشركة و/أو من أعضاء مجلس إدارة الشركة لاتخاذ كافة الإجراءات اللازمة لتخفيض رأس المال. وبناء على قرار الجمعية العمومية، تم تفعيل تخفيض رأس مال الشركة في سوق دبي المالي بتاريخ 13 يونيو 2022. إضافة لما سبق، فقد وافقت الجمعية العمومية في ذات الاجتماع

ح- اسم مقرر اجتماعات مجلس الإدارة وتاريخ تعينه:

اسم المقرر	السيد / علاء الدين منصور
تاريخ تعينه	2022/5/10
ط- بيان الأحداث الجوهرية التي صادفت الشركة خلال عام 2022:	
الإعلان عن النتائج المالية لعام 2021، وتسجيل إيرادات بقيمة 496 مليون درهم.	• إطلاق مشروع تريا، أول مشاريع ديار الفاخرة في واحة دبي للسيليكون .
انتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة لفترة 3 سنوات القادمة	• إزالة العلامة الصفراء في صفحة الأسعار بجانب شركة ديار في موقع سوق دبي المالي.
الإعلان عن النتائج المالية للربع الأول لعام 2022 وتسجيل إيرادات بقيمة 162 مليون درهم.	• الإعلان عن النتائج المالية للنصف الأول من عام 2022 وتسجيل إيرادات بقيمة 369.4 مليون درهم.
الإعلان عن تخفيض رأس مال الشركة من 5.77 مليار درهم إلى 4.37 مليار درهم بنسبة 24.3%	• الإعلان عن إنجاز منطقة مسك بنسبة 91% ومنطقة نور بنسبة 78% في مشروع ميدتاون.



الإبداع والتطور وتصل مهاراتهم وتنمي خبراتهم العملية وتشجعهم على استكمال دراستهم ومتابعة تطورههم المهني من خلال توفير التدريب المناسب، علماً أن للمواطنين الأولوية بالتوظيف في شركة ديار، بما يتناسب مع التشريعات والقوانين السارية في الدولة. وتمثل نسبة المواطنين العاملين بالشركة 9%، 10%، 8% على التوالي من مجموع الموظفين للأعوام 2020، 2021، 2022، وتسعى ديار على زيادة هذه النسبة خلال الأعوام القادمة، من خلال خلق وظائف جديدة للمواطنين تتماشى مع الاستراتيجية العامة للشركة.

ل- المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة أو جاري

تطويرها خلال العام 2022

بدأت شركة ديار في عام 2022 تطبيق استراتيجية التحول الرقمي لأعمال الشركة، والتي تستند على أربعة محاور، وهي التميز في العمليات التشغيلية ونمو العائدات، والامتثال والأمن بالإضافة إلى تحسين تجربة العملاء. وتهدف هذه الاستراتيجية إلى تقديم أفضل خدمة عملاء بدقة وسرعة، من خلال توفير أدوات تقنية لموظفي الشركة تساعدهم على تحقيق أهدافهم، بالإضافة إلى زيادة الاعتماد على العمليات الرقمية لتحقيق نموذج منخفض التكلفة لاستدامة الأعمال وزيادة الإيرادات من العمليات الرقمية. وضمن هذه الاستراتيجية، أنجزت الشركة عدد من المشاريع الرقمية ضمن قطاعات أعمالها المختلفة، ومنها ما يلي:

- إدارة العروض التجارية
- تعزيز إجراءات التحصيل
- إدارة القضايا القانونية
- عمليات الفروع الرقمية
- الخدمات الرقمية للسكان
- تحصيل الرسوم إلكترونياً
- وسائل بديلة للسداد
- الخدمات الرقمية للمستأجرين
- هيكله الفواتير الضريبية
- تسجيل الدخول الموحد

والله ولي التوفيق،،،

- الإعلان عن النتائج المالية للربع الثالث من عام 2022 وتسجيل إيرادات بقيمة 577.2 مليون درهم.
- توقيع اتفاقية التسوية مع شركة ليمتيس والتي قامت بدورها بإيداع الدفعة الأولى البالغة 200 مليون درهم بحسب الاتفاقية.
- الإعلان عن مشاريع عقارية بقيمة 300 مليون درهم في منطقة الفرجان، تضم وحدات سكنية وشقق فندقية.

ي- بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام 2022 والتي تساوي 5% أو أكثر من رأس مال الشركة:

دخلت الشركة في اتفاقية بيع وشراء مع مطور مقره في دولة الإمارات العربية المتحدة (طرف ذو علاقة) حيث تدرج عملية البيع ضمن تعريف الأطراف ذات العلاقة وذلك بحسب معايير التقارير المالية الدولية (IFRS).

كان هناك مجموعة من الأصول محل نزاع مع الطرف ذو العلاقة والتي بموجبها حصلت الشركة على حكم قضائي لصالحها لفسخ جميع اتفاقيات البيع والشراء للأراضي محل النزاع. وفي عام 2022، قام الطرف ذو العلاقة بعرض تسوية ودية والتي أوصى بها مجلس الإدارة وتم الموافقة عليها من قبل الجمعية عبر قرار خاص وذلك بتاريخ 21 نوفمبر 2022.

وقعت الشركة اتفاقية تسوية مشروطة مع الطرف ذو العلاقة بقيمة 500 مليون درهم، أي ما يعادل 11.4% من رأس مال الشركة. استلمت الشركة مبلغ الدفعة الأولى والبالغ 200 مليون درهم خلال العام وذلك بمجرد تفعيل الاتفاقية، على أن يتم سداد المبلغ المتبقي والبالغ 300 مليون درهم خلال فترة 18 شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية. وعليه قامت الشركة بتقديم طلب إلى المحكمة لوقف إجراءات المزاد بشكل مؤقت على العقارات المتبقية للطرف ذو العلاقة والمحددة في الاتفاقية.

ك- بيان بنسبة التوظيف في الشركة بنهاية الأعوام 2020، 2021، 2022

توفر الشركة للمواطنين بيئة عمل مناسبة وحوافز مغرية تدفعهم نحو

بسام الغاوي
رئيس إدارة التدقيق الداخلي

ياسر بن زايد
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

مريم بن فارس
رئيس لجنة التدقيق

عبدالله الهاملي

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

تتوفر النسخة الموقعة من تقرير الحوكمة على الموقع الإلكتروني للشركة على الرابط التالي:

<https://www.deyaar.ae/ar/corporate-governance>

2

أعمال الشركة





الرؤية

السعي المستمر لتعزيز مكانتنا كشريك موثوق قادر على تقديم مجموعة متكاملة من الخدمات العقارية، وتحقيق قيمة إضافية لشركائنا، والمجتمع والاقتصاد المحلي.



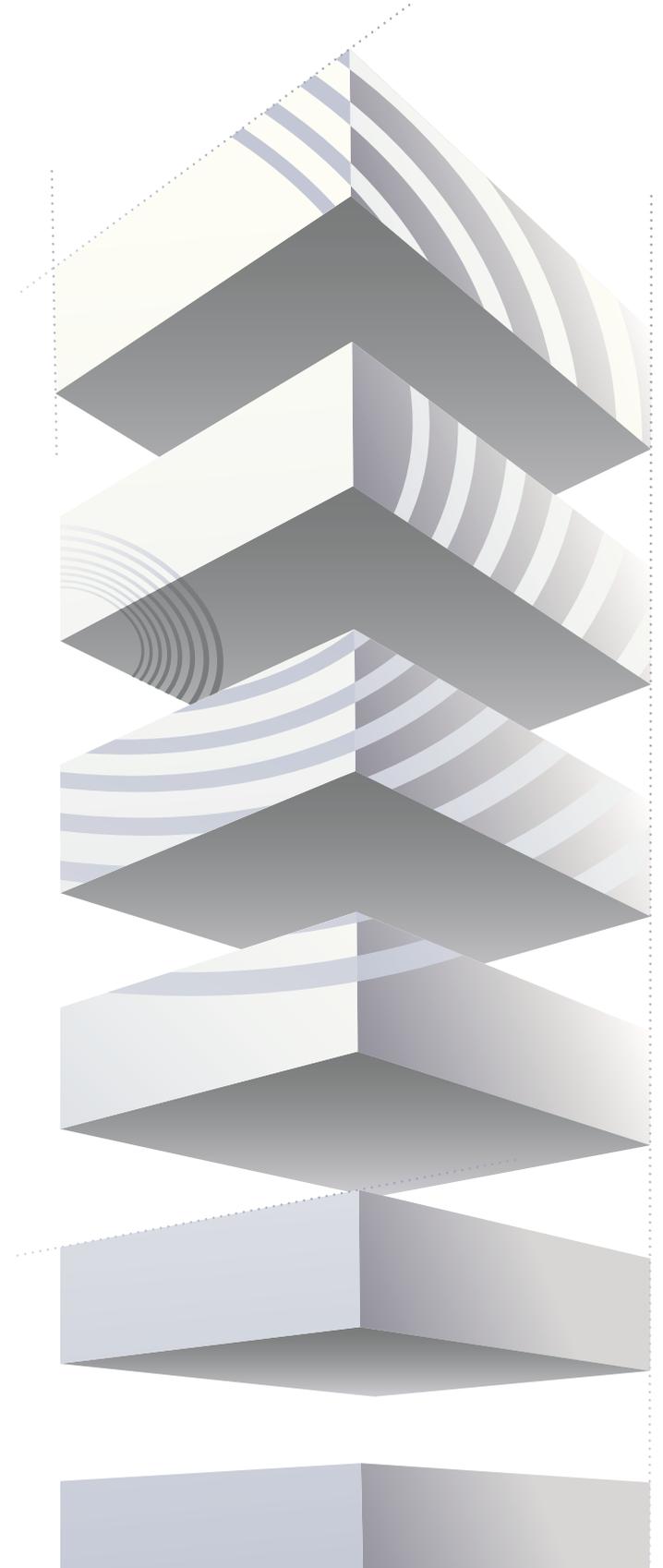
الرسالة

إيجاد بيئة حضارية تلبى أعلى المعايير التي تتطلع لها قيادة دولة الإمارات العربية المتحدة، من خلال تقديم محفظة متنوعة من مشاريع التطوير العقاري والخدمات عالية الجودة، وتوفير العائد الاستثماري لشركائنا والقيمة الإضافية لعملائنا، مع توفير بيئة العمل الملائمة لموظفينا لتحقيق نجاحاتهم على المستوى المهني.



القيم

القيم الأخلاقية والشفافية.
المبادرة والمرونة بتأدية أعمالنا.
الموثوقية العالية.
الجودة وإدراك التغييرات السوقية.
الالتزام بتحقيق التحول الاقتصادي تحت قيادة حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة.



هيكل المجموعة

مجموعة ديار
للتطوير

ديار للتطوير

ديار لإدارة العقارات

ديار لإدارة المرافق

ديار لإدارة المجمعات

ديار لإدارة الأصول

الشركات التابعة والائتلافات

أراضي للتطوير

سوليدير انترناشونال الزوراء
للاستثمارات في الأسهم

محطات ديار 2022

فبراير

الإعلان عن النتائج المالية لعام 2021، وتسجيل إيرادات بقيمة 496 مليون درهم

يوليو

- إزالة العلامة الصفراء في صفحة الأسعار بجانب شركة ديار في موقع سوق دبي المالي.

- الإعلان عن النتائج المالية للنصف الأول من عام 2022 وتسجيل إيرادات بقيمة 369.4 مليون درهم.

أبريل

انتخاب أعضاء مجلس إدارة الشركة للثلاث سنوات القادمة

أكتوبر

- الإعلان عن نسب الإنجاز في مشروع ميد تاون: منطقة مسك بنسبة 91% ومنطقة نور بنسبة 78%.

- الإعلان عن النتائج المالية للربع الثالث من عام 2022 وتسجيل إيرادات بقيمة 577.2 مليون درهم.

مايو

الإعلان عن النتائج المالية للربع الأول للعام 2022 وتسجيل إيرادات بقيمة 162 مليون درهم.

نوفمبر

توقيع اتفاقية التسوية مع شركة ليمتيس التي أودعت الدفعة الأولى البالغة 200 مليون درهم بحسب الاتفاقية.

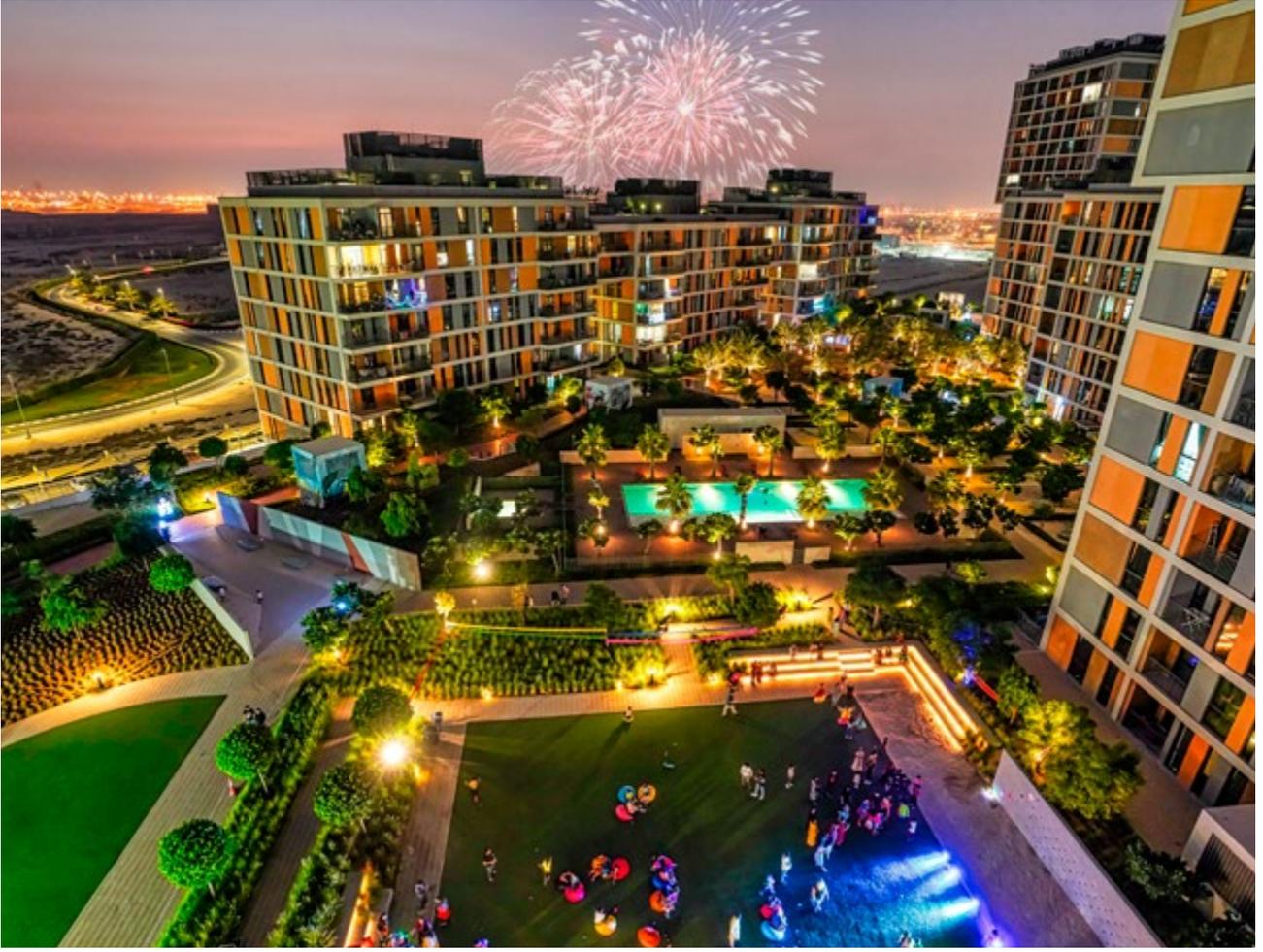
يونيو

- الإعلان عن تخفيض رأس مال الشركة بنسبة 24.3% من 5.77 مليار درهم إلى 4.37 مليار درهم

ديسمبر

الإعلان عن مشاريع عقارية تضم وحدات سكنية وشقق فندقية بقيمة 300 مليون درهم في منطقة الفرجان.

- إطلاق مشروع تريا، وهو أول مشاريع ديار الفاخرة في واحة دبي للسيليكون.



لمحة عن أعمال الشركة

دبي للسيليكون، بالإضافة إلى الإعلان عن استثمارات بقيمة 300 مليون درهم في منطقة الفرجان عبر ثلاثة مشاريع وأولها مشروع أماليا ريزيدنسز.

كما بلغت أعمال البناء في المرحلة الثالثة والرابعة في ميدتاون مراحل متقدمة حيث تم إنجاز منطقة مسك وبدء تسليمها للملاك في فبراير 2023 فيما شارفت منطقة نور على الانتهاء والتسليم في إبريل 2023. بينما تقدمت أعمال البناء بشكل ملحوظ في البرج السكني الفاخر ريغاليا لتتجاوز نسبة 20%.

إدارة العقارات

تتسلح بالمعرفة والخبرة التشغيلية، وعلاقتنا القوية مع كافة الجهات، ومواردنا البشرية الماهرة والفعّالة، وأخلاقيات العمل، ونوظفها لتتجاوز توقّعات عملائنا. ومن مكاتبنا ذات الموقع الاستراتيجي في دبي وأبوظبي والشارقة والعين ورأس الخيمة والفجيرة، نقدّم خدماتنا الشاملة للسكان وملّك العقارات في الإمارات العربية المتحدة. وضمن استراتيجيتنا التي تستهدف تقديم أفضل الخدمات لمتعاملينا خصّصنا منسّة المستأجر لتيسير الإجراءات وتقديمها بشكل إلكتروني، حيث ارتفعت نسبة العقود المجدّدة عبر منسّة المستأجر لتصل إلى

تطورت شركة ديار للتطوير والاستثمار العقاري بشكل ملحوظ على مدار العقد الماضي لتصبح واحدة من أبرز شركات التطوير العقاري في المنطقة، وتحتلّ عقارات شركة ديار مكانة مرموقة في القطاع العقاري من خلال تطوير المشاريع السكنية والتجارية، وتولي الشركة أهمية كبيرة لثقافة عملائها وتبني أحدث تقنيات البناء لتنفيذ مشاريعها بجودة عالية وفقاً لأعلى المعايير العالمية.

التطوير العقاري

تمكّنت شركة ديار من إضفاء بصمتها المميّزة على المشهد العقاري المتنوع لمدينة دبي، من خلال تركيزها على تلبية احتياجات عملائها، وتقديم مشاريع بتصاميم فريدة وجودة عالية. وقد امتدّت مشاريع ديار للتطوير على مساحات واسعة في إمارة دبي لتشمل مركز المال والأعمال الجديد في الخليج التجاري والمجمّعات السكنية الراقية في دبي وضواحيها ومناطقها المختلفة مثل مرسى دبي، والبرشاء، ومركز دبي المالي العالمي، وأبراج بحيرات جميرا، وواحة السيليكون في دبي، ومدينة دبي للإنتاج، ومجمع دبي للعلوم. وشهد عام 2022 نمواً في قطاع العقارات، وانعكس على مشاريع الشركة العقارية حيث قامت الشركة بإطلاق مشروع تريا في واحة

نصّ عليه القانون، بما في ذلك الإشراف على الأعمال الفنية والبيئية والأمنية والمالية والإدارية وخدمة العملاء. واستطاع قسم إدارة المجمّعات في عام 2022 إضافة عدد من المشاريع الجديدة، حيث حصلت الشركة على مشروعين جديدين ليرتفع عدد المشاريع التي تُديرها الشركة إلى 40 مشروعاً وأكثر من 8,800 وحدة بمساحة إجمالية تزيد عن 10 مليون قدم مربع. وتمتلك الشركة عدداً من شهادات الجودة وهي أيزو 2015-9001- الجودة، وأيزو 2015:14001- البيئة، وأيزو 2018:45001- السلامة والصحة المهنية. وتماشياً مع رؤية المجموعة في جعل خدماتنا متاحة وسهلة الوصول لجميع عملائنا، قمنا باستخدام منصّة NetSuite، والتي توفر أحدث التقنيات لخدمة العملاء والمزوّد بتطبيق تفاعلي، بالإضافة إلى ذلك، أجرينا تحسينات جديدة على موقعنا الإلكتروني وبوابة العملاء حيث أصبح بإمكان العملاء سداد دفعات المرافق وتقديم الطلبات عبر الموقع الإلكتروني، كما تمّ تطبيق النظام الآلي لإدارة المرافق CAFM بالإضافة إلى نظام إدارة الرّوّار وتركيب أجهزة الشحن للسيارات الكهربائية في المجمّعات التي تديرها.

