



فهرس المحتويات

5	ديار العقارية: حيث تبدأ الفرص
6	لمحة عن التقرير
10	كلمة رئيس مجلس الإدارة
12	كلمة الرئيس التنفيذي
14	سجل الإنجازات
16	الجوائز والإنجازات

الفصل الثاني

الممارسات البيئية والاجتماعية
وحوكمة الشركات
41

الفصل الرابع

تقرير الحوكمة
63

الفصل الأول

أعمالنا: تحقيق الأفضل
25

الفصل الثالث

البيانات المالية
99

:DISCLAIMER
The English version is a translation of the original in Arabic. In case of a discrepancy
the Arabic original will prevail



ديار حيث تبدأ الفرص

ترسيخ مكانتنا الرائدة في سوق العقارات الإماراتية
من خلال التوسعات الاستراتيجية والالتزام المستمر
بتحقيق النمو.





التقارير المالية وغير المالية

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

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

شريحة القراء المستهدفة

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

البيانات المستقبلية

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

لمحة عن تقريرنا حيث يبدأ المستقبل

الفترة الزمنية للتقرير

يقدم هذا التقرير معلومات تدور حول إستراتيجيتنا ونموذج أعمالنا، إلى جانب سياق التشغيل، المخاطر المادية، مصالح الأطراف المعنية، مستوى الأداء، التوقعات والحوكمة، والتي تغطي الفترة الزمنية ما بين 1 يناير 2024 حتى 31 ديسمبر 2024.

إدارة الأعمال

يغطي هذا التقرير الأنشطة الرئيسية، قطاعات الأعمال ومجالات الدعم الرئيسية التي قدمتها شركة ديار للتطوير.



* في عام 2024، واصلت ديار تحقيق قيمة مضافة لساهميها، حيث سجلت ارتفاعاً بنسبة 15% في صافي الأرباح قبل ضريبة الشركات، ليصل إلى 505.4 مليون درهم في 2024 مقارنةً بمبلغ 440.7 مليون درهم المحقق عام 2023. كما شهد إجمالي الإيرادات نمواً بنسبة 20.61%، ليصل إلى 1,512.8 مليون درهم في 2024 مقارنةً بإجمالي 1,254.3 مليون درهم المحقق خلال عام 2023.

Net Profit before corporate tax in 2024

505.4 مليون درهم
ارتفاعاً بنسبة 15% مقارنةً بالعام السابق

Total Revenue in 2024

1,512.8 مليون درهم
نمواً بنسبة 20.61% مقارنةً بالعام السابق

جاء هذا النمو مدفوعاً بزيادة 25.6% في إيرادات التطوير العقاري، التي شهدت ارتفاعاً بنسبة 25.6% لتصل إلى 1,193.9 مليون درهم خلال عام 2024 مقابل 950.1 مليون درهم المحققة في 2023.

كما شهدت الإيرادات من القطاعات الأخرى زيادة بنسبة 5% في 2024 مقارنةً بعام 2023، بينما ارتفع إجمالي الأصول بنسبة 5.8% خلال عام 2024 مقارنةً بالعام السابق. أما ربحية السهم فقد ارتفعت بنسبة 8% لتصل إلى 10.83 فلساً في 2024 مقارنةً بمبلغ 10.07 فلساً في 2023.

لمحة على الإمكانات والفرص

العالمي (DIFC)، أبراج بحيرات الجميرا، مدينة دبي للإنتاج، واحة دبي للسليكون، البرشاء الجنوبية، مجمع دبي للعلوم، البرشاء هايتس، جبل علي داونتاون ومنطقة الفرجان.

في شهر ديسمبر من عام 2024، أطلقت شركة ديار مشروع ريفاج، أول مشاريعها السكنية في جزيرة الريم بأبوظبي، معلنةً بذلك دخولها القوي إلى سوق العقارات في العاصمة. وبفضل موقعه الاستراتيجي ومرافقه العصرية، نجح مشروع ريفاج في جذب شريحة واسعة من المستثمرين، مما يعزز من استدامته وازدهاره على المدى الطويل.

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

و على مرّ أزيد من 22 عاماً ، أصبحت مشاريع شركة ديار أيقونات للفخامة والراحة. تمتد بصمة المجموعة لتشمل منطقة الخليج التجاري، مرسى دبي، البرشاء، مركز دبي المالي

كلمة رئيس مجلس الإدارة



بالنيابة عن مجلس إدارة شركة ديار للتطوير، يسعدني أن أقدم تقريرنا السنوي المتكامل والبيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. ولا يعكس هذا التقرير أداءنا المالي فحسب، بل يعكس أيضاً التزامنا بالتميز في المشهد العقاري سريع التطور.

كان عام 2024 بمثابة فترة تحول بالنسبة لشركة ديار للتطوير. لقد قمنا بمبادرات مهمة تهدف إلى تعزيز الكفاءة التشغيلية، وتشجيع الابتكار، وتعزيز الاستدامة في مشاريعنا. وبينما نواصل التعامل مع ديناميكية السوق، يظل تركيزنا ثابتاً على تقديم قيمة طويلة الأجل للمساهمين والشركاء على حد سواء إضافة إلى الاستجابة لاحتياجات عملائنا.

ستجدون في هذا التقرير رؤى شاملة حول نتائجنا المالية ومؤشرات الأداء الرئيسية والأولويات الإستراتيجية. لقد أحرزنا تقدماً كبيراً في مختلف المجالات، بما في ذلك تطوير مشاريع جديدة، وتنفيذ التقنيات المتقدمة، والتزامنا بالممارسات المستدامة التي تتوافق مع المعايير العالمية.

الأداء المالي

ويعد الأداء المالي القوي لديار في عام 2024 بمثابة شهادة على زخم أعمالنا ومساعدتنا الاستراتيجية. لقد شهدنا نمواً كبيراً في الإيرادات وصافي الأرباح، حيث بلغت الإيرادات إلى 1,512.8 مليون درهم إماراتي، بزيادة قدرها 21% مقارنة بالعام السابق. كما ارتفعت أرباحنا بشكل كبير بنسبة 15% لتصل إلى 505.4 مليون درهم. تعكس هذه النتائج التزامنا بإعادة استثمار الموارد مرة أخرى في الأعمال والاستفادة من الفرص المتاحة في السوق.

أبرز التوجهات الاستراتيجية

ومن أبرز إنجازاتنا هذا العام هو توسعنا في أبوظبي، والذي يتجلى في إطلاق مشروعنا الجديد في جزيرة الريم. ولا تعمل هذه الخطوة الاستراتيجية على توسيع بصمتنا الجغرافية فحسب، بل تتيح لنا أيضاً الاستفادة من الفرص الحيوية التي توفرها أبوظبي، مما يعزز التزامنا بخلق فضاءات للعيش استثنائية.

إن رؤيتنا تتعدى العقارات التي نقوم بتطويرها، فنحن ملتزمون بالاستثمار في المشاريع و المرافق التي تعزز من تجارب المعيشة المتميزة. هذا العام، ساهم فهمنا العميق في إدراكنا لديناميكيات السوق، مما مكّننا من اغتنام الفرص بفعالية. وقد أثبت التزامنا بتقديم مشاريع عالية الجودة في الوقت المحدد و ضمن الميزانية أننا اسم موثوق، مما أكسبنا ولاء العملاء وثقتهم.

النجاح ليس وجهة، بل هو رحلة مستمرة. لا يتوج بمرحلة واحدة، بل يستمر اعتماداً على معايير التميز. هذا هو المسار الذي نسير عليه في ديار، ونحن متحمسون للتألق في المراحل المقبلة. نحن بالفعل في وضع جيّد لنستمر في مسيرتنا التصاعديّة بثبات.

الشكر والتقدير

أودّ أن أعتنم هذه الفرصة لأعبر عن امتناننا لقيادة دولة الإمارات العربيّة المتحدة، وللمساهمين على ثقتهم في شركتنا، وكذلك للجهات التنظيمية و جميع شركائنا.

السيد عبد الله علي الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

“إن رؤيتنا تتعدى العقارات التي نقوم بتطويرها، فنحن ملتزمون بالاستثمار في المشاريع و المرافق التي تعزز من تجارب المعيشة المتميزة.”

كلمة الرئيس التنفيذي



“نتطلع إلى أن يكون عام 2025 عامًا
لتشكيل المستقبل. ستتسم هذه
الفترة بالتزامنا بالانفتاح و التغيير،
ودفع الابتكار، وتعزيز النمو المستدام.
وبناءً على النجاحات والرؤى التي
اكتسبناها في عام 2024، سنستغل
زخمنا لخلق تأثير تحويلي في قطاع
العقارات.”

لقد أرسى الأداء البارز لشركة ديار في عام 2024 الأساس لحقبة جديدة من النمو المستدام والتحويلي عبر جميع عملياتنا. في ديار، نحن ملتزمون بتعزيز مستقبل أكثر إشراقاً للأفراد والمجتمعات والاقتصاد والبيئة.

إن السنوات الماضية قد أظهرت صمود شركتنا وأساسها المتين، بينما يركز هذا العام على الإنجازات والبدايات الجديدة. ومع الأداء المالي القوي، تعزز ديار مكانتها كأحد رواد سوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة من خلال التوسع الاستراتيجي والنهج المخصص للنمو.

كما أن مشروعنا الجديد في أبوظبي، و المتمثل في إطلاق مشروع ريفاج بالشراكة مع شركة أراضي، يعكس التزامنا بتلبية الاحتياجات المتطورة لعملائنا، مع المساهمة في رؤية الإمارات الأوسع للتنمية الاقتصادية والحضرية. إن النجاح الذي تحقق من خلال تقديم مشاريع في دبي، مثل مشروع إلفي، روزاليا، و بارك فايف، يعكس تفانينا في تقديم قيمة استثنائية، مع دمج الاستدامة والرفاهية بسلاسة في كافة مشاريعنا.

2025: عام تشكيل المستقبل

نتطلع إلى أن يكون عام 2025 عامًا لتشكيل المستقبل. ستتسم هذه الفترة بالتزامنا بالانفتاح و التغيير، ودفع الابتكار، وتعزيز النمو المستدام. وبناءً على النجاحات والرؤى التي اكتسبناها في عام 2024، سنستغل زخمنا لخلق تأثير تحويلي في قطاع العقارات. وستشمل أولوياتنا الاستراتيجية تحسين تجارب العملاء، وإعطاء الأولوية لمبادرات الاستدامة، ورعاية ثقافة التحسين المستمر داخل الشركة.

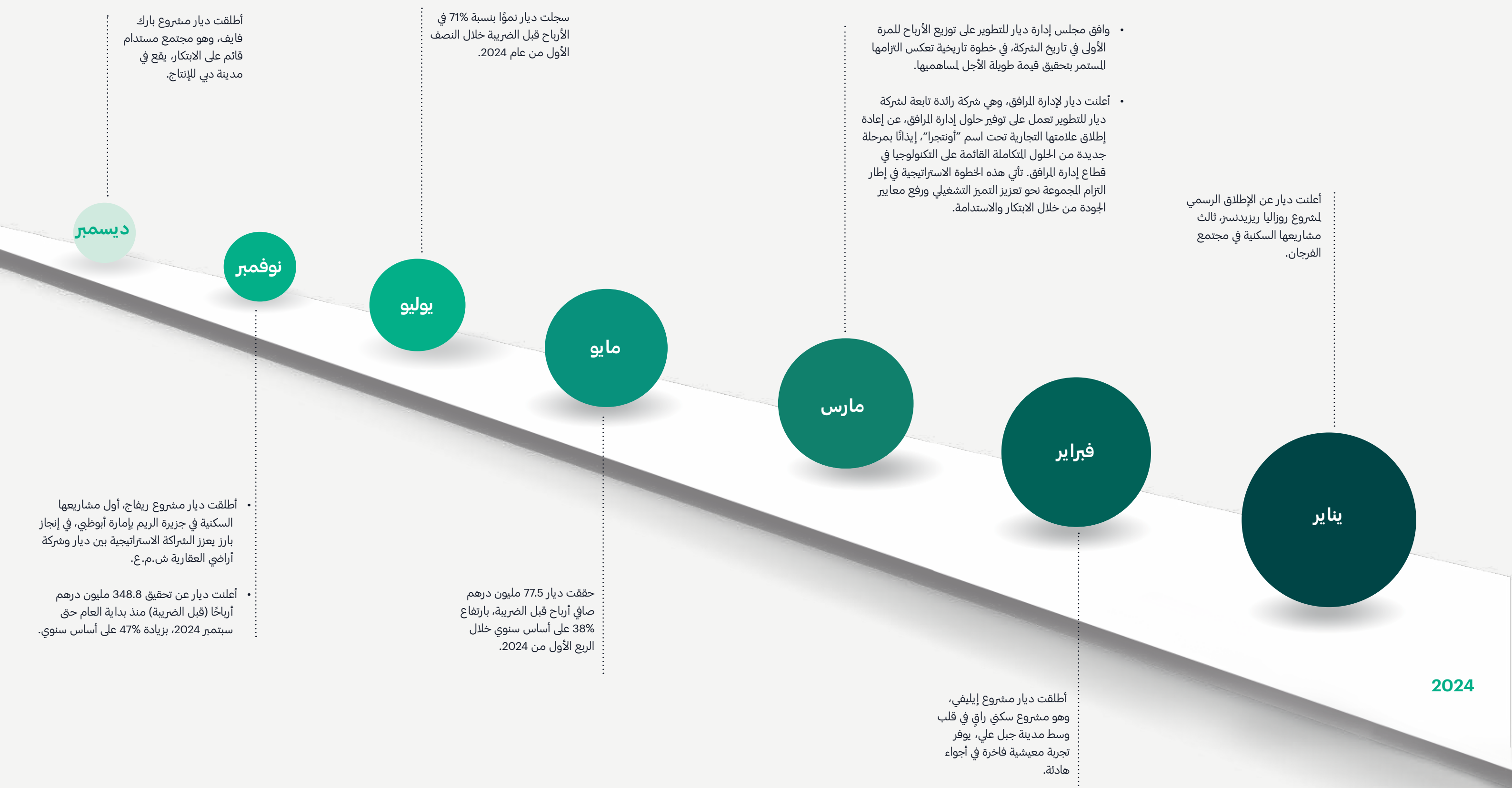
نحن ندرك مسؤوليتنا في تشكيل مستقبل أفضل للأفراد والمجتمعات والاقتصاد والبيئة. من خلال التعاون مع شركائنا، والمساهمين، وموظفينا، سنستغل قوتنا الجماعية لبناء مجتمعات مزدهرة وتحسين جودة الحياة لجميع المعنيين.

كلمة شكر و تقدير

أود أن أعبر عن خالص امتناني لفريق العمل على التفاني و روح المسؤولية، حيث كانت الموهبة و الالتزام أساساً لنجاحنا المستمر. كما أقدم تقديري لمجلس الإدارة على توجيهاتهم ودعمهم الاستراتيجي، فقد كانت رؤاهم وقيادتهم حاسمة في التغلب على التحديات واستغلال الفرص.

سعيد محمد القطامي
الرئيس التنفيذي

الإنجازات الهامة



الجوائز والتكريمات



الجائزة الذهبية

أفضل إدارة للأزمات والسلامة - ديار لإدارة المجتمعات

تصنيف أونتيجرا في المرتبة 21

ضمن قائمة "أقوى 50 شركة لإدارة المرافق في منطقة الشرق الأوسط من مجلة "فاسيليتيز" مانجمنت ميدل إيست"

الجائزة الفضية

أفضل شركة لإدارة العقارات - ديار لإدارة العقارات

جوائز أسلوب الحياة الفاخرة (لاكجري لايف ستايل) 2024

أفضل تجربة سكنية فاخرة في برج شاهق الارتفاع - مار كاسا في دبي بدولة الإمارات



جوائز العقارات الدولية - المنطقة العربية 2024

أفضل مشروع تطوير سكني (20 وحدة فأكثر) في دبي - مشروع مار كاسا من ديار

جوائز العقارات الدولية - المنطقة العربية 2024

أفضل مشروع تطوير سكني شاهق الارتفاع في دبي - مشروع مار كاسا من ديار

جوائز إنجازات إدارة الأعمال في الشرق الأوسط وأفريقيا

جائزة القيادة المتميزة في قطاع العقارات - سعيد محمد القطامي، الرئيس التنفيذي لشركة ديار للتطوير



مسار أعمالنا

شركة ديار للتطوير: حيث تبدأ الفرص



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

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

رؤيتنا

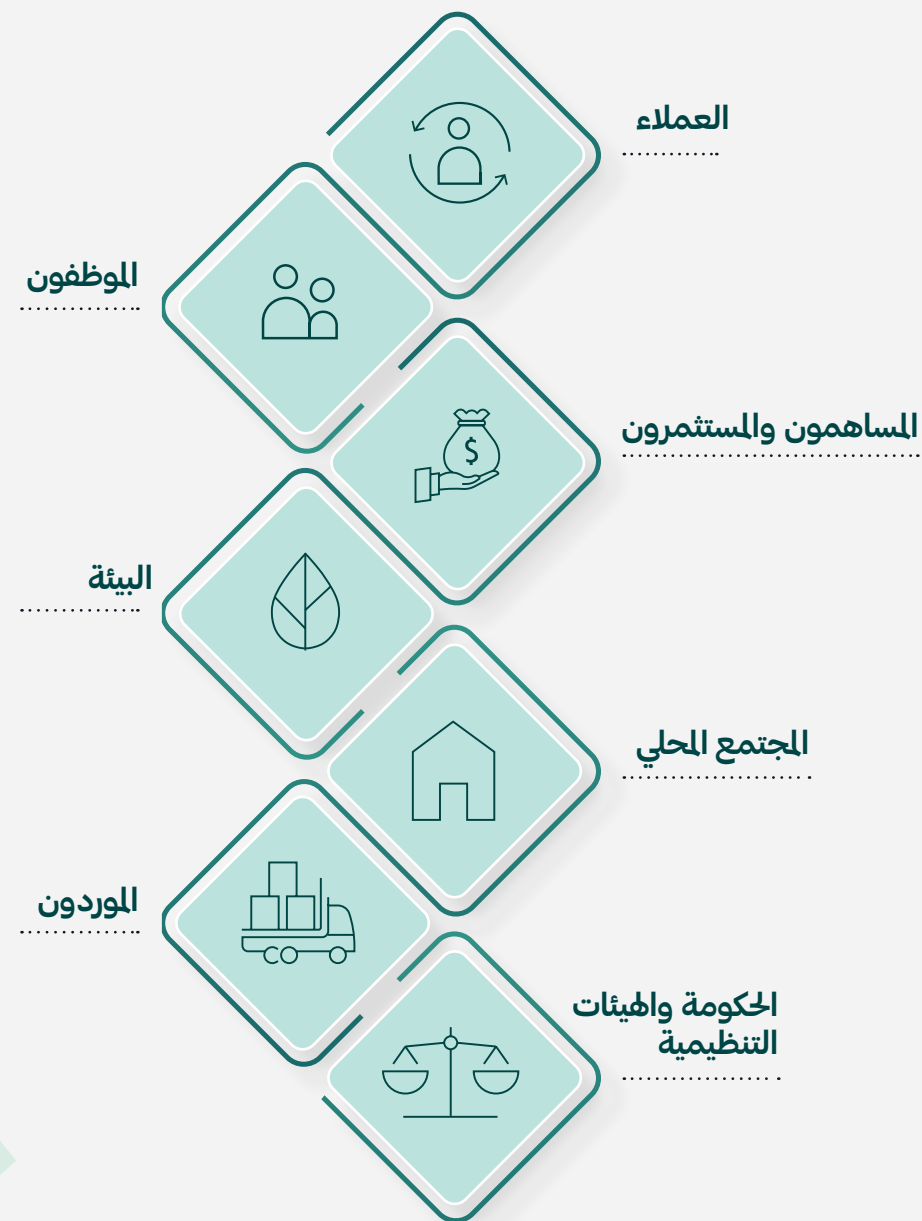
تنطلق رؤيتنا من كوننا شريك عقاري موثوق ومتكامل الخدمات، ما يحقق القيمة الكاملة للأطراف المعنية، المجتمع والاقتصاد.

رسالتنا

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

شبكة علاقاتنا الرئيسية

الأطراف المعنية الرئيسية



ينعكس أثر الأطراف المعنية في شركة ديار للتطوير بشكل مباشر على قدرتها العالية في إيجاد القيمة، كما أن مسيرة نموها وربحيته موجهة ومدعومة من قبل شبكة علاقاتها القوية مع العملاء، الموظفين، المستثمرين، النظميين، الموردين، والمجتمعات الأوسع نطاقاً.

كما أن أطرافنا المعنية هي عبارة عن مجموعات أو أفراد يمتلكون مستوى عالٍ من التأثير على مسار أعمالنا، أو ممن يتأثرون بشكل كبير بأعمالنا، والذين نتفاعل معهم بانتظام، وتتأثر بهم وبقوة إستراتيجياتنا وخطط أعمالنا، وذلك من خلال اللام بكافة مخاوف وتوقعات أطرافنا المعنية. وبفضل قنوات التواصل المتينة والعلاقات البناءة التي تجمعنا بمختلف أطرافنا المعنية، تمتلك الشركة الجاهزية الأفضل لتحديد الفرص والمخاطر في وقت مبكر، والتعامل معها بالشكل الأمثل عند حدوثها. من جهة ثانية، تسلط شركة ديار للتطوير الضوء على القضايا التي تثير اهتمام الأطراف المعنية، كما أنها تولي أهمية كبيرة لإيجاد القيمة قصيرة ومتوسطة الأمد لمجموعات الأطراف المعنية الرئيسية التالية



نموذج أعمالنا



قيمة لا متناهية

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



التنوع في مجال الأعمال

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



التركيز على الأساسيات

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



بناء علاقات هادفة

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



مشاريع عقارية بتصاميم مميزة ومبتكرة

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

أعمالنا

تحقيق الأفضل

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



التطوير العقاري

تتمتع ديار بسمعة مرموقة في مجال التصميم والجودة، حيث نفذت مشاريع بارزة في مواقع استراتيجية تشمل الخليج التجاري ودي مارينا والبرشاء ومركز دبي المالي العالمي وأبراج بحيرات الجميرا ومدينة دبي للإنتاج وواحة دبي للسيليكون ومنطقة جنوب البرشاء ومجمع دبي للعلوم والبرشاء هايتس.

تركز ديار على خلق بيئات متكاملة تجمع بين المجتمع والطبيعة، مما يعزز المساحات التي تدعم نمو الأفراد. كما تلتزم المجموعة بتقديم تجربة متميزة من خلال الإدارة الفعالة والمرافق عالية الجودة.

يتمثل هذا الالتزام في إنجاز المشاريع وفق الجدول الزمني المحدد من خلال التخطيط الدقيق وتحديد الأهداف ومراحل البناء الرئيسية بوضوح، هذا بالإضافة إلى المراقبة المستمرة التي تساعد في اكتشاف التحديات مبكرًا واتخاذ تدابير استباقية لإدارة المخاطر بفعالية.

إدارة العقارات

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

هذا، وتمتلك شركة ديار للتطوير الخيرات، والإمكانات، والموارد الضرورية لتقديم خدمات شاملة ومتكاملة للمستأجرين ومالكي العقارات على حد سواء في دولة الإمارات. حيث تمتلك الشركة مجموعة شاملة من خدمات إدارة العقارات، التي تتضمن الخدمات الشاملة للمالك، الإدارة الشاملة للمرافق، استشارات تأجير واستئجار العقارات، وتحليل الإيجارات وإعادة الهيكلة.

في عام 2024، أضافت ديار 1,804 وحدة سكنية إلى محفظتها، ليصل إجمالي الوحدات إلى 13,237 وحدة موزعة على 508 مبنى. ارتفعت نسبة استخدام بوابة المستأجرين إلى 76.63% في عام 2024، مع خدمات مثل تجديد العقود وطلبات الصيانة وتنظيم عمليات الانتقال والإخلاء. وأتاح النظام للمستأجرين تقديم آرائهم وملاحظاتهم وإبداء شواغلهم مباشرة عبر البوابة. كما تمكنت ديار من الحفاظ على 87% من مستأجريها خلال عام 2024.



إدارة المجمعات

تلتزم وحدة ديار لإدارة المجمعات بتقديم الخدمات لعملائها وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها، والتي تشمل خدمات جمعية المالكون، الإشراف التقني، الفني، البيئي، الأمني، المالي، الإداري، وخدمة العملاء.

وتمتلك الوحدة فريقاً متمرساً ومجهزاً بالخبرة الصناعية والتقنية التخصصية، التي تطبق وفقاً للمعايير الصارمة للخدمة والرعاية، والضرورية لتعزيز حيوية المجمعات ورفع قيمة عقاراتها. أما الخبرة العالية لفريق عمل الوحدة فتشهد عليها الشهادات التخصصية التي حصدها شركة ديار للتطوير، وهي: شهادة (ISO 9001 (2015 للجودة، شهادة ISO (2015 14001 للبيئة، شهادة (2019 ISO 22301 للسلامة والصحة المهنية.

وتمكنت وحدة ديار لإدارة المجمعات خلال العام 2024 من زيادة محفظتها بدرجة كبيرة، بعد إرسالها لاتفاقيات تعاون مع أكسفورد تراس، حيث باتت تدير حالياً 54 مجمّعاً يضم 11,000 وحدة سكنية، ليصل إجمالي محفظتها إلى حوالي 11,501,656.25 قدم مربع من العقارات الرئيسية.