الضيافة

قامت ديار بتوسيع محفظتها العقارية لتتخطّى العقارات التجارية والسكنية من خلال مشاريع الضيافة. تأتي هذه الخطوة كجزء من استراتيجيتنا الشاملة لتنويع خدماتنا في القطاع العقاري، حيث تمتلك الشركة الآن ثلاث منشآت فندقية في مناطق ذات موقع استراتيجي مثل الخليج التجاري والبرشاء ومجمع دبي للعلوم بإدارة مجموعة فنادق ومنجعات ميلينيوم الشرق الأوسط وإفريقيا. وحققت عقارات الضيافة التابعة لشركة ديار نسبة إشغال في المتوسط بلغت 75% خلال عام 2022، بينما بلغ عدد الحجوزات ما يقارب 240 ألف حجز خلال العام.

نيشن وايد لإدارة الخدمات

تمتلك شركة نيشن وايد لإدارة الخدمات إضافة جديدة إلى محفظتنا المتنوعة من الخدمات العقارية، وجاء تأسيس هذه الشركة لتوفير حلول إدارة الخدمات الفائقة للمجمّعات السكنية والمباني التجارية، وتقدّم حالياً العديد من الحلول الديناميكية المبتكرة. وتشمل الحلول النشطة تقنية العدادات التلقائية التي تقوم برقمنة عملية قراءة العدادات باستخدام تقنية الفاتورة الذكية (SmartBill)، وخدمات إدارة الطاقة والتدقيق، والإدارة العقارية والخدمات الاستشارية، ومراجعة خدمات التجهيزات والتنسيق والإشراف.

في غضون فترة قصيرة، استحوذ ذراع إدارة المرافق في نيشن وايد على العديد من المشاريع، كما نجحنا في إنشاء قسم داخلي لإدارة الطاقة لخدمة متطلبات المجموعة في المحافظة على الطاقة بشكل أفضل. وخلال عام 2022 حصلت الشركة على 3 عقود في مجال كفاءة الطاقة و4 عقود للخدمات الاستشارية والتدقيق.

وحصلت الشركة على اعتماد خدمات تدقيق الطاقة من مكتب التنظيم والرقابة لقطاع الكهرباء والمياه، بالإضافة إلى حصولها على الاعتماد من بلدية رأس الخيمة كشركة معتمدة لخدمات الطاقة. ونالت الشركة عدداً من شهادات الأيزو وهي أيزو 9001 وأيزو 14001 وأيزو 45001.

54% من إجمالي العقود في الربع الأخير من العام، وتمّ تطوير المنصّة وإضافة خدمات جديدة تتمتّل بعقود الإيجار الرقمية والدفع السريع والإشعارات إضافة إلى تسجيل الخروج من العقار والعقود الجديدة ونقل عقود الإيجار، كما تمّ اعتماد التوقيع الإلكتروني في عقود الإيجار باستخدام برنامج DocuSign.

ويستطيع ملاك العقارات الخاضعة لإدارتنا عبر منصّة الملاك الاطلاع على كافة العمليات المتعلقة بعقاراتهم، ليكون بمثابة طقة الوصل المثالية بين عملائنا وخدماتنا المتنوعة.

وخلال السنوات الماضية حصلنا على الاعتماد من أبرز الشهادات العالمية مثل أيزو 2015: 9001 في أنظمة إدارة الجودة لخدمات إدارة العقارات، وأيزو 2014: 55001 في إدارة الأصول، وشهادة أيزو: 45001 2018 في الصحة والسلامة المهنية، وأيزو 2018: 10002 في رضا العملاء في إدارة الجودة.

وندير حالياً محفظة تضمّ أكثر من 15,000 وحدة في أكثر من 750 مبنى في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة. وفي عام 2022 تمّ إضافة أكثر من 1,500 عقاراً لمحفظتنا، ونجحنا في تجديد 85% من العقود، وبلغت نسبة الإشغال إلى أكثر من 87%.

إدارة المرافق

عزّزت إدارة المرافق في ديار مكانتها كمزوّد رائد لخدمات إدارة المرافق المتكاملة، وفازت بعقود جديدة لـ 21 مشروعاً في دبي و7 في أبوظبي و2 في الإمارات الشمالية و1 في العين، وتحرص الشركة على تنويع خدماتها والدخول في قطاعات جديدة، حيث تقدّم خدمات إدارة المرافق لعدد من الجهات الحكومية، والخيرية وقطاع الضيافة والقطاع الصناعي بالإضافة للمنشآت السكنية والتجارية.

كما وسّعت الشركة محفظتها من الخدمات، حيث تمّ تعيين فريق داخلي لتقديم خدمات جديدة مثل صيانة التكييف وتنظيف وصيانة الواجهات وخدمات تنظيف خزانات المياه وإنشاء مركز التحكم الموحد لإدارة المباني عن بعد. وقد رافق ذلك ارتفاع عدد موظفي شركة ديار لإدارة المرافق بنسبة 19% ليصل إلى 1,535 موظف في عام 2022.

وتحرص إدارة المرافق في ديار على اتباع أعلى معايير الجودة حيث تحمل الشركة شهادات أيزو 9001 في الجودة، 14001 في الإدارة البيئية، 45001 في نظام إدارة الصحة والسلامة المهنية، و4100 في إدارة المرافق، إضافة لحصولها على شهادة المعهد البريطاني لعلوم النظافة. كما تمتلك الشركة مركزاً تدريبياً في دبي لموظفيها، وقد نظمت أكثر من 250 ساعة تدريبية استفاد منها أكثر من 740 موظفاً في مجالات إدارة المرافق المختلفة، وفي استخدام التكنولوجيا، وتمّ أتمتة جميع تقارير النظام وذلك باستخدام الهواتف الذكية ورموز QR code.

كما يجري العمل على تطبيق استخدامات الواقع المعزّز في الصيانة والذي يتيح للاختصاصيين توجيه الفنيين في الموقع عن بعد دون الحاجة للانتقال للموقع.

إدارة المجمّعات

بموجب القانون رقم 6 لعام 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في دبي، أعادت ديار تسمية قسم إدارة جمعيات الملاك إلى ديار لإدارة المجمّعات، الذي يستمر في تقديم طيف كامل من الخدمات وفق ما

3

المشاريع





منطقتي أفنان ديستريكت ودانية ديستريكت التي يسكن فيها الآن العديد من العائلات المقيمة في دبي. وافتتحت ضمن المشروع عدد من العلامات التجارية المعروفة خلال العامين الماضيين، وبدأت عمليات التأجير في منطقة التجزئة في المشروع، علماً أن الشركة تختار المستأجرين بعناية وبما يتناسب مع حاجة السكان. وتضم منطقة أفنان ديستريكت سبعة مبانٍ تتراوح بين 7 طوابق إلى 16 طابقاً بإجمالي 659 شقة، وقد تم إطلاق المنطقة عام 2015، وتم إنجازها في نوفمبر 2019، وهي المنطقة الأولى من ستة مناطق ضمن مشروع ميدتاون المتكامل ومنذ الإعلان عن انطلاق المشروع شهدت شققه إقبالاً كبيراً وحققَت مبيعات عالية. وفي أبريل 2016 أعلنت ديار عن إطلاق المرحلة الثانية من مشروع ميدتاون تحت اسم دانية ديستريكت، وتم إنجازها وتسليمها للمشتريين في فبراير 2020، وتتألف هذه المرحلة (دانية ديستريكت) من ستة مبانٍ سكنية تضم 579 شقة سكنية.

أسهمت شركة ديار للتطوير في تطوير الملامح العمرانية لإمارة دبي من خلال مشاريعها العقارية العصرية، والتي تضم محفظة واسعة من العقارات التجارية والسكنية بمستويات عالية من الجودة. والشركة تقوم باستمرار بتطوير مشاريعها عبر تقديم حلول سكنية متكاملة تجمع بين الراحة والرفاهية وأسلوب الحياة العصري.

مشروع ميدتاون

يمتاز مشروع ميدتاون بالمساحات الخضراء النابضة بالحياة، ويوفر أسلوب حياة نشط بمساحات هادئة للاسترخاء، ومرافق عالية الجودة مصممة لترضي جميع الأذواق، ومناطق جلوس مفتوحة، وأماكن لعب للأطفال، إضافة إلى منطقة التسوق التي تضم العديد من المحلات وصيدليات وسوبرماركت ومطاعم ومقاهي توفر المزيد من السهولة والراحة في الحصول على كافة الخدمات. ويضم المشروع مبانٍ سكنية بين 7 إلى 16 طابقاً، وقد تم تسليم



نور ومسك في ميدتاون

في عام 2020 تم إطلاق المرحلة الثالثة والرابعة من مشروع ميدتاون تحت اسم نور ومسك، وقد تم تصميمها لتوفير خيار سكني مميز للعائلات متوسطة الدخل.

وتكوّن منطقة نور ديستريكت من سبعة مبانٍ تضمّ 593 شقة، فيما تضمّ منطقة مسك ديستريكت أربعة مبانٍ مؤلفة من 275 شقة، وتجري أعمال البناء فيهما على قدم وساق وحسب المخطّط بهدف تسليم منطقة نور في الربع الثاني من عام 2023، حيث تجاوزت نسبة الإنجاز 80% بينما تمّ انتهاء أعمال البناء في منطقة مسك في فبراير 2023 وتمّ البدء في تسليمها للمشتريين.

مشروع ريغاليا

تعمل شركة ديار على أن يصبح مشروع ناطحة السحاب ريغاليا معلماً مذهلاً جديداً في أفق دبي العمراني، من خلال تصميمه وفقاً لأعلى المعايير العالمية واحتوائه على مجموعة لا تُضاهى من مرافق الحياة الفاخرة والهندسة المعمارية التي تجمع بين التصاميم الداخلية الأنيقة وتقنيات المدن الذكية مثل وظائف التحكم المتوافقة مع الهواتف الذكية، ومجموعة واسعة من وسائل الراحة والترفيه. ويوفّر المشروع الذي يعدّ أطول برج تشييده ديار حتى الآن والمكوّن

من 70 طابقاً تشكيلة من الوحدات السكنية الفاخرة، تتضمن مرافق اجتماعية متنوعة، ومركزاً للأعمال، فضلاً عن مناطق ألعاب داخلية وخارجية للأطفال، وتتداخل هذه المرافق مع المساحات الطبيعية الخضراء ومناطق الجلوس، ما يوفّر للسكان والملاك بيئة مثالية للاسترخاء والاستمتاع بأوقاتهم مع عائلاتهم.

وقد ساهم الموقع الاستراتيجي للمشروع وتقنيات المنزل الذكي والمرافق الفاخرة التي يوفرها، وعرض الإطلاق الحصري والعديد من المزايا الأخرى في تحقيق مبيعات عالية خلال فترة زمنية قصيرة.

وشهد المشروع إقبالاً كبيراً من الباحثين عن العقارات الفاخرة عالية الجودة من المستثمرين داخل الدولة وخارجها، حيث تمّ بيع كافة الوحدات في المشروع بقيمة تبلغ مليار درهم إماراتي، ما يؤكّد ثقة المستثمرين بجودة المشاريع والمنتجات التي تطرحها الشركة. وتجري عمليات البناء في المشروع بحسب ما هو مخطّط له حيث تجاوزت نسبة الإنجاز 20%.

مشاريع جديدة

مشروع تريبا

أعلنت شركة ديار عن إطلاق مشروع "تريبا" في يونيو 2022 وهو أول أبراجها السكنية الفاخرة في واحة دبي للسيليكون بقيمة إجمالية تبلغ أكثر من 650 مليون درهم.

ويتألّف المشروع العقاري الفاخر من 32 طابقاً ويحتلّ موقعاً مميزاً في منطقة واحة دبي للسيليكون، ويعدّ من أكبر المشاريع السكنية في



المشاريع المشتركة والشركات الزميلة

أراضي سنترال بارك

"أراضي للتطوير" هي شركة ذات مسؤولية محدودة ومملوكة بالشراكة بين مجموعة دبي للعقارات وشركة دبي للتطوير، حيث تمتلك دبي 50% من المشروع المشترك وتتركز الشركة على خدمات التطوير العقاري. تتولى شركة أراضي للتطوير مسؤولية تطوير مشروع سنترال بارك المتميز ومتعدد الاستعمالات والمكون من 48 طابقاً في مركز دبي المالي العالمي.

ويضم كل من البرج السكني والتجاري طابقاً أرضياً بمساحة 105,840 قدماً مربعاً و 5000 قدماً مربعاً. يضم محلات تجارية تتراوح مساحتها بين 1000 و 5000 قدماً مربعاً.

تبلغ مساحة مشروع سنترال بارك 1,57 مليون قدم مربع ويسهل الوصول إليه مباشرة من شارع الشيخ زايد وشارع الخيل، ليكون بذلك موقعاً مثالياً للسكن والعمل والترفيه بالنظر إلى العديد من المزايا والمرافق الممتازة مثل المساحات الخضراء والمساح وخدمات التسوق والمتاجر الجديدة وخيارات متعددة للطعام والشراب.

الزوراء

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

تمتلك دبي 22.72% من شركة سوليدير العالمية للاستثمار في أصول الزوراء، وهي شركة مسجلة في جزر كايمان. في حين أن الشركة الزميلة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.

هذه المنطقة، ويرتقي البرج بأسلوب الحياة العصرية إلى مستويات جديدة تماماً من خلال أفضل وسائل الراحة ومرافق اللياقة البدنية الشبيهة بالمنتجعات الفخمة، إضافة إلى امتوائه على أحواض سباحة، وناحٍ اجتماعي، وناحٍ رياضي متطور، وناحٍ لممارسة رياضة اليوغا، وغرف مخصصة للبخار والساونا، وملاعب للسكواش والبادل تنس، وسينما خارجية، ومساحات خضراء.

ويتميز البرج بواجهته الأنيقة من الزجاج والألمنيوم، كما يوفر مجموعة واسعة من الخيارات السكنية التي تشمل استديوهات عصرية بمساحات فسيحة، وشققاً مؤلفة من غرفة وغرفتين وثلاث غرف نوم، ووحدات تاونهوس ودوبلكس، إضافة إلى شقق بنتهاوس راقية. وتحتوي كل وحدة سكنية على نوافذ زجاجية مزدوجة بالكامل من الأرض إلى السقف لتقدّم لسكانها إطلالات بانورامية على أفق دبي العمراني.

مشروع أماليا ريزيدنسز

في ديسمبر 2022 أعلنت دبي عن استثمارات بقيمة تقارب 300 مليون درهم في منطقة الفرجان عبر ثلاثة مشاريع جديدة تتنوع بين الوحدات السكنية والشقق الفندقية لتضمّ ما يقارب 400 وحدة متنوعة. ويشكّل مشروع أماليا ريزيدنسز خطوة ضمن خطة التوسع التي تنتهجها دبي وهو أول مشاريع الشركة في منطقة الفرجان في دبي، حيث تمتاز الوحدات السكنية في مشروع أماليا ريزيدنسز بالأناقة والأسعار المعقولة، والأجواء الحضرية الحديثة، مع خطط سداد مرنة تصل إلى 5 سنوات، وإعفاء كامل من رسوم تسجيل العقار كجزء من العرض المقدم للراغبين في الاستثمار في المشروع.

وقد تمّ تصميم المشروع المميز لتلبية كافة احتياجات سكانه، حيث يقدّم مجموعة متنوعة من وسائل الراحة والرعاية التي تجعل المنازل عملية ومُلهمة.

4

تقرير الاستدامة





مجتمعات مستدامة صديقة للبيئة

انسجاماً مع رؤية دولة الإمارات العربية المتحدة التي تعمل من خلالها على تحقيق أهداف التنمية المستدامة التي وضعتها الجمعية العامة للأمم المتحدة في عام 2015، والمراد تحقيقها بحلول عام 2030 تعمل ديار على تأسيس مجتمعات مستدامة صديقة للبيئة تساهم في دعم وتنمية اقتصاد مستدام، يضمن للسكان حياة صحية ضمن مبان طويلة الأمد وعالية الجودة.

وقد التزمت ديار في رؤيتها الاستراتيجية لمشاريعها بتحقيق أقصى درجات الاستدامة التي يمكن بلوغها عند تطوير أي مشروع عقاري، وذلك من خلال تصميم وتنفيذ مشاريع مستدامة متكاملة صديقة للبيئة ما يضيف قيمة كبيرة للمجتمعات المحلية ويخلق مساحات تتناغم بسلاسة كبيرة مع المناطق المجاورة. وترى ديار في الاستدامة مفتاحاً للمستقبل وتشكل عنصراً رئيسياً في أنشطتها وعملياتها الإنشائية كافة ولا يقتصر الأمر على حماية البيئة من خلال المبادرات البيئية، وإنما التعايش الجيد مع المجتمع المحيط وتقديم خدماتها ضمن إطار مبتكر ومستدام.

إدارة متكاملة تحقق متطلبات العملاء

إن تلبية متطلبات الحياة المدنية العصرية المستدامة عن طريق تقديم خدمات ذات قيمة مضافة تتوافق مع متطلبات واحتياجات المتعاملين وتوقعاتهم هو الالتزام الأساسي لشركة ديار للتطوير، والذي يتواءم مع توجهات القيادة الرشيدة في دولة الإمارات بتوفير بيئة آمنة ومرنة مبنية على فهم للمخاطر والتخفيف من آثارها.

وتمتلك الشركة من خلال شركة ديار لإدارة المجمعات، سياسة لنظام الإدارة المتكامل، والذي تسعى ديار من خلال تمسكها بهذا النهج على تلبية متطلبات عملائها في الوقت المحدد، ونيل رضاهم، ومنع الإصابات في صفوف جميع العاملين وكل من قد يتأثر بعملياتها مع السعي لمنع التلوث وحماية البيئة.

وتنطبق هذه السياسات على جميع الأشخاص الذين يعملون في أو تحت إشراف ديار لإدارة المجمعات وأي طرف آخر متأثر بطبيعة أعمال الشركة، علماً أنه تتم مراجعة الوثيقة دورياً للتأكد من مدى ملاءمتها وتوافقها مع المعايير العالمية، والتأكيد على اتباعها من جميع موظفي الشركة. حيث تلتزم ديار متمثلة بإدارة المجمعات بما يلي:

1. التأكد من أن جميع أنشطتها مدعومة بموارد مناسبة وكافية؛ وفقاً لمتطلبات العقود والمعايير المحلية والدولية وقوانين مؤسسة التنظيم العقاري، وغيرها من الاشتراطات القانونية، ونظام إدارة الجودة والصحة والسلامة والبيئة لدى الشركة.
2. توفير وتطوير هيكل واضح مع مسؤوليات محددة؛ لدعم تقييم المخاطر والتشاور وتشجيع مشاركة موظفيها.
3. تنفيذ الأنشطة بطريقة مخططة، والسعي إلى أن تكون مرجعاً لمعايير الجودة والصحة والسلامة والبيئة.
4. التطوير والحفاظ على نظام إدارة الجودة والصحة والسلامة والبيئة لشركة ديار لإدارة المجمعات، من خلال وضع أهداف وقياس الأداء لضمان التحسين المستمر في الإدارة والأداء.
5. الحفاظ على صحة وسلامة ورفاهية العاملين، وتوفير بيئة آمنة قدر الإمكان دون مخاطر على الصحة، أو التسبب بأضرار للبيئة.
6. تسيير شؤون الشركة بطريقة تضمن عدم تعرض الأشخاص من غير موظفيها إلى مخاطر الصحة والسلامة.
7. التأكد من أن المقاولين المعيّنين لتنفيذ مهامهم يلتزمون بالمعايير ذات الصلة المطلوبة، ويتم رصدها لضمان الامتثال.
8. إجراء التحقيقات في الحوادث وضبطيات عدم الامتثال من أجل تحديد الأسباب الرئيسية؛ للتمكن من اتخاذ إجراءات تصحيحية مناسبة وفعّالة.
9. إجراء عمليات تفتيش ومراجعة منتظمة بمساعدة فريق الإدارة لرصد الامتثال لمعايير الجودة والسلامة والبيئة، وضمان أن يتم تنفيذ تدابير الرقابة بفعّالية.
10. التأكد من أن فريق الإدارة يستخدم بفعّالية النتائج من عمليات التدقيق الداخلية لشركة ديار لإدارة المجمعات لتحقيق تحسينات عامة في الأداء.

خدمات عالية الجودة

إن الاستثمار في التكنولوجيا والابتكار المستدامين هو الطريق الذي تسعى ديار عبر شركتها التابعة ديار لإدارة المرافق لتقديم خدمات ذات جودة عالية للعملاء وفق أعلى المعايير للمحافظة على رضا العملاء دائماً، حيث يلتزم فريق العمل بما يلي:

1. تقديم خدمات عالية الجودة من خلال النظام الفني .
2. المراقبة المستمرة وتحسين العمليات لبيئة الأعمال المتغيرة.
3. العمل الجماعي لضمان تحقيق أفضل النتائج.
4. الالتزام بالقيم الأساسية والأمانة والإنصاف والعمل على الاتساق في الأعمال والممارسات.

إدارة استباقية للصحة والسلامة

تعمل ديار لإدارة المرافق على إدارة استباقية وواضحة لإدارة مخاطر الصحة والسلامة والبيئة، وعناصر الأداء في مختلف عملياتها. وتبرهن على ذلك من خلال جهودها في:

1. السعي لمنع الحوادث واعتلال الصحة.
2. حماية البيئة ومنع التلوث.
3. الامتثال للمتطلبات القانونية المعمول بها وغيرها من المتطلبات.
4. تعزيز ثقافة قيم الصحة والسلامة والبيئة.
5. تقديم الرعاية و تحقيق الأمان من خلال ضمان مكان عمل آمن وتوفير رفاهية مناسبة للموظفين.

QHSE POLICY STATEMENT

VISION

To become the region's preferred facilities management company by providing on-time quality services through sustainable technology and innovation

MISSION

To provide the highest service standards with care and passion to our clients

QHSE Policy

Deyaar Facilities Management is firmly committed to provide Quality FM Services which proactively and visibly manages QHSE risk and performance elements in its operations. We strive to surpass our performance which in turn exceed expectations of our customers and stakeholders, through state of the art systems and continual monitoring and improvement of processes to meet changing business environments.

Promoting a culture of QHSE values through awareness trainings, transformation, and digitalization to achieve a positive customer experience, prevent incidents/ill health, protection of the environment, reduce our Carbon Footprint, prevent pollution and comply with all legal requirements

VALUES

CARING

Ensuring safety for all in all our practices

INTEGRITY

Responsible, true and honest in all our actions

TEAM WORK

Delivering the best by collaborating with a positive attitude

PASSION

Delivering excellence consistently by going the extra mile



التزام كامل بالمعايير والمواصفات الدولية

كما تبرهن إدارة المرافق في ديار من خلال شهادات المطابقة للمواصفات الدولية، على جهودها المتواصلة في الالتزام بالمعايير العالمية بحصولها على شهادات:

- 2015: ISO 9001 نظام إدارة الجودة.
- 2018: ISO 45001 نظام إدارة السلامة والصحة المهنية.
- 2015: ISO 14001 نظام الإدارة البيئية.
- 2018: ISO 41001 نظام إدارة المرافق.

تلتزم ديار والشركات التابعة لها متمثلة في ديار لإدارة العقارات وديار لإدارة المرافق وديار لإدارة المجمعات وشركة ونيشن وايد لإدارة الخدمات ش.ذ.م.م بالمعايير والمواصفات الدولية لمجموعة من نظم الإدارة التي حازت على شهادات المطابقة لها، وقد حصلت شركة نيشن وايد على الاعتماد من بلدية رأس الخيمة باعتبارها شركة خدمات طاقة معتمدة في عام 2022، إضافة إلى اعتماداتها السابقة من مكتب التنظيم والرقابة في دبي باعتبارها شركة خدمات طاقة معتمدة ومدقق طاقة معتمد.





الجهة المانحة	التكريم
المؤتمر الدولي لإدارة المجمعات العقارية	الجائزة الذهبية - المبادرة الأكثر ابتكاراً للعام
المؤتمر الدولي لإدارة المجمعات العقارية	الجائزة الفضية - أفضل شركة للأعمال الميكانيكية والكهربائية والسباكة
جمعية الشرق الأوسط لإدارة المرافق	أفضل تحول رقمي
الابتكار في إدارة المرافق	أفضل شركة لإدارة المرافق

جوائز وتكريمات

تمكنت ديار بفضل الجهود التي بذلتها على مدى السنوات الماضية في مجال الاستدامة من نيل مجموعة من الجوائز من المؤسسات غير الربحية، حيث حصلت ديار لإدارة المرافق التابعة لمجموعة ديار على:

الاستدامة مفتاح المستقبل

تلتزم ديار بمعايير الاستدامة فهي تؤمن بأن الاستدامة هي مفتاح المستقبل حيث تعد الاستدامة واحدة من أهم الركائز الأساسية في مجموعة ديار للتطوير، من خلال التركيز على ثلاثة محاور رئيسية وهي المجتمع والبيئة والاقتصاد.

وتضمن ديار عبر التزامها بالمعايير الدولية في إطار المحاور السابقة أن سير عملها التجاري يُراعي المعايير الأخلاقية، والآثار الاجتماعية والاقتصادية والبيئية، وتلتزم كذلك بمناصرة القضايا الاجتماعية، والمساهمة في رفع مستوى حياة الأفراد ودعم المبادرات المجتمعية؛ وذلك من خلال التعاون الوثيق مع المنظمات المجتمعية المتخصصة.



الالتزام بأهداف التنمية المستدامة وفق أجندة الأمم المتحدة 2030

3. الصحة الجيدة والرفاه



يأتي الحفاظ على صحة أفراد المجتمع في مقدمة أولوياتنا في ديار، حيث نعمل على توفير بيئة عمل آمنة تراعي جميع الشروط الصحية، ونعمل على تثقيف موظفينا بالقضايا الصحية وإجراء الفحوصات الدورية، كما نقوم بحملات التوعية بالأمراض.

4. التعليم الجيد



تأخذ القضايا المتعلقة بالتعليم لدى ديار أهمية خاصة سواء بالنسبة للموظفين أو المجتمع ككل. حيث نقوم بتشجيع موظفينا على تطوير مهاراتهم واستكمال تعليمهم، وترجمنا ذلك بشكل فعلي عن طريق تنظيم دورات تدريبية للموظفين وتقديم منح للدراسات العليا واستقبال طلاب منح خارجية للتدريب في ديار والعمل لديها.



المساواة بين
الجنسين



5. المساواة بين الجنسين

نلتزم في ديار بتحقيق المساواة بين الجنسين ونعمل على تمكين المرأة في كافة الأعمال والقطاعات، من خلال المساواة في الحقوق والواجبات وتشجيعها على المشاركة في الإدارة بجميع مستوياتها.

الحدّ من أوجه
عدم المساواة



10. الحدّ من أوجه عدم المساواة

نراعي قضايا المساواة ونلتزم بها وذلك من خلال التنوع في جنسيات العاملين في الإدارات كافة، لتصل إلى 33 جنسية.

المياه النظيفة
والنظافة الصحية



6. المياه النظيفة والنظافة الصحية

لأننا نؤمن بأهمية الحفاظ على المياه مورد الحياة الأساسي، اتخذنا مجموعة من الإجراءات لتحقيق وفورات جيدة من خلال استخدام أحدث التقنيات لخفض استهلاك المياه والتكبير وإعادة الاستخدام، وتوفير مياه نظيفة.

مدن ومجتمعات
محلية مستدامة



11. مدن ومجتمعات محلية مستدامة

تشكل المدن والمجتمعات المستدامة ركيزة أساسية نعتمد عليها أثناء التخطيط لمشاريعنا الجديدة، حيث نسعى من خلال المجتمعات إلى خلق بيئة محلية مستدامة واستخدام الموارد بكفاءة وفعالية، والاعتماد على مواد صديقة للبيئة، واستثمار المرافق العامة.

طاقة نظيفة
وبأسعار معقولة



7. طاقة نظيفة وبأسعار معقولة

نعمل في ديار وبشكل مستمر على تتبّع أحدث التقنيات لخفض استهلاك الطاقة، مع التزامنا بالممارسات التي تساهم في التقليل من البصمة الكربونية لدولة الإمارات.

الاستهلاك
والإنتاج
المسؤولان



12. الاستهلاك والإنتاج المسؤولان

نعمل في ديار على مراقبة استهلاكنا للموارد بشكل فعّال، ونرصد التغيّرات عن طريق إجراء المقارنات لاكتشاف النتائج الإيجابية لممارساتنا في جميع الأعمال وتلافى النتائج السلبية ومعرفة سبل تجاوزها.

العمل اللائق
ونمو الاقتصاد



8. العمل اللائق ونمو الاقتصاد

نؤكّد التزامنا المتواصل بحماية حقوق العمال والحفاظ على سلامتهم، وتوفير فرص العمل اللائقة وإقامة الدورات التدريبية ووضع معايير محددة وواضحة للترقية والتطوير الوظيفي.

العمل
المناخي



13. العمل المناخي

نواصل الالتزام في دورنا المسؤول ضمن العمل المناخي فنعمل على خفض استخدام الورق عبر رقمنة الأعمال، والإدارة البيئية الشاملة للمياه والطاقة والنفائات، والتحكّم في أنظمة التبريد حسب حمولة المبنى، وفصل التغذية عن المباني غير المأهولة، فضلاً عن المشاركة في الفعاليات والأنشطة البيئية.

الصناعة والابتكار
والهياكل الأساسية



9. الصناعة والابتكار والهياكل الأساسية

حرصنا على نيل مجموعة من شهادات الأيزو المتعلقة بالجودة والصحة والسلامة المهنية والبيئة، والتي جاءت تتويجاً لجهودنا بتشجيع الابتكار وتطوير البنية التحتية واتباع المواصفات العالمية في إدارة أعمالنا.

عقد الشراكات
لتحقيق
الأهداف



17. عقد الشراكات لتحقيق الأهداف

يهدف المشاركة في خدمة ودعم المجتمع للوصول إلى تحسين جميع مناحي الحياة على كوكب الأرض نقوم بتوطيد شراكاتنا مع المنظمات المعنية في المجتمعات المحلية لتحقيق أهداف التنمية المستدامة التي تخدم جميع أفراد المجتمع وتنعكس إيجاباً على بيئتنا وتساهم في التنمية الاقتصادية لدولة الإمارات العربية المتحدة.

مجتمع ديار



المجتمع

بيئة عمل إيجابية

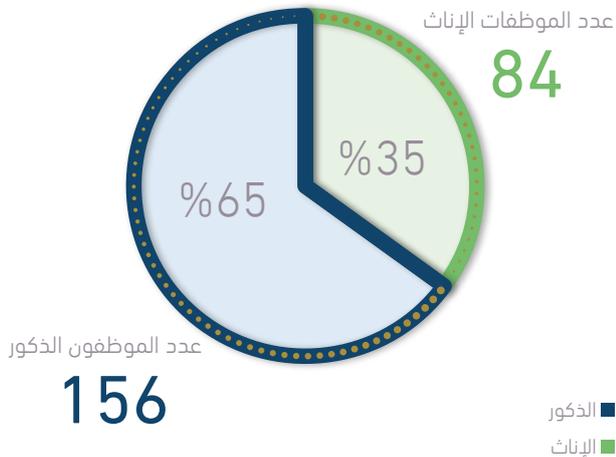
دعم الموظفين المميزين وتطوير مهاراتهم هو التزام أساسي لشركة ديار التي تعمل دوماً على توفير بيئة عمل إيجابية تساهم بالاحتفاظ بالموظفين المتميزين، لتكون قادرة على المنافسة في قطاع التطوير العقاري، وتعتمد معايير عالية لتعزيز إدارة السلامة المهنية في مكان العمل، لضمان ظروف أفضل للعمال عبر التقيد وتنفيذ إرشادات السلامة الصارمة. ويعدُّ هذا التوجه ضماناً لمواصلة مسيرة التنمية الشاملة من خلال:

- التأمين الصحي.
- الدورات التدريبية لتطوير المهارات والقدرات الذاتية للموظفين.
- نشاطات بناء فرق العمل.
- الفرص الوظيفية المتنوعة، بالإضافة لفرص الترقية.

وقد شهد العام 2022 نمواً في الموارد البشرية لدى ديار لإدارة المرافق بنسبة 18.9% حيث بلغ عدد الموظفين 1,535 موظفاً مقارنة بـ 1,291 موظفاً في عام 2021.



الموظفون حسب الجنس



استقطاب الكفاءات من مختلف الجنسيات

بلغ عدد جنسيات العاملين في مجموعة ديار 33 جنسية خلال عام 2022، ما يُظهر سعي الشركة للحدّ من أوجه عدم المساواة ودعم التنافسية، والاستثمار في الخبرات واستقطاب الكفاءات المتنوعة.

دعم وتمكين المرأة

ضمن جهودها بالحفاظ على التنوع والمساواة بين الجنسين، ودعم جميع الممارسات التي تعزز مشاركة المرأة وتمكينها كانت نسبة الموظفات في مجموعة ديار 35% خلال عام 2022، وتدعم الشركة ترشح العنصر النسائي لكافة المناصب واللجان بما في ذلك مجلس الإدارة، ووفقاً لإحصاءات عام 2022 جاءت نسب التنوع بين الجنسين على الشكل التالي:

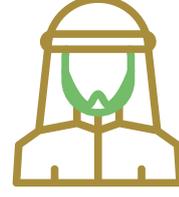
نسبة التوطين

%8

2022

%10

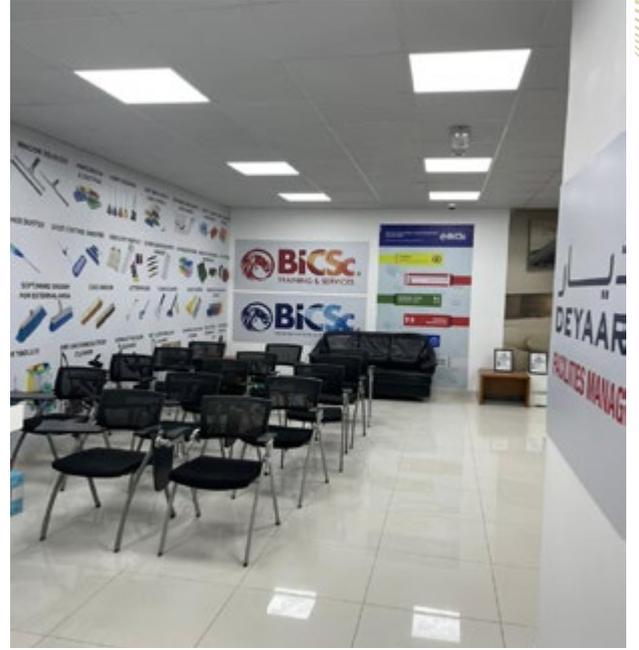
2021



العملية والعمل على صقل مهاراتهم، حيث تواصل دعمها للموظفين من المواطنين لمواصلة تحصيلهم العلمي، والسعي نحو تطوير حياتهم المهنية.

استثمار خبرات الكفاءات الإماراتية

تتطلع ديار لتوفير بيئة عمل مليئة بالحوافز تتمكن عبرها من استقطاب الكفاءات من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة لاستثمار خبراتهم



تحقيق أداء فعال ومثمر يؤدي لبلوغ أهدافهم الشخصية وأهداف الشركة بأعلى كفاءة ممكنة، حيث تمتلك شركة ديار لإدارة المرافق مركزاً لتدريب وتأهيل العاملين في الشركة في مختلف المشاريع، وفيما يلي بيانات التدريب لدى ديار لإدارة المرافق لعام 2022:

تنمية القدرات والمهارات

تدريب الموظفين وصقل مهاراتهم هو ما تعمل عليه شركة ديار وفق برنامج منظم يتضمن أنشطة وجلسات وورش، تنمي القدرات والمهارات الفنية والسلوكية والإدارية للأفراد العاملين لتمكينهم من

104

إجمالي عدد البرامج التدريبية



256

إجمالي ساعات التدريب



746

عدد الموظفين المدربين



مبادرات تعزز إنتاجية الموظفين

للشركات ودوري الكريكيت للشركات في ديار لإدارة المرافق. كما شاركت بمجموعة من المناسبات.

تهتم ديار بدعم موظفيها وتعزيز إنتاجيتهم عن طريق إشراكهم في فعاليات رياضية وترفيهية حيث قامت الشركة بتنظيم دوري كرة القدم



احتفال ديار بيوم المرأة العالمي

38

عدد الحضور

يوم المرأة العالمي

قامت ديار بهذه المناسبة بتنظيم بطولة ديار للبولينغ للسيدات في (أكشن بوليفارد) بمشاركة العديد من الموظفين في الشركة كما قامت بتوزيع ميداليات للفرق الفائزة.



28
AUGUST



يوم المرأة الإماراتية

قدمت ديار بهذه المناسبة هدايا لموظفاتها من المواطنات الإماراتيات تقديراً لهن على أعمالهن الدؤوبة التي تعزز دور المرأة الإماراتية وريادتها.

فعالية التوعية الوردية للسرطان للسيدات

40

عدد الحضور

التوعية بالسرطان للسيدات

كما نظمت ديار فعالية التوعية الوردية للسرطان للسيدات في Es-cape Room والتي استهدفت توفير التحفيز الذهني لهم والاسترخاء وتخفيف التوتر بتوفير معلومات صحيحة عن المرض.

يوم الصحة

قامت ديار بتنظيم يوم للصحة في المقر الرئيسي للشركة بالتعاون مع عدد من المؤسسات الصحية وذلك لتقديم الفحوصات الروتينية لموظفي الشركة مع تقديم الاستشارات الطبية بشكل مجاني.

يوم العلم الإماراتي

استجابة لدعوة صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي عقدت شركة ديار احتفالية رفع العلم بمشاركة الفريق الإداري وسكان ميدتاون.





تأثير إيجابي في المجتمع

تسعى شركة ديار لأن تكون مؤثرة تأثيراً إيجابياً في المجتمع والبيئة المحيطة بها، من خلال مساهماتها الاجتماعية الفاعلة، وتفعيل الشراكات مع الجهات المتخصصة بالدعم الاجتماعي وقضايا البيئة، مع ضرورة توافق أنشطة وبرامج المسؤولية المجتمعية مع استراتيجية المجموعة وقيمتها. وخلال عام 2022 كان لديار مجموعة من المساهمات المجتمعية المتنوعة، والتي تمثلت في:

التعاون مع جمعية الإمارات لرعاية وبر الوالدين

قامت ديار بالتعاون مع جمعية الإمارات لرعاية وبر الوالدين وذلك من خلال التبرع بمبالغ مالية لدعم أنشطة الجمعية.



التعاون مع جمعية بيت الخير

ساهمت شركة ديار كجزء من مسؤوليتها المجتمعية وبالتعاون مع جمعية بيت الخير بإرسال مجموعة من الأيتام في رحلة إلى الأراضي المقدسة لأداء مناسك العمرة وقد شملت المنحة 11 شخصاً.



التعاون مع جمعية دار البر

تكفلت شركة ديار بنفقات رحلة عمرة متكاملة لعدد من الأفراد المستحقين من غير القادرين مادياً والذين لم يسبق لهم أداء مناسك العمرة بالتعاون والتنسيق مع جمعية دار البر وتضمنت رعاية عمرة 11 شخص تقريباً من حيث الإقامة الفندقية، وتذاكر الطيران، والتنقل بالحافلات، والتأشيرة.



جودة في الخدمات تحقق رضا العملاء

تجري ديار استطلاعات الرأي باستمرار لمراقبة رضا العملاء والحصول على ملاحظاتهم لتعزيز خدماتها وقياس مستوى رضا العملاء حول جودة الخدمات والتعاملات التي تقدمها، حيث تقوم ديار لإدارة المجمعات بعمل الاستبيانات الدورية بشكل ربع سنوي لما يزيد عن 40 مجمع سكني تديرها الشركة.