نيشن وايد لإدارة الخدمات

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

تجدر الإشارة إلى أن شركة ديار للتطوير باتت تقدم حلولاً ديناميكية ومبتكرة حالياً، بما فيها تقنية القراءة التلقائية للعدادات، التي تقوم برقمنة عملية قراءة العدادات باستخدام

الضيافة

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

تقنية الفوترة الذكية، إدارة الطاقة وخدمات التدقيق، إدارة العقارات والخدمات الاستشارية، إلى جانب خدمات التنسيق والإشراف على المعدات.

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

ديار لإدارة المرافق: أونتجرا

في إطار هويتها الجديدة، أطلقت أونتجرا خدمات جديدة مع التركيز بشكل أكبر على توظيف الذكاء الاصطناعي نحو رقمنة عمليات تقديم الخدمات. ومن خلال منتجات ثورية تُحدث نقلة نوعية في قطاع إدارة المرافق، تؤكد أونتجرا التزامها الكامل برقمنة عملياتها الداخلية وخدمات الدعم، وترسيخ ريادتها داخل القطاع في مجال التحول الرقمي.

أعلنت ديار لإدارة المرافق عن إعادة إطلاق علامتها التجارية تحت اسم "أونتجرا"، إيذاناً بمرحلة جديدة من الحلول المتكاملة القائمة على التكنولوجيا في قطاع إدارة المرافق. تأتي هذه الخطوة الاستراتيجية في إطار التزام المجموعة نحو تعزيز التميز التشغيلي ورفع معايير الجودة من خلال الابتكار والاستدامة.

مشاريعنا

في عام 2024، أطلقت ديار مجموعة من المشاريع المتميزة التي تعزز حضورها في المشهد العمراني المتطور داخل دولة الإمارات. وتعكس هذه المبادرات التزامنا بالابتكار والتميز، مما يمكننا من الاستفادة من الفرص الفريدة التي توفرها هذه السوق الحيوية. ومع توسعنا في هذه المنطقة المزدهرة، لا نقتصر فقط على تحقيق النمو، بل نساهم أيضاً في إثراء المشهد المعماري والثقافي الذي يُميز دولة الإمارات.



مشاريع تم إطلاقها

إطلاق المشاريع في 2024: فتح آفاق جديدة



إيليفي

جاردنز، بالإضافة إلى دبي الجنوب ونخلة جبل علي وميناء جبل علي ومطار دبي وورلد سنترال (DWC) الدولي ومدينة إكسبو دبي.

من بين البنية التحتية والمرافق الفاخرة ذات الطراز العالمي التي يقدمها مشروع إيليفي توافر ردهة فاخرة للنزلاء وصالة اجتماعية أنيقة ونادي رياضي متطور مجهز بأحدث المعدات وحمام سباحة رئيسي وجاكوزي وحمام سباحة منفصل للأطفال وقاعة متعددة الاستخدامات ومساحات خارجية خضراء بأماكن جلوس مريحة ومنطقة مخصصة للشواء. كما يضم المشروع أربعة طوابق مخصصة لواقف السيارات والمرافق الخدمية في الطوابق السفلية وطابق الردهة، إضافة إلى ممر تجاري يضم محلات تجزئة في الطابق الأرضي.

إيليفي هو مشروع سكني فاخر يقع في قلب وسط مدينة جبل علي، ويمنح سكانه تجربة معيشية راقية في بيئة هادئة، حيث يجمع بين الرفاهية والراحة.

يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي على شارع الشيخ زايد، ما يجعله وجهة متميزة بأسلوب حياة حيوي، وقربه من شبكات النقل والمراكز التجارية، والمرافق العصرية داخل الشقق والمجتمع، فضلاً عن الإطلالات الخلابة على الخليج العربي. يتألف إيليفي من 33 طابقاً ويضم مجموعة متنوعة من الوحدات السكنية، بداية من الاستوديوهات وحق الشقق المكونة من ثلاث غرف نوم. ويتميز المشروع بارتباطه المباشر بشارع الشيخ زايد، مما يوفر وصولاً سلساً إلى المناطق الصناعية في جبل علي، والمناطق السكنية المجاورة مثل الفرجان وديسكفري



روزاليا

روزاليا ريزيدنسز هو برج سكني فاخر بقلب منطقة الفرجان النابضة بالحياة يتميز بشققه الواسعة، ويهدف تصميمه إلى تعزيز مستوى المعيشة داخل المجتمع.

يقع مشروع روزاليا ريزيدنسز في واحدة من أكثر المناطق حيوية وأسرعها نمواً في دبي، ويعد ثالث مشاريع ديار في منطقة الفرجان ضمن محفظة مشاريع بقيمة 300 مليون درهم. بعد النجاح الكبير لمشروع ديار الأول، أماليا ريزيدنسز، الذي تم إطلاقه في 2022 وبيع جميع وحداته بالكامل، وبعد أن شهد المشروع الثاني، ميلينيوم تاليا ريزيدنسز، الذي يضم شققاً فندقية فاخرة تديرها فنادق ومنتجعات ميلينيوم، إقبالاً كبيراً وحقق أداءً متميزاً على مستوى المبيعات، تواصل ديار تعزيز حضورها في المنطقة من خلال مشروع روزاليا ريزيدنسز.

يقدم روزاليا ريزيدنسز مجموعة متنوعة من الشقق السكنية الفسيحة المكونة من غرفة أو غرفتين أو ثلاث غرف نوم، حيث تمتاز الحياة العصرية بأجواء طبيعية هادئة. يقع المشروع في موقع مركزي مقابل محطة مترو ديسكفري جاردنز 2، مما يمنح السكان وصولاً مباشراً وسلساً إلى أهم معالم المدينة. كما تحيط به العديد من الوجهات العصرية، بما في ذلك ملاعب الجولف ومراكز التسوق الفاخرة والمطاعم العالمية والفنادق الفخمة ومحلات التجزئة وأماكن الترفيه الشهيرة، ليصبح المشروع بمثابة بوابة لأسلوب حياة عصري متكامل.



بارك فايف

تضم أبراج بارك فايف مجموعة من المرافق الفاخرة، بما في ذلك مساحات مخصصة لليوجا، ومناطق عمل خارجية، ومراكز لياقة بدنية، وحمامات سباحة لامتناهية، إضافة إلى مناطق لعب مخصصة للأطفال. ويمكن للمقيمين الاستمتاع بأجواء هادئة في حديقة شبكات الاسترخاء (الأراجيح)، وحديقة زن على السطح، وسينما خارجية مظلمة. يدعم بارك فايف أسلوب الحياة النشط عبر مجموعة متنوعة من المرافق، مثل ملاعب رياضية متعددة الاستخدامات، وملعب كرة طائرة رملي على السطح، ومساح بطابع المنتجعات مزودة بمناطق مخصصة للاسترخاء، إضافة إلى مساح خاصة للأطفال مما يجعله وجهة مثالية للمعيشة العصرية في بيئة مستدامة ومتكاملة.

يمثل مشروع بارك فايف إضافة مميزة إلى محفظة ديار للمجتمعات السكنية، ويُشكل معلماً بارزاً في مسيرة الشركة نحو النمو والتطور. ويتم تصميم المشروع بما يتماشى مع رؤية دبي لإنشاء مساحات حضرية مبتكرة ومستدامة تهدف إلى تعزيز جودة الحياة. يعكس مشروع بارك فايف التزام ديار نحو تطوير مشاريع عالمية المستوى ومستدامة توفر قيمة مضافة، مستجيبةً للاهتمام المتزايد من المستثمرين العالميين بسوق العقارات الإماراتية. ويرتكز المشروع على مفهوم الرفاهية الشاملة، حيث يضم مناطق مصممة بعناية تتخللها مساحات خضراء واسعة ومسارات تقليدية (ما يُعرف باسم السكك) مستوحاة من الطابع العربي. كما يتميز بتصميم صديق للبيئة يدمج أنظمة موفرة للطاقة، وإضاءة طبيعية وفيرة، ومساحات مجتمعية داخلية وخارجية لتعزيز الاستدامة ورفاهية السكان.



ريفاج

ريفاج أول المشاريع السكنية من ديار في جزيرة الريم بإمارة أبوظبي، وهو إنجاز بارز يعزز الشراكة الاستراتيجية بين ديار وشركة أراضي العقارية ش.م.ع.

يقدم المشروع مزيجاً مثالياً من الحياة الفاخرة والإطلالات الخلابة والمرافق العالمية، مع تصميم معماري استثنائي يعكس الاستدامة في كل تفاصيله.

يوفر ريفاج خيارات سكنية متنوعة تلبي احتياجات المستثمرين والعائلات على حدٍ سواء، وتشمل شققاً فاخرة مكونة من غرفة أو غرفتين أو ثلاث غرف نوم وشقق دوبلكس راقية بتصاميم عصرية وفلل سكاي فيلاز الفريدة وقصور سكاي بالاس الفاخرة.

يعد ريفاج خياراً استثمارياً مثالياً، مدعوماً بسمعة ديار القوية وموقعه المتميز على بعد دقائق فقط من مطار زايد الدولي وبالقرب من الجامعات والمراكز التجارية والمدارس والمرافق الصحية والحدايق والشواطئ والمطاعم والفنادق ومساجد.



مشاريع قيد الإنجاز

نحو بناء المستقبل: نظرة على المشاريع البارزة قيد التنفيذ



ريغاليا

في عام 2021، أعلنت ديار عن إطلاق مشروع ريغاليا، ناطحة سحاب فاخرة تقع في الخليج التجاري تبلغ قيمتها مليار درهم إماراتي، حيث تقدم مفهومًا جديدًا للحياة العصرية الذكية التي تجسد الرقي والتميز.

سيكون ريغاليا أطول برج سكني قامت ديار بتشييده على الإطلاق، حيث يتألف من 70 طابقًا ويضم شققًا سكنية مجهزة بتقنيات المنازل الذكية، مما يتيح للسكان تجربة معيشية متكاملة بلمسة من الأنافة الحصرية والفخامة. يوفر المشروع مجموعة واسعة من المرافق الترفيهية والصحية، من بينها حمام سباحة لامتناهي بحجم على الطراز الأولي مزود بكبائن خاصة وجاكوزي، ونادي رياضي عائلي متطور، وجناح مخصص لليوجا، وسينما شتوية في الهواء الطلق. كما يضم مشروع ريغاليا مرافق اجتماعية راقية، مثل مناطق مخصصة للشواء وتناول الطعام الخاص وصالة للمقيمين ومركز أعمال ومساحات لعب داخلية وخارجية للأطفال، حيث تمتد هذه المرافق وسط مساحات خضراء طبيعية واسعة توفر للسكان بيئة مثالية للاسترخاء والاستمتاع بلحظات مميزة مع العائلة والأصدقاء.

تريا

في عام 2022، كشفت ديار عن مشروع تريا، أول برج سكني فاخر لها في واحة دبي للسيليكون. ويتميز هذا العقار الراقي المكون من 32 طابقًا بموقعه الاستثنائي، ليكون واحدًا من أكبر المشاريع السكنية في المنطقة، حيث يرفع مستوى الحياة العصرية في الضواحي بفضل مرافقه الصحية والرياضية الفريدة التي تمنح السكان تجربة معيشية متكاملة بطابع المنتجعات. ويضم المشروع مجموعة من المرافق عالمية المستوى، بما في ذلك أحواض سباحة، ونادي رياضي متطور، وجناح مخصص لليوجا، وغرف بخار وساونا، وملاعب اسكواش وبادل، وسينما خارجية، ونادي اجتماعي، كل هذا وسط مساحات خضراء شاسعة تمنح إحساسًا بالهدوء والاسترخاء.

تريا هو مشروع سكني متكامل يقع في قلب واحة دبي للسيليكون، حيث تضم الوحدات السكنية أحدث حلول المعيشة المستدامة، بما في ذلك أنظمة المنازل الذكية، والإضاءة الوفرة للطاقة، والأجهزة المدمجة من علامات تجارية عالمية، والتصاميم الداخلية الأنيقة، وغيرها من الزايات العصرية التي تعزز راحة السكان. ويمتد المشروع على مساحة تتجاوز مليون قدم مربعة، ويرتبط بشبكة مواصلات متطورة تتيح وصولاً سريعاً إلى الطرق الرئيسية، بما في ذلك شارع الشيخ محمد بن زايد وطريق العين.

ماركاسا

في شهر مارس من عام 2023، كشفت ديار عن مشروعها الساحلي الفاخر ماركاسا، الذي تبلغ قيمته الإجمالية 1.1 مليار درهم، ليعيد رسم ملامح الحياة الحضرية في المنطقة ويضع معايير جديدة للفخامة العصرية.

يقع ماركاسا في مدينة دبي الملاحية، حيث يلتقي التراث بالأنافة العصرية، ويتميز المشروع بارتباطه السلس بكل من المدينة القديمة والمركز المالي ولدي ومنطقة جميرا الساحرة. كما لا يبعد وسط مدينة دبي، بمعالمه الشهيرة مثل دي مول وبرج خليفة، سوى 10 دقائق بالسيارة، مما يجعل المشروع وجهة سكنية متميزة.

يتميز ماركاسا بتصميمه المعماري الفريد، حيث يدمج سحر البحر مع الطابع العصري للمدينة، مقدّمًا بنية تحتية ذكية ومستدامة، إلى جانب مرافق عالمية المستوى وجودة بناء استثنائية على الطراز العالمي. أما الواجهة الخارجية المستوحاة من تموجات البحر، فتخلق تناغمًا مذهلاً بين البساطة والمحيط، مما يجعل المشروع نموذجًا رائدًا في فلسفة الفخامة العاطفية، ووجهة مثالية للسكن والاستثمار.

يضم البرج السكني، المكوّن من 52 طابقًا، مجموعة من الشقق الفاخرة المكونة إما من غرفة وإما غرفتين وإما ثلاث غرف نوم، إضافة إلى وحدات بنتهاوس راقية، والتي تتميز جميعها بنوافذ ممتدة من الأرض إلى السقف وشرفات بانورامية، تمنح كل وحدة إطلالات خلابة على المحيط وأفق دبي، مما يرشّح مكانة ماركاسا كواحد من المعالم البارزة في مدينة دبي الملاحية.



أماليا ريزيدنسز

يُعد أماليا ريزيدنسز أول مشاريع شركة ديار في منطقة الفرغان، أحد أكثر الأحياء النابضة بالحياة في دبي. ويقدم المشروع مجموعة متنوعة من الوحدات السكنية العصرية والواسعة، والتي تشمل شققاً مؤلفة من غرفة وغرفتين وثلاث غرف نوم، مصممة لتوفير أقصى درجات الراحة والرفاهية. ويضم مشروع أماليا ريزيدنسز مجموعة من المرافق المصممة لتعزيز جودة الحياة، والتي تشمل حمام سباحة رئيسي وحمام سباحة للأطفال ومنطقة ألعاب مخصصة للصغار وصالة رياضية مجهزة بأحدث المعدات. كما يتميز بموقع استراتيجي بين شارع الشيخ زايد وشارع الشيخ محمد بن زايد، مما يضمن سهولة الوصول إلى وسائل النقل العامة، والمراكز التجارية، وأهم المعالم السياحية في دبي. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع بحلول الربع الأول من عام 2025، ليكون إضافة متميزة إلى المشهد السكني في الفرغان.



جَنّات

أطلقت ديار مشروع جَنّات، آخر الأحياء السكنية ضمن مشاريعها الرائدة في منطقة ميدتاون. يمثل هذا المشروع إضافة استثنائية ترتقي بتجربة ميدتاون إلى مستوى جديد بفضل تصميمه الأيقوني ومرافقه العصرية.

يتم تصميم مشروع جَنّات بعناية لتقديم أسلوب حياة راقٍ، حيث يمتد المشروع على مساحة بناء تبلغ 521,400 قدم مربعة، ويتألف من برجين فاخرين متصلين بجسر معماري أنيق، ويتميز المشروع بموقع استراتيجي في قلب ميدتاون بمدينة دبي للإنتاج، مما يتيح سهولة الوصول إلى الطرق الرئيسية والمطارات وشبكات النقل وأهم الوجهات في إمارة دبي. يمثل جَنّات المرحلة السكنية الأخيرة من مشروع ميدتاون الذي حقق نجاحاً استثنائياً، حيث بيعت جميع المراحل السابقة بالكامل.



ميليونيوم تاليا ريزيدنسز

يقع ميليونيوم تاليا ريزيدنسز في موقع استراتيجي داخل منطقة الفرغان، أحد أكثر الأحياء النابضة بالحياة في دبي، حيث يهدف إلى إعادة تعريف مفهوم الضيافة السكنية في المنطقة. يُعد المشروع ثاني مشاريع شركة ديار في الفرغان ضمن محفظة مشاريع بقيمة 300 مليون درهم، كما أنه رابع العقارات التي تديرها فنادق ومنتجعات ميليونيوم، بعد كل من ميليونيوم أتريا الخليج التجاري، وميليونيوم مونت روز في مجمع دبي للعلوم، وميليونيوم البرشاء.

يضم المشروع مجموعة واسعة من الشقق الفندقية الفاخرة المفروشة بالكامل، والتي تشمل وحدات مكونة من غرفة أو غرفتين نوم. وتتميز الشقق بتصاميم داخلية أنيقة، وأجواء هادئة، وخامات فاخرة، وأنظمة منازل ذكية متكاملة، ومطابخ مجهزة بأجهزة من علامات تجارية عالمية، مما يجعل تاليا ريزيدنسز وجهة سكنية مثالية تقدم تجربة معيشية متكاملة في قلب مجتمع نابض بالحياة.

الشركاء والمشاريع المشتركة

شركة أراضي العقارية - سنترال بارك

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

الزوراء

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

ريفاج - مشروع مشترك

ريفاج للتطوير العقاري ذ.م.م هي شركة ذات مسؤولية محدودة مملوكة لكل من شركة أراضي العقارية ش.م.ع، وهي شركة مساهمة خاصة مسجلة في إمارة أبوظبي، وشركة ديار للتطوير ش.م.ع، حيث تمتلك ديار 52% من أسهم هذا المشروع المشترك. وتتولى الشركة المسؤولية عن تطوير مشروع ريفاج السكني الفاخر الذي يقع في جزيرة الريم بإمارة أبوظبي.



الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة لشركة ديار

مسيرة الالتزام

مع مضي دولة الإمارات قُدُمًا نحو مستقبل مستدام، تلتزم ديار بدعم هذه الرؤية من خلال مشاريع مبتكرة تعيد تعريف المشهد الحضري ونحن بصدد صياغة استراتيجية شاملة للاستدامة، تهدف إلى توجيه جهودنا نحو دمج الممارسات المستدامة في مختلف عملياتنا، ومن المقرر أن تُحدد هذه الاستراتيجية بوضوح التزامنا بالمسؤولية البيئية، والأثر الاجتماعي الإيجابي، والحوكمة الفعالة، مما يضمن ألا تقتصر مساهماتنا على تقديم تصاميم معمارية متميزة فحسب، بل تمتد أيضًا إلى إحداث أثر إيجابي ومستدام في المجتمعات التي نقوم بخدمتها.



رسالتنا في الاستدامة

نلتزم في ديار بتعزيز رفاهية المجتمع وحماية البيئة وتحقيق قيمة مستدامة طويلة الأجل لجميع المساهمين و الشركاء. ومن خلال دمج العوامل البيئية والاجتماعية والحوكمة في ممارساتنا العملية، نسعى إلى بناء مجتمعات قوية تتحلّى بالقدرة على الازدهار دوماً.



ركائزنا الاستراتيجية

01.

تعزيز البيئات المستدامة

نسعى إلى دمج الاستدامة عبر سلسلة أعمالنا بالكامل، حيث تهدف مبادراتنا إلى تقليل الأثر البيئي والمساهمة نحو العيش في كوكب صحي

02.

الارتقاء بالرفاهية

نهدف إلى إضافة قيمة مجتمعية من خلال مشاريعنا واستثماراتها، مع التركيز على تلبية احتياجات الموظفين والعملاء والمجتمعات وذلك من خلال تعزيز جودة الحياة والرفاهية لجميع الشركاء و المساهمين.

03.

بناء مستقبل مسؤول

نلتزم بأن نكون شركة مسؤولة تتبع أفضل ممارسات الحوكمة، ونسعى إلى ترسيخ إرث من المساءلة والنزاهة، يترك أثراً إيجابياً على الشركاء و المساهمين والمجتمع ككل.

الجوانب الجوهرية في عام 2024

أجرينا خلال عام 2024 تقييماً شاملاً للجوانب الجوهرية ومشاركة الشركاء خلال عام 2024، بهدف التعمق في فهم توقعاتهم و اهتماماتهم المتزايدة. وقد أسفر ذلك عن طرح عددٍ من الرؤى القيمة التي مكّنتنا من تعزيز استراتيجيتنا أعمالنا ودمج الاستدامة كعنصرٍ أساسي في عملياتنا. من خلال المشاركة الفعالة لأصحاب المصلحة واستيعاب وجهات نظرهم، قمنا بمواءمة إجراءاتنا وفق احتياجاتهم. وقد تم تصنيف الموضوعات الجوهرية المُحدّثة ضمن ثلاث ركائز رئيسية تُشكل الأساس لاستراتيجيتنا في الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة.

منهجية تقييم الجوانب الجوهرية

أجرينا تقييم الجوانب الجوهرية وفقاً لمعايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI)، وذلك بهدف تحديد المواضيع البيئية والاجتماعية والحوكمة الأكثر أهمية التي يجب على شركة ديار التركيز عليها والإفصاح عنها. وفي هذا الإطار، قمنا بالتشاور مع أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين لتحديد المواضيع الجوهرية المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة، كما أجرينا استبياناً شاملاً لجمع وجهات النظر، حيث قدّمت وجهات نظر الشركاء الخارجيين من خلال هذا الاستبيان فهماً أعمق لمدى الأثر الذي تحدثه ديار على الجوانب البيئية والاجتماعية والاقتصادية، بينما تعكس وجهات نظر الموظفين الأبعاد العملية المهمة، ويضمن هذا النهج المتكامل أن تكون لدينا رؤية شاملة حول اهتمامات شركائنا وأولوياتهم التي نتخذها كمرجع عند اتخاذ قراراتنا الاستراتيجية الحالية والمستقبلية.

جمع ردود أصحاب المصلحة وتحليلها

أُجري تحليل كمي شمل أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين؛ ولتقييم أهمية كل موضوع جوهري، تم اعتماد مقياس من 1 إلى 5 لجميع الموضوعات المختارة في الاستبيان.

تعيين الجوانب الجوهرية

بعد إجراء تحليل شامل للمجالات الجوهرية المحتملة، حددت ديار مجموعة تفصيلية مؤلفة من 10 مواضيع رئيسية في الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة، والتي تم تقييمها بناءً على مدى أثرها المحتمل وأهميتها لأصحاب المصلحة. وقد أخذ التقييم في الاعتبار جميع مجالات الأعمال داخل ديار عند إعداد قائمة المواضيع والقضايا الجوهرية.

تعيين الجوانب الجوهرية

- الصحة والسلامة
- إدارة الطاقة
- مركزية العملاء
- إدارة المخاطر
- خصوصية العملاء وحماية البيانات
- الأثر المجتمعي
- رفاهية الموظفين وتطوير الكوادر
- إدارة النفايات
- التحول الرقمي

الأهمية بالنسبة للشركة

تعزير البيئات المستدامة

نسعى إلى دمج الاستدامة عبر سلسلة أعمالنا بالكامل، حيث تهدف مبادراتنا إلى تقليل الأثر البيئي والمساهمة نحو العيش في كوكب صحي

في ظل التحديات العالمية الأخيرة و توجهات السوق المتغيرة، تحرص ديار على اتباع نهج استباقي في قيادة دمج معايير الاستدامة والتكنولوجيا المتقدمة عبر مشاريعها المتنوعة.

تمكين الاستدامة

التزامنا بالمسؤولية البيئية وكفاءة الطاقة

نلتزم في ديار بالمسؤولية البيئية من خلال إعطاء الأولوية لاستخدام معدات مصنوعة من مواد صديقة للبيئة وقابلة لإعادة التدوير. ولا يقتصر التزامنا على الامتثال لمعايير الاستدامة فحسب، بل نسعى إلى تجاوزها عبر اختيار أجهزة تستهلك الطاقة بشكل منخفض ومن خلال تنفيذ هذه الممارسات، نساهم في تحقيق الأهداف العالمية للاستدامة مع الالتزام بالمعايير الصارمة لحماية البيئة المعتمدة في القطاع. ولا تقتصر هذه الاستراتيجية على تقليل بصمتنا البيئية فحسب، بل تتماشى أيضًا مع قيمنا المؤسسية في تبني ممارسات تجارية مسؤولة وتحقيق كفاءة تشغيلية عالية.

- **اعتماد شاشات منخفضة استهلاك الطاقة:** قمنا بدمج شاشات موفرة للطاقة في جميع مرافقنا، وهي مصممة لاستهلاك أقل للطاقة، مما يساعد في تقليل استهلاك الكهرباء وتعزيز أهدافنا في تحقيق الاستدامة البيئية.
- **الانتقال من الخوادم إلى الحلول السحابية:** ساهم الانتقال من الخوادم التقليدية إلى الخدمات السحابية بشكل كبير في تقليل استهلاك الكهرباء. وتعمل الخوادم السحابية بكفاءة أعلى بفضل بنيتها التحتية المتطورة وقدرتها على إدارة الطاقة بشكل أفضل، مما يعزز استدامة عملياتنا التشغيلية.

تم تعزيز مبادراتنا لخفض استهلاك الكهرباء من خلال إدخال مجموعة من التحسينات والتعديلات الاستراتيجية:

- **الانتقال من الخواسب المكتبية إلى الخواسب المحمولة:** قمنا بالتحول من الخواسب المكتبية إلى الخواسب المحمولة الموفرة للطاقة، مما أدى إلى انخفاض كبير في استهلاك الطاقة. وتتميز الخواسب المحمولة بأنها تستهلك كهرباء أقل مقارنةً بالخواسب المكتبية، مما يعزز جهودنا في ترشيد الطاقة ويتماشى مع التزامنا الأوسع تجاه الاستدامة.