أداء متميز في الصحة والسلامة المهنية

تقوم ديار باتخاذ تدابير فعّالة، لحماية فرق العمل من أي أخطار مهنية قد تصيبهم من خلال إقامة العديد من الأنشطة المتعلقة بالصحة والسلامة وتقديم الدعم والتدريب لكل مجمع على حدة عبر خطط الاستجابة لحالات الطوارئ، ومن أبرز التدابير التي تتخذها ديار في هذا السياق:

- التأكد من تنفيذ سياسات وإجراءات الصحة والسلامة والبيئة بشكل مستمر.
- التفتيش الدوري على الصحة والسلامة في المجمعات المختلفة التابعة لديار.
- تنظيم برامج تدريبية لفرق العمل المختلفة ضمن ديار بهدف تعريفهم بمختلف متطلبات الصحة والسلامة والبيئة.
- تنظيم إجراءات الإدارة الآمنة للمقاولين لضمان أن أنشطة المقاولين لا تسبب أي ضرر لأي من المقيمين.
- التأكد من تنفيذ جميع الأنشطة التي يقوم بها جميع المقاولين (بما في ذلك مقاولو التجهيز) في المشروع، مثل تنظيف الواجهات باستخدام الحبال؛ وفقاً للمعايير الدولية ذات الصلة وبشكل آمن.



التزامات الاستدامة
البيئية لديار



استخدام مواد
صديقة للبيئة



التحول
الذكي



رصد
استهلاك الطاقة

البيئة

إجراءات صديقة للبيئة

إيجابية على المجتمعات، وتنظيم الاستخدام الفعّال للموارد، والتوجّه نحو استخدام المواد الصديقة للبيئة، حيث تستخدم مواد بناء محلية مستدامة كلما كان ذلك ممكناً. وتتعاون ديار مع الجهات الحكومية ومؤسسات النفع العام؛ للمساهمة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة التي تلتزم بها دولة الإمارات العربية المتحدة.

انطلاقاً من إيمانها بمسؤوليتها تجاه البيئة تلتزم ديار بعدم إلحاق الضرر بالبيئة، وكذلك الأشخاص الذين تقدم لهم خدماتها، حيث تعمل على الحد من التأثير البيئي لأعمالها وعملياتها ذات البصمة الكربونية؛ باتخاذ مجموعة من الإجراءات تتضمن تدوير النفايات والتخلّص منها بطريقة آمنة، وتشجيع الحلول المتنوعة لإدارة النفايات والتي لها نتائج





الوفورات حسب هيئة كهرباء ومياه دبي (DEWA) 2022

الوفر	المبنى
115,821.39	برج السيف 2
102,530.13	سفائر
62,227.68	جيد
228,873.41	روبي
320,290.11	كورال
27,704.67	هاملتون
13,740.01	MFR
14,379.88	كلايتون
501,306.38	OAK
34,477.28	بلجرافيا 2
97,289.95	ميدتاون - افنان
123,512.56	ميدتاون - دانية
56,376.73	مون روز
112,640.06	البطين BMG
225,727.61	البطين OA
118,241.43	بيلا روز
31,987.49	اوكسفورد ريزدنسي 2
63,036.24	التيا ريزدنسي
2,250,163.01	قيمة الوفر الإجمالي (درهم إماراتي)

كفاءة استهلاك الطاقة

إدارة الطاقة والموارد

تعتمد ديار أساليب فاعلة في الإدارة الرشيدة، وقد نجحت من خلالها بتحقيق قفزات نوعية على صعيد كفاءة استهلاك الطاقة في مجال إدارة المجمعات، محققةً وفضلاً يزيد عن سبعة ملايين درهم إماراتي خلال عام 2022، وفقاً لرسوم الاستهلاك الواردة من شركة إمبرور مزود خدمات التبريد في مشاريع الشركة، ونستعرض فيما يلي الوفورات حسب هيئة كهرباء ومياه دبي (DEWA) وشركة إمبرور (Empower):

الوفورات حسب شركة إمبرور (Empower) 2022

الوفر	المبنى
475,156.70	برج السيف 2
155,155.80	هاملتون ريزيدنسي
811,227.89	برج ماي فير
91,946.11	كلايتون ريزيدنسي
123,869.90	متروبوليس
33,197.70	برج اوكسفورد
115,406.51	فيرفيو ريزيدنسي
2,339,834.10	أتريا
186,449.65	مون روز
2,151,480.36	البطين
698,138.08	بيلا روز
7,181,862.79	قيمة الوفر الإجمالي (درهم إماراتي)

بدون أوراق لتسهيل المعاملات.
• إدارة الطاقة عن بعد وإدارة اللوجستيات وإدارة المرافق بمساعدة الحاسب الآلي.

وفورات ورقية

نتج عن التحوّل الذكي للخدمات والعمليات الداخلية في ديار وفورات في الموارد الورقية، حيث بلغت نسبة إجمالي الوفورات الكمية للورق المستخدم 10% خلال عام 2022 مقارنة بعام 2021. ونستعرض فيما يلي إحصائيات استهلاك الورق والوفورات الكمية والمالية التي حققتها ديار خلال عامي 2021 - 2022 وفق الآتي:

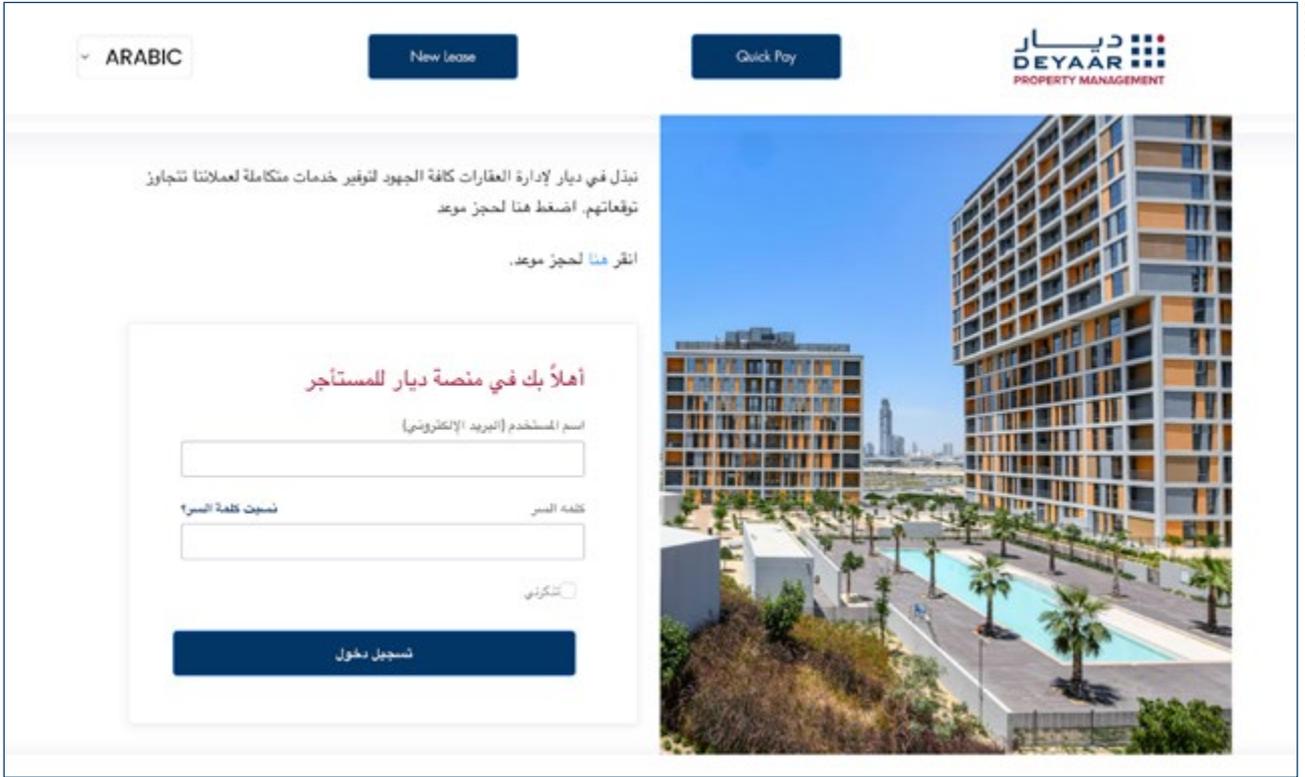
كما تعتمد ديار سلسلة من عمليات التدقيق والتقييم للموارد المستهلكة في عملياتها؛ من خلال الاستفادة من خبرات كفاءات متخصصة في إدارة الطاقة والموارد حيث قامت ديار لإدارة المرافق وشركة نيشن وايد لإدارة الخدمات بتنفيذ مجموعة من المشاريع والنشاطات والتي تضمنت:

- تحديث نظام "إنفور" لإدارة أصول الشركات الحائز على جوائز مع ميزات إضافية.
- تنفيذ نظام موارد بشرية يعمل إلكترونياً بالكامل دون الحاجة إلى طباعة الأوراق.
- إصدار أنظمة تصريح العمل عبر الإنترنت وإدارة الفواتير والعقود

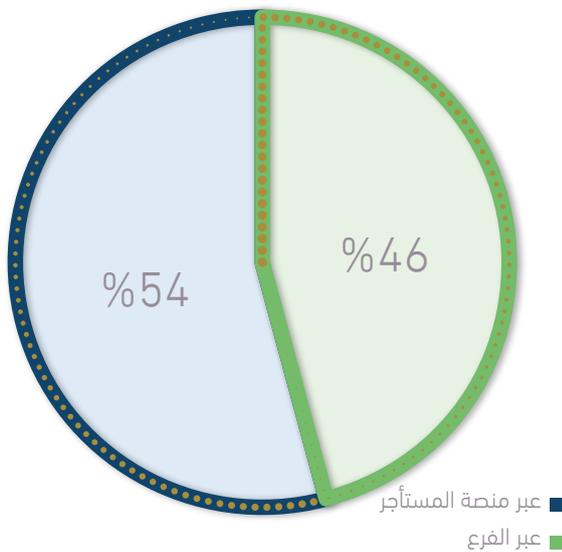
التكلفة		الكمية		
الصفحات الملونة (درهم)	الصفحات غير الملونة (درهم)	الصفحات الملونة	الصفحات غير الملونة	
76,870	53,645	463,455.00	1,710,656.00	2021
الإجمالي (درهم)	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	
130,515	2,174,111			
83,078	47,590	505,541	1,461,881	2022
الإجمالي (درهم)	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	
130,668	1,967,422			
إجمالي الوفورات المالية	إجمالي الوفورات الكمية			
% 0	% 10			

- إمكانية تسديد رسوم الخدمات والتبريد عبر الموقع الإلكتروني.
- توفير مشاهد بتقنية ثلاثية الأبعاد تتيح للعملاء مشاهدة المشروع والتجول داخله قبل اكتمال أعمال البناء.
- التوقيع الإلكتروني للمستندات باستخدام DocuSign.

وتعمل الشركة على التحول الرقمي في خدماتها وأعمالها من خلال عدة مشاريع، والتي نذكر منها:
• أتمتة التقارير اليومية لأعمال النظافة بالكامل باستخدام الهواتف المحمولة ورموز QR.



تجديد العقود



منصة ديار الإلكترونية لخدمات المستأجرين

أطلقت ديار في العام الماضي منصة ديار للمستأجر، والتي تمكن المستأجر من تقديم طلبات التجديد أو الإلغاء أو الصيانة من خلال الموقع الإلكتروني علماً أنه بعد إطلاق المنصة شهدت عمليات تجديد عقود الإيجار عبر الإنترنت زيادة لتصل إلى أكثر من 50% من العقود المجددة. ويشير الشكل إلى النتائج التي وصلت إليها المنصة بنهاية الربع الرابع من العام.

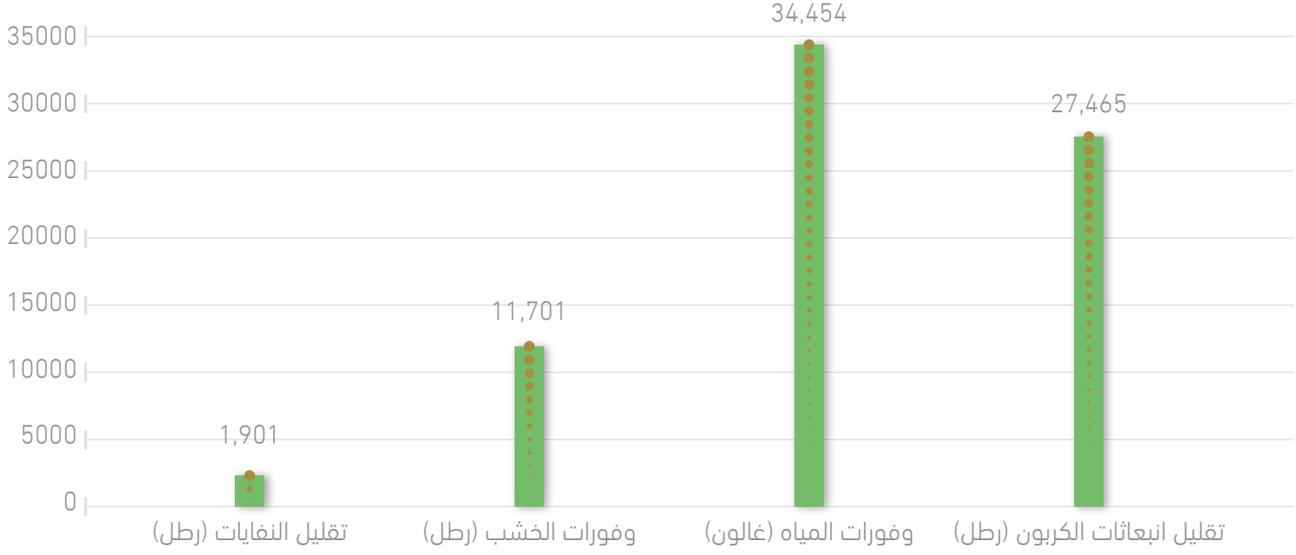
خدمات إضافية ضمن المنصة

وتوفر المنصة كذلك خدمات إضافية للمستأجرين تجعل تجربتهم أكثر ملاءمة وكفاءة وفعالية حيث قامت بتوفير الخدمات التالية عبر الإنترنت: وهي الإنهاء المبكر، طلبات الصيانة، التجديدات، عقود الإيجار الرقمية، الدفع السريع، الإخطارات، الانتقال، عقود إيجار جديدة، نقل عقود الإيجار.

اعتماد التوقيع الإلكتروني

وتستخدم ديار حالياً برنامج Docu Sign للحصول على توقيع المستأجر على اتفاقية الإيجار الرقمي وينطبق الشيء ذاته على الاتفاقية مع المالك. وفيما يلي الوفورات المحققة نتيجة اعتماد التوقيع الإلكتروني من بداية عام 2022 حتى إصدار هذا التقرير:

إيماناً منها بأهمية التوقيع الإلكتروني في رفع مستوى الأمن والخصوصية بالنسبة للمتعاملين على شبكة الإنترنت إضافة إلى دورها الكبير في تحقيق الوفورات الورقية اعتمدت ديار التوقيع الإلكتروني في معاملاتها.



التخلص من النفايات



31
(سلة)

إزالة سيارات من الطريق



2
(سيارة)

وفورات ديار تكافئ

توفير الأوراق



124,595
(صفحة)

الحفاظ على الأشجار



35
(شجرة)

إدارة شاملة للمياه والطاقة والنفائات

تعزز ديار متمثلة بإدارة المجمعات ممارسات وإجراءات الاستدامة البيئية، وعلى اعتبار أن الإدارة البيئية ترتبط بالسياسات والقواعد والمعايير والإجراءات وآليات التنفيذ؛ فإن الشركة تسعى للوصول إلى إدارة شاملة للمياه والطاقة والنفائات من خلال العديد من الإجراءات، حيث تعمل الشركة منذ سنوات على استخدام أكياس قمامة بلاستيكية من مواد قابلة للتحلل الحيوي، وتقوم الشركة بالعديد من الإجراءات التي نذكر منها:

- الضبط الأمثل لدرجة حرارة هواء الإمداد لوحدة نقل الهواء النقي خلال فصل الشتاء.
- جدولة تشغيل مراوح الإمداد لوحدة نقل الهواء النقي دون المساس بجودة الهواء الداخلي، ودون المساس بمستويات الراحة الحرارية.
- جدولة تشغيل مراوح مواقف السيارات دون المساس بمستويات ثاني أكسيد الكربون في مواقف السيارات.
- مبادرات عديدة لتنفيذ جدولة الإضاءة في المباني لتحسين الكفاءة وخفض الاستهلاك.
- مراقبة وتحليل أداء المبرد، تركيب VFD لمضخات الماء المبرد.
- التحوّل إلى استخدام تقنيات الإضاءة من نوع LED.
- تركيب حساسات الإضاءة الأوتوماتيكية للمناطق المشتركة بأكملها في ميدتاون.

- إعادة تدوير النفائات في جميع مجمعات ديار
- تركيب شاحن للمركبات الكهربائية في 3 مجمعات
- توصيل الألواح الشمسية مع هيئة كهرباء ومياه دبي في أحد المشاريع
- نظام تصنيف الصحة الجيدة لإدارة مجتمع ديار بما يتماشى مع نظام تصنيف مؤسسة التنظيم العقاري
- برنامج الإشعارات والتنبيهات حسب متطلبات البلدية في جميع مجمعات ديار (مثل ممنوع التدخين، منطقة مخصصة للتدخين، تعليمات المسبح، تعليمات صالة الألعاب الرياضية ... وغيرها)
- تركيب أجهزة استشعار الحركة في العديد من المباني.

نشاطات صديقة للبيئة

يهدف التقليل ما أمكن من الآثار البيئية الناتجة عن عملياتها التشغيلية تعمل ديار على تنفيذ العديد من المشاريع والمشاركة في الفعاليات التي تعزز مبادئ الاستدامة البيئية في دولة الإمارات مثل مشاريع مراقبة الطاقة وعقود كفاءة الطاقة التي حققت وفراً بالطاقة واستهلاك المياه، علاوة على مشاركتها في مبادرة ساعة الأرض. ويستعرض الجدول التالي أبرز عمليات التوفير من عقود تزويد الطاقة خلال 2022:

الوفورات المحققة خلال عام 2022



وفورات المياه

0.5

مليون جالون



وفورات الكهرباء

2.7

مليون كيلوواط / ساعة

المناخي وذلك من خلال توحيد الجهود لإطفاء الأنوار غير الضرورية والأجهزة الكهربائية لمدة ساعة واحدة.

استخدام مواد صديقة للبيئة

كما تلتزم ديار لإدارة المرافق ش.ذ.م.م بالحد من التأثيرات الضارة على البيئة باستخدامها المنتجات الورقية من مجموعة فاين الصحية القابضة الحاصلة على شهادة مجلس رعاية الغابات، لأنها تتحلل بيولوجياً بسبب استخدامها فقط لللب البكر في منتجاتها.

ساعة الأرض

شاركت ديار في ساعة الأرض 2022 والتي نظمتها هيئة كهرباء ومياه دبي تعزيزاً لدورها في المحافظة على الموارد وذلك من خلال إطفاء الأنوار في جميع مشاريعها دعماً لهذه المبادرة التي تُقام بشكل سنوي.

وتعتبر مبادرة ساعة الأرض إحدى أكبر الفعاليات البيئية العالمية والتي يتحد فيها الملايين حول العالم لمواجهة التهديدات الناتجة عن التغير

- التطوير العقاري
- إدارة العقارات
- إدارة المرافق
- إدارة المجمّعات
- مشاريع الضيافة



الاقتصاد

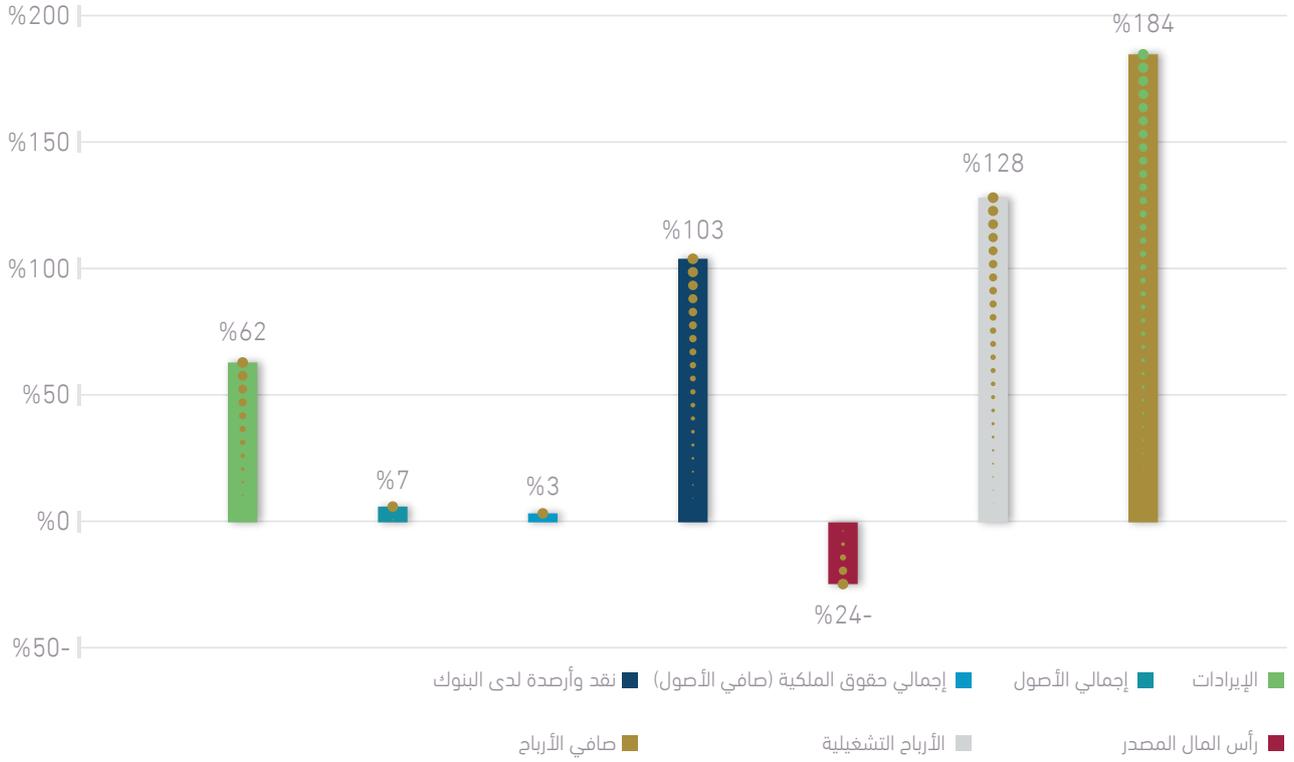
نتائج مالية إيجابية

درهم خلال عام 2022 مقارنةً بـ 50.8 مليون درهم خلال عام 2021. وتسعى ديار عبر مجموعة من الإجراءات إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل تعزز قيمة الاستثمارات العقارية وفقاً لمبادئ الاستدامة الاقتصادية.

حققت ديار ارتفاعاً في إيراداتها بنسبة 62% مقارنةً بالعام الماضي، حيث سجلت إيرادات بقيمة 803.4 مليون درهم خلال عام 2022 مقارنةً بإيرادات بقيمة 496.95 مليون درهم خلال عام 2021، فيما حققت ارتفاعاً بنسبة 184% في صافي الأرباح التي سجلت 144.2 مليون

البيان	2021 (ألف درهم)	2022 (ألف درهم)	نسب التغير
الإيرادات	496,955	803,409	62%
إجمالي الأصول	5,791,517	6,176,414	7%
إجمالي حقوق الملكية (صافي الأصول)	4,361,964	4,502,485	3%
نقد وأرصدة لدى البنوك	463,544	939,907	103%
رأس المال المصدر	5,778,000	4,375,838	-24%
الأرباح التشغيلية	63,144	144,238	128%
صافي الأرباح	50,802	144,238	184%

نسب تغير أبرز النتائج المالية



تحسين الكفاءة الإنتاجية

بالمسؤولية المجتمعية، تتمثل ببناء علاقات طويلة الأمد مع العملاء والموظفين والمستثمرين والموردين، وتعزيز ونشر ثقافة الاستدامة، وتوفير ظروف عمل إيجابية للموظفين ما ينعكس بشكل مباشر على رضاهم وولائهم ويحفزهم لزيادة الإنتاجية، كما أن تعزيز سمعة الشركة وترسيخ علامتها التجارية، يؤدي إلى زيادة عدد العملاء.

تهدف المشاريع التي تنفذها ديار إلى جانب إجراءات العمل المتبعة إلى الالتزام بالمبادئ التي تركز على قضايا الاستدامة، والمساهمة في خفض التكاليف وتحسين الكفاءة الإنتاجية، ومن أجل ذلك تعمل ديار على توفير الطاقة، ما يؤثر تأثيراً مباشراً على ربحية الشركة، كما أن هناك عوامل أخرى تؤثر على الربحية بشكل غير مباشر وترتبط



5

البيانات المالية



شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

6,176 مليون درهم من 5,792 مليون درهم في العام السابق إلى 6,176 مليون درهم في العام الحالي.

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 2022.

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.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

رئيس مجلس الإدارة	السيد / عبد الله علي عبيد الهاملي
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد / حمد بوعميم
عضو مجلس إدارة	السيد / راشد حسن دبوس
عضو مجلس إدارة	السيد / محمد سعيد 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

النتائج المالية

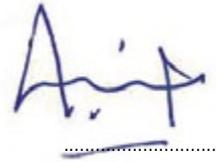
بلغت إيرادات المجموعة 803 مليون درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021: 497 مليون درهم) وبلغت الأرباح للسنة 144 مليون درهم (2021: ربح بمبلغ 51 مليون درهم).

تهدف المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل تعزز قيمة الاستثمارات العقارية. ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بمقدار 384

مدقق الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من قبل السادة / ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في 27 أبريل 2022.

بالتأييد عن مجلس الإدارة



عبدالله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة



تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع
تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2022، وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وبيان الدخل الشامل الآخر الموحد، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة. في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤولياتنا بموجب

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

أمور التدقيق الرئيسية

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



أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)
أمر التدقيق الرئيسي

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب حول عملية تحديد تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

أخذنا بالإعتبار فيما إذا كانت هناك أي عقارات لم يتم أخذها في الاعتبار من قبل الإدارة عند تقييم المبلغ القابل للاسترداد.

قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.

قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة.

قمنا بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من العقارات وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقاً لمتطلبات لمعايير الدولية للتقارير المالية المتعلقة في القيمة العادلة وانخفاض القيمة.

قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.

قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد المبلغ القابل للاسترداد.

قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.

قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بمبلغ 1,463 مليون درهم، والتي تتألف من عقارات سكنية وتجارية مكتملة (300 مليون درهم)، وأرض محتفظ بها للتطوير لعدة استخدامات والبيع (694 مليون درهم) وعقارات قيد الإنشاء (469 مليون درهم) (إيضاح 8).

تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كانت العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع تظهر أي مؤشرات على انخفاض القيمة، وفي هذه الحالة، تقوم بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لكل عقار مع قيمته المدرجة.

تقوم المجموعة بتطبيق تقديرات جوهرية لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع. يمكن أن يكون للتغيرات في هذه التقديرات تأثير جوهرى على تحديد المبالغ القابلة للإسترداد لهذه الموجودات. تتضمن المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم كل من التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والمعاملات العقارية المماثلة، والتي تتأثر بعوامل السوق السائدة والخصائص المحددة لكل عقار من عقارات المحفظة.

بالإضافة إلى ذلك، عند الضرورة، تقوم المجموعة أيضًا بتعيين مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم القيمة القابلة للإسترداد لمحفظة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

تعتبر عملية تقدير تكلفة العقار وصافي القيمة القابلة للتحقيق أساسية حيث أن أي تغيير في تقدير المجموعة المتوقع لسعر البيع وتكلفة الإنشاء يمكن أن يكون له تأثير جوهرى على القيمة المدرجة للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

في حال كانت التكلفة المدرجة للعقار أعلى من القيمة القابلة للاسترداد، تقوم المجموعة بتعديل العقارات قيد الإنشاء إلى القيمة القابلة للاسترداد والإعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

لقد اعتبرنا أن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة الأهمية المادية للرصيد والأحكام الهامة المطبقة والمقدرة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد.



تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة) أمر التدقيق الرئيسي

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

تقييم العقارات الاستثمارية

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب حول العملية ذات العلاقة في تحديد تقييم العقارات الاستثمارية.

قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.

قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة.

قمنا بالاستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من العقارات وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقاً لمتطلبات لمعايير الدولية للتقارير المالية المتعلقة في التقييم.

قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية و المستخدمه في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.

قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى التأثير على تحديد القيم العادلة.

قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.

قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

تم إدراج محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ 763 مليون درهم في بيان المركز المالي الموحد. لم يتم قيد أية أرباح أو خسائر بالقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (إيضاح 6).

يستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية إلى تقييمات داخلية وخارجية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة على مدى فترة الاحتفاظ المقدرة للمجموعة وطريقة الدخل المرسملة ونهج مقارنة المبيعات للأصل المعني.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية المتوقعة وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة أن تضع تقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمستويات الإشغال في المستقبل، معدلات النمو، معدلات الإيجار ومعدلات الخصم.

يتطلب نهج المبيعات القابل للمقارنة أن يقوم القائمون على التقييم بفحص وتحليل معاملات / بيانات السوق ويتطلب إجراء تعديلات على البيانات لإحتساب الخصائص الفردية.

يمثل تقييم المحفظة أحد مجالات الأحكام الهامة والتي تستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود تقديرات هامة غير مؤكدة يستدعي خلال التدقيق التركيز على هذا المجال حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة، قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.

في حالة ارتفاع أو انخفاض القيمة العادلة للأصل العقاري عن القيمة المدرجة، سوف تقوم المجموعة بالإعتراف بتعديل للقيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

لقد إعتبرنا العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة المبلغ المادي للارصيد والأحكام والتقديرات الهامة المطبقة في تحديد القيمة العادلة.



أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)
أمر التدقيق الرئيسي

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

تقييم الممتلكات والمعدات

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب حول العملية ذات العلاقة في تقييم تقييم مؤشر انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات.

أخذنا في الاعتبار ما إذا كان هناك أي عقارات فندقية لم يتم أخذها في الاعتبار من قبل الإدارة عند تقييم المبلغ القابل للاسترداد.

قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.

قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة.

قمنا بتقييم معقولة الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.

قمنا بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة كافة العقارات الفندقية الثلاثة وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقاً لمتطلبات لمعايير الدولية للتقارير المالية المتعلقة في القيمة العادلة وانخفاض القيمة.

قمنا بتحليل الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على على تحديد المبلغ القابل للاسترداد.

قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.

قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

لدى المجموعة محفظة من الفنادق التي يشغلها مالكوها بشكل جزئي وبالتالي تم تصنيفها كممتلكات ومعدات. بلغت القيمة المدرجة لمحفظة الفنادق 483 مليون درهم وتم إدراجها في القيمة الإجمالية المدرجة لممتلكات ومعدات المجموعة بمبلغ 521 مليون درهم. (إيضاح 5).

تحدد المجموعة ما إذا كان كل فندق يعرض مؤشرات انخفاض في القيمة وعندئذ يتم مقارنة المبلغ القابل للاسترداد لهذه الفنادق مع قيمته الدفترية.

تقوم المجموعة بتطبيق تقديرات هامة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد لثلاثة عقارات فندقية. قد يكون للتغيرات في هذه التقديرات تأثير هام على تحديد المبلغ القابل للاسترداد لهذه الموجودات. تشمل المدخلات الرئيسية المستخدمة من قبل الإدارة في تقييم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة المستمدة من متوسط سعر الغرفة اليومي في المستقبل، والإشغال والإيرادات لكل غرفة متاحة ومعاملات العقارات المماثلة، والتي تتأثر بظروف السوق السائدة والخصائص المحددة لكل فندق في المحفظة.

بالإضافة إلى ذلك، عند الضرورة، تقوم المجموعة أيضًا بتعيين مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتحديد القيمة العادلة لمحفظة فنادق المجموعة.

يمثل تقييم محفظة الفنادق أحد مجالات الأحكام الهامة والتي تستند إلى عدد من الافتراضات، إن وجود تقديرات هامة غير مؤكدة يستدعي خلال التدقيق التركيز على هذا المجال حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة، قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.

في حال زيادة القيمة المدرجة للفنادق عن القيمة القابلة للاسترداد، سوف تقوم المجموعة بتعديل القيمة المدرجة لمحفظة الفنادق إلى القيمة القابلة للاسترداد والإعتراف بخسارة انخفاض القيمة.

لقد إعتبرنا أن محفظة الفنادق المصنفة كممتلكات ومعدات أمر تدقيق رئيسي نتيجة المبلغ المادي للصيد والأحكام الهامة المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها لتحديد المبلغ القابل للاسترداد.



أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)
أمر التدقيق الرئيسي

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

تقييم إمكانية إسترداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة

لقد حصلنا على فهم مفصل للممتلكات محل النزاع وراجعنا جميع المستندات القانونية الصادرة عن السلطات القضائية المتعلقة بالرصيد المستحق من الطرف ذي الصلة. كما ناقشنا هذا الأمر مع الإدارة والمكلفين بالحوكمة.

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ أدوات الرقابة على تقدير المبلغ المعترف به وقابلية استرداد المبلغ المستحق من الطرف ذي الصلة.

قمنا بمراجعة النسخة الموقعة من اتفاقية التسوية المشروطة ("الاتفاقية") بين المجموعة والطرف ذي الصلة وفحصنا المستندات الداعمة لاستلام مبلغ نقدي قدره 200 مليون درهم.

قمنا بتقييم الأحكام الهامة المطبقة والتقديرات التي أجرتها الإدارة في تحديدها للقيمة الدفترية للذمة المدينة المتبقيّة من طرف ذي علاقة كما في تاريخ التقرير.

قمنا بتقييم الإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

القيمة الدفترية للرصيد المستحق من طرف ذي علاقة هي 212 مليون درهم (2021: 412 مليون درهم). يتعلق هذا المبلغ ببعض العقارات المتنازع عليها والتي حصلت المجموعة بشأنها على حكم قضائي لصالحها في عام 2019، ونتيجة للمفاوضات الجارية، وقعت المجموعة اتفاقية تسوية مشروطة ("الاتفاقية") في 22 نوفمبر 2022.

وبموجب الاتفاقية، تم سداد 200 مليون درهم نقدًا عند توقيع الاتفاقية وسيتم تسوية المبلغ المتبقي المستحق نقدًا خلال ثمانية عشر شهرًا من تاريخ توقيع الاتفاقية.

استعانت الإدارة بمستشار قانوني خارجي لمساعدتهم في التنفيذ والعملية الإدارية.

بناءً على تقييم الإدارة، لم يتم إجراء أي تعديل على صافي القيمة الدفترية للذمة المدينة المتبقيّة من الطرف ذي العلاقة كما في تاريخ التقرير. راجع إيضاح 11 وإيضاح 31 في البيانات المالية الموحدة لمزيد من التفاصيل المتعلقة بهذا التقييم.

لقد اعتبرنا الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة من أمور التدقيق الرئيسية بسبب أهميتها النسبية وحجمها، إضافة إلى النقاشات الجوهرية مع المسؤولين عن الحوكمة بسبب عدم الموضوعية والأحكام الهامة المطبقة والتقديرات التي أجرتها الإدارة في تحديد المبلغ يتم الاعتراف به كرصيد مستحق من طرف ذي علاقة.



معلومات أخرى

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

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والقائمين على الحوكمة في اعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وطبقاً للأحكام

السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكينها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ. عند إعداد البيانات المالية الموحدة، ان الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمجموعة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك. يعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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



مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والاحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وتتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا. كما نقوم باطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً. من الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، ان لا يتم الإفصاح عن امر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

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

- بتحديد وتقييم مخاطر الاخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساسا لرأينا. ان مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهريه من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكا جوهريه حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهريه من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الاحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى



تقرير مدقق الحسابات المستقل (تتمة)

إفصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

علووة على ذلك، ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، تتوافق مع الدفاتر المحاسبية للشركة؛
- كما هو مبين في الإفصاح رقم 36 حول البيانات المالية الموحدة، لم تقم الشركة بشراء أو الإستثمار في الأسهم خلال السنة

- المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022؛
- يظهر الإفصاح رقم 11 حول البيانات المالية الموحدة أهم المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن الشركة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 أو لعقد تأسيس الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2022؛ و
- يبين الإفصاح رقم 24 حول البيانات المالية الموحدة المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

أكبر أحمد
رقم القيد 1141
التاريخ: 13 فبراير 2023
دبي
الإمارات العربية المتحدة



بيان المركز المالي الموحد
كما في 31 ديسمبر 2022

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	إيضاحات	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
535,688	521,463	5	الممتلكات والمعدات
758,231	762,776	6	العقارات الاستثمارية
1,364,570	1,356,671	7	الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة
143,615	276,294	10	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
5,461	4,894	13	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,807,565	2,922,098		
الموجودات المتداولة			
1,520,597	1,463,259	8	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
2,430	3,042		المخزون
583,227	635,211	10	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
414,154	212,897	(ج)11	المستحق من أطراف ذات علاقة
463,544	939,907	12	النقد والأرصدة لدى البنوك
2,983,952	3,254,316		
5,791,517	6,176,414		إجمالي الموجودات
حقوق الملكية			
5,778,000	4,375,838	14	رأس المال
303,438	14,424	15	الاحتياطي القانوني
(13,874)	(14,441)	13	احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
(1,705,600)	126,664		الأرباح المستبقاة / (الخسائر المتراكمة)
4,361,964	4,502,485		إجمالي حقوق الملكية

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

بيان المركز المالي الموحد
كما في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	إيضاحات	
			المطلوبات المطلوبات غير المتداولة
716,257	838,261	16	القروض
4,270	13,409	19	ذمم المحتجزات الدائنة
15,096	16,070	20	المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
735,623	867,740		
			المطلوبات المتداولة
78,928	99,247	16	القروض
142,486	173,607	17	الدفعات المقدمة من العملاء
424,053	482,332	18	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
42,386	44,408	19	ذمم المحتجزات الدائنة
5,320	6,214	26	مخصص المطالبات
757	381	11 (د)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
693,930	806,189		
1,429,553	1,673,929		إجمالي المطلوبات
5,791,517	6,176,414		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، ووفقاً 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 13 فبراير 2023 وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:



سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي



عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	إيضاحات	
496,955	803,409	21	الإيرادات
(315,056)	(531,318)	22	التكاليف المباشرة
(160,931)	(178,303)	24	المصروفات العمومية والإدارية والبيعية
19,344	39,555	23	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(31,921)	(36,087)	27	تكاليف التمويل، بالصافي
(946)	(1,169)	26	مخصص / مصاريف مقابل مطالبات
1,359	3,488	27	إيرادات التمويل، بالصافي
54,340	44,663	7	الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة زميلة
63,144	144,238		الربح قبل تعديلات القيمة العادلة وانخفاض القيمة
(19,999)	-	9	خسائر عند الغاء الاعتراف في ودائع ثابتة
7,657	-	6	الربح من التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
50,802	144,238		الربح السنة
50,802	144,238		الربح العائد إلى: مالكي الشركة
50,802	144,238		
0.88 فلس	3.3 فلس	28	أرباح السهم العائدة إلى مالكي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة

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

بيان الدخل الشامل الآخر الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	إيضاحات	
50,802	144,238		الربح للسنة
			(الخسارة) / الدخل الشامل الآخر البند الذي لن يتم إعادة تصنيفه لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
2,048	(567)	13	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال (الخسارة) / الدخل الشامل الأخر - صافي التغير في القيمة العادلة
2,048	(567)		الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
52,850	143,671		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			عائد إلى:
52,850	143,671		مالكي الشركة
52,850	143,671		إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الأرباح المستبقاة / (الخسائر المتراكمة) ألف درهم	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
4,311,964	(1,748,472)	(15,922)	298,358	5,778,000	الرصيد في 1 يناير 2021
					إجمالي الدخل الشامل للسنة
50,802	50,802	-	-	-	الربح للسنة
50,802	-	2,048	-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
52,850	50,802	2,048	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(5,080)	-	5,080	-	تحويل إلى الاحتياطي القانوني
(2,850)	(2,850)	-	-	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 11(ب))
4,361,964	(1,705,600)	(13,874)	303,438	5,778,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2021
-	(1,705,600)		(303,438)	(1,402,162)	التخفيض المصرح به (راجع إيضاح 14)
					إجمالي الدخل الشامل للسنة
144,238	144,238	-	-	-	الربح للسنة
(567)	-	(567)	-	-	الدخل الشامل الأخر للسنة
143,671	144,238	(567)	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(14,424)	-	14,424	-	تحويل إلى الاحتياطي القانوني
(3,150)	(3,150)	-	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 11(ب))
4,502,485	126,664	(14,441)	14,424	4,375,838	الرصيد في 31 ديسمبر 2022

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



بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	إيضاحات	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
94,532	317,123	29	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(1,612)	(6,058)	5	إضافات إلى الممتلكات والمعدات - صافي
(1,134)	(1,356)	6	إضافات إلى الاستثمارات العقارية - صافي
24,777	30,905	7	مبالغ معاد سددها من مشروع مشترك
10,223	21,095	7	توزيعات أرباح من مشروع مشترك وشركات زميلة
13,445	(179,450)		صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
1,698	2,375		إيرادات من ودائع
47,397	(132,489)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(657,722)	(273,871)		تسديد قروض
626,407	416,194		سحب قروض
(32,904)	(29,928)		تكاليف تمويل مدفوعة
(64,219)	112,395		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
77,710	297,029		الزيادة في النقد وما يعادله
320,309	398,028		النقد وما يعادله في بداية السنة
9	(66)		(عكس) / مصاريف انخفاض قيمة أرصدة مصرفية
398,028	694,991	12	النقد وما يعادله في نهاية السنة

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)



معايير المحاسبة الدولية والتي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022.