دمج التكنولوجيا المبتكرة

يتجلى هذا الالتزام في دمج الميزات المتقدمة مثل أنظمة الأتمتة المنزلية اللاسلكية وتقنية الوصول من خلال التعرف على الوجه. واتباع ممارسات التصميم المبتكرة، تمكنت ديار من تحسين تكاليف التشغيل عبر اختيار المعدات المناسبة وتطبيق تصاميم ميكانيكية وكهربائية وسباكة (MEP) فعالة، بما في ذلك دمج أنظمة الواجهات الشمسية واستخدام المواد الصديقة للبيئة، وذلك تماشيًا مع أهداف ديار للاستدامة.



تحسين إدارة المشاريع

إحدى المبادرات البارزة هي رقمنة عمليات إدارة المشاريع في مشروع مار كاسا، بهدف تحسين التخطيط والجداول الزمنية الهندسية. إضافة إلى ذلك، في مشروع إلفي، يتم استخدام أحدث الآلات من قبل مقاولي الأعمال التمهيدي بغرض تسريع عمليات التدعيم، مما يعزز الكفاءة التشغيلية.



الاستدامة في التصميم والبناء

يظهر التزام ديار بالاستدامة في مشاريعها المختلفة، حيث يتم دمج الممارسات المستدامة في عمليات التصميم واختيار التكنولوجيا والامتثال للمعايير الصديقة للبيئة. على سبيل المثال، يجمع مشروع مار كاسا بين التقنيات الحديثة والتقليدية لإنشاء مشروع يحقق الاستدامة الاجتماعية والبيئية. علاوة على ذلك، يتم تصميم اتجاه المبني بشكل استراتيجي لزيادة دخول ضوء الشمس في المساحات السكنية، مما يحسن من كفاءة الطاقة. كما أن استخدام مواد البناء الصديقة للبيئة يساهم في تقليل الانبعاثات الكربونية، وهو ما يعزز أهداف شركة ديار المتعلقة بالاستدامة.

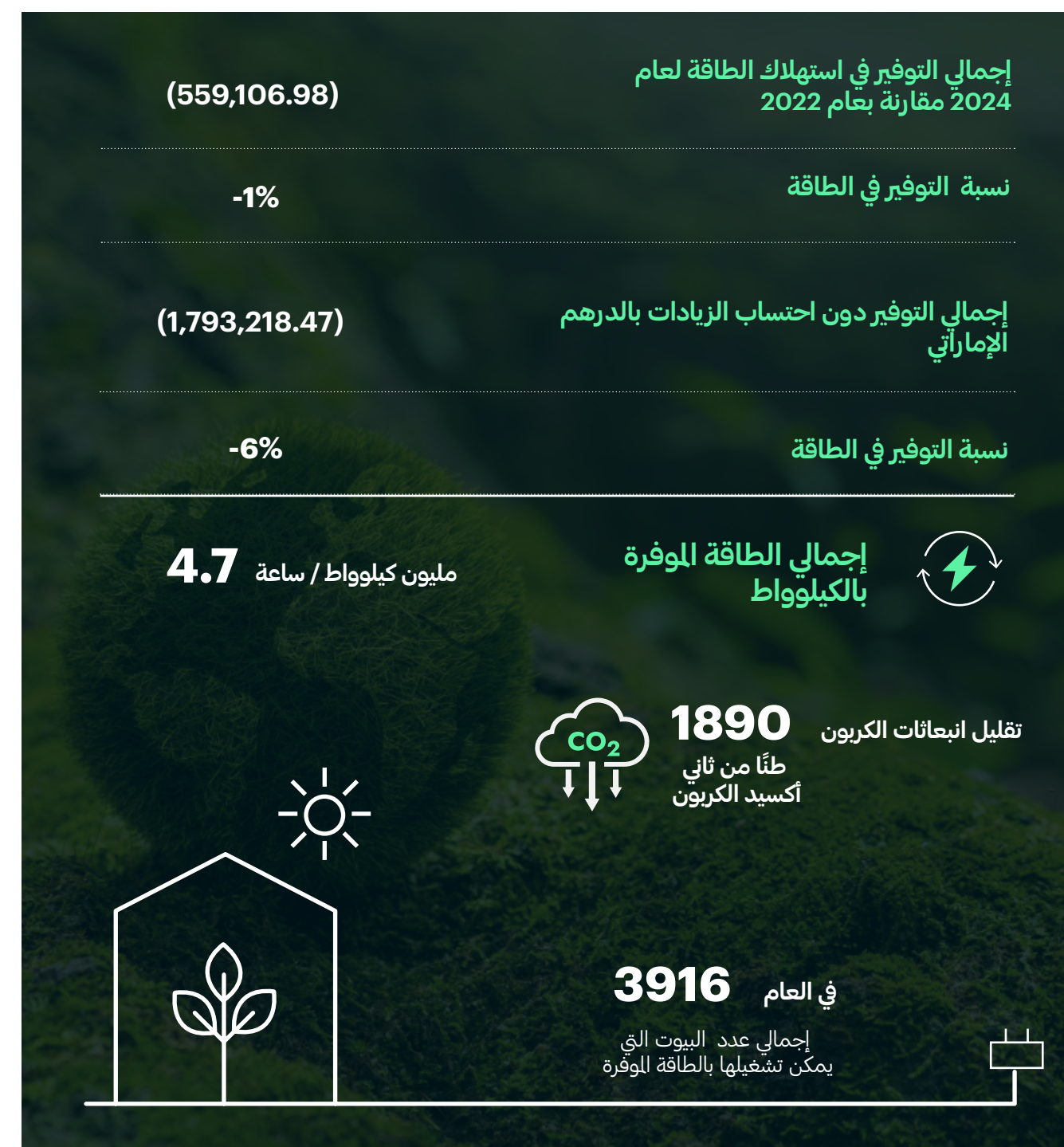


أفضل ممارسات الاستدامة

تم تطبيق أفضل الممارسات العالمية في الاستدامة لضمان جودة عالية للهواء الداخلي والحفاظ على الطاقة والمياه واستخدام المواد المعاد تدويرها والقابلة لإعادة التدوير. كما تم إعطاء الأولوية للمعدات والتجهيزات الموفرة للطاقة، مع اعتماد معايير عالمية لإنشاء غلاف مبنى فعال يقلل من اكتساب الحرارة ويعزز كفاءة استهلاك الطاقة.



توفير الطاقة في المجمّعات السكنية



تسهم هذه التدابير في تقليل استهلاك الطاقة، والحد من الأثر البيئي، وتعزيز الاستدامة في ممارساتنا التشغيلية. ومن خلال دمج هذه الحلول المبتكرة، نؤكد التزامنا ببناء مستقبل أكثر اخضراراً مع الاستمرار في تبني ممارسات عملية مسؤولة ومستدامة.

الصحة والسلامة

حصلت ديار لإدارة المجمّعات والعقارات رسميًا على شهادة ISO 22301:2019، وهي معيار عالمي مرموق يُعتمد عليه لضمان جاهزية الأعمال لتحقيق جميع المتطلبات القانونية للجودة.

يُبرز تحقيق شهادة ISO 22301 تميزنا التشغيلي، كما يعزز التزامنا بالاستدامة. ومن خلال تطبيق هذه المعايير الصارمة، نعمل على تعزيز قدرتنا على الاستجابة بفعالية للأحداث غير المتوقعة، مما يضمن استمرارية تقديم الخدمات للأسر والمنشآت التجارية الحيوية بموثوقية عالية. وتُشكل هذه الشهادة خطوة محورية في ترسيخ جهودنا نحو الاستدامة، حيث تُمكننا من الحفاظ على استمرارية الخدمات مع تقليل التأثيرات المحتملة على عملياتنا وبيئتنا.



التحول الرقمي

وكذلك، أصبحت منصة إدارة علاقات العملاء وخدمة العملاء قيد التشغيل، والتي صُممت خصيصًا بغرض إدارة علاقات العملاء وتحسين جودة الخدمة عبر جميع نقاط الاتصال، وهي متكاملة بالكامل مع أنظمة تخطيط موارد المؤسسة.

إضافة إلى ذلك، وبشكل جزئي تم إطلاق نظام التواصل مع العملاء متعدد القنوات، مما يتيح تجربة تواصل سلسلة عبر مختلف المنصات.

كما يجري العمل على تطوير بوابة العملاء الجديدة بهدف تعزيز تجربة الخدمات الرقمية، إلى جانب الاستمرار في تطوير نظام إدارة المبيعات والفرص باستخدام تقنيات "سيلز فورس".

تلتزم ديار بتبني عملية التحول الرقمي عبر جميع أقسامها بهدف تحسين تجربة المستخدم، وتبسيط العمليات، وتعزيز التفاعل مع العملاء. ولذا، يجري العمل على تطوير تطبيق ديار الشامل (Deyaar Super App)، الذي سيُوحد مختلف الخدمات والوظائف ضمن منصة واحدة، مما يضمن سلاسة الوصول للمستخدمين.

يجري حاليًا تطوير بوابة الموردين، والتي تهدف إلى تبسيط التفاعلات والمعاملات والتواصل مع الموردين، في حين أن نظام الدفع الإلكتروني عبر الشبكة أصبح متاحًا، مما يتيح تنفيذ المعاملات الإلكترونية بشكل آمن وفعال ومتكامل مع بوابات العملاء.

لدينا أيضًا نظام التسويق السحابي الذي يعمل بكامل طاقته، حيث يستفيد من تقنيات الحوسبة السحابية لتعزيز جهود التسويق والتفاعل مع العملاء.



ممارسات إدارة النفايات

تُمثل إدارة النفايات الفعالة عنصرًا أساسيًا في الجهود التي تبذلها ديار نحو الاستدامة، لا سيما خلال مراحل البناء. وتركز هذه الاستراتيجيات على تقليل توليد النفايات، وتعزيز إعادة التدوير، وضمان التخلص السليم من المواد الإنشائية. ومن خلال إعطاء الأولوية لاستخدام المواد المعاد تدويرها والقابلة لإعادة التدوير، تسعى ديار إلى تقليل بصمتها البيئية والمساهمة نحو بناء نظام اقتصاد دائري.

في هذا الصدد، نفذت أونتجرا العديد من المبادرات التي تهدف إلى الحفاظ على الطاقة وتقليل النفايات، إضافة إلى تعزيز الاستدامة البيئية والقدرة على التكيف مع تغير المناخ.

وتشمل الجهود التي تبذلها في إدارة النفايات إعادة تدوير الورق الممزق وتطبيق ممارسات فصل النفايات في المكاتب، مما يسهل عملية إعادة التدوير من قبل الجهات المختصة. وفي إطار ترشيد استهلاك المياه، تم استبدال مَهَوَّيات المياه التقليدية وتغييرها بأخرى أكثر كفاءة، مع تقليل تدفق المياه في خزانات المراوح للحد من الهدر. يتجلى التزامنا باستخدام المواد الصديقة للبيئة من خلال اعتماد مناديل ورقية قابلة للتحلل في الماء واستخدام منظفات صديقة للبيئة. ولضمان جاهزية المنشآت لمواجهة تغير المناخ والظروف الجوية القاسية، تم وضع خطط استجابة للطوارئ مصممة خصيصًا للمشاريع، إلى جانب تنفيذ تدريبات طارئة للفرق التشغيلية، وجدولة اختبارات جاهزية، وتطبيق أنظمة متطورة للتنبيه بالأحوال الجوية. وتعكس هذه الإجراءات التزامنا العميق بالاستدامة والمسؤولية البيئية، مما يساهم في بناء مستقبل أكثر استدامة وكفاءة.

نظرة مستقبلية

تعمل ديار حاليًا على تقييم مجموعة من المبادرات الهادفة إلى مراجعة الممارسات الحالية وتأثيرها البيئي. وسيساهم هذا التقييم في وضع خارطة طريق شاملة لتعزيز أهداف الاستدامة. وتدرك ديار أن هذه الرحلة مستمرة، وسيتم تعزيزها بشكل أكبر من خلال إقامة شراكات استراتيجية مع الخبراء والمتخصصين في مجال الاستدامة.

تضم أونتجرا نظامًا متكاملًا لإدارة علاقات العملاء يعمل على تعزيز تفاعلات العملاء، إلى جانب نظام فعال لإدارة المرافق بمساعدة الكمبيوتر وإدارة الصيانة، مما يضمن تحقيق الفعالية في إدارة المرافق من خلال المبادرات المنفذة في هذه الصدد.



تجسد ديار التزامها بالاستفادة من التكنولوجيا بهدف الوصول إلى بيئة أكثر ترابطًا وكفاءة للعملاء والشركاء وأصحاب المصلحة على حدٍ سواء.

موظفونا

يُشكل فريق عملنا جوهر كل ما نقوم به، حيث نولي أولوية قصوى لرفاهية موظفينا وتطويرهم، ونسعى إلى توفير بيئة عمل آمنة وداعمة وشاملة. كما أن التزامنا بتوظيف أفراد من ذوي المهارات العالية والمتفانين والمحفزين يُمكننا من الحفاظ على مكانتنا الرائدة في القطاع وتعزيز دورنا بصفتنا محور الابتكار. تعتمد رؤية ديار تجاه موظفيها على مبادئ التكريم والتقدير، والتعلم والتطوير الفعال، وتعزيز مشاركة الموظفين، والتنوع والشمولية، والصحة والسلامة، إلى جانب ترسيخ فكرة تبني ثقافة إيجابية في مكان العمل.

الارتقاء بمستوى الرفاهية

بفضل ثقة والتزام موظفينا وعملائنا وموردنا والمجتمعات التي نخدمها، استطاعت ديار ترسيخ مكانتها كعلامة تجارية موثوقة، حيث نركز على بناء شراكات متبادلة المنفعة، مع إعطاء أولوية استراتيجية لتحقيق قيمة طويلة الأجل تعزز نجاح جميع الشركاء و المساهمين

التنوع والشمولية

نؤمن بأن تنوع القوى العاملة يفتح آفاقاً جديدة للأفكار والإبداع، الأمر الذي يُشكل عنصراً أساسياً في نمو مؤسستنا. فنحن نحتفي بالتجارب الفريدة، والمهارات المتنوعة، ووجهات النظر المختلفة، والكوادر الاستثنائية التي يتمتع بها موظفونا، انطلاقاً من إيماننا العميق بأهمية التعلم من بعضنا بعضاً. ويمثل التنوع والشمولية ركيزة أساسية في عملية التوظيف لدينا، حيث نختار المرشحين بناءً على قدراتهم، ومؤهلاتهم، وقيمهم، دون أي اعتبار للجنس أو العرق أو العمر أو الدين أو الأصل. ونلتزم كذلك بترسيخ بيئة عمل شاملة ومحفزة، ونشجع موظفينا على الإبلاغ عن أي مخاوف تتعلق بالتمييز أو التحرش. كما تم تصميم سياساتنا ومدونة قواعد السلوك الخاصة بنا لضمان حماية حقوق جميع الموظفين.

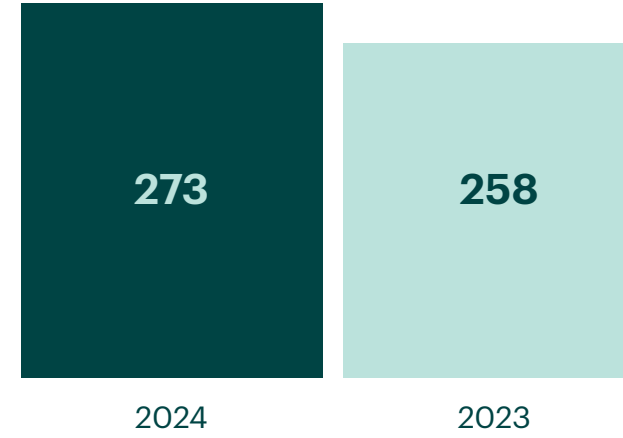
نسبة الموظفين الذكور والإناث:

66% الذكور
34% الإناث

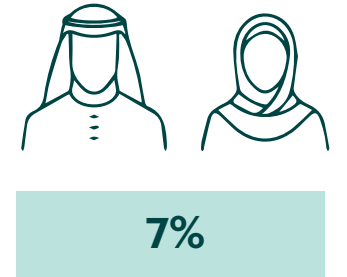
عدد الجنسيات لدى ديار في عام ٢٠٢٤



إجمالي عدد الموظفين



نسبة التوطين في 2024



معدل دوران الموظفين في ٢٠٢٤



تقدير الموظفين

لدينا في ديار برنامج مخصص لتقدير الموظفين يُطلق عليه اسم "تفوق"، وهو مصمم بهدف الاحتفاء بالمتميزين الذين يتجاوزون التوقعات ويظهرون التزاماً استثنائياً عند تنفيذ الأدوار المنوطة بهم. وتهدف هذه المبادرة إلى تكريم الأفراد الذين لا يكتفون بالوفاء بمسؤولياتهم، بل يسعون إلى تحقيق أداء يفوق مجرد أداء مهامهم العادية.

ولضمان جميع الموظفين مع البرنامج، نعتمد على قنوات تواصل متعددة، حيث يتم إرسال المعلومات عبر البريد الإلكتروني المخصص للتواصل الداخلي، وشبكة الإنترنت الخاصة بالشركة، والجلسات التوعوية، بالإضافة إلى برنامج تعريف الموظفين الجدد. وتسهم هذه المنصات المتنوعة في تعزيز فهم البرنامج والاستفادة من مزاياه.

كما نحرص على الترويج لبرنامج "تفوق" عبر القنوات ذاتها لضمان تشجيع المشاركة وتعزيز التفاعل معه، مما يضمن وصول رسالته إلى جميع الموظفين بفاعلية.

ولتحقيق التحسين المستمر لبرنامج "تفوق"، نحرص على جمع آراء المشاركين وملاحظاتهم خلال الجلسات التوعوية وحفلات التكريم، إذ تُعد هذه الملاحظات ذات قيمة كبيرة في قياس مدى تأثير البرنامج وتحديد الجوانب التي يتعين تحسينها.

ونظراً لأن برنامج "تفوق" قد تم تقديمه رسمياً للموظفين في عام 2024، فلا يزال من المبكر تحديد خطط التوسع أو التحديات المستقبلية الخاصة به. ومع ذلك، نلتزم بمواصلة تقييم مدى فاعليته واستكشاف فرص تطويره لضمان تحقيق أقصى استفادة منه على المدى الطويل.

عملية مراجعة الكوادر

تقييم فاعلية التدريب

لضمان تحقيق أقصى فائدة من المبادرات التدريبية، تعتمد ديار على تحليل احتياجات التدريب، وهي منهجية تضمن توافق البرامج التدريبية مع متطلبات الموظفين، وتوجيهها بدقة لمعالجة أي فجوات في الأداء. كما طورت ديار آلية ممنهجة لتحديد الموظفين الذين يواجهون تحديات في الأداء خلال مراجعة الكوادر، بهدف تقديم الدعم اللازم لهم من خلال خطط تحسين الأداء المخصصة. ومن خلال هذا النهج الاستباقي، تضمن الشركة تطوير الكوادر وتعزيز أداء الموظفين باستمرار.

كجزء أساسي من النهج الذي تتبعه ديار في إدارة الكوادر، يتم اعتماد عملية مراجعة الكوادر استنادًا إلى مصفوفة التسع خانات (9-Box Matrix)، وهي منهجية تتيح إجراء تقييمًا شاملاً لأداء الموظفين وإمكاناتهم المستقبلية، مما يساعد في تحديد الكوادر الواعدة. ويُسهم دعم هؤلاء الأفراد من خلال خطط تطوير فردية مخصصة في ضمان استمرار نمو القوى العاملة لدى ديار وتطويرها، بما يعكس التزامها المستمر بالتميز والريادة.

برامج التدريب لتطوير الموظفين

تلتزم ديار بتمكين موظفيها من تطوير مهاراتهم الفنية والعملية، إذ تتيح لهم وصولاً غير محدود إلى الدورات التدريبية عبر منصة لينكد إن ليرنينج، مما يمنحهم فرصة لاستكشاف اهتماماتهم واكتساب مهارات جديدة وفقًا لوتيرة التقدم الذي يحرزون. إضافة لذلك، تُقدّم مجموعة من البرامج التدريبية المخصصة للقادة والمدربين، مع التركيز على تنمية مهاراتهم في الإدارة الفعالة لأداء الفرق.

تُدرّك ديار أهمية دعم الموظفين ذوي الإمكانيات العالية والأداء المتميز في سعيهم للحصول على الشهادات المهنية. ومن خلال توفير هذه الفرص، تعزز الشركة تطوير المهارات، وتحفز مشاركة الموظفين، وتدعم الأداء المستدام، مما يساهم في بناء قوة عاملة أكثر كفاءة وتحفيزًا.



إطار عمل إدارة الأداء

في إطار تعزيز استراتيجياتها لإدارة الكوادر، اعتمدت ديار نظامًا جديدًا لإدارة الأداء، يتألف من عدة عناصر رئيسية، تشمل تحديد الأهداف والتقييمات نصف السنوية والسنوية ومراجعات الكفاءات. ومن خلال تعزيز الحوار المستمر حول الأداء، تسعى ديار إلى ترسيخ ثقافة قائمة على التقييم المستدام والمساءلة، بما يضمن مواءمة الموظفين مع أهداف المؤسسة، وتمكينهم من تحقيق التوقعات المنشودة.

قدرات إدارة الموظفين

إدراكًا منها لأهمية تعزيز مهارات إدارة الموظفين، أطلقت “ديار” برنامجًا تدريبيًا متخصصًا في إدارة الأداء، والذي يركز على تنمية مهارات جوهرية تشمل الذكاء العاطفي، والتوجيه والإرشاد المهني، وإجراء محادثات تقييم الأداء بفعالية. ومن خلال تزويد القادة والمدربين بهذه الأدوات الأساسية، تضمن ديار تمكينهم من دعم فرقهم بكفاءة وفعالية.

استقطاب الكوادر و الاحتفاظ بهم

أطلقت ديار مبادرات جوهرية لمواجهة التحديات واستثمار الفرص المرتبطة باستقطاب الكوادر واستبقائها. وقد ركزنا جهودنا بشكل كبير على إجراء مراجعة شاملة لعملية الاستقطاب، التي باتت تشمل الآن جميع المراحل، بدءًا من تخطيط القوى العاملة وصولاً إلى دمج الموظفين الجدد بسلاسة داخل الشركة. ويشمل هذا التحديث برنامجًا مُحسّنًا للتعريف بالشركة والتوجيه الوظيفي، مما يضمن انتقالًا سلسًا وفعالًا للموظفين الجدد، ويعزز انطباعهم الأول عن الشركة، ويمهد لهم الطريق نحو اندماج طويل الأمد في بيئة العمل.

إضافة إلى ذلك، تولي ديار اهتمامًا بالغًا بتطوير المسارات المهنية للكوادر الداخلية وذلك من خلال اعتماد سياسة التوظيف الداخلي. ويتيح هذا النهج للموظفين فرصة التقدم لمناصب مختلفة داخل المؤسسة، مما يمكنهم من توجيه مساراتهم المهنية بفعالية، مع ضمان الاحتفاظ بالكفاءات المتميزة وتعزيز التزام الشركة بتطويرهم المهني.

نوع التدريب	عدد الساعات
التعلم الإلكتروني	550
التدريب الخارجي	410
التدريب الداخلي المخصص	714
التدريب الداخلي	754
إجمالي ساعات التدريب	2428

يعكس التزام ديار باستقطاب الكوادر وإدارتها وتطويرها نهجًا شموليًا يهدف إلى بناء قوة عاملة ماهرة ومتحفزة. فمن خلال مبادرات مُحَدَّدة، وبرامج تدريبية شاملة، والتركيز على التحسين المستمر، تبوأَت المؤسسة مكانة جيّدة مكنتها من الاستجابة لتحديات بيئة الأعمال المتطورة.

مجتمعاتنا

نُكرّس جهودنا نحو إحداث تغيير إيجابي وترك أثر مُلموس في المُجتمعات التي نخدمها. حيث تتمثل رسالتنا في مُعالجة التحديات الاجتماعية والبيئية والاقتصادية، مع تعزيز الوعي بالاستدامة وتنمية القيم المُشتركة داخل هذه المُجتمعات.

الأثر المجتمعية

نُركّز على بناء علاقات إيجابية وتحقيق تحوُّلات جذرية داخل مُجتمعاتنا. وتحقيقاً لهذه الغاية، نُنظّم فعاليات اجتماعية وأنشطة لبناء المُجتمع، والتي تُثري تجارب سُكّاننا. حيث تهدف مُبادرات المسؤولية الاجتماعية للشركات لدينا إلى إلهام التنمية الإيجابية في المناطق المحيطة، وذلك مُساهمةً متاً في تعزيز رفاهية المُجتمع ككل.

المشاركة المجتمعية والفعاليات

يتضمّن التزامنا بحياة مُجتمعية مُستدامة تصميم أنشطة تُلبّي الاحتياجات المُتنوّعة لسُكّاننا. ففي عام 2024، شارك أكثر من 3000 شخص في 6 فعاليات رئيسية في منطقة ميدتاون، احتفالاً بمُناسبات ثقافية مُتنوّعة، مثل رمضان، والهاالوين، واليوم الوطني لدولة الإمارات العربية المُتحدة، وفعالية اللياقة البدنية، والأنشطة المائية الصيفية، وغيرها من الاحتفالات.

من خلال هذه المبادرات، نسعى جاهدين إلى ترسيخ ثقافة الاحترام والتقدير بين سكاننا من مختلف الجنسيات.



مشاركة الموظفين

في عام 2024، انضمت ديار إلى برنامج "إسعاد"، بالشراكة مع شرطة دبي. حيث تُمثّل هذه المبادرة خطوةً هامةً نحو تعزيز سعادة الموظفين وإثراء ثقافة الشركة. ويُبرز هذا التعاون التزام المؤسسات بخلق بيئة عمل إيجابية، ويُسلّط الضوء كذلك على أهمية رفاهية الموظفين.

تعزز ديار رفاهية موظفيها المادية والمعنوية، عبر تقديم خصومات متنوعة لحاملي بطاقة "إسعاد".

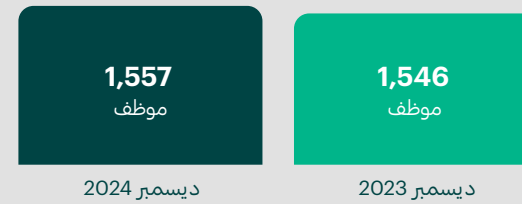
وتأتي هذه المبادرة في سياق تحوّل ثقافي أوسع يُعلي من شأن السعادة والراحة النفسية في بيئة العمل؛ ذلك أنّ ثقافة العمل

عملنا

نُولي عملاءنا الأولوية في كل قرار نتخذه، ونضمن أن تكون احتياجاتهم ورضاهم في طليعة مهمتنا. إذ نسعى لتصميم منتجات وتقديم خدمات وتجارب تتجاوز توقعات عملائنا، وذلك انطلاقاً من فهمنا العميق لاحتياجاتهم. كما أن العلاقة بيننا وبين عملائنا علاقةً دائمة؛ حيث تمتد إلى ما بعد المرحلة الأولى المتمثلة في البحث عن سكن، لتستمر طوال تجربتهم السكنية. فنحن نلتزم بتوفير رحلة مُتميزة تجمع بين الراحة والاستدامة.

أونتجرا بالأرقام

حجم القوى العاملة مُقارنةً بالعام السابق



نسبة الموظفين الذكور والإناث



عدد الدورات التدريبية 3,207



عدد الحضور 36,662

تحقيق الأثر الاجتماعي

ينبع التزام ديار بالمسؤولية الاجتماعية للشركات من رغبتها في إحداث تغيير إيجابي في مجتمعاتنا وحماية البيئة. فنحن نؤمن بأن أعمالنا اليوم تُمهّد الطريق نحو مستقبل أكثر إشراقاً تتمتع فيه الأجيال القادمة برفاهية أفضل.

في عام 2024، كانت إحدى أبرز مبادراتنا هي زراعة أشجار القرم في محمية الزوراء الطبيعية. ويأتي هذا النشاط رديفاً لمبادرة الإمارات الاستراتيجية لتحقيق الحياد المناخي بحلول عام 2050، والمشروع الوطني لعزل الكربون الذي يهدف إلى زراعة 100 مليون شجرة قرم بحلول عام 2030 على المستوى الوطني.

لأشجار القرم دور حيوي في الحفاظ على السلامة البيئية لمناطقنا الساحلية، حيث تُوفّر ملاذاً للحياة البرية المتنوعة وتُشكّل حواجز طبيعية ضد التعرية الساحلية، فضلاً عن دورها الأساسي في عزل الكربون، مما يُساعد على التخفيف من آثار تغيّر المناخ. إذ تُسهم زراعة أشجار القرم في تحسين بيئتنا الطبيعية، وتدعم توجهات دولة الإمارات نحو تحقيق أهدافها البيئية الشاملة.

إلى جانب جهودنا البيئية، نولي اهتماماً بالغاً للصحة والسلامة من خلال برنامج "هيلث فيست"، حيث يُقدّم هذا البرنامج سلسلة شاملة من الفحوصات الصحية المُصممة لتعزيز الرعاية الوقائية وزيادة الوعي بمختلف المشكلات الصحية. ومن خلال هذه الخدمات، نُمكّن الأفراد من إدارة صحتهم بفعالية، ونضمن لهم الوصول إلى الفحوصات والمعلومات الأساسية التي تُمهّد الطريق لنمط حياة أكثر رفاهية.

بلغ التزامنا بالتوعية الصحية أوجّه في أكتوبر الماضي من خلال حملة "الأمل بعد السرطان". فقد توجت هذه المبادرة بنجاح كبير، حيث أسهمت في إثراء الحوار بين موظفينا من خلال جلسات توعوية مُعمّقة ونقاشات مُلهمة. ولم تقتصر هذه الجلسات على تثقيف المشاركين حول الوقاية من السرطان وخيارات العلاج، بل عززت أيضاً روح الانسجام بين الزملاء، وشجعتهم على تبادل خبراتهم ورؤاهم القيّمة.

علاوةً على ذلك، أتيحت لموظفينا فرصة زيارة مُستشفى الجليلة، حيث أمضوا يوماً مثيراً برفقة المرضى من الأطفال. ومن خلال الألعاب والفنون والجرف ولسات سرد القصص، نجح متطوعونا في رسم البسمة على وجوه الأطفال، وخلق لحظات إنسانية لا تُنسى. وهذه اللحظات من التواصل تُجسّد أسمى قيم التكافل الاجتماعي والتعاطف الإنساني، وتؤكد على أهمية العمل التطوعي في بناء مجتمعٍ مُتماسك.

من خلال هذه المبادرات المتنوعة للمسؤولية الاجتماعية، تُجسّد ديار التزامها الراسخ بإحداث أثرٍ إيجابيٍّ مُستدام تجاه المُجتمع والبيئة على حدٍ سواء. وإذ نفتخر بمساعيها الرامية إلى دعم الصحة والتعليم والاستدامة البيئية، فإننا نَعقد العزم على مُواصلة هذه المسيرة سعياً لبناء غدٍ أفضل للجميع.



شركة تستحق الثقة

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



تقرير الحوكمة



تقدم شركة ديار للتطوير ش.م.ع. "الشركة" هذا التقرير عن حوكمة الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، والذي تؤكد عبره التزامها بتطوير النظام الإشرافي والرقابي لديها، والارتقاء به ليضاهي أفضل المعايير والممارسات العالمية، بغرض تطوير وتنظيم قطاع الأوراق المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة، مراعيةً المتطلبات المتعلقة بالاعتبارات البيئية والمسؤولية الاجتماعية وذلك استناداً لقرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع "الهيئة" رقم 3/ (ر.م) لعام 2020، بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة وتطبيقاً لنص المادة (77) من هذا القرار.

علمًا أن هذا التقرير الذي تم إعداده وفق نموذج تقرير الحوكمة عن عام 2024 والمعتمد لدى الهيئة والصادر بتاريخ 6 يناير 2025، سيكون متاحًا لمساهمي الشركة كافةً قبل موعد عقد الجمعية العمومية بوقت كافٍ عبر شبكة المعلومات من خلال الموقع الإلكتروني للهيئة وسوق دبي المالي والموقع الإلكتروني للشركة (www.deyaar.com).

1. الإجراءات المتخذة لاستكمال نظام حوكمة الشركة خلال عام 2024 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 عنصرًا حاسمًا في هيكل حوكمة الشركة. ويراعي إطار عمل الحوكمة بالشركة المبادئ والمعايير المحددة والمعمول بها من قبل كل من الهيئة، وسوق دبي المالي، والأحكام الواردة ضمن القانون الاتحادي رقم (2) لعام 2015 وتعديلاته وفقًا للقانون الاتحادي رقم (26) لعام 2020 بشأن الشركات التجارية في تحديد متطلبات الحوكمة.
- وانطلاقًا من مسؤولية المجلس نحو مساهمي الشركة بحماية وتعزيز حقوقهم واصلت إدارة الشركة في عام 2024 تطبيق قواعد الحوكمة بشكلٍ 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 دبي المالي بمواعيد ونتائج هذه الاجتماعات، حسب الإجراءات المتبعة بالسوق، إضافة إلى عقد أربعة اجتماعات للجنة التدقيق، وثلاثة اجتماعات للجنة الترشيحات والمكافآت، وخمسة اجتماعات للجنة التنفيذية؛
- التزام أعضاء المجلس المستقلين بالإفصاح عن أي تغيير يؤثر على استقلاليتهم والتأكد منها بشكلٍ 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 القواعد واللوائح الصادرة عن الهيئة؛
- التأكيد على تبعية إدارة التدقيق الداخلي من خلال لجنة التدقيق، مع التزام الإدارة بممارسة الصلاحيات المنوطة بها كافة، وفق نظام الرقابة الداخلية والصلاحيات المعتمدة من المجلس؛
- التأكيد على الصلاحيات الممنوحة للإدارة واللازمة لأعمالها، وأي مهام إضافية يكلفها بها المجلس، وتحديد مدة هذه الصلاحيات؛
- الإفصاح عن البيانات المالية الفصلية والسنوية، وإرسال نسخ منها إلى سوق دبي المالي والهيئة، بعد مراجعتها من الدقق الخارجي واعتمادها من 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 ومدونة قواعد وسلوك أخلاقيات العمل.

2. ملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبنائهم في الأوراق المالية للشركة خلال عام 2024



3. تشكيل مجلس الإدارة

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

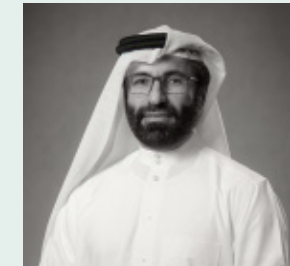
أُنتخب مجلس إدارة الشركة من قبل الجمعية العمومية لشغل دورة لاحقة مدتها ثلاث سنوات بتاريخ 27 أبريل عام 2022 حسب القانون الاتحادي رقم (2) لعام 2015 بشأن الشركات التجارية والمادة رقم (15) من النظام الأساسي للشركة.

م	الاسم	المنصب / صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما 31/12/2024	إجمالي عملية البيع	إجمالي عملية الشراء
1	السيد/ عبدالله الهاملي	رئيس مجلس الإدارة	-	-	-
2	سعادة/ حمد بوعميم	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 محمد بن فارس	عضو مجلس إدارة	-	-	-

وفقًا للرسالة الواردة إلى الشركة من سوق دبي المالي بتاريخ ٣ يناير ٢٠٢٥ بموجب المرجع رقم ٢٧/٢٠٢٥... تبين أنه «لا توجد تعاملات من قبل أعضاء مجلس الإدارة على الأوراق المالية للشركة باستثناء ما هو وارد في الجدول الموضح أعلاه.



يتضمن الجدول التالي الخبرات والمؤهلات والعضويات والمناصب التي يشغلها أعضاء المجلس في الشركات المساهمة
و/أو الشركات الحكومية الأخرى:



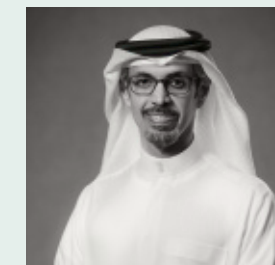
السيد/ عبدالله الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

- غير تنفيذي / غير مستقل
- الخدمات المصرفية والعقارات والشؤون المالية والاستثمارات وتكنولوجيا المعلومات
- بكالوريوس العلوم تخصص اقتصاد ورياضيات من جامعة العين، الإمارات العربية المتحدة
- مُعيّن منذ عام 2008 (17 عامًا)
- المستشار الرئيسي لدى مجلس إدارة بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.
- رئيس مجلس إدارة شركة الإمارات ريت ورئيس مجلس إدارة شركة التنمية للخدمات ذ.م.م.



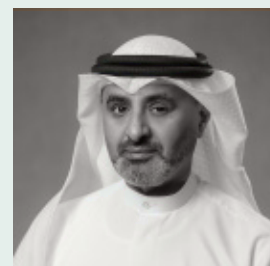
السيد/ عبيد ناصر لوتاه
عضو مجلس إدارة

- غير تنفيذي / غير مستقل
- العقارات والخدمات المصرفية
- بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة الإمارات العربية المتحدة
- مُعيّن منذ عام 2010 (15 عامًا)
- عضو في لجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية بالشركة.



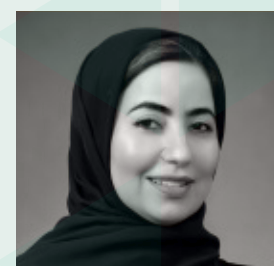
سعادة/ حمد بوعيميم
نائب رئيس مجلس الإدارة

- غير تنفيذي/غير مستقل
- الشؤون المالية والخدمات المصرفية والاستثمارات
- بكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة جنوب كاليفورنيا؛ وماجستير علوم في الشؤون المالية والخدمات المصرفية من جامعة ميسوري، كانساس سيتي، الولايات المتحدة الأمريكية؛ ودكتوراه في إدارة الأعمال من كلية وارويك للأعمال - المملكة المتحدة.
- مُعيّن عام 2022
- رئيس مجلس إدارة الشركة الوطنية
- للتأمينات العامة ش.م.ع؛ عضو مجلس إدارة بنك دبي الإسلامي ش.م.ع
- رئيس مجلس إدارة مركز دبي للسلع المتعددة؛ نائب رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للشؤون الإسلامية والأوقاف والزكاة بدبي



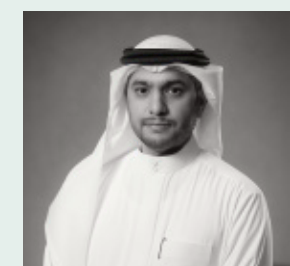
السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي
عضو مجلس إدارة

- غير تنفيذي / مستقل
- العقارات والتمويل والعمليات
- بكالوريوس إدارة الأعمال من جامعة ولاية كاليفورنيا، الولايات المتحدة الأمريكية
- مُعيّن منذ عام 2016 (9 أعوام)
- الدير العام لمكتب دبي؛ وعضو مجلس إدارة شركة فالكون القابضة المحدودة؛ ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت وعضو لجنة التدقيق بالشركة.



السيدة/ مريم بن فارس
عضو مجلس إدارة

- غير تنفيذي/مستقل
- إدارة الخزنة للشؤون المصرفية والمؤسسية
- ماجستير في إدارة الأعمال الدولية من جامعة ولونغونغ دبي، الإمارات العربية المتحدة
- مُعيّن عام 2019 (6 أعوام)
- مدير الخزنة بوزارة المالية؛ ورئيس لجنة التدقيق وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة.



السيد/ راشد الدبوس
عضو مجلس إدارة

- غير تنفيذي/مستقل
- الاستثمارات والعقارات والوساطة
- دبلوم التجارة والاقتصاد من كلية التقنية العليا دبي
- مُعيّن عام 2022
- الرئيس التنفيذي لشركة الشريف والدبوس التجارية ذ.م.م وشركة ديرة كابيتال ذ.م.م. وعضو اللجنة التنفيذية للشركة. رئيس مجلس إدارة شركة أونتجرا.



غير تنفيذي / غير مستقل

العقارات والتجارة والخدمات المصرفية والحاسبة
والشؤون المالية

ماجستير في الحاسبة من الجامعة الكاثوليكية الأمريكية؛
محاسب قانوني معتمد من مجلس المحاسبين بولاية
فيريديا

مُعيّن منذ عام 2009 (16 عامًا)

رئيس إدارة الأعمال الدولية والاستثمارات العقارية في
بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.

نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة تمويل وعضو لجنة
التدقيق بالشركة.



السيد/ محمد الشريف
عضو مجلس إدارة

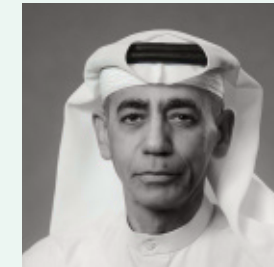
غير تنفيذي / غير مستقل

العقارات والخدمات المصرفية وتكنولوجيا المعلومات
والشؤون المالية

بكالوريوس علوم في الإدارة الحاسوبية من الجامعة
المستنصرية في بغداد

مُعيّن منذ عام 2009 (16 عامًا)

عضو مجلس إدارة شركة تنمية ذ.م.م.؛ وعضو في
لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة التدقيق في الشركة.



السيد/ محمد النهدي
عضو مجلس إدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

الخدمات المصرفية والتسويق والعقارات والشؤون المالية والاستثمارات

دكتوراه وماجستير في التسويق وبكالوريوس في الخدمات المصرفية الإسلامية
والتأمين من الجامعة الأمريكية في لندن؛ ومصرفي إسلامي معتمد (CeIB)

مُعيّن منذ عام 2009 (16 عامًا)

الرئيس التنفيذي لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع.

عضو مجلس إدارة شركة تمويل؛ وعضو مشارك في مجلس متخصصي
التمويل الإسلامي؛ وعضو اللجنة التنفيذية للشركة.



الدكتور/ عدنان شلوان
عضو مجلس إدارة

ب. بيان نسبة تمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة عام 2024:

انسجامًا مع توجه دولة الإمارات العربية المتحدة في جعل المرأة شريكًا أساسيًا في قيادة مسيرة التنمية المستدامة، ويهدف مراعاة التنوع بين الجنسين، خصصت شركة ديار للعنصر النسائي مساحة في مجلسها، حيث تم انتخاب عنصر نسائي في مجلس الإدارة بتاريخ 27 أبريل 2022 للدورة القادمة.

ج. بيان بمكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عنه:

1. مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة عن العام 2023:

تم منح مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بنسبة 1.03% من الربح الصافي (بعد خصم الاحتياطات والاستهلاكات) للسنة المنتهية في 2023، والتي تمثل مبلغ وقدره 4.55 ملايين درهم إماراتية، وذلك بعد الحصول على موافقة الجمعية العمومية للشركة والتي تم عقدها بتاريخ 18 أبريل 2024.

2. إجمالي مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة للعام 2024 لعرضها خلال اجتماع الجمعية العمومية للموافقة عليها:

يُقترح صرف مبلغ 5.45 مليون درهم من الربح الصافي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (بعد خصم الاستهلاكات والاحتياطات) كمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة وذلك بعد موافقة الجمعية العمومية للشركة.

(سنقوم بإجراء التحديث اللازم حال حدوث أي تغيير على المكافأة المقترحة في اجتماع الجمعية العامة القادم).



3. بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة التي تقاضاها أعضاء المجلس عن العام 2024:

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

بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة التي تقاضاها أعضاء المجلس

م	الاسم	اسم اللجنة	قيمة بدل الحضور عن كل اجتماعات	عدد الاجتماعات التي تم حضورها	إجمالي قيمة البدلات لعام 2024
1	سعادة/ حمد بوعميم	اللجنة التنفيذية	5,000	5	25,000
2	الدكتور/ عدنان شلوان	اللجنة التنفيذية	5,000	5	25,000
3	السيد/ محمد الشريف	لجنة التدقيق	5,000	4	20,000
4	السيد/ محمد النهدي	لجنة الترشيحات والمكافآت	5,000	3	35,000
		لجنة التدقيق	5,000	4	
5	السيد/ عبيد ناصر لوتاه	لجنة الترشيحات والمكافآت	5,000	3	40,000
		اللجنة التنفيذية	5,000	5	
6	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	لجنة الترشيحات والمكافآت	5,000	3	35,000
		لجنة التدقيق	5,000	4	
7	السيدة/ مريم بن فارس	لجنة الترشيحات والمكافآت	5,000	3	35,000
		لجنة التدقيق	5,000	4	
8	السيد/ راشد الدبوس	اللجنة التنفيذية	5,000	5	25,000

4. تفاصيل وأسباب البدلات أو الرواتب أو الرسوم الإضافية المدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة عن عام 2024 بخلاف بدلات الحضور:

البدلات التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف حضور اللجان

م	الاسم	السبب	إجمالي قيمة البدلات لعام 2024
1	السيد/ راشد الدبوس	لحضوره اجتماعات مجلس إدارة شركة تابعة (أوتجرا) بصفته رئيسًا لمجلس الإدارة.	15,000

د. اجتماعات مجلس الإدارة عن السنة المالية 2024

عقد المجلس أربعة (4) اجتماعات خلال عام 2024 على النحو التالي:

تاريخ الاجتماع					م	الاسم
24 ديسمبر 2024	6 نوفمبر 2024	24 يونيو 2024	5 مارس 2024			
T	T	T	✓	السيد/ عبدالله الهاملي	1	
T	T	T	✓	سعادة/ حمد بوعميم	2	
T	T	T	✓	السيد/ راشد حسن الدبوس	3	
T	T	T	✓	السيد/ محمد الشريف	4	
T	T	T	✓	السيد/ محمد النهدي	5	
T	T	T	✓	الدكتور/ عدنان شلوان	6	
T	T	T	✓	السيد/ عبيد ناصر لوتاه	7	
T	T	T	✓	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	8	
T	T	T	✓	السيدة/ مريم بن فارس	9	

T الحضور من خلال الوسائل التقنية الحديثة

✓ حضر الاجتماع

ه. عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتمرير خلال السنة المالية 2024

صدر قرار واحد بالتمرير بتاريخ 8 يناير 2024 بالموافقة على شراء قطع أراضي في مدينة دبي للإنتاج.

و. المهام والاختصاصات التي فوضها مجلس الإدارة إلى الإدارة التنفيذية:

فوض المجلس الرئيس التنفيذي السيد/ سعيد القطامي

بتولي مهام إدارة أعمال الشركة اليومية، بموجب جدول لائحة الصلاحيات المعتمد من قبل المجلس بتاريخ 29 يوليو 2018 والتعديل المتعلقة به بتاريخ 29 ديسمبر 2019، كما فوض المجلس الرئيس التنفيذي بمجموعة من الصلاحيات بموجب وكالة رسمية سارية المفعول وغير محددة المدة صادرة بتاريخ 10 سبتمبر 2015، وتمت الموافقة على تمديد فترة الصلاحيات المفوضة إلى الرئيس التنفيذي من قبل المجلس، خلال الاجتماع المنعقد بتاريخ 10 مايو 2022، وهي على النحو التالي:

- تنفيذ جميع المهام وإجراء الأعمال والتصرفات الضرورية واللازمة لغايات إدارة وتشغيل الشركة بهدف تحقيق أغراضها وتسيير أعمالها، من النواحي المالية والإدارية وتمثيل الشركة في تعاملاتها مع الغير أيًا 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 هيئة تحكيم أو محكمة قضائية أو إدارية، وتعيين المحامين والمستشارين القانونيين وتوكيلهم.

- التوقيع على الشيكات والأوراق التجارية بحسب الشروط والأحكام والصلاحيات المحددة من قبل المجلس ممثلًا 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 ممثلًا برئيس المجلس.

- تأسيس وتسجيل الفروع أو المكاتب التمثيلية أو الشركات التابعة أو المشاريع المشتركة أو الشركات الزميلة أو التحالفات الاستراتيجية مع أطراف أخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة على النحو الذي يعتمده مجلس الإدارة.

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

- فتح وإغلاق الحسابات بنكية، والإيداع، والمصادقة، وسحب الأموال إلى أو من أي من الحسابات البنكية للشركة أو خزائن الإيداع الآمنة.

- تنفيذ وتوقيع وتقديم أي استمارات للبنوك نيابةً عن الشركة وشركاتها التابعة، أو إصدار أوامر لإضافة مفوضين بالتوقيع لإدارة الحسابات أو توقيع الاتفاقيات أو السندات وأي مستندات متعلقة بفتح الحسابات أو الخدمات الخاصة بها، والقيام بكافة الأعمال، أو الأمور اللازمة لفتح الحسابات البنكية والحفاظ عليها وإدارتها، إضافة إلى الحصول على خدمات إدارة النقد والبطاقات الائتمانية والخدمات المصرفية الإلكترونية/عبر الإنترنت وفقًا للأدوار المحددة.

وافق المجلس أيضًا على إجراء التعديلات اللازمة على الوكالة الرسمية الممنوحة للمستشار العام، وذلك خلال اجتماع المجلس المنعقد بتاريخ 10 مايو 2022، والتي يمكن تلخيصها على النحو التالي:

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

- تعديل عقود تأسيس الشركات التابعة للشركة حسب قانون الشركات التجارية الجديد.

- تمثيل الشركة وشركاتها التابعة أمام كاتب العدل ودائرة التنمية الاقتصادية وسلطات المناطق الحرة وجميع الهيئات المختصة، في إجراء التعديلات اللازمة على الأنظمة الأساسية الشركات.

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

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

ز. بيان بتفاصيل المعاملات التي أبرمت مع الأطراف ذات العلاقة (أصحاب المصلحة) خلال عام 2024

الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لم تُرم أي معاملات إضافية مع أطراف ذات علاقة (أصحاب المصلحة) أو أي أطراف أخرى خلال عام 2024 بخلاف ما هو مذكور في البند رقم (11) من الإفصاحات الواردة بالبيانات المالية الخاصة بالشركة لسنة 2024. وهي على النحو التالي:

تجري المجموعة معاملات مع شركات ومنشآت تدرج تحت تعريف الطرف ذي العلاقة كما هو وارد في المعيار المحاسبة الدولية رقم 24 (إفصاحات الأطراف ذات العلاقة).
تتمثل الأطراف ذات العلاقة في شركات خاضعة للملكية مشتركة و/أو إدارة وسيطرة مشتركة وموظفي الإدارة الرئيسيين.

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.