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

- تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3، "اندماج الأعمال" والتي تُحدّث مرجعاً في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 للإطار المفاهيمي للتقارير المالية دون تغيير المتطلبات المحاسبية لعمليات اندماج الأعمال.
 - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16، "الممتلكات، والآلات والمعدات" حيث تمنع الشركة من خصم المبالغ المستلمة من تكلفة الممتلكات والآلات والمعدات من بيع العناصر المنتجة أثناء قيام الشركة بإعداد الأصل للاستخدام المقصود. وستقوم الشركة، بدلاً من ذلك، بقيود عائدات المبيعات هذه والتكلفة ذات الصلة في الربح أو الخسارة.
 - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 37، "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات المحتملة" حيث تُحدد التكاليف التي تتضمنها الشركة عند تقييم ما إذا كان العقد سيترتب عليه تكبد خسارة.
 - التحسينات السنوية على دورة المعايير المحاسبية الدولية لإعداد التقارير المالية 2020 - 2018.
- وبخلاف ما ورد أعلاه، لا توجد معايير دولية أخرى جوهرياً لإعداد التقارير المالية وتعديلات كانت سارية لأول مرة للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022.

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.

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

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

صدر القانون الاتحادي رقم 32 لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية ("قانون الشركات الجديد") في 20 سبتمبر 2021 وسيدخل حيز التنفيذ في 2 يناير 2022 ليحل بالكامل محل القانون الاتحادي رقم 2 لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية ("قانون 2015") وتعديلاته. وقد اعتمدت الشركة متطلبات قانون الشركات الجديد خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

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 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022.

قامت المجموعة في السنة الحالية باعتماد عدد من التعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن مجلس

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد.

يسري تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد	المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة
تم تأجيل تاريخ السريان إلى أجل غير مسمى	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية الموحدة ومعيير المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة فيما يتعلق بمعالجة بيع أو المساهمة في الموجودات من المستثمر إلى شركته الزميلة أو المشروع المشترك.
1 يناير 2023	يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمين مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 4 عقود التأمين.
مؤجل حتى الفترات المحاسبية التي لا تبدأ قبل 1 يناير 2024	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية فيما يتعلق بتصنيف المطلوبات.
1 يناير 2023	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف التقديرات المحاسبية
1 يناير 2023	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والالتزامات الناشئة عن معاملة واحدة

تتوقع المجموعة 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.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تمة)

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

بيان الإمتثال

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

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

أساس الإعداد

قامت الإدارة بإجراء تقييم حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية وهي مقتنعة بأن المجموعة لديها الموارد لإستمرار أعمالها في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي أمور جوهرية من عدم اليقين قد تثير شكوك هامة 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 للثمن المقدم مقابل تبادل البضائع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو تم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس. بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى 1، 2 أو 3 استناداً إلى درجة ما إذا كانت هذه المدخلات إلى قياسات القيمة العادلة يمكن ملاحظتها، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، التي تم توضيحها كما يلي:

• المستوى 1- مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق

نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس:

- المستوى 2- مدخلات من غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، اما بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر؛ و
- المستوى 3- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات. تم عرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بالآلاف درهم ("ألف درهم") وهي العملة الوظيفية وعملة العرض للمجموعة. إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مدرجة أدناه:

أساس التوحيد

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

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

تقوم الشركة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغييرات 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:

- حقوق التصويت التي تملكها الشركة بالنظر إلى حجم وتوزيع أسهم أصحاب الأصوات الآخريين؛
- حقوق التصويت المحتملة التي تمتلكها الشركة، أو أي من مالكي الأصوات الآخريين أو أطراف أخرى؛
- الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- أية صفقات 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.

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

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

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

عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

استثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة

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

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

إن نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشروع المشترك يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو المشروع المشترك مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً للاعتراف بحصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو

المشروع المشترك. عندما تزيد حصة المجموعة في الخسائر عن حصتها في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، فإن حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تتضمن أية حصص طويلة الأجل، التي وفقاً لطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك) تتوقف المجموعة عن الاعتراف بأية خسائر إضافية أخرى إلى الحد الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو إستدلالية متوقعة أو قدمت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

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

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأية خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 كأصل فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن 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 أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحصيل للاستثمار لاحقاً.

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - الأدوات المالية

يحدد الدولي للتقارير المالية رقم 9 متطلبات الاعتراف والقياس الخاصة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء أو بيع بنود غير مالية.

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

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 الأصل المالي على أنه مقياس بتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات دين أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات حقوق ملكية أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بصورة عامة، يركز تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على نموذج الأعمال الذي يتم في إطاره إدارة الأصل المالي وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. إن المشتقات المتضمنة في العقود والتي يكون فيها العقد الأساسي عبارة عن أصل مالي في نطاق المعيار، لا تكون مشتقات منقسمة على الإطلاق، وبدلاً من ذلك، يتم تقييم الأدوات المالية المختلفة بشكل كلي لغرض التصنيف.

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

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

9

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

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

فيما يتعلق بكافة الموجودات المالية غير المصنفة على أنها مقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو موضح أعلاه، يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، ويتضمن ذلك كافة الموجودات المالية المشتقة. عند الاعتراف المبدئي، قد تقرر المجموعة بشكل نهائي تحديد الأصل المالي الذي لا يفي بمتطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من

خلال الدخل الشامل الآخر على أنه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان هذا التصنيف ينهي أو يقلل بصورة جوهرية عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ فيما لو تم تصنيفها غير ذلك.

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

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

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

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة (راجع (2) أدناه). يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة وأرباح وخصائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأرباح أو خسائر، ناتجة عن إيقاف الاعتراف، ضمن الأرباح أو الخسائر.

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

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - الأدوات المالية (تتمة)

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

الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان تقاس الخسائر الائتمانية المتوقعة بقيمة مخصص يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً لموجودات المرحلة الأولى، أو الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الزمني لموجودات المرحلة الثانية أو المرحلة الثالثة. ينتقل الأصل 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 لأصل ما قد زادت بشكل ملموس، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمدعومة التي قد تطرأ في المستقبل.

تعريف التخلف عن السداد

تعتبر المجموعة 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
- تشير المعلومات التي تم تطويرها داخلياً أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يدفع المدين للدائن، بما في ذلك المجموعة، بالكامل (دون الأخذ بالاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة) بغض النظر عن التحليل أعلاه، تعتبر المجموعة أن التخلف عن السداد قد حدث عندما يكون الأصل المالي متأخراً عن موعد استحقاقه لأكثر من 90 يوماً ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التخلف عن السداد هو الأنسب.

سياسة الشطب

لا تشطب المجموعة أي أصل مالي إلا عند وجود معلومات تشير إلى معاناة المدين من صعوبات مالية بالغة ولا يوجد احتمال واقعي لتعافيه من تلك الصعوبات، على سبيل المثال. عندما وضع المدين قيد التصفية أو يدخل في إجراءات الإفلاس، أو في حالة الذمم المدينة التجارية، عندما تكون المبالغ قد تجاوزت 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 الربح أو الخسارة.

(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 المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر الائتمان المتوقعة خلال 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 المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد، ويتضمن ذلك المعلومات والتحليل الكمي والنوعي، وذلك بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة وتقييم الجدارة الائتمانية والمعلومات الاستشارية.

تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان لأحد الموجودات المالية قد زادت بصورة كبيرة في حال كان مستحق لأكثر من 30 يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقترض بالتزاماته الائتمانية بالكامل تجاه المجموعة دون لجوء المجموعة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (إن وجد)؛ أو
- أن يكون الأصل المالي مستحق منذ أكثر من 90 يوماً.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

(ب) انخفاض القيمة (تتمة)

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

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

المطلوبات المالية

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

مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

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

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 للأصل المالي.

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض في القيمة الائتمانية تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قد تعرضت لانخفاض القيمة ائتمانياً. وبعد الأصل المالي منخفضاً في القيمة ائتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي تتضمن تأثيراً سلبياً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره لذلك الأصل المالي. الدليل على أن الأصل المالي منخفض القيمة ائتمانياً يتضمن بيانات ملحوظة حول الأحداث التالية:

- مواجهة الطرف المصدر أو المقترض لصعوبة مالية بالغة
- أحداث خروقات في العقود، مثل التعثر أو تخطي الاستحقاق (انظر تعريف التقصير أعلاه)
- أن يمنح المقرض (المقرضون) المقرض، لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبة المالية إعفاء (إعفاءات) للمقرض، لم يكن ليمنحها المقرض (المقرضون) في غير مثل تلك الأسباب
- أن يصبح من المحتمل إشهار المقرض للإفلاس أو البدء في عملية إعادة الهيكلة المالية

عرض انخفاض القيمة

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - الأدوات المالية (تتمة)

(ج) إلغاء الاعتراف (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

مطلوبات مالية تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

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

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

إلغاء الإعتراف بالمطلوبات المالية

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

التقارير حول القطاعات

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

تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل بها

الشركة ("العملة الرسمية"). يتم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("الدريم الإماراتي") وهو العملة الرسمية للشركة وعملة عرض البيانات المالية للمجموعة.

(ب) المعاملات والأرصدة

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

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

شركات المجموعة

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

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

عند التوحيد، يتم تحويل فروق صرف العملات الناتجة عن تحويل صافي الاستثمار في العمليات الأجنبية والقروض إلى حقوق الملكية. عند استبعاد عملية أجنبية تتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية والمتعلقة بتلك العملية المنسوبة لمساهمي الشركة إلى الأرباح أو الخسائر. في حال إجراء استبعاد جزئي لا يؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة التي تشمل عمليات أجنبية، فإن الحصة النسبية في فروقات أسعار الصرف المتراكمة تتم إعادة توزيعها إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الأرباح أو الخسائر.

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تمة)

3 ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

الممتلكات والمعدات

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

مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بصورة موثوقة. يتم تحميل كافة مصروفات الإصلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة المالية التي تم فيها تكبد هذه المصروفات.

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

السنوات	نوع الموجودات
50	المباني
6	التحسينات على العقارات المستأجرة
15-5	الأثاث والتجهيزات
6	السيارات

الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 40 "العقارات الاستثمارية". يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر. عندما لا يمكن بشكل موثوق تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير، يتم قياس ذلك العقار بالتكلفة لحين تاريخ الانتهاء من الإنشاء أو التاريخ الذي أصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، أيهما يحدث أولاً.

التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

يتم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية عندما يكون الهدف منها هو تحقيق إيرادات إيجارية أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين. يتم تحويل العقارات المحتفظ بها للبيع إلى فئة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ التحويل ويتم الاعتراف بالأرباح الناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر. لاحقاً للقياس المبدئي يتم تقييم هذه العقارات بالقيمة العادلة وفقاً لسياسة قياس العقارات الاستثمارية. يتم الاعتراف بأية أرباح ناتجة عن إعادة القياس ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد للعقار المحدد.

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. 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.

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

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد من خلال مقارنة العوائد مع القيمة الدفترية للأصل، ويتم الاعتراف بها ضمن بند "الإيرادات أو المصروفات الأخرى" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة وتتضمن العقارات التي يجري تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل، وعند الانتهاء منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة لها ويتم احتساب استهلاكها وفقاً لسياسة المجموعة.

العقارات الاستثمارية

الاعتراف

يتم تصنيف الأراضي والمباني التي تمتلكها المجموعة بغرض تحقيق إيرادات إيجارية منها أو لزيادة رأس المال أو لكلا الغرضين كعقارات استثمارية. إن العقارات التي يتم تشيدها أو تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل كعقارات استثمارية يتم تصنيفها أيضاً كعقارات استثمارية. عندما تبدأ المجموعة بإعادة تطوير عقار استثماري قائم لمواصلة استخدامه في المستقبل كعقار استثماري، يستمر تصنيف العقار كعقار استثماري ويتم قياسه وفقاً لنموذج القيمة العادلة ولا تتم إعادة تصنيفه كعقار للتطوير خلال فترة إعادة تطويره كعقار استثماري.

القياس

يتم مبدئياً قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للاعتراف المبدئي يتم احتساب العقارات

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

3 ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات الاستثمارية (تتمة)

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات مشغولة من قبل المالك

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

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

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

العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

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

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

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

التحويل من عقارات مشغولة من قبل المالك إلى عقارات استثمارية

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

بيع العقارات الاستثمارية

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

3 ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

النقد وما يعادله

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

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

تكاليف القروض

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

امتيازات الموظفين

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

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

المخصصات

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

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

إن المجموعة عضو في برنامج المعاشات المطبق من قبل الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم أداء المساهمات الخاصة بالموظفين من مواطني الإمارات العربية المتحدة، ويتم احتسابها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم 7 لسنة 1999 المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

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

دفعات مقدمة من العملاء

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

إن الدفعات المقبوضة من المشتريين بخصوص العقارات المباعة أو



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

3 ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات

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:

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

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 1:

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

الخطوة 2:

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

الخطوة 3:

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

الخطوة 4:

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

الخطوة 5:

أصل بموجب عقد استناداً إلى قيمة المقابل المالي الذي تم تحقيقه من خلال الأداء. عندما يتجاوز المقابل المالي المستلم من العميل قيمة الإيرادات المعترف بها، يترتب على ذلك التزام بموجب عقد.

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

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

الإيرادات من مصادرة العقارات

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

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

1. قام العميل بصورة متزامنة باستلام واستخدام المنافع المقدمة من قبل المجموعة بمجرد تقديمها؛ أو
2. ترتب على أداء المجموعة نشأة أو تعزيز أصل خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو
3. لم يترتب على أداء المجموعة نشأة أصل ما ذات استخدام بديل للمجموعة ويكون لدى المجموعة حق قابل للنفذ بدفعات مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

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

تقوم المجموعة 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 المُتَّعَهِد بها، تقوم المجموعة حينئذٍ بإنشاء

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

3 ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات الخدمات

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

إيرادات الإيجارات

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

إيرادات الضيافة

الغرف

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

الأغذية والمشروبات

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

إيرادات التشغيل الأخرى

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

إيرادات التمويل

يتم الاعتراف بإيرادات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة 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

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

مقاصة الأدوات المالية

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

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% من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطيات.

ذمم دائنة ومستحقات

يتم الاعتراف بالمطلوبات عن المبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل للبضائع أو الموجودات أو الخدمات المستلمة، سواء كانت مدفوعة من قبل المورد أم لا. ويتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية (معدل الفائدة الفعلية).



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

3 ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 التي القائمة في تاريخ التقرير. تتم مناقشة أي أحداث ما بعد نهاية السنة غير القابلة للتعديل في البيانات المالية الموحدة عندما تكون جوهرية.

التصنيف الحالي وغير الحالي

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

يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو الذمم المدينة عند الطلب)؛ أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويتها ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
 - الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
 - مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو مستحقة الدفع عند الطلب)؛ أو
 - لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات الأخرى كموجودات غير متداولة.

4 التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم بصورة مستمرة تقييم التقديرات والأحكام وهي تركز على الخبرة التاريخية وعوامل أخرى، بما في ذلك توقعات الأحداث المستقبلية التي

يُعتقد بأنها معقولة في ظل الظروف الراهنة.

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. تم أدناه مناقشة التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهري في القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات في غضون السنة المالية القادمة.

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية

تطبق المجموعة نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي 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 إدارة المالية لدى المجموعة.

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

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

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

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

- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

4 التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

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

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

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

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

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

- معدل نمو على أساس معدل النمو على المدى الطويل.

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

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

تحديد أسعار المعاملة

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

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

عندما تقرر المجموعة أنه قد تم الوفاء بتعهدات الأعمال 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 عادة الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تسليم الوحدة إلى العميل.

تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقود مع العملاء

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

4 التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

(د) تكلفة إنجاز المشروعات

القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة للممتلكات والمعدات ناقصاً تكلفة الاستبعاد والقيمة في الاستخدام، أيهما أعلى. عند القيام باحتساب القيمة في الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد وتحدد معدل الخصم المناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

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

(ج) تصنيف العقارات

عند القيام بتصنيف العقارات، قامت الإدارة بإصدار أحكاماً مختلفة. إن الحكم مطلوب في تحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة الحكم بشكل ثابت وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والممتلكات والمعدات أو عقارات التطوير. عند إصدار حكمها، أخذت الإدارة 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.

(هـ) تقييم قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع

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

(و) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

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

- الاستخدام المتوقع للموجودات،
 - البلى والإستهلاك المتوقع، والذي يعتمد على العوامل التشغيلية والبيئية؛ و
 - القيود القانونية أو ما شابه ذلك على استخدام الموجودات.
- نتج عن التغيير في الأعمار الإنتاجية لفئات الموجودات (المباني) إلى انخفاض تكلفة الاستهلاك خلال السنة مما كان له تأثير غير جوهري. لم ترض الإدارة تقديرات للقيم المتبقية لأي بنود من بنود الممتلكات والمعدات في نهاية عمرها الإنتاجي.