2024 بالألف درهم إماراتي	2023 بالألف درهم إماراتي	
		مساهم الأغلبية النهائي
17,369	18,408	إيرادات تشغيلية أخرى/إيرادات التمويل
23,960	41,760	تكاليف التمويل
300	100	سحب قروض
60,000	317,450	سداد قروض
		المشروع المشترك
457	2,811	إيرادات تشغيلية أخرى
55,266	50,000	إيرادات توزيعات الأرباح
92,234	-	سداد المساهمات الرأسمالية

ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

2024 بالألف درهم إماراتي	2023 بالألف درهم إماراتي	
13,869	15,156	الرواتب واستحقاقات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
476	382	استحقاقات نهاية الخدمة وما بعد انتهاء الخدمة
400	365	الأجر مقابل حضور اجتماعات مجلس الإدارة*
5,550	4,100	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة**
20,295	20,003	

* خلال العام، لم يتم الاعتراف بأي أجور إضافية لحضور اجتماعات مجلس الإدارة تتعلق بالعام السابق (٢٠٢٣: ٠,٠٩ مليون درهم إماراتي).
** تم الاعتراف بمدفوعات إضافية لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١ مليون درهم (٢٠٢٣: ٠,٥٥ مليون درهم) خلال السنة بناءً على الموافقة النهائية للمساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ١٨ أبريل ٢٠٢٤.

ج) تتألف المبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة من:

2024 بالألف درهم إماراتي	2023 بالألف درهم إماراتي	
		متداولة
2,673	3,466	المبالغ المستحقة من المشاريع المشتركة
2,756	257,184	المبالغ المستحقة من أطراف أخرى ذات علاقة
5,429	260,650	
(1,384)	(1,394)	مطروحًا منها: مخصص انخفاض القيمة
4,045	259,256	

كانت هناك نزاعات حول بعض العقارات مع مطور عقاري مقيم في دولة الإمارات العربية المتحدة (“طرف ذو علاقة”), وقد حصلت المجموعة في عام 2019 على حكم مؤيد لصالحها من قبل محكمة التمييز، التي أيدت قرار محكمة الاستئناف، والذي بدوره أكد حكم محكمة دبي الابتدائية القاضي بفسخ جميع اتفاقيات بيع وشراء الأراضي محل النزاع. كما أمرت المحكمة الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة، والتي تبلغ 412 مليون درهم إماراتي، إضافة إلى تعويض قدره 61 مليون درهم، ودفع فائدة قانونية بنسبة 9% تُحسب اعتبارًا من تاريخ رفع القضية.

ذ- هيكل الشركة التنظيمي:



الأقسام / وحدات الأعمال

تشمل المبالغ النقدية والأرصدة المصرفية مبالغ مودعة لدى مساهم الأغلبية النهائي للمجموعة، وتشمل أرصدة الحسابات المصرفية مبلغ 156.8 مليون درهم إماراتي (2023: 164.9 مليون درهم)، إضافة إلى ودائع ثابتة بقيمة 565 مليون درهم (2023: 437 مليون درهم)، وذلك 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، من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، وتتضمن تلك الأحكام والافتراضات

في عام 2022، وقّعت المجموعة اتفاقية تسوية مشروطة ("الاتفاقية") مع الطرف ذي العلاقة بمبلغ 500 مليون درهم إماراتي. وتلقت المجموعة 200 مليون درهم عند إبرام الاتفاقية، بينما كان من المقرر استلام المبلغ المتبقي البالغ 300 مليون درهم خلال 18 شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية. في عام 2023، قامت الإدارة بعكس مخصص انخفاض القيمة بمبلغ 32.2 مليون درهم، كما اعترفت بدخل قدره 11.8 مليون درهم استناداً إلى المناقشات مع الطرف ذي العلاقة. خلال العام الحالي، تلقت المجموعة المبلغ المتبقي البالغ 300 مليون درهم إماراتي، وبناءً عليه، تم إثبات دخل آخر قدره 44 مليون درهم.

استخدام معلومات مستقبلية متنوعة قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاسترداد.

2023	2024	
بالألف درهم إماراتي	بالألف درهم إماراتي	متداولة
		المبالغ المستحقة إلى المساهم المهم
320	196	
100	101	المبالغ المستحقة إلى أطراف أخرى ذات علاقة
420	297	

د. تتألف المبالغ المستحقة إلى الأطراف ذات العلاقة من:

في 31 ديسمبر 2024، كان لدى المجموعة قروض بنكية من مساهم الأغلبية النهائي بقيمة 421.8 مليون درهم إماراتي (2023: 481.5 مليون درهم)، وذلك بمعدلات الربح السائدة في السوق (الإيضاح 15).

ط. بيان كبار الموظفين التنفيذيين في الشركة ومناصبهم وتواريخ تعيينهم وإجمالي الرواتب والمكافآت المدفوعة لهم كما في 31 ديسمبر 2024:

م	المكتب	تاريخ التعيين	إجمالي الرواتب والبدلات المدفوعة لعام 2024 (بما في ذلك حوافز المبيعات) (بالدرهم الإماراتي)	إجمالي المكافآت المدفوعة لعام 2024 (بالدرهم الإماراتي)*	أي مكافآت أخرى نقدية/عينية لعام 2024 أو تستحق مستقبلاً
1	الرئيس التنفيذي	01/06/2007	2,723,871	2,000,000.00	لا يوجد
2	رئيس العمليات والتطوير	02/08/2015	1,804,626	529,433.02	لا يوجد
3	نائب الرئيس لإدارة الأصول والضيافة	24/11/2016	1,009,057	188,368.43	لا يوجد
4	المستشار العام	07/02/2017	1,235,473	335,953.81	لا يوجد
5	نائب الرئيس للمبيعات**	08/01/2006	2,320,973	-	لا يوجد
6	نائب الرئيس للتسويق	01/08/2008	812,416	-	لا يوجد
7	نائب الرئيس لشؤون الموارد البشرية	30/05/2022	792,296	185,364.78	لا يوجد
8	نائب الرئيس لإدارة العقارات والمجمعات	06/12/2022	1,046,387	190,724.18	لا يوجد
9	نائب الرئيس الأول للتطوير***	26/04/2022	562,717	-	لا يوجد
10	رئيس التطوير التنفيذي	05/12/2024	97,999	-	لا يوجد

**تم شغل المنصب حتى 08 نوفمبر 2024.

***تم شغل المنصب حتى 30 مارس 2024.

ي. تقييم مجلس الإدارة

تم إجراء التقييم السنوي لمجلس الإدارة هذا العام من قبل “معهد حوكمة” للحوكمة المؤسسية. تم تنفيذ تقييم المجلس من خلال استطلاع سري، وتم تعزيز ذلك بمقابلات فردية مع أعضاء المجلس. تم إجراء التقييم وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (3/ر.م) لعام 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة. كانت الغاية الرئيسية من هذا التقييم هي فحص فعالية الممارسات الحالية للمجلس وتحديد المجالات التي يمكن تحسينها.

أظهر التقييم إلى أن مجلس إدارة ديار للتطوير يحافظ على معايير عالية ويواصل تقديم قيمة كبيرة للشركة. قام المجلس بمراجعة نتائج التقييم، مما أدى إلى إنشاء خطة عمل من المقرر تنفيذها في عام 2025. يعكس ذلك نهج ديار الاستباقي للحفاظ على معايير الحوكمة المؤسسية العالية، وضمان الشفافية وتعزيز المساءلة. تركز هذه المبادرات على تقديم قيمة مستدامة لمساهميننا ومجتمعنا الأوسع من أصحاب المصلحة.

4. مدقق الحسابات الخارجي

أ. خلال اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 18 أبريل 2024 وبموافقة أغلبية المساهمين، تم تعيين شركة “إرنست ويونغ الشرق الأوسط” كمحقق حسابات خارجي لعام 2024، وهي واحدة من أكبر أربع شركات تدقيق محاسبي في العالم، حيث تقدم خدمات التدقيق والضرائب والاستشارات لعملائها بمختلف المجالات.

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

اسم مكتب التدقيق	إرنست ويونغ الشرق الأوسط
اسم المدقق الشريك	وردة إبراهيم
عدد السنوات التي قضاها كمحقق حسابات خارجي للشركة	بدء التدقيق منذ أبريل 2023
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	بدء التدقيق منذ أبريل 2023
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية لعام 2024 (بالدرهم الإماراتي)	799,000 درهم
أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق للبيانات المالية لعام 2024 (بالدرهم الإماراتي) إن وجدت وفي حال عدم وجود أية أتعاب أخرى يتم ذكر ذلك صراحة	لا يوجد
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى (إن وجدت). وفي حال عدم وجود خدمات أخرى يتم ذكر ذلك صراحة.	لا يوجد

يوضح الجدول أدناه الخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال عام 2024:

مُدقق الحسابات	المدقق الشريك	نوع الخدمات	المبلغ (بالدرهم الإماراتي)
كي بي إم جي لوار غلف ليمتد	سيدارت بيهال	خدمات استشارية	207,714
برايس ووترهاوس كوبرز	أسعد أحمد	خدمات استشارية	170,000

ج- لم يقدم مدقق حسابات الشركة أي تحفظات بالنسبة للبيانات المالية المرحلية والسنوية لعام 2024.

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. تقر 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	المنصب
1	السيدة/ مريم بن فارس	رئيس اللجنة
2	السيد/ محمد الشريف	عضو
3	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	عضو
4	السيد/ محمد النهدي	عضو

الأدوار والمهام الموكلة إلى اللجنة:

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 اتخاذها؛
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 والنصف سنوية والربع سنوية) ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة وبعد إقفال الحسابات بعد أي فترة ربع سنوية والتركيز بشكلٍ خاص على أية تغييرات تطرأ على السياسات والممارسات المحاسبية؛ وإبراز النواحي الخاضعة لتقدير الإدارة؛ والتعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق؛ وافترض استمرارية عمل الشركة؛ إضافة إلى التقيد بالمعايير المحاسبية التي تقررها الهيئة؛ وقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية؛

5. التنسيق مع المجلس والإدارة التنفيذية ورئيس العمليات والتطوير 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، وإيلاء الاهتمام اللازم بأية مسائل يطرحها رئيس العمليات والتطوير أو المدير القائم بنفس المهام أو مسؤول الامتثال أو مدققي الحسابات الخارجيين؛

8. رفع توصية للمجلس بشأن اختيار أو استقالة أو إقالة مدقق الحسابات الخارجي؛

9. مراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة؛

10. مناقشة نظام الرقابة الداخلية مع الإدارة والتأكد من أدائها لواجبها في إنشاء نظام فعال للرقابة الداخلية؛

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 ومدقق الحسابات الخارجي لدى الشركة.

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 مدقق الحسابات الخارجي 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 بشكلٍ سري والخطوات الكفيلة بإجراء تحقيقات مستقلة وعادلة لتلك المخالفات ومراقبة مدى تقيد الشركة بمدونة قواعد وسلوك أخلاقيات العمل؛

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.

- وافق مجلس الإدارة بالإجماع على دمج لجنة التدقيق ولجنة المخاطر معًا خلال اجتماعه الأول المنعقد بتاريخ 5 مارس 2024.

ج. بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها لجنة التدقيق خلال عام 2024 وتواريخها لمناقشة المسائل المتعلقة بالبيانات المالية وأية مسائل أخرى، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة

عقدت اللجنة أربعة (4) اجتماعات خلال السنة المالية على النحو التالي:

م	الاسم	تاريخ الاجتماع			
		28-10-2024	24-07-2024	9-05-2024	15-02-2024
1	السيدة/ مريم بن فارس	✓	✓	✓	✓
2	السيد/ محمد الشريف	✓	✓	✓	✓
3	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	✓	✓	✓	✓
4	السيد/ محمد النهدي	✓	✓	✓	✓

✓ حضر الاجتماع

د. تقرير لجنة التدقيق السنوي

1. المسائل المتعلقة بالبيانات المالية

قامت لجنة التدقيق بمراجعة البيانات المالية الفصلية بتاريخ 31 مارس 2024، و30 يونيو 2024، و30 سبتمبر 2024، إضافة إلى البيانات المالية السنوية بتاريخ 31 ديسمبر 2023، جنبًا إلى جنب مع المسائل الهامة التي قدمها مدققو الحسابات الخارجيون خلال كل اجتماع فصلي، والتي خضعت للمعالجة من قبل لجنة التدقيق.

2. المسائل المتعلقة بالتدقيق الخارجي

استقلالية عملية التدقيق الخارجي وفعاليتها

تتولى لجنة التدقيق مهمة مراقبة استقلالية وموضوعية مدققي الحسابات الخارجيين، كما تقوم بفحص جميع المسائل المتعلقة بعملهم، بما في ذلك المراسلات مع شركة ديار والملاحظات والاقتراحات والتحفظات وأي استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على الإدارة التنفيذية فيما يتعلق بالسجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة الداخلية. يقدم مدققو الحسابات الخارجيون إقرارًا حول النزاهة والاستقلالية والموضوعية ويناقشونه على أساس ربع سنوي. علمًا بأنه تم تعيين مدققي الحسابات الخارجيين الحاليين منذ عام 2023.

عقد اجتماع مع مدقق الحسابات الخارجي دون حضور الإدارة التنفيذية أو أي من ممثليها لمناقشة طبيعة ونطاق التدقيق ومدى فعاليته، وذلك وفقًا لمعايير التدقيق المعتمدة.

تجري لجنة التدقيق تقييمًا سنويًا لأعمال وخدمات التدقيق الخارجي، وذلك بهدف تقييم مدى فعالية خدمات التدقيق المقدمة لشركة ديار خلال العام.

تعيين مدقق الحسابات الخارجي

وفقًا للمادة 70 من القرار رقم 3(ر.م) لسنة 2020، والمادة 245 من قانون الشركات التجارية رقم 32 لسنة 2021، ودليل حوكمة الشركات، قامت لجنة التدقيق بتقييم أداء شركة إرنست ويونغ (EY)، واستند التقييم إلى جودة خدمات التدقيق المقدمة خلال عام 2023، ومدى كفاية الموارد التدقيقية، وتحسين كفاءة وفعالية التدقيق، إضافة إلى جودة التقارير والتواصل، والالتزام بمعايير الاستقلالية والموضوعية والمهنية. وبناءً على ذلك، أوصت لجنة التدقيق مجلس الإدارة بإعادة تعيين شركة إرنست ويونغ في منصب مدقق الحسابات الخارجي لشركة ديار وشركاتها التابعة خلال عام 2024، وتم الموافقة على التعيين من قبل الجمعية العمومية خلال اجتماعها المنعقد في 18 أبريل 2024.

ضمان استقلالية مدقق الحسابات الخارجي في الخدمات غير التدقيقية

اتخذت لجنة التدقيق عدة إجراءات لضمان استقلالية مدقق الحسابات الخارجي عند تقديمه لأي خدمات غير متعلقة بتدقيق حسابات الشركة. تم توضيح هذه الإجراءات في دليل حوكمة الشركة، والذي يحدد نطاق أنشطة مدقق الحسابات الخارجي والقيود المفروضة على مهامه.

خلال عام 2024، لم تقدم إرنست ويونغ أي خدمات غير تدقيقية للشركة.

3. معالجة أوجه القصور أو الضعف في نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

أنظمة الرقابة الداخلية

بناءً على تقييم المخاطر على مستوى المؤسسة، تم إعداد

خطة تفصيلية لعملية التدقيق الداخلي والرقابة الداخلية، والتي وافقت اللجنة عليها. وتم تنفيذ تقييم التدقيق والرقابة الداخلية وفقًا للخطة، حيث تم إبلاغ الإدارة بأوجه القصور والضعف المحددة، مع وضع خطة عمل وجدول زمني متفق عليهما لمعالجتها.

قامت اللجنة، من خلال إدارة التدقيق الداخلي، بمتابعة الامتثال وتنفيذ القوانين واللوائح المعمول بها، مثل هيئة الأوراق المالية والسلع، وسوق دبي المالي، وقوانين مكافحة غسل الأموال. كما أجرت إدارة التدقيق الداخلي مراجعات دورية لمتابعة عملية تنفيذ التوصيات المقدمة وفقًا للبروتوكول المعتمد بغرض تنفيذ الإجراءات التصحيحية.

- الموضوعات التي نُوقشت في اجتماعات اللجنة:
- الملاحظات الأساسية والثغرات المحددة؛
 - نتائج التحقيقات؛
 - حالة تنفيذ الإجراءات المتفق عليها من قبل الإدارة؛
 - حالة خطة التدقيق الداخلي المعتمدة/تقرير التقدم المحرز؛ و
 - إجراءات التصعيد في حالة تأخر التنفيذ من قبل الإدارة.

إدارة المخاطر

اعتمدت الشركة إطار عمل لإدارة المخاطر يعتمد على تقييم نوعي وعددي للمخاطر التي تواجه الشركة، والتي قد تؤثر على تحقيق أهدافها الاستراتيجية والتشغيلية والمالية.

تم إنشاء وظيفة إدارة المخاطر داخل شركة ديار، حيث تتعاون هذه الوظيفة مع الإدارات/وحدات العمل/أصحاب المخاطر في تطوير و/أو تحديث سجلات المخاطر داخل كل إدارة. ومن خلال جهود إدارة المخاطر، تم تقليل مستوى المخاطر، كما تم اقتراح خطط وإجراءات لمعالجتها، إلى جانب التوصيات المتعلقة بالاستجابات والضوابط المناسبة، والتي قُدمت للإدارة ومجلس الإدارة.

وفقًا لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 5 مارس 2024، تم دمج لجنة المخاطر مع لجنة التدقيق، وبالتالي لم تُعقد اجتماعات منفصلة للجنة المخاطر، حيث تم مناقشة جميع أنشطة إدارة المخاطر ضمن اجتماعات لجنة التدقيق.

4. مراجعة تقارير التدقيق الداخلي

تعمل إدارة التدقيق الداخلي على مشاركة تقارير التدقيق الداخلي الخاصة بكل مهمة مع لجنة التدقيق، حيث يتم تصنيف كل مسألة بناءً على معايير تصنيف المخاطر المعتمدة. ويتم تقديم نتائج مهام التدقيق على أساس ربع سنوي أو عند الحاجة إلى لجنة التدقيق، وخلال الاجتماعات يجري مناقشة ملخص القضايا الرئيسية، بما في ذلك الأسباب الجذرية والإجراءات التصحيحية اللازمة.

5. خطة المعالجة التصحيحية لأوجه القصور الجوهرية

يتم مناقشة ووضع خطة المعالجة التصحيحية لأوجه القصور الجوهرية المحددة في أنظمة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر بالتنسيق مع الإدارة، حيث يتم تحديد منسق خطة العمل والجدول الزمني للتنفيذ. ويتم ترتيب أوجه القصور هذه حسب الأولوية بناءً على شدتها وتأثيرها ومتطلبات الامتثال. كما يتم إجراء متابعة دورية وفقًا للبروتوكول المتفق عليه

6. لجنة الترشيحات والمكافآت

لتنفيذ الإجراءات التصحيحية، وفي حال عدم اتخاذ أي إجراء، يتم تصعيد المسألة وفقًا للإجراءات المعتمدة. وفي حالة وجود مهام/تحقيقات خاصة، يتم أيضًا مناقشة الإجراءات التصحيحية مع الإدارة/الإدارات المعنية الأخرى، وذلك بناءً على مدى خطورة القضايا المطروحة. أما بالنسبة للمسائل العالقة منذ فترة طويلة، فيتم اللجوء إلى دعم لجنة التدقيق لاتخاذ الإجراءات المناسبة.

6. مراجعة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

خلال الاجتماعات الفصلية، يتم مناقشة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة كما هو موضح في البيانات المالية مع لجنة التدقيق، ويتم توثيقها من قبل اللجنة. كما تتم مناقشة هذه المعاملات خلال اجتماعات مجلس الإدارة لضمان عدم وجود أي تعارض مصالح، بما في ذلك بعض المعاملات التي تمثل جزءًا من الأعمال الاعتيادية. علاوة على ذلك، تضمن الإدارة الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها فيما يخص المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة، وذلك من خلال وظيفة الامتثال.

الأدوار والمهام الموكلة إلى اللجنة:

- 1. التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر؛
 - 2. إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء مجلس إدارة الشركة والعاملين فيها وقياس مدى معقولية المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية وأنها تتناسب مع أداء الشركة؛
 - 3. تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية والموظفين وأسس اختيارهم؛
 - 4. إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها سنويًا؛
 - 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 للقدرة والمؤهلات المطلوبة
 - 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 لجنة الترشيحات والمكافآت خلال عام 2024 وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:
- عقدت اللجنة ثلاثة (3) اجتماعات خلال السنة المالية على النحو التالي:

م	الاسم			
		Oct 2024 28	Nov 2024 20	Mar 2024 7
1	السيد/ ياسر بن زايد الفلاسي	✓	✓	✓
2	السيدة/ مريم بن فارس	✓	✓	✓
3	السيد/ عبيد لوتاه	✓	✓	✓
4	السيد/ محمد النهدي	✓	✓	✓

✓ حضر الاجتماع

7. لجنة المتابعة و الإشراف على تعاملات الأشخاص المّطلعين

تعمل لجنة المتابعة و الإشراف على تعاملات الأشخاص المّطلعين على إعداد سجل بأسماء جميع الأشخاص المّطلعين في الشركة، إضافةً إلى الأشخاص المحتمل اطلاعهم على المعلومات الداخلية بصفة مؤقتة وإعداد الأنظمة والقوانين الخاصة بتداول أعضاء مجلس الإدارة والموظفين في أسهم الشركة أو الشركات التابعة لها أو الشركات الشقيقة، وهي أيضًا مسؤولة عن اعتماد هذه الأنظمة والقوانين من قبل مجلس الإدارة، واتخاذ جميع الإجراءات اللازمة للمحافظة على سرية بيانات الشركة.

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

ب. أسماء أعضاء لجنة تعاملات المّطلعين:

م	الاسم	المنصب	المنصب
1	السيد/ هاني فنصة	رئيس اللجنة	رئيس العمليات والتطوير
2	السيدة/ أمل الجوسي	عضو	نائب الرئيس لشؤون الموارد البشرية
3	السيدة/ إيناس مسايدي	عضو	مدير العلاقات العامة والاتصالات

الأدوار والمهام الموكلة إلى اللجنة:

1. إعداد سجل بأسماء جميع المّطلعين في الشركة إضافة إلى الأشخاص المحتمل اطلاعهم على المعلومات الداخلية بصفة مؤقتة؛
2. إعداد السياسات والإجراءات الخاصة بتداول أعضاء مجلس الإدارة والموظفين في أسهم الشركة أو الشركات التابعة لها أو الشركات الشقيقة وتقديمها إلى مجلس الإدارة لمراجعتها واعتمادها؛
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 وعملاتها للحفاظ على سريتها وعدم إساءة استخدامها أو انتقالها إلى أطراف أخرى؛ و
5. التأكد من توقيع جميع الأشخاص المّطلعين على إقرار بأنهم على علم بوضعهم كمّطلعين على المعلومات الداخلية عن الشركة وعملاتها، وتحملهم للعواقب القانونية كافة في حال تسرب المعلومات أو إعطاء التوصيات بناء على اطلاعهم على المعلومات الداخلية بحكم مناصبهم، والالتزام بإبلاغ الشركة حول أي تداولات في أسهم الشركة أو الشركات التابعة قبل وبعد إجراء التداول
- ج. ملخص عن أنشطة اللجنة خلال عام 2024
1. تحديث السجل الخاص بالمّطلعين لدى الشركة.
2. إرسال القائمة المحدثة بأسماء المّطلعين إلى سوق دبي المالي وهيئة الأوراق المالية بحسب النموذج الجديد المقدم.

8. اللجنة التنفيذية

أ. يقر سعادة/ حمد بوعميم رئيس اللجنة التنفيذية بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

ب. أسماء أعضاء اللجنة التنفيذية:

م	الاسم	المنصب
1	سعادة/ حمد بوعميم	رئيس اللجنة
2	الدكتور/ عدنان شلوان	عضو
3	السيد/ راشد حسن الديوس	عضو
4	السيد/ عبيد لوتاه	عضو

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

الأدوار والمهام الموكلة إلى اللجنة:

1. مراقبة وتقييم التقدم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية والمبادرات الخاصة بالشركة مع تقديم 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 درهم إماراتي؛
4. مراجعة دراسات الجدوى للمشاريع التي تزيد قيمتها عن 200 مليون درهم إماراتي وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة؛
5. مراجعة خطط تطوير المشاريع الجديدة والموافقة عليها بتكلفة لا تتجاوز 400 مليون درهم إماراتي؛
6. مراجعة خطط تطوير المشاريع الجديدة التي تزيد قيمتها عن 400 مليون درهم إماراتي وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة؛
7. الموافقة على الاستثمارات الجديدة أو الإضافية بحد أقصى 100 مليون درهم إماراتي؛
8. مراجعة الاستثمارات الجديدة أو الإضافية التي تزيد قيمتها عن 100 مليون درهم إماراتي وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة؛
9. الموافقة على القروض الجديدة أو الإضافية بحد أقصى 100 مليون درهم إماراتي للشركات التابعة والمشاريع المشتركة والشركات الزميلة وغيرها؛
10. التأكد من توفر الشروط والأحكام اللازمة للقروض أو التمويل والموافقة على القروض بحد أقصى 50 مليون درهم إماراتي.

ج. بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة التنفيذية خلال عام 2024 وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة

عقدت اللجنة خمسة (5) اجتماعات على النحو التالي:

م	الاسم	تاريخ الاجتماع				
		13-02-2024	13-06-2024	14-08-2024	17-10-2024	10-12-2024
1	سعادة/ حمد بوعميد	✓	✓	✓	✓	✓
2	السيد/ راشد الدبوس	✓	✓	✓	✓	✓
3	الدكتور/ عدنان شلوان	✓	✓	✓	✓	✓
4	السيد/ عبيد لوتاه	✓	✓	✓	✓	✓

✓ حضر الاجتماع

9. نظام الرقابة الداخلية

أ. إقرار مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية لدى الشركة

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

التدقيق الداخلي

إدارة التدقيق الداخلي في الشركة هي نشاط رقابي استشاري مستقل وموضوعي تم إنشاؤه بغرض تعزيز وإضافة قيمة لعمليات الشركة. وتقوم بمسؤولياتها وفقاً لمتطلبات حوكمة الشركات والمعايير الدولية الصادرة عن معهد المدققين الداخليين والمبادئ التوجيهية المعتمدة. وتتم أنشطتها بطريقة تستند إلى التقييم المستمر لمخاطر الأعمال المتصورة ولديها حق الوصول الكامل وغير المقيد إلى جميع الأنشطة والوثائق

متابعة تطبيق توصيات التدقيق الداخلي:

نتيجةً للمتابعة المستمرة والاجتماعات مع الإدارة خلال العام، تم تطبيق/حل عدد كبير من المسائل العالقة. حيث تم تطبيق/ حل ما يقارب 75% من هذه المسائل فيما يتعلق بالتقارير الصادرة في عام 2024.

إدارة المخاطر

اعتمدت الشركة إطار عمل لإدارة المخاطر يعتمد على تقييم نوعي وكمي للمخاطر التي تواجه الشركة، والتي قد تؤثر على تحقيق أهدافها الاستراتيجية والتشغيلية والمالية. تتولى لجنة التدقيق التابعة لمجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على مراقبة جميع أنواع المخاطر وإدارتها. وتعمل اللجنة مع الإدارة التنفيذية على تحديد مدى تقبل المخاطر والاستراتيجية بما يتلاءم مع وحدة الأعمال المعنية. وتقوم اللجنة بشكلٍ دوري بمراجعة ومراقبة الامتثال بما يتماشى مع الإطار العام للمخاطر التي تقبلها الشركة.

الامتثال

تؤدي وظيفة الامتثال مهمة المراقبة المستمرة والدورية لضمان الامتثال وتطبيق القوانين واللوائح المعمول بها في الشركة. كما تراقب مدى تطبيق الشركة لمدونة قواعد وسلوك أخلاقيات العمل، ومتابعة الخط الساخن الخاص بتلقي بلاغات الاحتيال عبر إدارة التدقيق الداخلي ورفع الوعي حول مكافحة واكتشاف محاولات الاحتيال أو الأنشطة غير الاعتيادية.

ب. اسم رئيس إدارة التدقيق الداخلي ومؤهلاته

يشغل السيد/ بسام الغاوي منصب رئيس إدارة التدقيق الداخلي (رئيس التدقيق التنفيذي) في الشركة منذ أغسطس 2014؛ وهو متخصص في مجال الرقابة ويتمتع بخبرة واسعة (تمتد على ما يقارب 29 عامًا)، وذلك في مجالات التدقيق الداخلي والخارجي وإدارة المخاطر وحوكمة الشركات والامتثال والتحقيق في الغش والاحتيال.

والسيد بسام الغاوي حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة والاقتصاد، ودبلوم في إدارة المخاطر من الأكاديمية الأمريكية للإدارة المالية، وحاصل أيضًا على الشهادات المهنية التالية: مدقق داخلي معتمد (CIA) - معهد المدققين الداخليين (IIA)؛ مدقق معتمد في تكنولوجيا المعلومات (CISA) - جمعية التدقيق والرقابة على نظم المعلومات (ISACA)؛ محقق معتمد في مسائل الاحتيال (CFE) - جمعية مدققي الاحتيال المعتمدين (ACFE)؛ مدقق معتمد في إدارة المخاطر (CRMA) - معهد المدققين الداخليين (IIA)؛ مسؤول امتثال معتمد (CCO)؛ محاسب عربي قانوني معتمد (ACPA) - المجمع الدولي العربي للمحاسبين القانونيين (ASCA)؛ مدقق معتمد في أنظمة رقابة معلومات إدارة المخاطر (CRISC) - جمعية التدقيق والرقابة على نظم المعلومات (ISACA).

ج. اسم مسؤول الامتثال ومؤهلاته

أبهيلاش مارغاسيري يشغل منصب مسؤول الامتثال منذ مايو 2023. وهو حاصل على درجة البكالوريوس في الشؤون المالية مع تخصصه في مجال ضريبة الدخل، إضافة إلى دبلوم دراسات عليا في إدارة المخاطر المالية من جامعة ويستفورد في دي.

ويتمتع بخبرة واسعة تزيد مدتها عن 8 سنوات في القطاع المصرفي وإدارة المخاطر والامتثال، ويحمل الشهادات المهنية التالية: شهادة في إدارة العقوبات ومكافحة غسل الأموال من الجمعية الدولية للامتثال (ICA) وشهادة أخصائي معتمد في إدارة المخاطر والامتثال (CRCMP).

د. كيفية تعامل إدارة التدقيق الداخلي مع أي مشكلات كبيرة بالشركة

تقوم إدارة التدقيق الداخلي بدراسة المشكلات الكبيرة في الشركة بشكلٍ تفصيلي إن وجدت، وتشمل دراسة المشكلات مجموعة من الخطوات التي تتضمن تحديد طبيعة المشكلة وتصنيفها وفقًا لدرجة المخاطر، إضافةً إلى تحديد حجم المشكلة ودراسة مدى السلبات الناجمة 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 إلى الإدارة التنفيذية ولجنة التدقيق، وتضمن تنفيذ التوصيات، كما تقوم الإدارة بإصدار تقارير دورية للجنة التدقيق تلخص فيها نتائج أنشطة أعمالها على النحو التالي:

- على أساس ربع سنوي: معلومات حول حالة ونتائج خطة التدقيق السنوية، وأنشطة موظفي التدقيق الداخلي، وحالة الإجراءات التي تتخذها كل إدارة بشأن توصيات عمليات التدقيق السابقة، ومدى كفاية موارد الإدارة.
- على أساس سنوي: يتحقق ذلك بتقييم ملائمة وفعالية نظام الرقابة الداخلية، ومعرفة مدى تغطية التقييم لجميع الضوابط الرقابية الرئيسية بالشركة، بما في ذلك الضوابط

الرقابية المالية والتشغيلية ونظام إدارة المخاطر. كما يتم متابعة تنفيذ تلك التوصيات بشكلٍ دوري من خلال إصدار تقرير خطي حسب الاقتضاء.

وفقاً لخطة التدقيق السنوية المعتمدة، لم تواجه إدارة التدقيق الداخلي أي مشكلات كبيرة داخل الشركة تستدعي الإفصاح عنها في البيانات المالية السنوية لعام 2024.

هـ. عدد التقارير الصادرة عن إدارة التدقيق الداخلي لمجلس الإدارة

تتبع إدارة التدقيق الداخلي لجنة التدقيق، وقد قامت بإصدار تقارير خلال عام 2024 إلى اللجنة وفقاً لخطة التدقيق المعتمدة، وبلغت عدد التقارير الصادرة على النحو التالي:

نوع التقرير	الرقابة الداخلية	التدقيق الداخلي	الامتثال
العدد	24	19	-

10. تفاصيل المخالفات المرتكبة خلال عام 2024 وبيان أسبابها، وكيفية معالجتها وتجنب تكرارها مستقبلاً

تلتزم الشركة التزاماً كاملاً بالقوانين واللوائح المعمول بها الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والسلع وأي جهة قانونية أخرى ذات صلة بالأسواق المالية. وعليه، لم تتكبد الشركة أي غرامات ولم تسجل أي حالات انتهاك للقوانين المعمول بها خلال السنة المالية 2024.

11. المساهمات النقدية والعينية التي قدمتها الشركة خلال عام 2024 في تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة

- في عام 2024، تم تصميم إطارنا الاجتماعي بغرض تعزيز ركائز البيئة والمجتمع والحوكمة، مع التأكيد على أن التزامنا تجاه المجتمع يتجاوز مجرد المساهمات المالية. فنحن ملتزمون كذلك بإظهار مسؤوليتنا الاجتماعية ورعايتنا الحقيقية للمجتمعات التي نخدمها.

- تركز جهودنا على بناء علاقات وشراكات هادفة ترمي إلى معالجة القضايا الاجتماعية الملحة وتعزيز الاستدامة، مما يعكس إيماننا بأن المشاركة الفعالة والدعم ضروريان لإحداث تأثير إيجابي. ومن خلال مبادراتنا، نسعى إلى تجسيد قيم التعاطف والوعي الاجتماعي، لضمان أن تسهم مساهماتنا في تحقيق فوائد مستدامة للمجتمعات والبيئات التي نؤثر فيها.

- في إطار التزامنا المستمر بالمسؤولية الاجتماعية، يسعدنا مشاركة مساهماتنا الأخيرة في دعم مختلف القضايا، ويشمل الدعم الذي نقدمه ما يلي:
- دائرة الشؤون الإسلامية والعمل الخيري: التبرع بمبلغ 250,000 درهم إماراتي لدعم برامج خيرية متنوعة ترمي إلى مساعدة المحتاجين.
- المفوضية السامية للأمم المتحدة لشؤون اللاجئين - ماراثون دبي: المساهمة بمبلغ 36,728 درهم إماراتي لدعم اللاجئين من فعالية المارثون.

12. معلومات عامة

أ. بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق وأعلى سعر وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال عام 2024:

شهر	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق
يناير	0.75	0.68	0.71
فبراير	0.74	0.68	0.72
مارس	0.83	0.72	0.81
أبريل	0.84	0.72	0.75
مايو	0.76	0.67	0.70
يونيو	0.72	0.69	0.72
يوليو	0.73	0.69	0.71
أغسطس	0.72	0.64	0.70
سبتمبر	0.71	0.67	0.68
أكتوبر	0.72	0.65	0.71
نوفمبر	0.99	0.70	0.98
ديسمبر	1.03	0.90	0.93

ب. بيان بالأداء المقارن لأسهم الشركة في إطار مؤشر السوق العام ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال عام 2024:



ج. بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2024 (أفراد، شركات، حكومات، أخرى) مصنفة على النحو التالي: محلي، خليجي، عربي، أجنبي:

تصنيف المساهم	نسبة الأسهم المملوكة					
	أفراد	شركات	حكومات	البنوك	مؤسسات	أخرى
محلي	33.895%	3.717%	0.006%	45.292%	0.061%	0.019%
خليجي	1.911%	4.052%	-	0.214%	0.005%	-
عربي	3.098%	0.126%	-	0.003%	-	-
أجنبي	0.909%	6.841%	-	-	-	0.018%
الإجمالي	39.810%	14.735%	0.006%	45.343%	0.065%	0.037%

د. بيان بالمساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة كما في 31 ديسمبر 2024

نسبة الأسهم المملوكة من رأس مال الشركة	عدد الأسهم المملوكة	الاسم
44.983%	1,968,368,538	بنك دبي الإسلامي (ش.م.ع)

ه. بيان طريقة توزيع المساهمين حسب حجم الأسهم كما في 31 ديسمبر 2024

م	ملكية الأسهم	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس مال الشركة
1	أقل من 50,000	26,560	266,529,207	6.091%
2	من 50,000 إلى أقل من 500,000	2,619	400,080,962	9.143%
3	من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	556	770,413,698	17.606%
4	أكثر من 5,000,000	75	2,938,813,778	67.16%
الإجمالي		29,810	4,375,837,645	100%

و. بيان بالإجراءات المتخذة فيما يتعلق بعلاقات المستثمرين

تعمل الشركة على تعزيز التواصل بشكلٍ دائم مع المستثمرين، وتسعى كذلك للرد على جميع استفسارات المساهمين بالسرعة الممكنة وبالشكل الأنسب وتوجيه ما يلزم منها إلى الإدارات المعنية في الشركة.

وللوصول إلى مستوى أعمق من التواصل، حدّثت الشركة قسم علاقات المستثمرين في الموقع الإلكتروني عن طريق تغذيته

- اسم مسؤول علاقات المستثمرين وبيانات التواصل معه:

اسم المسؤول	السيدة/ بتول شريده
بيانات التواصل	
رقم الهاتف	04/3840909
البريد الإلكتروني	IR@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

ز. بيان بالقرارات الخاصة التي تم عرضها في الجمعية العمومية المنعقدة خلال عام 2024 والإجراءات المتخذة بشأنها:

لا يوجد أي قرارات خاصة تم عرضها على الجمعية العمومية المنعقدة بتاريخ 18 أبريل 2024.

ح. اسم سكرتير مجلس الإدارة وتاريخ تعيينه

اسم السكرتير	هادف وشركاه
تاريخ التعيين	29 أكتوبر 2024

ط. بيان بالأحداث الجوهرية والإفصاحات المهمة التي حدثت خلال عام 2024

- تطلق ديار مشروع "روزاليا ريزيدنس"، ثالث مشاريعها في مجتمع الفرجان بديي.
- تحقق ديار صافي أرباح بقيمة 440.7 مليون درهم إماراتي، بزيادة 206% على أساس سنوي، وفقًا للنتائج الأولية غير المدققة لعام 2023.
- تطلق ديار مشروع "إيليف" في داون تاون جبل علي.
- قام مجلس إدارة ديار بتوزيع الأرباح.
- ديار تدخل سوق أبوظبي لأول مرة مع "ريفاج"، وهو مشروع سكني فاخر بإطلالة مائية في جزيرة الريم.
- تحقق ديار أرباحًا بقيمة 348.8 مليون درهم أماراتي (قبل الضريبة) حتى سبتمبر 2024، بزيادة 47% على أساس سنوي.
- تكشف ديار عن مشروع "بارك فايف" في مدينة دبي للإنتاج، بقيمة استثمارية تبلغ 1.5 مليار درهم إماراتي.

ي. بيان بالمعاملات التي أُجريت مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام 2024 والتي تعادل 5% أو أكثر من رأس مال الشركة:

لا يوجد أي معاملات أُجريت مع أطراف ذات علاقة تعادل 5% أو أكثر من رأس مال الشركة خلال عام 2024.

ك. بيان بنسبة التوطين في الشركة بنهاية الأعوام 2022 و 2023 و 2024

توفر الشركة بيئة عمل مناسبة وحوافز مغرية لمواطني دولة الإمارات تدفعهم نحو الإبداع والتطوير، حيث يتمتع مواطنو دولة الإمارات بألوية التوظيف في الشركة بما يتناسب مع التشريعات والقوانين المعمول بها في الدولة. وتحرص الشركة على توفير فرص عمل مناسبة لمواطني دولة الإمارات لصقل مهاراتهم وتطوير خبراتهم العملية، كما تشجع الشركة موظفيها من مواطني دولة الإمارات على إكمال دراستهم ومواصلة تطويرهم المهني من خلال توفير التدريب المناسب.

وتمثل نسبة المواطنين الإماراتيين العاملين بالشركة 8%، و9%، و7% من مجموع الموظفين خلال الأعوام 2022 و2023 و2024 على التوالي. ونسعى إلى زيادة هذه النسبة خلال الأعوام القادمة، من خلال خلق فرص عمل جديدة بما يتماشى مع الاستراتيجية العامة للشركة.

ل. المشاريع والمبادرات الابتكارية التي نفذتها الشركة أو جاري تطويرها خلال عام 2024

في عام 2024، واصلت ديار رحلتها نحو التحول، حيث قدمت مشاريع تقنية مؤثرة عززت من الكفاءة التشغيلية وتفاعل العملاء وأداء الأنظمة.

شملت الإنجازات الرئيسية إطلاق بوابة العملاء المحتملين، حيث تم توحيد البيانات وأتمتة عملية تعيين الوكلاء وتحسين سرعة الاستجابة عبر مجموعة من الميزات مثل تصعيد اتفاقيات مستوى الخدمة. كما عزز مشروع C360 إدارة علاقات العملاء من خلال تقديم تحليلات متطورة ورؤى مخصصة، بينما حشنت مشاريع "فيوجن بروجيكتس" عمليات ما قبل البيع وبعده، مما ساهم في رفع الكفاءة.

شملت التطورات التكنولوجية أتمتة العمليات الروبوتية (RPA) لسداد فواتير المرافق، مما يقلل من الجهد اليدوي، إضافة إلى مشروع بوابة الموردين والتعاقد، الذي يعمل على تبسيط عمليات تسجيل الموردين والامتثال والفوترة وإدارة العقود. كما ساهم تنفيذ تحصيل رسوم بطاقات الائتمان في تعزيز الدقة المالية والشفافية، مما يدعم الأهداف المالية الأوسع لشركة ديار. وسيعمل تطبيق الجوال المرتقب الخاص بشركة ديار لإدارة المجتمعات (DCM Mobile App) على تحسين تجربة المستخدم من خلال تبسيط التفاعل مع إدارة المجتمع وطلبات الخدمات، في حين أن دمج ديار لإدارة العقارات/ديار لإدارة المجتمعات مع نظام إدارة المرافق بمساعدة الحاسوب (CAFM) سيعمل على تحسين عمليات التفتيش وإدارة طلبات الخدمات.

عبدالله الهاملي

رئيس مجلس إدارة شركة ديار للتطوير ش.م.ع

ياسر بن زايد الفلاسي

رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت

مريم بن فارس

رئيس لجنة التدقيق

بسام الغاوي

رئيس إدارة التدقيق الداخلي

تركز المبادرات الحالية على تطوير منصة موحدة وسهلة الاستخدام للمستأجرين والملاك عبر تطبيقات الويب والجوال، إضافة إلى دمج العمليات الخلفية لفريق ديار، وإدارة العملاء المحتملين عبر قنوات متعددة باستخدام منصة "مايسترو بلوكس"، إلى جانب تحسين وتبسيط التواصل بين المستأجرين والملاك. وتهدف مشاريع أتمتة العمليات الداخلية الجارية، بما في ذلك بوابة إدارة الوثائق الإرشادية الخاصة بالمباني التابعة لديار لإدارة المجتمعات، وأتمتة عمليات التوظيف في الموارد البشرية، وتطوير نظام المذكرات في المكاتب، إلى تبسيط المهام الإدارية وتعزيز الكفاءة التشغيلية وتقليل الجهد اليدوي.

وتعكس هذه المبادرات التزام ديار الاستراتيجي بالابتكار والتركيز على العملاء والتحسين المستمر، مما يعزز مكانتها كمطور عقاري رائد في السوق.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام والتقدير،

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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



تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج المالية

بلغت إيرادات المجموعة 1,513 مليون درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (2023 - 1,254 مليون درهم) وبلغت الأرباح للسنة قبل الضريبة 505 مليون درهم (2023 - 441 مليون درهم).

تهدف المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل تعزز قيمة الاستثمارات العقارية. ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بمقدار 382 مليون درهم من 6,565 مليون درهم في العام السابق إلى 6,947 مليون درهم في العام الحالي.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

السيد/ عبد الله علي عبيد الهاملي

السيد/ حمد بوعميم

السيد/ راشد حسن دبوس

السيد/ محمد سعيد أحمد الشريف

د. عدنان عيد الشكور شلوان

السيد/ عبيد ناصر أحمد لوتاه

السيد/ محمد عبدالله عامر النهدي

السيد/ ياسر عبد الرحمن أحمد بن زايد الفلاسي

السيدة/ مريم محمد عبد الله عبد الرحمن بن فارس

رئيس مجلس الإدارة

نائب رئيس مجلس الإدارة

عضو مجلس إدارة

عضو مجلس إدارة

عضو مجلس إدارة

عضو مجلس إدارة

عضو مجلس إدارة

عضو مجلس إدارة

عضو مجلس إدارة

مدققو الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 من قبل السادة/ ارنست ويونغ الشرق الأوسط، الذين تم تعيينهم كمُدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في 18 أبريل 2024.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

عبد الله علي عبيد الهاملي

رئيس مجلس الإدارة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2024، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المحاسبية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وقد تم التعامل مع هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الأمر موضح في هذا السياق.

أساس إبداء الرأي

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

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

أمر التدقيق الهام

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بقيمة 956 مليون درهم، والتي تشمل عقارات سكنية وتجارية مكتملة (145 مليون درهم)، وأراضي محتفظ بها للتطوير والبيع متعدد الاستخدامات (549 مليون درهم)، وعقارات قيد التطوير (262 مليون درهم) (إيضاح 8).

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

تستخدم المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد القيمة القابلة للاسترداد للعقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع. ويمكن أن يكون لهذه التغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الوجودات. تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل ومعاملات عقارية مماثلة، والتي تتأثر بالظروف السائدة في السوق والخصائص المميزة لكل عقار في المحفظة.

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المتبعة في هذا المجال على عملية تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع؛
- تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات لم يتم النظر فيها لتقييم المبلغ القابل للاسترداد من قبل الإدارة؛
- حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون الخارجيون؛
- قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم ودرايتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا، بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات المختارة، مثل أسعار البيع المقدرة؛
- قمنا بتقييم مدى معقولية أسعار البيع المقدرة من المجموعة من خلال مقارنتها بأسعار معاملات البيع التي أجريت مؤخراً وأسعار العقارات المماثلة؛
- تحققنا، على أساس العينة، من المدخلات التي قدمتها الإدارة للمقيمين الخارجيين؛
- أجرينا اختبار الحساسية على الافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيمة القابلة للاسترداد؛
- تحققنا، على أساس العينة، من صافي القيمة الممكن تحقيقها من خلال مقارنة تكلفة العقار مقابل أسعار البيع المقدرة وتقييم مدى ملاءمة القيمة الدفترية لتلك العقارات وأي تخفيض ناتج عن ذلك؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أمر التدقيق الهام		كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق	
تقييم العقارات الاستثمارية			
تم إدراج محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ 883 مليون درهم (2023 - 871 مليون درهم) في بيان المركز المالي الموحد. كان صافي أرباح القيمة العادلة المدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد بمبلغ لا شيء (2023 - 96 مليون درهم) (إيضاح 6). يعتمد تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية على تقييمات داخلية وخارجية باستخدام التدفقات النقدية الخصومة على مدى الفترة المقدرة لاحتفاظ المجموعة بها وطريقة رسملة الدخل وطريقة مقارنة المبيعات للموجودات المعنية. تتضمن عملية التقييم أحكاماً جوهرية عند تحديد وتقدير الافتراضات الأساسية التي سيتم تطبيقها، وتكون هذه التقييمات على درجة عالية من الحساسية تجاه الافتراضات الرئيسية المطبقة للتوصل إلى المدخلات الجوهرية غير الملحوظة وقد يكون لتغير بسيط في هذه الافتراضات تأثير كبير على التقييم.		لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية: • قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المتبعة في هذا المجال على عملية تقييم العقارات الاستثمارية؛ • تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛ • حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون الخارجيون؛ • قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخراتهم ودرايتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليته ونطاق عملهم؛ • قمنا، بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة في تقييم العقارات المختارة، مثل أسعار البيع المقدرة؛ • أجرينا تحليلات الحساسية للافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة؛ • تحققنا، على أساس العينة، من المدخلات التي قدمتها الإدارة للمقيمين الخارجيين؛ و • قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.	

أمر التدقيق الهام		كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق	
تقييم العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات			
لدى المجموعة محفظة من الفنادق، التي يشغلها مالكوها جزئياً، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن الممتلكات والمعدات. وإن القيمة الدفترية لمحفظة الفنادق، البالغة 515,5 مليون درهم، مشمولة في إجمالي القيمة الدفترية لممتلكات ومعدات المجموعة. تحدد المجموعة إذا ما كان كل فندق يُظهر مؤشرات على انخفاض القيمة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات، تقوم بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لهذه الفنادق مع قيمتها الدفترية. تستخدم المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد المبلغ القابل للاسترداد لعقاراتها الفندقية الثلاثة. ويمكن أن يكون للتغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الموجودات. تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل مشتقة من متوسط سعر الغرفة اليومي في المستقبل ونسبة الإشغال والإيرادات لكل غرفة متاحة ومعاملات عقارات مماثلة، والتي تتأثر بالظروف السائدة في السوق والخصائص المميزة لكل فندق في المحفظة.		لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية: • قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط المتبعة في هذا المجال على عملية تقييم العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات؛ • تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات فندقية لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛ • قمنا بتقييم كفاءة المقيم ومؤهلاته واطلعنا على شروط ارتباطه مع المجموعة للتأكد من أن نطاق عمله كان كافياً؛ • تحققنا من البيانات المقدمة إلى المقيم من جانب المجموعة، على أساس العينة؛ • قمنا، بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة وفقاً لاشتراطات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية المتعلقة بالتقييم والانخفاض في القيمة؛ • أجرينا تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد المبلغ القابل للاسترداد؛ و • قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.	