(ز) انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

(ط) انخفاض قيمة جميع الموجودات المالية

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

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت هناك أية مؤشرات على انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الممتلكات والمعدات للانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على أن



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

5 ممتلكات ومعدات

الإجمالي ألف درهم	أعمال رأسمالية فيد الإنجاز ألف درهم	سيارات ألف درهم	أثاث وتجهيزات ومعدات ألف درهم	التحسينات على العقارات المستأجرة ألف درهم	قطعة أرض ومباني ألف درهم	التكلفة
708,113	237	931	114,911	4,034	588,000	كما في 1 يناير 2021
1,689	15	412	649	525	88	إضافات
(836)	-	(720)	(116)	-	-	استيعادات
(7,784)	-	-	-	-	(7,784)	تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح 8)
-	(237)	-	-	237	-	تحويلات
701,182	15	623	115,444	4,796	580,304	كما في 31 ديسمبر 2021
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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

5 ممتلكات ومعدات (تتمة)

الإجمالي ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	سيارات ألف درهم	أثاث وتجهيزات ومعدات ألف درهم	التحسينات على العقارات المستأجرة ألف درهم	قطعة أرض ومباني ألف درهم	
						الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة
153,317	-	893	41,490	3,888	107,046	كما في 1 يناير 2021
17,712	-	76	9,597	128	7,911	المحمل للسنة لإيضاح 5 (د))
(4,185)	-	-	-	-	(4,185)	تسويات
(759)	-	(720)	(39)	-	-	استبعادات
(591)	-	-	-	-	(591)	تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح 8)
165,494	-	249	51,048	4,016	110,181	كما في 31 ديسمبر 2021
16,720	-	75	9,440	206	6,999	المحمل للسنة لإيضاح 5 (د))
182,214	-	324	60,488	4,222	117,180	كما في 31 ديسمبر 2022
						القيمة الدفترية
535,688	15	374	64,396	780	470,123	كما في 31 ديسمبر 2021
521,463	79	299	60,906	574	459,605	كما في 31 ديسمبر 2022

ب) خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات في مبانيتها بمبلغ 3,6 مليون درهم (7.2: 2021 مليون درهم) بناءً على تغيير هذه الوحدات (إيضاح 8).

أ) تم رهن أرض ومباني تبلغ قيمتها المدرجة 256,3 مليون درهم (278,5: 2021 مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح 16).

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

5 ممتلكات ومعدات (تتمة)

ج) لدى المجموعة محفظة من موجودات الضيافة المدرجة في الممتلكات والمعدات تبلغ 483 مليون درهم والتي لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة مقابلها خلال السنة (2021: لا شيء). تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لاثنيين من الموجودات الفندقية باستخدام القيم العادلة الإسترشادية للعقار كما في 31 ديسمبر 2022 كما تم تحديدها من قبل الإدارة لأصل فندق واحد ولأصل فندقين آخر على النحو المنصوص عليه قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. استخدم المئتمن طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذين الفندقين.

علاوة على ذلك، استنتجت الإدارة، بالنسبة لأحد الفنادق، إلى أن القيمة القابلة للاسترداد تعادل القيمة في الإستخدام. عند تحديد القيمة في الإستخدام، قدرت الإدارة التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية وحددت معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. تم تحديد تقدير القيمة في الإستخدام باستخدام معدل خصم بنسبة 11% (2021: 9%) ومعدل نمو قيمة نهائية بنسبة 3% (2021: 3%).

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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
14,029	14,437	تكاليف مباشرة [إيضاح 22 (2) و (3)]
3,683	2,283	المصروفات العمومية والإدارية والبيعية (إيضاح 24)
17,712	16,720	

6 العقارات الاستثمارية

2021 إجمالي ألف درهم	2022 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	المواقف داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	مبنى للإستخدام المتنوع داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	
		3	3	3	3	3	النظام المتدرج للقيمة العادلة
736,077	758,231	288,123	221,549	14,045	74,201	160,313	كما في 1 يناير
1,134	1,356	135	493	-	-	728	إضافات
13,363	3,189	3,189	-	-	-	-	المحول من عقارات محتفظ بها للبيع، صافي (إيضاح 8)
7,657	-	-	-	-	-	-	صافي الربح من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
758,231	762,776	291,447	222,042	14,045	74,201	161,041	كما في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

6 العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

- أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة (المستوى 1)؛
 - مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة ضمن المستوى 1 وهي عبارة عن مدخلات ملحوظة لموجودات 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 الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة) (المستوى 3).
- تتمثل سياسة المجموعة في الاعتراف بالتحويلات إلى ومن مستويات النظام المتدرج للقيمة العادلة في تاريخ الحدث أو التغيير في الظروف

التي تسببت في حدوث التحويل.

تتضمن التكاليف المباشرة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ 13,2 مليون درهم (2021: 9 مليون درهم) (إيضاح 22)، بينما تتضمن إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ 38,8 مليون درهم (2021: 31,5 مليون درهم) من العقارات الاستثمارية .

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ 426 مليون درهم (2021: 347,3 مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح 16). خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات ومواقف السيارات بمبلغ 3,2 مليون درهم من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدات (2021: وحدات ومواقف سيارات بقيمة 13,4 مليون درهم). تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بقيمتها العادلة وتعتقد الإدارة أن القيمة المدرجة للوحدات المحولة تعادل القيمة العادلة في تاريخ التحويل (إيضاح 8).



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تمة)

6 العقارات الاستثمارية (تمة)

عمليات التقييم

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

إعداد التقارير المالية. يتم إجراء مناقشة حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة بصورة منتظمة. يقوم قسم المالية في نهاية كل سنة مالية بإجراء ما يلي:

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

لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقييم خلال السنة. فيما يلي المعلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير القابلة للرصد (المستوى 3). ويعرض الجدول أدناه تغيير 100 نقطة أساس في تقدير الإدارة في تاريخ التقرير من شأنه أن يزيد / (ينقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه.

حساسية تقديرات الإدارة

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	تأثير أقل ألف درهم	تأثير أعلى ألف درهم
الإمارات العربية المتحدة	مبنى للإستخدام المتنوع	طريقه رسملة الدخل	القيمة الإيجارية المقدرة	75 درهم إلى 175 درهم لكل قدم مربع سنوياً	(950)	950
		طريقة مقارنة المبيعات	معدل الخصم	14.9%	15,426	(11,146)
	مساحات المواقف	القيمة السوقية المقدرة	984 درهم إلى 1,980 درهم لكل قدم مربع	(829)	829	
		طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدرة	25 ألف درهم إلى 53 ألف درهم لكل موقف	(742)	742
	وحدات البيع بالتجزئة	القيمة السوقية المقدرة	831 درهم إلى 1,663 درهم لكل قدم مربع	(2,137)	2,137	
		طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدرة	150 إلى 300 درهم لكل قدم مربع	(140)	140
مبنى خدمي واحد	طريقه رسملة الدخل	الارباح المقدرة	6.0 مليون درهم إلى 9.8 مليون درهم سنوياً	(961)	961	
	معدل الخصم	11%	6,270	(5,761)		
	عدد 2 شقق خدمية	طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدرة	1,035 درهم إلى 1,187 درهم لكل قدم مربع	(1,920)	1,920

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

6 العقارات الاستثمارية (تتمة)

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:

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:	القيمة الإيجارية المقدرة (لكل قدم مربع سنوياً)
يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.	معدل خصم التدفقات النقدية

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 التالية:

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2022 والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام

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:	الأرباح المقدرة (سنوياً)
يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.	معدل خصم التدفقات النقدية

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

7 الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة

الإجمالي		الشركة الزميلة		المشاريع المشتركة		
2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
1,345,230	1,364,570	364,538	385,689	980,692	978,881	في 1 يناير
54,340	44,101	21,151	7,053	33,189	37,048	حصة الربح (راجع إيضاح (1) أدناه)
(24,777)	(30,905)	-	-	(24,777)	(30,905)	إعادة سداد مساهمة رأسمالية
(10,223)	(21,095)	-	(2,000)	(10,223)	(19,095)	توزيعات أرباح
1,364,570	1,356,671	385,689	390,742	978,881	965,929	في 31 ديسمبر

(1) إعادة تسوية حصة الربح

الإجمالي		الشركة الزميلة		المشاريع المشتركة		
2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
54,340	44,663	21,151	7,053	33,189	37,610	حصة الربح
-	(562)	-	-	-	(562)	تسوية داخلية بالشركة
54,340	44,101	21,151	7,053	33,189	37,048	

الاستثمار في شركة زميلة

كايما. إن الشركة الزميلة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.

لدى المجموعة حصة بنسبة 22,72% في شركة "سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك" ("الزوراء"), شركة مسجلة في جزر

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

7 الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة (تتمة)

الاستثمار في شركة زميلة (تابع)

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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
%22.72	%22.72	نسبة حصة الملكية
940,193	940,193	الموجودات غير المتداولة
22	22	الموجودات المتداولة
-	-	المطلوبات غير المتداولة
(720)	(900)	المطلوبات المتداولة
939,495	939,316	صافي الموجودات (100%)
213,453	213,453	حصة المجموعة من صافي الموجودات (22% .72)
172,236	177,330	تعديلات (راجع إيضاح (1) أدناه)
385,689	390,742	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الزميلة
(166)	(184)	الأرباح ومجموع الدخل الشامل الآخر (100%)
(38)	(42)	الأرباح ومجموع الدخل الشامل الآخر (22.72%)
21,189	7,095	تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع إيضاح (1) أدناه)
21,151	7,053	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(1) تتضمن بشكل رئيسي الشهرة (العلوة) المدفوعة للاستحواذ على حصة في الشركة الزميلة والتعديل المتعلق بمطابقة السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

7 الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة (تتمة)

الاستثمار في مشروع مشترك

تمتلك المجموعة حصة 50% في شركة أرادا للتطوير ذ.م.م، وهي شركة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة. يتمثل نشاط المشروع المشترك في تطوير العقارات وأنشطة التأجير. تمثل المبالغ التالية

موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج المشروع المشترك. كما تشمل تعديلات التوحيد التي تم إجراؤها على مستوى المجموعة لضمان سياسات محاسبية موحدة. يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في المشروع المشترك:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
%50	%50	نسبة حصة الملكية
1,229,595	1,207,387	الموجودات غير المتداولة
237,739	192,722	الموجودات المتداولة
(87)	(8)	المطلوبات غير المتداولة
(37,380)	(40,197)	المطلوبات المتداولة
1,429,867	1,359,904	صافي الموجودات (100%)
714,934	679,952	حصة المجموعة من صافي الموجودات (72.22%)
263,947	285,977	تعديلات (راجع إيضاح (1) أدناه)
978,881	965,929	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الزميلة
		الإيرادات
99,114	136,314	إيرادات التمويل
241	588	استهلاك وإطفاء
25,378	26,164	الأرباح ومجموع الدخل الشامل الآخر (100%)
38,344	51,269	الأرباح ومجموع الدخل الشامل الآخر (72.22%)
19,172	25,635	تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع إيضاح (1) أدناه)
12,583	11,911	تعديلات أخرى
1,434	(498)	
33,189	37,048	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(1) يتضمن هذا بشكل أساسي الشهرة (العلووة) المدفوعة للاستحواذ على حصة في المشروع المشترك والتعديل المتعلق باتساق السياسات المحاسبية للمشروع المشترك مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

8 العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

الإجمالي ألف درهم	أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	
1,334,432	695,440	222,287	416,705	كما في 1 يناير 2021
259,277	23,444	161,897	73,936	إضافات
-	(183,154)	152,923	30,231	تحويلات
153,682	153,682	-	-	تحويل من طرف ذات علاقة
7,193	-	-	7,193	تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح 5)
(13,363)	-	-	(13,363)	تحويل إلى عقار استثماري (إيضاح 6)
(220,624)	-	(38,544)	(182,080)	بيع الممتلكات (إيضاح 22)
1,520,597	689,412	498,563	332,622	كما في 31 ديسمبر 2021
1,520,597	689,412	498,563	332,622	كما في 1 يناير 2022
347,856	4,181	335,808	7,867	إضافات
3,563	-	-	3,563	تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح 5)
(3,189)	-	-	(3,189)	تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 6)
(405,568)	-	(365,239)	(40,329)	بيع الممتلكات (إيضاح 22)
1,463,259	693,593	469,132	300,534	كما في 31 ديسمبر 2022

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

8 العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (تتممة)

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

خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات في مبنى بمبلغ 3,6 مليون درهم من ممتلكات وآلات ومعدات (2021: 7,2 مليون درهم) (إيضاح 5)

خلال العام، أعادت الشركة تصنيف بعض الوحدات التي تبلغ قيمتها 3,2 مليون درهم إلى عقارات استثمارية (2021: وحدات ومواقف بقيمة 13,4 مليون درهم) (إيضاح 6).

تم رهن قطع الأراضي بما في ذلك مشروع قيد التطوير بقيمة إجمالية مدرجة بمبلغ 843 مليون درهم (2021: 954,7 مليون درهم) والعقارات المكتملة التي تبلغ إجمالي قيمتها المدرجة 65,6 مليون درهم (31 ديسمبر 2021: 43,7 مليون درهم) بموجب التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح 16).

في السنة الحالية، اعترفت المجموعة بمبلغ 406 مليون درهم (2021: 220,6 مليون درهم) في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المعترف بها بمبلغ 537,8 مليون درهم (2021: 299,3 مليون درهم) (إيضاحي 21 و 22).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها 693,6 مليون درهم كما في تاريخ التقرير

(31 ديسمبر 2021: 689,4 مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

9 ودائع ثابتة طويلة الأجل

في السنوات السابقة، قامت المجموعة بإيداع ودیعة وكالة بمبلغ 101 مليون درهم لدى مؤسسة مالية لمدة 12 سنة مع تسديد ربع سنوي، كما في 31 ديسمبر 2021، استلمت المجموعة مبلغ متراكم بقيمة 41,1 مليون درهم لتسديد الوديعة، واعترفت الإدارة بمخصص انخفاض في القيمة بمبلغ 12,1 مليون درهم وتأثير القيمة الحالية بمبلغ 3,9 مليون درهم ومخصص انخفاض بمبلغ 4,2 مليون درهم على الودائع الثابتة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، تفاوضت المجموعة مع المؤسسة المالية، وبالتالي استلمت مبلغ 27 مليون درهم من المؤسسة المالية كتسوية نهائية مقابل ودائع الوكالة. بناءً على التسوية النهائية، قامت المجموعة بالاعتراف بخسارة عند إلغاء الاعتراف بودائع الوكالة بمبلغ 20 مليون درهم في بيان الربح والخسارة الموحد. وعليه تم عكس القيمة الحالية بمبلغ 3,9 مليون درهم ومخصص انخفاض القيمة بمبلغ 4,2 مليون درهم من إيرادات التمويل والمصروفات العمومية والإدارية والبيعية على التوالي في السنة السابقة.

10 الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
538,032	671,456	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع إيضاح (1) أدناه)
188,810	240,049	الذمم المدينة الأخرى (راجع إيضاح (2) أدناه)
726,842	911,505	
583,227	635,211	متداول
143,615	276,294	غير متداول
726,842	911,505	الإجمالي

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

10 الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
99,871	102,013	الذمم المدينة التجارية
		المبالغ المستحقة القبض خلال 12 شهراً
		موجودات العقود
294,546	293,149	المبالغ المستحقة خلال 12 شهراً ولم يصدر بها فواتير
143,615	276,294	المبالغ المستحقة بعد 12 شهراً ولم يصدر بها فواتير
538,032	671,456	إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

من بيع عقارات 615,1 مليون درهم (2021: 491,1 مليون درهم)، وبلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى 56,3 مليون درهم (2021: 47 مليون درهم). فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية التي لم يصدر بها فواتير:

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بالصافي من مخصص انخفاض القيمة البالغ 121,6 مليون درهم (2021: 120,3 مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد. كما في 31 ديسمبر 2022، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
438,161	569,443	لم يحن موعد سدادها
54,421	52,424	حتى 3 أشهر
45,450	49,589	أكثر من 3 أشهر
538,032	671,456	صافي الذمم المدينة

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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
117,847	120,287	في 1 يناير
2,440	1,280	يضاف: مخصص انخفاض القيمة
120,287	121,567	في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

10 الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
55,412	38,909	الدفوعات المقدمة للمقاولين
4,682	4,181	الدفوعات المقدمة للموردين
52,256	98,895	مصروفات مدفوعة مقدماً
78,001	99,767	أخرى
190,351	241,752	
(1,541)	(1,703)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
188,810	240,049	

11 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
770	3,691	مساهم رئيسي إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات تمويلية
10,258	25,288	تكاليف التمويل
626,407	219,793	سحب قروض
121,064	216,129	سداد قروض
		مشروع مشترك
725	1,125	إيرادات تشغيلية أخرى
10,223	19,095	إيرادات توزيعات أرباح
24,777	30,905	إعادة سداد مساهمة رأسمالية
		شركة زميلة
	2,000	إيرادات توزيعات أرباح

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

11 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة) (ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
13,281	13,980	رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
451	508	معاشات وتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
165	165	مصاريف جلسات مجلس الإدارة
2,850	3,150	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
16,747	17,803	

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
		متداولة
2,350	1,084	المستحق من مشروع مشترك
445,426	245,426	المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
447,776	246,510	
(33,622)	(33,613)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
414,154	212,897	

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 الاسترداد.

تعتقد الإدارة أنه بناءً على حكم المحكمة واتفاقية التسوية المشروطة الموقعة مع الطرف ذي الصلة خلال السنة (راجع إيضاح 31 لمزيد من التفاصيل)، يمكن استرداد رصيد الذمم المدينة من طرف ذي علاقة والذي يبلغ 212 مليون درهم، وبناءً عليه، لم يتم رصد أي مخصص إضافي لانخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تشمل أرصدة النقد والبنوك المبالغ المحتفظ بها لدى أكبر مساهمي المجموعة وأرصدة الحسابات البنكية بمبلغ 166,6 مليون درهم (2021: 113 مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة 354 مليون درهم (2021: 168

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

11 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
		متداولة
322	271	مستحق إلى مساهم رئيسي
435	110	مستحق إلى طرف آخر ذات علاقة
757	381	

في 31 ديسمبر 2022، كان لدى المجموعة قروض بنكية من مساهم الأغلبية بقيمة 798,8 مليون درهم (2021: 795,2 مليون درهم) بمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح 16).

12 النقد والأرصدة لدى البنوك

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
287,415	470,843	النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب
175,572	469,021	ودائع ثابتة
978	554	النقد في الصندوق
463,965	940,418	
(421)	(511)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
463,544	939,907	النقد والأرصدة لدى البنوك
(65,516)	(244,916)	ناقصاً: ودائع باستحقاق أصلي لأكثر من ثلاثة أشهر
398,028	694,991	النقد وما يعادله

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

12 النقد والأرصدة لدى البنوك (تتمة)

رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة للمدفوعات لإدارة وصيانة الممتلكات.
يشتمل رصيد الحسابات المصرفية على رصيد بمبلغ 99,7 مليون درهم (2021: 63,2 مليون درهم) باسمه الخاص، والمحتفظ به بصفة ائتمانية نيابة عن الغير، والتي يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة.

تشتمل الحسابات البنكية على رصيد بمبلغ 291,5 مليون درهم (31 ديسمبر 2021: 202 مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة 52 مليون درهم (31 ديسمبر 2021: 25 مليون 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 الإدارة المجتمعية لمختلف العقارات حيث يتم تحصيل

13 أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	الاستثمار في صندوق استثماري عقاري
3,413	5,461	1 يناير
2,048	(567)	التغير في القيمة العادلة
5,461	4,894	31 ديسمبر

للمجموعة عن طريق الشطب الجزئي للخسائر المتراكمة 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. وبناء عليه، خلال الفترة الحالية، حصلت الإدارة على جميع الموافقات المطلوبة من السلطات المعنية وعكست تخفيض رأس المال كما هو مذكور أدناه:

14 رأس المال

يتألف رأس المال كما في 31 ديسمبر 2022 من 4,375,837,645 سهماً (31 ديسمبر 2021: 5,778,000,000 سهم) بقيمة 1 درهم للسهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل. أقر المساهمون في الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة في أبريل 2022 اقتراح مجلس الإدارة بتخفيض رأس المال المصدر

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

15 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.