المعلومات الأخرى

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة
عن البيانات المالية الموحدة

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

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

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

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

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

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

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

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

أمر التدقيق الهام

تحقق الإيرادات من بيع العقارات

- لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:
- تعمقنا في تفاصيل العملية التي نفذتها المجموعة لتثبيت وقياس الإيرادات فيما يتعلق ببيع العقارات؛
- أجرينا اختباراً لتصميم وتنفيذ الضوابط ذات العلاقة؛
- قمنا بفحص عينة من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، وقمنا بتقييم تحديد الإدارة للالتزامات الأداء وقرارها بخصوص إذا ما كان ينبغي تثبيت الإيرادات خلال فترة زمنية أو في وقتٍ محدد بناءً على الأخذ بالاعتبار إذا ما كانت المجموعة قامت بإنشاء بند موجودات ليس له استخدام بديل، وإذا ما كانت المجموعة لديها حق ملزم في الدفع فيما يتعلق باستيفاء التزامات الأداء خلال مدة العقد.
- عندما يتم تثبيت الإيرادات بمرور الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية المطلوبة لاستيفاء التزامات الأداء بموجب العقد وتقوم بتثبيت الإيرادات بشكلٍ نسبي إلى حد استيفاء التزامات الأداء كما في نهاية كل فترة محاسبية.
- تم تقييم تحقق الإيرادات من بيع العقارات على أنه أحد أمور التدقيق الهامة بسبب أهمية تقييم استيفاء التزامات الأداء والافتراضات المستخدمة عند تقييم توقيت تثبيت الإيرادات.
- تحققنا، على أساس العينة، من صافي القيمة الممكن تحقيقها من خلال مقارنة تكلفة العقار مقابل أسعار البيع المقدرة وتقييم مدى ملاءمة القيمة الدفترية لتلك العقارات وأي تخفيض ناتج عن ذلك؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتياي أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهري الناتج عن الاحتياي أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتياي قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت

- هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
- تخطيط وإجراء عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة كأساس لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نتحمل المسؤولية عن توجيه عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها ومراجعتها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

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

- i.** تحتفظ المجموعة بسجلات محاسبية منتظمة؛
- ii.** لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- iii.** تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 في دولة الإمارات العربية المتحدة؛
- iv.** تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية للمجموعة؛
- v.** تم الإفصاح عن الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 ضمن الإيضاح 34 حول البيانات المالية الموحدة؛
- vi.** يبين إيضاح 10 المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
- vii.** استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترع انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024، أي من الأحكام المعنية من المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للمجموعة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2024؛ و
- viii.** يبين إيضاح 24 المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

عن أرست ويونغ

موقعة من قبل:

وردة إبراهيم

شريك

٢٠٢٥

دبي، الإمارات العربية المتحدة

رقم التسجيل: ١٢٥٨

بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إيضاحات	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
المتلكات والمعدات	553,808	565,232
موجودات حق الاستخدام	1,708	-
العقارات الاستثمارية	883,393	871,367
الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة	1,378,864	1,368,476
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى	153,171	286,173
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى	9,978	4,040
	2,980,922	3,095,288
الموجودات المتداولة		
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع	956,082	1,018,736
المخزون	4,473	5,910
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى	1,052,712	853,041
بند موجودات الضريبة المؤجلة	609	-
دفعة مقدمة لشراء ممتلكات	90,000	-
المستحق من أطراف ذات علاقة	4,045	259,256
النقد والأرصدة لدى البنوك	1,858,643	1,332,638
	3,966,564	3,469,581
إجمالي الموجودات	6,947,486	6,564,869
حقوق الملكية		
رأس المال	4,375,838	4,375,838
الاحتياطي القانوني	105,897	58,495
احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة	(9,357)	(15,295)
الأرباح المستبقاة	765,243	519,207
الحصة غير المسيطرة	5,237,621	4,938,245
	27,376	-
إجمالي حقوق الملكية	5,264,997	4,938,245
المطلوبات		
المطلوبات غير المتداولة		
القروض	415,296	551,093
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	3,169	4,754
ذمم المحتجزات الدائنة	28,019	17,572
مطلوبات عقود الإيجار	523	-
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	17,522	15,603
	464,529	589,022
المطلوبات المتداولة		
القروض	60,000	93,224
الدفعات المقدمة من العملاء	427,865	374,594
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	654,997	546,590
ضريبة الدخل المستحقة	32,107	-
ذمم المحتجزات الدائنة	33,407	18,434
مطلوبات عقود الإيجار	5,151	-
مخصص المطالبات	4,136	4,340
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	297	420
	1,217,960	1,037,602
إجمالي المطلوبات	1,682,489	1,626,624
إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات	6,947,486	6,564,869

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

تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 20 فبراير 2025 وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

سعيد القطامي
الرئيس التنفيذي

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إيضاحات	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الإيرادات	1,512,794	1,254,288
التكاليف المباشرة	(1,007,357)	(861,667)
المصروفات العمومية والإدارية والبيعية	(254,249)	(225,434)
الإيرادات التشغيلية الأخرى	100,754	90,925
تكاليف التمويل	(42,976)	(59,812)
مخصص / مصاريف مقابل مطالبات	-	(411)
إيرادات التمويل	36,534	20,167
الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة شقيقة	159,916	63,210
الربح قبل تعديلات القيمة العادلة وخسائر انخفاض القيمة	505,416	281,266
الانخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع	-	(6,460)
عكس الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات	-	69,860
الربح من التقييم العادل للعقارات الاستثمارية	-	96,048
الربح السنة قبل الضريبة	505,416	440,714
مصروف ضريبة الدخل	(31,498)	-
الربح للسنة بعد الضريبة	473,918	440,714
الربح العائد إلى:		
مالكي الشركة	474,022	440,714
الحصة غير المسيطرة	(104)	-
	473,918	440,714
أرباح السهم العائدة إلى مالكي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة	Fils 10.83	10.07 فلس

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إيضاحات	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الربح للسنة	473,918	440,714
بنود الدخل الشامل الأخرى		
البند الذي لن يتم إعادة تصنيفه لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:		
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الخسارة الشاملة الأخرى - صافي التغير في القيمة العادلة	5,938	(854)
بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة	5,938	(854)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	479,856	439,860
العائد إلى:		
مالكي الشركة	479,960	439,860
الحصة غير المسيطرة	(104)	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	479,856	439,860

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إجمالي حقوق الملكية	الحصة غير المسيطرة	العائد إلى مساهمي الشركة الأم	الأرباح المستبقاة / (الخسائر المتراكمة)	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة	الاحتياطي القانوني	رأس المال	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
4,502,485	-	4,502,485	126,664	(14,441)	14,424	4,375,838	الرصيد كما في 1 يناير 2023
							إجمالي الدخل الشامل للسنة
440,714	-	440,714	440,714	-	-	-	الربح للسنة
(854)	-	(854)	-	(854)	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
439,860	-	439,860	440,714	(854)	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(44,071)	-	44,071	-	تحويل إلى الاحتياطي القانوني
(4,100)	-	(4,100)	(4,100)	-	-	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 10 ب))
4,938,245	-	4,938,245	519,207	(15,295)	58,495	4,375,838	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2023
							إجمالي الدخل الشامل للسنة
473,918	(104)	474,022	474,022	-	-	-	الربح للسنة
5,938	-	5,938	-	5,938	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
479,856	(104)	479,960	474,022	5,938	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
27,480	- 27,480	-	-	-	-	-	مساهمة رأس المال خلال السنة
-	- -	-	(47,402)	-	47,402	-	تحويل إلى الاحتياطي القانوني
(5,550)	- -	(5,550)	(5,550)	-	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 10 ب))
(175,034)	- -	(175,034)	(175,034)	-	-	-	دفع توزيعات أرباح للمساهمين (إيضاح 13)
5,264,997	27,376	5,237,621	765,243	(9,357)	105,897	4,375,838	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2024

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤

إيضاحات	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
ربح السنة قبل الضريبة	505,416	440,714
تعديلات على:		
استهلاك ممتلكات ومعدات	18,877	17,109
استهلاك موجودات حق الاستخدام	1,983	-
استهلاك موجودات حق الاستخدام الاستثمارية	1,129	-
مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	3,686	3,296
عكس انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع، صافي	(6,204)	(9,468)
انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وموجودات مالية أخرى وأطراف ذات علاقة	6,511	3,543
الانخفاض في قيمة العقارات قيد الإنشاء والعقارات المحتفظ بها للبيع	-	6,460
عكس انخفاض القيمة مقابل الممتلكات والمعدات	-	(69,860)
مخصص/ مصاريف مقابل مطالبات	-	411
إيرادات تمويل	(36,534)	(20,167)
تكاليف تمويل	42,976	59,812
الدخل الآخر للثبت على الذمم المدينة لطرف ذي علاقة	-	(11,758)
عكس انخفاض القيمة على الذمم المدينة لطرف ذي علاقة	-	(32,242)
الحصة من نتائج شركة شقيقة ومشروع مشترك	(157,888)	(61,805)
الربح من تقييم عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة	-	(96,048)
التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد مكافآت نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل	379,952	229,997
مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين	20	(1,767)
التغيرات في رأس المال العامل:		
العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)	123,153	426,486
ذمم المحتجزات الدائنة - غير التداولة	19	4,163
ذمم المحتجزات الدائنة - التداولة	19	(25,974)
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى	(161,945)	(239,521)
الدفعات المقدمة من العملاء	53,271	176,424
الخزون	1,437	(2,868)
المستحق من أطراف ذات علاقة	255,221	(2,382)
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	(95,045)	126,006
المستحق إلى أطراف ذات علاقة	(123)	39
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	579,574	688,607
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
إضافات إلى الممتلكات والمعدات - صافي	(9,058)	(7,530)
إضافات إلى موجودات حق الاستخدام - صافي	(3,691)	-
إضافات إلى العقارات الاستثمارية - صافي	(8,595)	(719)
مبالغ معاد سدادها من مشروع مشترك	92,234	50,000
توزيعات أرباح من مشروع مشترك وشركات شقيقة	55,266	-
صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر	169,000	(105,000)
إيرادات من ودائع	34,871	17,845
صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية	330,027	(45,404)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية		
تسديد قروض	(172,317)	(397,703)
سحب قروض	3,296	104,512
تكاليف تمويل مدفوعة	(45,384)	(62,176)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	(214,405)	(355,367)
صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية	695,196	287,836
النقدية وشبه النقدية في بداية السنة	982,827	694,991
النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة	1,678,023	982,827

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

1. الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

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

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

صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 9 ديسمبر 2022 ويسري مفعوله للفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023. وراجعت الإدارة المرسوم بالقانون وأكدت الامتثال لمتطلبات القانون اعتبارًا من فترة السريان المطبقة على الشركة. راجع إيضاح 35.

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

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

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

تم في هذه البيانات المالية الموحدة اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024.

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..

- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 – بند مطلوبات عقود الإيجار في اتفاقية البيع وإعادة الإيجار؛
- تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة – التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1؛ و
- اتفاقيات تمويل الموردين - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 7.

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

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد، كما في 31 ديسمبر 2024 كما هو مبين أدناه:

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	يسري تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد
التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 21 فيما يتعلق بعدم إمكانية صرف العملات الأجنبية	1 يناير 2025
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 18 - العرض والإفصاح في البيانات المالية	1 يناير 2027
المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 19 - الشركات التابعة التي لا تخضع للمحاسبة العامة:	1 يناير 2027
التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 10 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 فيما يتعلق بمعالجة عمليات البيع أو المساهمة بالموجودات من المستثمرين	تأجيل تاريخ سريان المفعول لأجل غير مسمى

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 للمجموعة.

3. السياسات المحاسبية الهامة

بيان التوافق

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 لمواصلة أعمالها في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي تقديرات غير مؤكدة جوهرية والتي قد تلقي بشكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. لذلك، يستمر إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل البضائع والخدمات.

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

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مدرجة أدناه:

أساس التوحيد

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

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

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

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

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

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

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

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

3. السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

أساس التوحيد (تمة)

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 المستحقة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الأرباح أو الخسائر 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 بنود الدخل الشامل الأخرى تكون عائدةً إلى مالكي الشركة والحصص غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي

الشركة وإلى الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة.

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

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

أساس التوحيد (تمة)

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

اسم الشركات التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية		الأنشطة الرئيسية
		2023	2024	
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	100%	100%	خدمات إدارة المرافق
نيشن وايد رياتورز ذ.م.م*	الإمارات	100%	100%	الوساطة والخدمات ذات الصلة
ديار للضيافة ذ.م.م	الإمارات	100%	100%	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الدولية ذ.م.م*	الإمارات	100%	100%	شركة عقارية
ديار فينشر ذ.م.م*	الإمارات	100%	100%	الاستثمار والتطوير العقاري
فلامنجو كريك ذ.م.م**	الإمارات	100%	100%	الاستثمار والتطوير العقاري
بيروت باي ش.م.ل.**	لبنان	100%	100%	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار وست آسيا كويراتيف يو. أي.**	هولندا	100%	100%	شركة استثمار قابضة
ديار التواصل للتطوير العقاري**	السعودية	100%	100%	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	الإمارات	100%	100%	إدارة جمعيات الملاك
ديار لإدارة العقارات	الإمارات	100%	100%	إدارة العقارات
مونروز ش.ذ.م.م.*	الإمارات	100%	100%	شراء وبيع وتطوير العقارات
ذا اتريا ش.ذ.م.م.	الإمارات	100%	100%	إدارة الفنادق
ديار هولدينج شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م.*	الإمارات	100%	100%	الاستثمار في المشروعات التجارية والصناعية وإدارتها
بيلا روز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	الإمارات	100%	100%	شراء وبيع وتطوير العقارات
نيشن وايد مانجمنت سيرفيسز	الإمارات	100%	100%	خدمات تبريد المناطق
البرشا ذ.م.م.	الإمارات	100%	100%	تأجير الفنادق والشقق الفندقية
مونيت روز منطقة حرة - ذ.م.م. (مسجلة أيضاً باسم ميلينيوم مونروز للشقق الفندقية ذ م م الصادرة عن دائرة دبي الاقتصادية)	الإمارات	100%	100%	شراء وبيع وتطوير العقارات
ديار باي للتطوير العقاري ذ.م.م.*	الإمارات	100%	100%	شراء وبيع وتطوير العقارات
ريفاج للتطوير العقاري	الإمارات	52%	-	بيع العقارات وشراءها وتطويرها
المشروع المشترك				
أراضي للتطوير ذ.م.م	الإمارات	50%	50%	الاستثمار والتطوير العقاري
الشركة الشقيقة				
سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك	جزر كايمان	22,72%	22,72%	الاستثمار والتطوير العقاري

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

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

3. السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

الشركة الشقيقة 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 تعاقدياً 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 الشقيقة 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 المتوقفة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم تثبيت الاستثمار في شركة شقيقة أو مشروع مشترك مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً لتثبيت حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخرى للشركة الشقيقة أو المشروع المشترك. عندما تزيد حصة المجموعة في الخسائر عن حصتها في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك، فإن حصة المجموعة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك (التي تتضمن أية حصص طويلة الأجل، التي وفقاً لطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك) تتوقف المجموعة عن تثبيت أية خسائر إضافية. ويتم تثبيت الخسائر الإضافية فقط إلى الحد الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو ضمنية متوقعة أو قدمت دفعات بالنيابة عن الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك.

يتم احتساب الاستثمار في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك باستخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي أصبحت فيه الجهة المستثمر فيها شركة شقيقة أو مشروع مشترك. عند الاستحواذ على استثمار في شركة شقيقة أو مشروع مشترك، يتم تثبيت أي فائض لتكلفة الاستثمار على حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الجهة المستثمر فيها

القابلة للتحديد كشهرة. يتم تثبيت أي فائض لحصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد عن تكلفة الاستثمار، بعد إعادة التقييم، مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد في فترة الاستحواذ على الاستثمار.

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان من الضروري تثبيت أي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة شقيقة. وعندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 كبنود موجودات 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 مثبتة لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي بند موجودات، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم تثبيت أي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحويل للاستثمار لاحقاً.

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية

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

أ) تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، عند التثبيت المبدئي، يتم تصنيف بند الموجودات المالية على أنه مقاس بـ: التكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى - استثمارات دين أو بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى - استثمارات حقوق ملكية أو

بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبصورة عامة، يركز تصنيف الموجودات المالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على نموذج الأعمال الذي يتم في إطاره إدارة بند الموجودات المالية وخصائص تدفقاته النقدية التعاقدية. إن المشتقات المتضمنة في العقود والتي يكون فيها العقد الأساسي عبارة عن بند موجودات مالية في نطاق المعيار، لا تكون مشتقات منقسمة على الإطلاق. وبدلاً من ذلك، يتم تقييم الأدوات المالية المختلطة بشكل كلي لغرض التصنيف.

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

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

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

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

عند التثبيت المبدئي لأحد استثمارات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة، قد تختار المجموعة بشكل نهائي عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى. يتم هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.

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

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

تطبق 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 تثبيت صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي حصص أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة حسب خسائر انخفاض القيمة (راجع (ب) أدناه). يتم تثبيت إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تثبيت أية أرباح أو خسائر، ناتجة عن إيقاف التثبيت، ضمن الأرباح أو الخسائر.

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

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

3. السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

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

(ب) انخفاض القيمة

تألف 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 ائتمان متوقعة

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 الإنتاجي لموجودات المرحلة الثانية أو المرحلة الثالثة. ينتقل بند الموجودات إلى المرحلة الثانية عندما تريد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التثبيت المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان لبند موجودات ما قد زادت بشكل ملموس، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات النوعية والكمية المعقولة والدعومة التي قد تطرأ في المستقبل.

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 التثبيت المبدئي لها.

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 التثبيت المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة للملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد، ويتضمن ذلك المعلومات والتحليل الكمي والنوعي، وذلك بناءً على الخبرة السابقة للمجموعة وتقييم الجدارة الائتمانية والمعلومات الاستثنائية.

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

تعتبر المجموعة أن بند الموجودات المالية متعثر السداد عندما:

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

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

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 الدين؛
- عندما تشير المعلومات التي تم تطويرها داخلياً أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يدفع المدين لدائنيه، بما فيهم المجموعة، بالكامل (دون الأخذ بالاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة) وبغض النظر عن التحليل أعلاه، تعتبر المجموعة أن التخلف عن السداد قد حدث عندما يكون بند الموجودات المالية 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 بند موجودات مالية إلا عند وجود معلومات تشير إلى معاناة المدين من صعوبات مالية بالغة ولا يوجد احتمال واقعي لتعافيه من تلك الصعوبات، على سبيل المثال، عندما يوضع المدين قيد التصفية أو يدخل في إجراءات الإفلاس، أو في حالة الذمم المدينة التجارية، عندما تكون المبالغ قد تجاوزت استحقاقها لأكثر من عامين، أيهما أقرب. قد تبقى الموجودات المالية المشطوبة خاضعة لأنشطة النفاذ بموجب إجراءات الاسترداد للمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار المشورة القانونية عند الاقتضاء. يتم تثبيت أي مبالغ مستردة في الأرباح أو الخسائر الموحدة.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في التقدير المرجح لخسائر الائتمان. وتقاس خسائر الائتمان بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدي (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة وفقاً للعقد وبين التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة أن تحصل عليها). يتم تخفيض خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي لبند الموجودات المالية.

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 بنود الدخل الشامل الأخرى قد تعرضت لانخفاض القيمة ائتمانياً. ويعد بند الموجودات المالية منخفضاً في القيمة ائتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي تتضمن تأثيراً سلبياً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لبند الموجودات المالية. ويتضمن الدليل على أن بند الموجودات المالية منخفض القيمة ائتمانياً بيانات ملحوظة حول الأحداث التالية:

- مواجهة الطرف المصدر أو المقترض لصعوبة مالية بالغة
- إحداث خروقات في العقود، مثل التعثر أو تجاوز الاستحقاق (انظر تعريف التقصير أعلاه)
- أن يمنح المقرض (المقرضون)، 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 بنود الدخل الشامل الأخرى، يتم تثبيت مخصص الخسائر ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية لبند الموجودات.

3. السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

ج) إلغاء التثبيت

الموجودات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء تثبيت بند موجودات مالية ما عندما تنتهي حقوق المجموعة التعاقدية في الحصول على التدفقات النقدية من ذلك البند، أو عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوق الحصول على التدفقات النقدية التعاقدية من بند الموجودات المالية من خلال معاملة يتم بموجبها تحويل كافة مخاطر وامتيازات ملكية بند الموجودات المالية بصورة فعلية، أو لم تقم المجموعة بموجبها بتحويل أو بالاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيازات الملكية بصورة فعلية ولا تحتفظ بسيطرتها على بند الموجودات المحول.

تقوم المجموعة بإبرام معاملات تقوم بموجبها بتحويل موجودات مثبتة في بيان المركز المالي الموحد، ولكن تحتفظ بكل أو بجزء كبير من مخاطر وامتيازات بند الموجودات المحول. في هذه الحالة، لا يتم إلغاء تثبيت الموجودات 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

F يتم إدراج المطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة، مع تثبيت أية أرباح أو خسائر ناتجة عن تغيرات في القيمة العادلة مثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءاً من علاقة تحوط محددة. يتضمن صافي الربح أو الخسارة المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد أي فائدة مدفوعة على بند المطلوبات المالية.

ومع ذلك، يتم تثبيت المطلوبات المالية التي يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بمقدار التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية التي تعود إلى التغيرات في مخاطر الائتمان لبند المطلوبات المالية في بيان الدخل الشامل، إلا إذا كان تثبيت تأثيرات التغيرات في مخاطر الائتمان في بنود الدخل الشامل الأخرى من شأنه أن يخلق أو يزيد من عدم التطابق المحاسبي في بيان الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل المبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات في بيان الأرباح أو الخسائر. لا يتم تصنيف التغيرات في القيمة العادلة النسوبة لمخاطر الائتمان لبند المطلوبات المالية التي تم إدراجها في بيان الدخل الشامل في وقت لاحق إلى بيان الأرباح أو الخسائر؛ وبدلاً من ذلك، يتم تحويلها إلى أرباح مستبقة عند إلغاء تثبيت بند المطلوبات المالية.

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

مطلوبات مالية تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

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

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

إلغاء تثبيت المطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء تثبيت المطلوبات المالية عندما وفقط عندما يتم استيفاء التزامات المجموعة أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. يتم تثبيت الفرق بين القيمة المدرجة لبند المطلوبات المالية الذي تم تثبيته 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 ب درهم الإمارات العربية المتحدة ("الدراهم الإماراتي") وهو العملة الرسمية للشركة وعملة عرض البيانات المالية للمجموعة.

ب) المعاملات والأرصدة

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

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

شركات المجموعة

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

- i. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات لكل بيان مركز مالي معروض بسعر الصرف عند الإغلاق بتاريخ بيان المركز المالي؛
- ii. يتم تحويل الإيرادات والمصروفات لكل بيان أرباح أو خسائر بمتوسط أسعار الصرف؛

- iii. ويتم تثبيت كافة 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 النسوبة لمساهمي الشركة إلى الأرباح أو الخسائر.

في حال إجراء استبعاد جزئي لا يؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة التي تشمل عمليات أجنبية، فإن الحصة النسبية في فروقات أسعار الصرف المتراكمة تتم إعادتها إلى الحصة غير المسيطرة ولا يتم تثبيتها في الأرباح أو الخسائر.

3. السياسات 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 لبند الموجودات أو يتم تثبيتها كبند موجودات منفصل، حسبما يكون ملائماً، وذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بصورة موثوقة.

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

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

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

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

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد من خلال مقارنة العوائد مع القيمة الدفترية لبند الموجودات، ويتم تثبيتها 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.

عقود الإيجار

تقوم المجموعة، في بداية العقد، بتقييم ما إذا كان العقد عبارة عن، أو يحتوي على، عقد إيجار. وهذا إذا كان العقد يمنح الحق في السيطرة على استخدام بند موجودات محدد لفترة معينة نظير مقابل مادي.

المجموعة كمستأجر

موجودات حق الاستخدام

قامت المجموعة بتطبيق منهج واحد للتثبيت والقياس بالنسبة لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتثبيت مطلوبات الإيجار لتسديد دفعات الإيجار وموجودات حق الاستخدام والتي تمثل حق استخدام الموجودات المعنية.

تقوم المجموعة بتثبيت موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر بند الموجودات المعني للاستخدام). ولاحقاً للتثبيت الأولي، يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعدّلها لغرض أي إعادة تقييم لمطلوبات عقد الإيجار. تشمل تكلفة بند موجودات حق الاستخدام على مبلغ بند مطلوبات الإيجار المثبت والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة.

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت كما يلي:

حق الاستخدام	سنوات
السيارات	3 سنوات
مباني	3- سنوات

العقارات الاستثمارية

التثبيت

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

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

القياس

يتم مبدئياً قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة. لاحقاً للتثبيت المبدئي يتم احتساب العقارات الاستثمارية باستخدام نموذج القيمة العادلة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 40 “العقارات الاستثمارية”. يتم تثبيت أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر.

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

3. السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات مشغولة من قبل المالك

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

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 تثبيت أية أرباح ناتجة عن التحويل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد. لأغراض محاسبية لاحقة، تصبح القيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف هي تكلفة العقارات المحولة. لاحقاً للتحويل، يتم تقييم هذه العقارات بالتكلفة وفقاً لسياسة القياس الخاصة بالعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.

التحويل من عقارات مشغولة من قبل المالك إلى عقارات استثمارية

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

بيع العقارات الاستثمارية

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

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 بند الموجودات القابلة للاسترداد.

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

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

هذا ويتم تثبيت خسائر انخفاض القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية لبند موجودات ما أو وحدته المنتجة للنقد عن قيمته القابلة للاسترداد. يتم تثبيت خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، ضمن الأرباح أو الخسائر الموحد.

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 وصافي القيمة القابلة للتحقيق المقدرة، أيهما أقل. تتألف تكلفة الأعمال قيد الإنجاز من تكاليف الإنشاءات وغيرها من التكاليف المباشرة ذات الصلة. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدّر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكلفة الإنجاز ومصروفات البيع.