16 القروض

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
78,928	99,247	متداولة
716,257	838,261	غير متداولة
795,185	937,508	إجمالي القروض

ألف درهم	
826,500	في 1 يناير 2021
626,407	مبالغ مسحوبة
(657,722)	مبالغ مسددة
795,185	في 31 ديسمبر 2021
416,194	مبالغ مسحوبة
(273,871)	مبالغ مسددة
937,508	في 31 ديسمبر 2022

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

16 القروض (تتمة)

تمثل التزامات التمويل الإسلامي الإجارة والتسهيلات الإسلامية الأخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم الأغلبية النهائي) (إيضاح 11 (د)). تم الاستفادة من التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل. أبرمت المجموعة خلال السنة الحالية تسهيلات إسلامية جديدة مع بنك محلي واحد بقيمة 250 مليون درهم. تمت تسوية التسهيلات القائمة مع غالبية المساهمين بشكل جزئي عن طريق استخدام التسهيلات الجديدة والرصيد المتبقي البالغ 54 مليون درهم متاح للسحب إلى المجموعة. يحمل التسهيل الجديد معدلات الربح السائدة في السوق ويستحق السداد على أقساط سنوية على مدى خمس سنوات من تاريخ التقرير. التسهيل خاضع للتعهدات المالية.

تحمل التزامات التمويل الإسلامي مع غالبية المساهمين معدلات الربح السائدة في السوق وتستحق السداد على أقساط ربع سنوية على مدى تسع سنوات من تاريخ التقرير (31 ديسمبر 2021: عشر سنوات). يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح 8)، والممتلكات والمعدات (إيضاح 5) والعقارات الاستثمارية (إيضاح 6).

17 الدفعات المقدمة من العملاء

تشتمل الدفعات المقدمة من العملاء على المدفوعات المستلمة من بيع العقارات. لم يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة، تماشياً مع سياسة الاعتراف بالإيرادات للمجموعة بما يتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية. فيما يلي الحركة خلال السنة:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
10,329	142,486	1 يناير 2022
136,621	168,983	مبالغ محصلة / الفواتير مدفوعة مقدماً خلال السنة
(4,464)	(137,862)	مبالغ تم إصدار فواتير بها / الإيرادات المعترف بها خلال السنة
142,486	173,607	31 ديسمبر 2022

18 الذمم الدائنة التجارية والأخرى

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
119,592	188,121	الذمم الدائنة التجارية
51,864	53,108	ودائع قابلة للاسترداد
2,822	8,981	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
93,637	83,160	تكاليف مشروعات مستحقة
156,138	148,962	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
424,053	482,332	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تمة)

19 ذمم المحتجزات الدائنة

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
4,270	13,409	الجزء غير المتداول
42,386	44,408	الجزء المتداول
46,656	57,817	

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

20 مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
14,705	15,096	في 1 يناير
2,818	3,440	المحتمل للسنة
(2,427)	(2,466)	التعويضات المدفوعة
15,096	16,070	في 31 ديسمبر

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

21 الإيرادات

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
291,399	537,820	أنشطة التطوير العقاري بيع عقارات (إيضاح 8)
33,268	40,556	إيرادات تأجير
324,667	578,376	

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

21 الإيرادات (تتمة)

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
		إدارة العقارات والمرافق والجمعيات
28,548	29,785	إدارة عقارات
76,743	101,938	إدارة مرافق وجمعيات
105,291	131,723	
66,997	93,310	الضيافة
496,955	803,409	

سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

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

الإجمالي ألف درهم	2025 ألف درهم	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
1,202,582	201,489	429,731	571,362	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 سنة أو أقل.

22 التكاليف المباشرة

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
220,624	405,568	تكاليف عقارات مبيعة (1) (إيضاح 8)
58,648	79,536	تكاليف مباشرة لإدارة المرافق (2)
26,585	32,533	تكاليف مباشرة للضيافة (3)
8,988	13,262	تكاليف مباشرة لتأجير العقارات (إيضاح 6)
211	419	أخرى
315,056	531,318	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تمة)

22 التكاليف المباشرة (تمة)

درهم (2021: 13,3 مليون درهم).
تتوقع المجموعة قابلية استرداد التكاليف الإضافية، والتي تتضمن بصورة رئيسية عمولات مبيعات، المتكيدة نتيجة الحصول على عقود قابلة للاسترداد، وعليه، تتم رسملة هذه التكاليف. يتم إطفاء التكاليف المرسملة عند الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة. تطبيقاً للبدائل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتكاليف الإضافية للحصول على العقود كمصرفات عندما يتم تكبدها في حال كانت فترة إطفاء الموجودات التي كانت المجموعة لتعترف بها هي سنة أو أقل.

(1) تتضمن تكلفة بيع العقارات عكس الانخفاض في قيمة العقارات المباعة خلال السنة التي تم فيها تسجيل انخفاض في القيمة للسنوات السابقة بمبلغ 6.5 مليون درهم (2021: 5.2 مليون درهم).
(2) تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ 35,3 مليون درهم (2021: 26,5 مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ 1 مليون درهم (2021: 0,7 مليون درهم).
(3) تشمل تكاليف الضيافة تكاليف الموظفين بمبلغ 9,3 مليون درهم (2021: 5,7 مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ 13,5 مليون

23 الإيرادات التشغيلية الأخرى

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم
3,337	-
16,007	39,555
19,344	39,555

عكس مخصصات والتزامات لم تعد مستحقة الدفع

أخرى

24 المصروفات العمومية والإدارية والبيعية

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم
89,775	90,572
24,750	44,691
6,558	4,781
918	1,314
139	134
3,683	2,283
(839)	354
35,947	34,174
160,931	178,303

تكاليف الموظفين (إيضاح 25)

مصاريف التسويق والبيع

الأتعاب القانونية والمهنية

مصاريف الإيجار

المساهمات المجتمعية

الإستهلاك (إيضاح 5 (د))

مخصص / (عكس مخصص) إنخفاض القيمة مقابل الذمم المدينة التجارية، العقود الموجودات المالية الأخرى

أخرى

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تمة)

25 تكاليف الموظفين

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
53,576	53,180	تكاليف رواتب
2,031	2,499	تعويضات نهاية الخدمة
724	683	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
33,444	34,210	مكافآت أخرى
89,775	90,572	

مخصصاً للمطالبة المحتملة من قبل أطراف ثالثة تجاه الخدمات التي تقدمها الشركة. وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت المجموعة عدم عرض كافة الإفصاحات حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

26 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

27 تكاليف التمويل - بالصافي

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
31,921	36,087	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
(1,359)	(3,488)	إيرادات تمويل من ودائع بنكية قصيرة الأجل
30,562	32,599	صافي تكاليف التمويل

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

28 ربحية السهم

الأساسية

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

2021	2022	
50,802	144,238	الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (ألف درهم)
5,778,000	4,375,838	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية قيد الإصدار (بالتلاف)
0.88	3.30	ربحية السهم (بالفلس)

المخفضة

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

29 التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
50,802	144,238	ربح السنة
		تعديلات لـ:
17,712	16,720	الاستهلاك (إيضاح 5 (د))
(4,185)	-	تعديل الاستهلاك (إيضاح 5)
2,818	3,440	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 20)
(5,238)	(6,522)	عكس انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع، صافي (إيضاح 22 (1))
(839)	354	(عكس انخفاض القيمة) / انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وموجودات مالية أخرى وأطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
19,999	-	خسارة من إلغاء الاعتراف بالودائع الثابتة (إيضاح 9)
946	1,169	مخصص / مصاريف مقابل مطالبات

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

29 التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية (تتمة)

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
(1,359)	(3,488)	إيرادات تمويل (إيضاح 27)
31,921	36,087	تكاليف تمويل (إيضاح 27)
(54,340)	(44,101)	الحصة من نتائج شركة زميلة ومشروع مشترك (إيضاح 7)
(7,657)	-	الربح من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح 6)
50,580	147,897	التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد تعويضات نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل
(2,427)	(2,466)	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح 20)
		التغيرات في رأس المال العامل:
(16,167)	64,234	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)
(3,745)	9,140	ذمم المحتجزات الدائنة - غير المتداولة (إيضاح 19)
(28,265)	2,022	ذمم المحتجزات الدائنة - المتداولة (إيضاح 19)
60,483	(132,679)	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - غير المتداولة
(164,462)	(51,117)	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - المتداولة
132,157	31,121	الدفعات المقدمة من العملاء
105	(612)	المخزون
(801)	201,265	المستحق من أطراف ذات علاقة
66,847	48,693	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
227	(375)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
94,532	317,123	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تمة)

30 التعهدات

تعهدات عقود الإيجار التشغيلية - المجموعة كمؤجر
يتضمن الجدول التالي عقود الإيجار التي أبرمتها المجموعة في محفظتها العقارية الاستثمارية.

في 31 ديسمبر 2022، كان لدى المجموعة إجمالي تعهدات بمبلغ 349 مليون درهم (2021: 601 مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ.

المجموع ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم	خلال سنة ألف درهم	تعهدات إيجارية
63,512	30,864	32,648	

أيدت حكماً أصدرته محكمة الاستئناف يؤكد محكمة دبي من حكم المحكمة الابتدائية بإنهاء جميع اتفاقيات بيع وشراء الأراضي المتنازع عليها وأمرت أيضاً الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة، بما يصل إلى 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 المحكمة إلى لجنة خاصة بموجب القرار رقم 12 لسنة 2020 الصادر عن حكومة دبي. ومع ذلك، في 15 فبراير 2021، قررت اللجنة الخاصة أن اللجنة الخاصة ليس لها اختصاص في القضية وقد أحالت القضية إلى محكمة التنفيذ. وبناء عليه، تقدمت الإدارة بطلب لمحكمة التنفيذ لمتابعة إجراءات التنفيذ. في عام 2022، وقعت المجموعة اتفاقية تسوية مشروطة ("الاتفاقية") مع الطرف ذي العلاقة بمبلغ 500 مليون درهم. تلقت المجموعة 200 مليون درهم خلال السنة عند تنفيذ الاتفاقية وسيتم استلام المبلغ المتبقي وقدره 300 مليون درهم خلال 18 شهراً من تاريخ الاتفاقية الموقعة (راجع إيضاح 11 لمزيد من التفاصيل). وبناء على ذلك، قدمت المجموعة طلباً إلى المحكمة للتعليق المؤقت لعملية المزاد على الممتلكات المتبقية للطرف ذي الصلة المحدد في الاتفاقية.

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

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

31 الالتزامات الطارئة

الالتزامات الطارئة

في 31 ديسمبر 2022، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ 246 مليون درهم (2021: 172,4 مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من أحد البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية. لدى المجموعة أيضاً التزامات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ 3,4 مليون درهم (2021: 3,4 مليون درهم) بالإئابة عن إحدى الشركات التابعة. لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات مادية.

المطالبات القانونية

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق ببعض قطع الأراضي، وفي عدة مطالبات محتملة من العملاء، وحيثما تقتضي الضرورة، تقوم بتكوين كافية مقابل أي مطالبات محتملة. يتم إعادة تقييم هذه المخصصات بصورة منتظمة لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناء على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين / فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجية كبيرة من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي الذي تم تكوينه في الدفاتر المحاسبية. وقد قررت الشركة عدم عرض كافة الإفصاحات الكاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة" حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

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

علو 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 النقص التي

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

32 معلومات حول القطاعات (تتمة)

الإجمالي ألف درهم	الضيافة ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	
في 31 ديسمبر 2022				
				إيرادات القطاع - خارجية
803,409	93,310	131,723	578,376	
				أرباح القطاع
144,238	30,306	17,670	96,262	
				موجودات القطاع
6,176,414	807,184	283,517	5,085,713	
				مطلوبات القطاع
1,673,929	20,594	170,485	1,482,850	
في 31 ديسمبر 2021				
				إيرادات القطاع - خارجية
496,955	66,997	105,291	324,667	
				أرباح القطاع
50,802	14,399	16,982	19,421	
				موجودات القطاع
5,791,517	540,537	227,778	5,023,202	
				مطلوبات القطاع
1,429,553	20,605	144,461	1,264,487	

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

مخاطر السوق

مخاطر العملات

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

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

مخاطر الأسعار

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

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

المعلومات الجغرافية

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة 0,5 مليون درهم (2021: 0,5 مليون درهم).

33 إدارة المخاطر المالية

عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها للعديد من المخاطر المالية وهي: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة) وللتدفقات 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

33 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

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

في حال إرتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في 31 ديسمبر 2022 بنسبة 1% مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، لإنخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ 6,4 مليون درهم (2021: لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ 7,4 مليون درهم)، ويعود ذلك بصورة

رئيسية إلى ارتفاع/ انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

الأدوات المالية المشتقة

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

2021 ألف درهم القيمة الاسمية	2021 ألف درهم القيمة العادلة	2022 ألف درهم القيمة الاسمية	2022 ألف درهم القيمة العادلة
47,500	-	47,500	-
47,500	-	47,500	-

مقايضة أسعار الفائدة

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

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 والمصروفات المدفوعة مقدماً)

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم
614,492	769,521
414,154	212,897
462,566	939,353
1,491,212	1,921,771

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

المستحق من أطراف ذات علاقة

أرصدة لدى البنوك

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

33 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

إدارة مخاطر الائتمان

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

تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية المسجلة في البيانات المالية الموحدة، بعد خصم خسائر انخفاض القيمة، الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر 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 (بناء على تصنيف موديز أو ما يعادلها) في 31 ديسمبر 2022.

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
146,282	271,534	الأرصدة لدى البنوك A1
278,235	526,237	A2
19,987	121,801	Baa1
18,037	19,756	Baa3 – Baa2
25	25	B2
462,566	939,353	

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



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

33 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

إدارة مخاطر الائتمان (تتمة)

إلى أقصى تعرض للمجموعة لمخاطر الائتمان حسب درجات تصنيف
مخاطر الائتمان:

توضح الجداول أدناه تفاصيل الجودة الائتمانية للموجودات المالية
للمجموعة وموجودات العقود وعقود الضمان المالي، بالإضافة

صافي القيمة المدرجة ألف درهم	مخصص خسارة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	إيضاحات	31 ديسمبر 2022
671,456	(121,567)	793,023	(1) 10	الذمم المدينة التجارية التي لم يصدر بها فواتير
98,064	(1,703)	99,767	(2) 10	الذمم المدينة الأخرى (باستثناء دفعات مقدمة ومصاريف مدفوعة مقدماً)
212,897	(33,613)	246,510	(ج) 11	المستحق من أطراف ذات علاقة
982,417	(156,883)	1,139,300		
صافي القيمة المدرجة ألف درهم	مخصص خسارة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	إيضاحات	31 ديسمبر 2021
538,032	(120,287)	658,319	(1) 10	الذمم المدينة التجارية التي لم يصدر بها فواتير
76,460	(1,541)	78,001	(2) 10	الذمم المدينة الأخرى (باستثناء دفعات مقدمة ومصاريف مدفوعة مقدماً)
414,154	(33,622)	447,776	(ج) 11	المستحق من أطراف ذات علاقة
1,028,646	(155,450)	1,184,096		

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

(1) بالنسبة للذمم المدينة التجارية، المستحق من أطراف ذات علاقة
والذمم المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط 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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

33 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

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

جداول مخاطر السيولة

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

تراقب المجموعة مخاطرها المتمثلة في نقص التمويل باستخدام توقعات التدفقات النقدية التي تأخذ بالاعتبار فترة الاستحقاق 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 المصرفية، وتعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة الخاصة بها من خلال المحافظة على الاحتياطات الكافية والتسهيلات المصرفية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة

التدفقات النقدية التعاقدية					
أكثر من خمس سنوات ألف درهم	من 2 - 5 سنوات ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم	
					كما في 31 ديسمبر 2022
275,747	740,517	156,092	1,172,356	937,508	قروض
-	-	482,332	482,332	482,332	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	13,409	44,408	57,817	57,817	محتجزات دائنة
275,747	753,926	682,832	1,712,505	1,477,657	
					كما في 31 ديسمبر 2021
229,873	512,304	143,659	885,836	795,185	قروض
-	-	424,053	424,053	424,053	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	4,270	42,386	46,656	46,656	محتجزات دائنة
229,873	516,574	610,098	1,356,545	1,265,894	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

33 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 المقدمة من وسيط أو خدمات التسعير بغرض قياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف مثل هذه التقييمات.

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

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

يمثل الجدول التالي موجودات المجموعة 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 2022
4,894	-	-	4,894	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				كما في 31 ديسمبر 2021
5,461	-	-	5,461	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

33 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

الإجمالي ألف درهم	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ألف درهم	التكلفة المطفأة ألف درهم	
31 ديسمبر 2022			
الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي			
4,894	4,894	-	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
769,521	-	769,521	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصاريف المدفوعة مقدماً)
212,897	-	212,897	المستحق من أطراف ذات علاقة
939,353	-	939,353	أرصدة لدى البنوك
1,926,665	4,894	1,921,771	
المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي			
482,332	-	482,332	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
57,817	-	57,817	محتجزات دائنة
937,508	-	937,508	القروض
1,477,657	-	1,477,657	
31 ديسمبر 2021			
الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي			
5,461	5,461	-	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
614,492	-	614,492	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
414,154	-	414,154	المستحق من أطراف ذات علاقة
462,566	-	462,566	أرصدة لدى البنوك
1,496,673	5,461	1,491,212	

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

33 إدارة المخاطر المالية (تتمة)

الإجمالي ألف درهم	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ألف درهم	التكلفة المطفأة ألف درهم	
			31 ديسمبر 2021
			المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي
424,053	-	424,053	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
46,656	-	46,656	محتجزات دائنة
795,185	-	795,185	القروض
1,265,894	-	1,265,894	

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.

34 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 المجموعة

35 الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية الفعلية	بلد التأسيس	اسم الشركة
			الشركات التابعة
خدمات إدارة المرافق	%100	الإمارات	ديار لإدارة المرافق ذ.م.م
الوساطة والخدمات ذات الصلة	%100	الإمارات	نيشن وايد رياليتورز ذ.م.م*
الاستثمار والتطوير العقاري	%100	الإمارات	ديار للضيافة ذ.م.م
الاستشارات العقارية	%100	الإمارات	ديار الدولية ذ.م.م*

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية الفعلية	بلد التأسيس	اسم الشركة
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 كويراتيف يو. أي.*
الاستثمار والتطوير العقاري	%100	أمريكا	ديار ديفلوبمنت كوربوريشن*
الاستثمار والتطوير العقاري	%100	السعودية	ديار التواصل للتطوير العقاري*
الاستثمار والتطوير العقاري	%100	الإمارات	ديار ليمتد ذ.م.م.*
إدارة جمعيات الملاك	%100	الإمارات	ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م.
إدارة العقارات	%100	الإمارات	ديار لإدارة العقارات
شراء وبيع وتطوير العقارات	%100	الإمارات	موتروز ش.ذ.م.م.*
إدارة الفنادق	%100	الإمارات	ذا اتريا ش.ذ.م.م.
الاستثمار في المشروعات التجارية والصناعية وإدارتها	%100	الإمارات	ديار هولدنغ 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 أيضاً باسم ميلينيوم موتروز للشقق الفندقية ذ م م الصادرة عن دائرة دبي الاقتصادية)
الاستثمار والتطوير العقاري	%100	الإمارات	ديار باي للتطوير العقاري ذ.م.م.*

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (تتمة)

35 الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية (تتمة)

اسم الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
المشروع المشترك			
أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	50%	الاستثمار والتطوير العقاري
الشركة الزميلة			
سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	جزر كايمان	22.72%	الاستثمار والتطوير العقاري

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

الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز 375,000 درهم أو على أنواع معينة من المنشآت، على أن يتم تحديد ذلك بموجب قرار من مجلس الوزراء. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه القوانين واللوائح وستطبق المتطلبات حيث يتم توفير مزيد من الإرشادات من قبل السلطات الضريبية ذات الصلة.

38 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 بيان الربح أو الخسارة الموحدة، وبيان التدفقات النقدية الموحدة، وبيان الدخل الشامل الآخر الموحدة، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة.

36 الاستثمار في الأسهم

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

37 قانون ضريبة الشركات

في 3 أكتوبر 2022، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ("وزارة المالية") المرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لعام 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. وستخضع الأعمال التجارية، بشكل عام، في دولة الإمارات العربية المتحدة لمعدل ضريبة بنسبة 9%، ومع ذلك يمكن تطبيق معدل بنسبة 0% على

تتوفر النسخة الموقعة من البيانات المالية على الموقع الإلكتروني للشركة على الرابط التالي:

<https://www.deyaar.ae/ar/financial-results>

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