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

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

النقدية وشبه النقدية

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

دفعات مقدمة من العملاء

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

مكافآت الموظفين

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

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

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

إن المجموعة عضو في برنامج المعاشات المطبق من قبل الهيئة الاتحادية العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم أداء المساهمات الخاصة بالموظفين من مواطني دولة الإمارات

العربية المتحدة، ويتم احتسابها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وفقاً لأحكام القانون الاتحادي رقم 7 لسنة 1999 المتعلق بقانون المعاشات والتأمينات الاجتماعية.

تكاليف القروض

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

مطلوبات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بتثبيت مطلوبات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها خلال مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أية حوافز إيجار مستحقة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. وتشمل دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم تثبيت دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصاريف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

من أجل احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة نسبة الافتراض المتزايدة، حيثما ينطبق، في تاريخ بدء عقد الإيجار نظراً لأن سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد الإيجار ليعكس ازدياد الفائدة وتخفيضه مقابل دفعات الإيجار المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة الجوهرية أو تغيير في التقييم لشراء بند الموجودات المعني.

3. السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

عقود الإيجار قصيرة الأجل والموجودات منخفضة القيمة

تقوم المجموعة بتطبيق إعفاء تثبيت عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل (أي عقود الإيجار هذه التي لها مدة إيجار من 12 شهراً أو أقل ابتداءً من تاريخ بدء العقد ولا تتضمن خيار الشراء). كما يطبق أيضاً إعفاء تثبيت الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات التي تُعدّ منخفضة القيمة. يتم تثبيت دفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

الضريبة المؤجلة

يتم تكوين مخصص الضرائب المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات على الفروقات المؤقتة بين الأسس الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها المدرجة لأغراض التقارير المالية بتاريخ اعداد التقرير المالي. يتم تثبيت مطلوبات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة، باستثناء:

- عندما تنشأ مطلوبات الضريبة المؤجلة من التثبيت الأولي للشهرة أو لبند موجودات أو لبند مطلوبات في المعاملة التي ليست دمج الأعمال ولا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة.
 - فيما يتعلق بالفروقات المؤقتة الخاضعة للضريبة المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الشقيقة والحصص في الترتيبات المشتركة، حيث يمكن التحكم في توقيت عكس الفروقات المؤقتة وأنه من المحتمل أن الفروق المؤقتة لن تنعكس في المستقبل المنظور.
- يتم تثبيت موجودات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة. تثبت موجودات الضريبة المؤجلة إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح أن الربح الخاضع للضريبة سوف يكون متوفراً مقابل الذي يمكن استخدامه من الفروقات المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة ما عدا:

- عندما تنشأ موجودات الضريبة المؤجلة المتعلقة بالفروقات المؤقتة القابلة للخصم من التثبيت الأولي لبند موجودات أو لبند مطلوبات في المعاملة التي ليست دمج أعمال ولا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة
- فيما يتعلق بالفروقات المؤقتة القابلة للخصم المرتبطة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الشقيقة والحصص في الترتيبات المشتركة، يتم تثبيت موجودات الضريبة المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح أن الفروقات المؤقتة سوف يتم عكسها في المستقبل المنظور وأن الربح الخاضع للضريبة سوف يكون متاحاً مقابل الذي يمكن استخدامه من الفروقات المؤقتة.

تتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات الضريبة المؤجلة في تاريخ تقديم كل تقرير مالي وتخفيضها الى الحد الذي لم يعد من المرجح ان يكون الربح الخاضع للضريبة الكافي متوفراً للسماح باستخدام كل أو جزء من بند موجودات الضريبة المؤجلة. إن موجودات الضريبة المؤجلة غير المثبتة يتم إعادة تقييمها في تاريخ تقديم كل تقرير مالي ويتم تثبيتها إلى الحد الذي يصبح فيه من المرجح أن الربح الخاضع للضريبة سوف يسمح في المستقبل باسترداد بند موجودات الضريبة المؤجلة.

ضريبة الدخل

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل الحالية بالمبلغ المتوقع تحصيله من أو المدفوع لسلطات الضرائب.

إن ضريبة الدخل الحالية المتعلقة بالبند المثبتة مباشرة ضمن حقوق الملكية يتم تثبيتها ضمن حقوق الملكية وليس في بيان الدخل الشامل الموحد. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم المراكز المتعلقة بعوائد الضريبة بخصوص الأوضاع التي تكون فيها التشريعات الضريبية المطبقة خاضعة للتفسير وتحديد الخصصات عندما يكون ذلك ملائماً.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بالنسب الضريبية المتوقع تطبيقها في السنة عند تحقيق بند الموجودات أو سداد بند المطلوبات، استناداً إلى النسب الضريبية (القوانين الضريبية) المطبقة فعلياً بتاريخ التقرير.

إن الضريبة المؤجلة التي تتعلق بالبند المثبتة خارج الأرباح أو الخسائر يتم تثبيتها خارج الأرباح أو الخسائر. يتم تثبيت بنود الضريبة المؤجلة بخصوص المعاملة المعنية إما ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى أو مباشرةً في حقوق الملكية.

إن الزايا المستحوز عليها كجزء من دمج الأعمال، ولكن لا تستوفي معايير التثبيت المنفصل في ذلك الوقت، يتم تثبيتها لاحقاً إذا تغيرت معلومات جديدة حول الحقائق والظروف. يتم معاملة التعديل إما على أنه انخفاض في قيمة الشهرة (طالما أنه لا يتجاوز الشهرة) إذا تم تكبده خلال فترة القياس أو في حالة تثبيت في الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتسوية موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة فقط إذا كان لديها حق قانوني ملزم لتسوية موجودات الضريبة الحالية ومطلوبات الضريبة الحالية التي تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس السلطة الضريبية إما على نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو على منشآت مختلفة خاضعة للضريبة، والتي تهدف إما لتسوية مطلوبات وموجودات

تثبيت الإيرادات

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

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

الخطوة 1	تعريف العقد (العقود) مع العميل: يتمثل العقد في اتفاقية بين طرفين أو أكثر تنشأ بموجبها حقوق والتزامات واجبة التنفيذ، وتوضح المعايير التي يتعين الوفاء بها لكل عقد.
الخطوة 2	تعريف تعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: تتمثل تعهدات الأعمال التعاقدية في وعد يتم التعهد به بموجب عقد مع عميل ما بغرض تحويل بضائع أو خدمات للعميل.
الخطوة 3	تحديد سعر المعاملة: يتمثل سعر المعاملة في المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم التعهد بها للعميل، باستثناء المبالغ التي تم تحصيلها بالإجابة عن أطراف أخرى.
الخطوة 4	تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقد: بالنسبة للعقد الذي ينطوي على تعهد بتنفيذ أكثر من عمل تعاقدية، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة بقيمة تمثل المقابل المالي الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل تعهد من تعهدات الأعمال التعاقدية كل على حدة.
الخطوة 5	تثبيت الإيرادات عندما (أو بمجرد) وفاء المنشأة بتعهدات الأعمال التعاقدية.

الضريبة الحالية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وسداد المطلوبات بالتزامن، في كل فترة مستقبلية يُتوقع فيها تسوية أو استرداد المبالغ الجوهرية لمطلوبات أو موجودات الضريبة المؤجلة.

الخصصات

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

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

يتم قياس الخصصات بالقيمة الحالية للنفقات المتوقعة لتسوية الالتزام باستخدام معدلٍ يعكس عمليات التقييم الحالية في السوق للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام. يتم تثبيت الزيادات في الخصصات نتيجة لمرور الوقت كمصروف فائدة.

3. السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

تثبيت الإيرادات (تمة)

تُعتبر المجموعة أنها أوفت بتعهدات الأعمال التعاقدية، ومن ثم تقوم بتثبيت الإيرادات على المدى الزمني في حال استيفاء 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 بند موجودات خاضع لسيطرة العميل بمجرد نشأته أو تعزيزه؛ أو
3. لم يترتب على أداء المجموعة نشأة بند موجودات ما ذو استخدام بديل للمجموعة ويكون لدى المجموعة حق قابل للنفاذ بدفعات مقابل الأعمال المنجزة حتى تاريخه.

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

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

عندما تقوم المجموعة بالوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية من خلال تقديم البضائع أو الخدمات المُعهد بها، تقوم المجموعة حينئذٍ بإنشاء بند موجودات بموجب عقد استناداً إلى قيمة المقابل المالي الذي تم تحقيقه من خلال الأداء. عندما يتجاوز المقابل المالي المستلم من العميل قيمة الإيرادات المثبتة، 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 تثبيت الإيرادات في البيانات المالية الموحدة إلى الحد الذي يحتمل أن تتدفق فيه المنافع الاقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس الإيرادات والتكاليف على نحو موثوق، عند الاقتضاء.

الدخل من مصادرة العقارات

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

إيرادات الخدمات

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

دخل الإيجارات

يتم تثبيت الدخل من عقود الإيجار التشغيلي بأقساط متساوية على مدى فترة عقد الإيجار. عندما تقوم المجموعة بتقديم حوافز إيجارٍ تشغيلي لعملائها، يتم تثبيت التكلفة الإجمالية للحوافز كخصم من دخل الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار بأقساط متساوية.

إيرادات الضيافة الغرف

يتم تثبيت إيرادات الغرفة على مدى فترة من الوقت (بالصافي بعد استقطاع الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عندما يتم شغل الغرف وتقديم الخدمات للضيوف.

الأغذية والمشروبات

يتم تثبيت إيرادات الأغذية والمشروبات (بالصافي بعد استقطاع الخصومات ورسوم البلدية عند الاقتضاء) عند بيع الطلبات أو تقديمها.

إيرادات التشغيل الأخرى

يتم تثبيت الإيرادات 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 تثبيت إيرادات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد على أساس الاستحقاق الزمني باستخدام طريقة العائد الفعلي.

دخل توزيعات الأرباح

يتم تثبيت دخل توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في استلام توزيعات الأرباح.

توزيعات الأرباح

يتم تثبيت توزيعات 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 وامتيازات الملكية بصورة فعلية كعقود إيجارٍ تشغيلي. يتم إدراج المبالغ المدفوعة بموجب عقود الإيجار التشغيلي (بعد استقطاع الحوافز المقبوضة من المؤجر) في الأرباح أو الخسائر على أساس قيمة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

مقاصة الأدوات المالية

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

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 تثبيت المطلوبات عن المبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل

للبضائع أو الموجودات أو الخدمات المستلمة، سواء تم إصدار فواتير بها من قبل المورد أم لا. ويتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي (معدل الفائدة الفعلي).

أحداث بعد تاريخ التقرير

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

التصنيف المتداول أو غير المتداول

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

يتم تصنيف بند الموجودات كمتداول عند:

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

يتم تصنيف بند المطلوبات كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
- الاحتفاظ به بشكلٍ رئيسي لغرض التجارة
- مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو مستحقة الدفع عند الطلب)؛ أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية بند المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

يتم بصورة مستمرة تقييم التقديرات والأحكام وهي 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 الإدارة 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 المجموعة بمراجعة الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل شركة التقييم المستقلة والإدارة المالية، وترى الإدارة أن هذه الافتراضات والمنهجيات تبدو معقولة كما في تاريخ التقرير مع الأخذ بالاعتبار الوضع الحالي للاقتصاد والقطاع العقاري في دولة الإمارات العربية المتحدة.

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

إن استرداد استثمار في شركة مستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية يُعتبر من المجالات التي تنطوي على أحكام هامة من الإدارة حيث تتطلب إجراء تقييم حول ما إذا كان من 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 بند الموجودات ذي الصلة.

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

إن تطبيق سياسة تثبيت الإيرادات 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 لتثبيت الإيرادات. قامت المجموعة بإجراء هذا التقييم على أساس اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، حيث يتم إبرام هذه الاتفاقيات لتقديم موجودات عقارية للعميل، ولا تقوم المجموعة بإنشاء أي موجودات يمكن استخدامها من قبل المجموعة لأي غرض آخر، وعادةً ما يكون لديها حق نافذ بدفعات مقابل الأعمال التعاقدية المنجزة حتى تاريخه. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بتثبيت الإيرادات على المدى الزمني، وفي حالات أخرى يتم تثبيت الإيرادات 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 تثبيت الإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. في حال عقود بيع موجودات عقارية، يتم عادةً تثبيت الإيرادات 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 تثبيت الإيرادات على المدى الزمني. ترى المجموعة أن أفضل مؤشر للإيرادات المحققة فعلياً من خلال استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب تثبيت الإيرادات 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 تثبيتها.

(د) تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد التكلفة المنسوبة للإيرادات التي يتم تثبيتها. 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.

(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 الداخلية المنفذة استناداً إلى بيانات المبيعات السوقية لغرض التأكد من القيمة القابلة للاسترداد.

4. التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تمة)

(و) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

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

- الاستخدام المتوقع للموجودات،
- البلى والاستهلاك 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 تضع الإدارة تقديرات للقيم المتبقية لأي بنود من بنود الممتلكات والمعدات في نهاية عمرها الإنتاجي.

(ز) انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

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

(ح) تصنيف العقارات

عند القيام بتصنيف العقارات، قامت الإدارة بإصدار أحكامًا مختلفة. إن الحكم مطلوب في تحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة الحكم بشكل ثابت وفقًا 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.

(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 تثبيت مخصصات انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد، تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة المستحقة من جهة ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والتعاقدية والمدينين الآخرين من العملاء الأفراد، والتي تشمل مجموعة كبيرة جدا من الأرصة الصغيرة. تستند معدلات الخسارة إلى الخبرة التاريخية الفعلية لخسارة الائتمان. وتتضاعف هذه المعدلات بعوامل متدرجة لتعكس الفروق بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي من خلالها تم جمع البيانات التاريخية، والظروف الحالية، ونظرة المجموعة للظروف الاقتصادية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة. وتستند عوامل القياس إلى السعر الفعلي والمتوقع لنفط برنت.

5. ممتلكات ومعدات

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	
التكلفة						
كما في 1 يناير 2023	79	623	121,394	4,796	576,785	
إضافات	4,448	-	3,035	13	34	
تعديلات	-	-	(2,277)	-	(14,235)	
كما في 31 ديسمبر 2023						
إضافات	3,316	-	6,032	108	-	
استبعاد	(398)	(211)	-	-	-	
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح 8)	-	-	(143)	-	(1,644)	
تحويلات	(2,486)	-	640	-	1,846	
كما في 31 ديسمبر 2024						
701,755	4,959	412	128,681	4,917	562,786	
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة						
كما في 1 يناير 2023	-	324	60,488	4,222	117,180	
المحمل للسنة (إيضاح 5 (د))	-	79	9,901	210	6,919	
عكس انخفاض القيمة (إيضاح 5 (ج))	-	-	-	-	(69,860)	
كما في 31 ديسمبر 2023						
المحمل للسنة (إيضاح 5 (د))	-	74	11,084	151	7,568	
استبعاد	-	(211)	-	-	-	
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح 8)	-	-	(15)	-	(167)	
كما في 31 ديسمبر 2024						
147,947	-	266	81,458	4,583	61,640	
القيمة الدفترية						
كما في 31 ديسمبر 2023	4,527	220	51,763	377	508,345	
كما في 31 ديسمبر 2024						
553,808	4,959	146	47,223	334	501,146	

5. ممتلكات ومعدات (تمة)

- أ. تم رهن أرض ومباني تبلغ قيمتها المدرجة 468,7 مليون درهم (2023 - 498,6 مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح 16).
- ب. خلال السنة، أعادت الشركة تصنيف 1,6 مليون درهم إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدة (إيضاح 8).
- ج. لدى المجموعة محفظة من موجودات الضيافة المدرجة في الممتلكات والمعدات تبلغ 515,5 مليون درهم (2023 - 527,7 مليون درهم) والتي لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة مقابلها خلال السنة (2023 - عكس خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 69,9 مليون درهم). تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد للموجودات الفندقية باستخدام القيم العادلة الاسترشادية للعقار كما في 31 ديسمبر وفق تقييم الإدارة. استخدم الفريق منهجية الدخل لتحديد القيم العادلة لهذه الفنادق.
- استنتجت الإدارة إلى أن القيمة القابلة للاسترداد تعادل القيمة في الاستخدام. عند تحديد القيمة في الاستخدام، قدرت الإدارة التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية وحددت معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. تم تحديد تقدير القيمة في الاستخدام باستخدام معدل خصم بنسبة 9,75% (2023 - 10%) ومعدل نمو قيمة نهائية بنسبة 3% (2023 - 3%).
- د. تم توزيع مصاريف الاستهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر وبند الدخل الشامل الأخرى الموحد كما يلي:

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	
14,555	16,602	تكاليف مباشرة [إيضاح 22 (2) و (3)]
2,554	2,275	المصروفات العمومية والإدارية والبيعية (إيضاح 24)
17,109	18,877	

6. العقارات الاستثمارية

المواقف داخل دولة الإمارات العربية المتحدة* ألف درهم	وحدات المخازن داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	وحدات التجزئة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	شقق خدمية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	بنود أخرى داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	2024 إجمالي ألف درهم	2023 إجمالي ألف درهم
3	3	3	3	3		
74,198	13,898	289,396	309,595	184,280	871,367	762,776
-	-	194	-	7,272	7,466	(8,503)
-	-	-	-	4,560	4,560	21,046
-	-	-	-	-	-	96,048
كما في 31 يناير	كما في 31 ديسمبر	كما في 31 ديسمبر	كما في 31 ديسمبر	كما في 31 ديسمبر	كما في 31 ديسمبر	كما في 31 ديسمبر
74,198	13,898	289,590	309,595	196,112	883,393	871,367

*تشمل المباني ذات الاستخدام المتنوع ومباني التأجير والشقق السكنية.

- يتم تثبيت العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، ويتم تصنيفها ضمن مستويات النظام المدرج للقيمة العادلة استناداً إلى أدنى مستوى من المدخلات الهامة للقياس بأكمله. تم تحديد مختلف المستويات على النحو التالي:
- أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متطابقة (المستوى 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 تثبيت التحويلات إلى ومن مستويات النظام المدرج للقيمة العادلة في تاريخ الحدث أو التغيير في الظروف التي تسببت في حدوث التحويل.

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ 487,8 مليون درهم (2023: 487,8 مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح 16).

خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات ومواقف السيارات بمبلغ 4,6 مليون درهم من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدات (2023: بمبلغ 24,5 مليون درهم). تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بقيمتها العادلة وترى الإدارة أن القيمة المدرجة للوحدات المحولة تعادل القيمة العادلة في تاريخ التحويل. لم تُعد الشركة تصنيف أي وحدات خلال السنة إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (2023: 3,4 مليون درهم) (إيضاح 8).

6 العقارات الاستثمارية (تمة)

عمليات التقييم

تم تقييم وحدات البيع بالتجزئة والمواقف ووحدات المخازن المدرجة ضمن العقارات الاستثمارية للمجموعة من قبل شركات تقييم متخصصة ومستقلة، ويتمتع هؤلاء المقيمين بمؤهلات مناسبة كما أن لديهم خبرة في تقييم مواقع وقطاعات العقارات الاستثمارية المعنية بالتقييم. بالنسبة لكافة العقارات الاستثمارية، فإن استخدامها الحالي يعادل أعلى وأفضل استخدام. تم تقييم مبنى مكتب للاستخدام المتنوع في دولة الإمارات العربية المتحدة ومباني الشقق الخدمية من قبل قسم الإدارة المالية للمجموعة. يتضمن قسم الإدارة المالية لدى المجموعة فريق يعمل أيضاً على مراجعة التقييمات التي تم تنفيذها من قبل شركات التقييم المستقلة لأغراض إعداد التقارير المالية. يتم إجراء مناقشة حول عمليات ونتائج التقييم فيما بين الإدارة وشركات التقييم المستقلة 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.

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

الدولة	القطاع	التقييم	التقدير	تصنيف المدخلات	تأثير أقل ألف درهم	تأثير أعلى ألف درهم	حساسية تقديرات الإدارة
الإمارات العربية المتحدة	مبنى للاستخدام المتنوع	طريقه رسملة الدخل طريقة مقارنة المبيعات	معدل العائد	8%	16,700	(14,090)	
			القيمة السوقية المقدرة	1,316 درهم إلى 2,280 درهم لكل قدم مربع	(1,194)	1,194	
الإمارات العربية المتحدة	مساحات المواقف	طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدرة	33 ألف درهم إلى 55 ألف درهم لكل موقف	(748)	748	
الإمارات العربية المتحدة	وحدات المخازن		القيمة السوقية المقدرة	144 إلى 294 درهم لكل قدم مربع	(139)	139	
الإمارات العربية المتحدة	وحدات تجزئة		القيمة السوقية المقدرة	944 درهم إلى 2,935 درهم لكل قدم مربع	(2,792)	2,792	
الإمارات العربية المتحدة	مبنى خدمي واحد	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم	9,75%	6,157	(5,694)	
الإمارات العربية المتحدة	عدد 2 شقق خدمية	طريقة مقارنة المبيعات	القيمة السوقية المقدرة	1,176 درهم إلى 1,985 درهم لكل قدم مربع	(2,454)	2,454	

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

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

القيمة الإيجارية المقدرة (لكل قدم مربع سنوياً)

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

معدل خصم التدفقات النقدية

يعكس تقييّمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية

كما في 31 ديسمبر 2024 والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.

بالنسبة لمباني الشقق الخدمية، تم تحديد التقييم باستخدام طريقة رسملة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة كما يلي:

الأرباح المقدرة (سنوياً)

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

معدل خصم التدفقات النقدية

يعكس تقييّمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

7. الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

المشاريع المشتركة		الشركة الشقيقة		الإجمالي	
2024	2023	2024	2023	2024	2023
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
973,064	965,929	395,412	390,742	1,368,476	1,356,671
137,179	57,135	20,709	4,670	157,888	61,805
(92,234)	(50,000)	-	-	(92,234)	(50,000)
(55,266)	-	-	-	(55,266)	-
962,743	973,064	416,121	395,412	1,378,864	1,368,476
في 31 ديسمبر					

حصة الربح (راجع ملحوظة (1) أدناه)
إعادة سداد مساهمة رأسمالية
توزيعات أرباح

7. الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة (تمة)

أ. إعادة تسوية حصة الربح

المشاريع المشتركة		الشركة الشقيقة		الإجمالي	
2024	2023	2024	2023	2024	2023
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
حصة الربح	139,207	58,540	20,709	4,670	159,916
تسوية بين الشركات	(2,028)	(1,405)	-	-	(1,405)
At 31 December	137,179	57,135	20,709	4,670	157,888
61,805					

الاستثمار في شركة شقيقة

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

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

نسبة حصة الملكية		2024	2023
		ألف درهم	ألف درهم
الموجودات غير المتداولة	940,193	940,193	940,193
الموجودات المتداولة	-	-	4
المطلوبات المتداولة	(1,146)	(1,146)	(1,058)
صافي الموجودات (100%)	939,047	939,047	939,139
حصة المجموعة من صافي الموجودات (22,72%)	213,351	213,351	213,372
التعديلات (راجع ملحوظة (1) أدناه)	202,770	202,770	182,040
القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة	416,121	416,121	395,412
الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (100%)	(184)	(184)	(184)
الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (22,72%)	(42)	(42)	(42)
تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع ملحوظة (1) أدناه)	20,751	20,751	4,712
حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل	20,709	20,709	4,670

أ. يتضمن ذلك القسط المدفوع من قبل المجموعة في وقت استثمارها الأصلي والتعديلات المتعلقة بتوافق السياسات المحاسبية للشركة الشقيقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

الاستثمار في مشروع مشترك

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

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

نسبة حصة الملكية		2024	2023
		ألف درهم	ألف درهم
50%	50%		
الموجودات غير المتداولة	1,177,882	1,177,882	1,188,377
الموجودات المتداولة	84,686	84,686	198,027
المطلوبات غير المتداولة	-	-	-
المطلوبات المتداولة	(70,792)	(70,792)	(56,036)
صافي الموجودات (100%)	1,191,776	1,191,776	1,330,368
حصة المجموعة من صافي الموجودات (50%)	595,888	595,888	665,184
التعديلات (راجع ملحوظة (1) أدناه)	366,855	366,855	307,880
القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة	962,743	962,743	973,064

		2024	2023
		ألف درهم	ألف درهم
الإيرادات	209,522	209,522	234,186
إيرادات الفوائد	2,327	2,327	3,625
استهلاك وإطفاء	27,970	27,970	26,290
الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (100%)	129,455	129,455	95,046
الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (50%)	64,727	64,727	47,523
تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع ملحوظة (1) أدناه)	77,269	77,269	12,809
تعديلات أخرى	(2,789)	(2,789)	(1,792)
حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل	139,207	139,207	58,540

أ. يتضمن ذلك العلاوة المدفوعة من قبل المجموعة في وقت استثمارها الأصلي والتعديلات المتعلقة باتساق السياسات المحاسبية للمشروع المشترك مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

8. العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
كما في 1 يناير 2023	300,534	469,132	1,463,259
إضافات	636	296,217	297,894
تحويلات	242,690	(25,559)	-
تحويل إلى عقار استثماري (إيضاح 6)	(21,046)	-	(21,046)
انخفاض القيمة	-	-	(6,460)
بيع عقارات (إيضاح 22)	(278,228)	(436,683)	(714,911)
كما في 31 ديسمبر 2023	244,586	303,107	1,018,736
كما في 1 يناير 2024	244,586	303,107	1,018,736
إضافات	16,889	603,118	793,170
تحويلات	-	95,368	(95,368)
تحويل إلى عقار استثماري (إيضاح 6)	(4,560)	-	(4,560)
تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح 5)	1,605	-	1,605
بيع عقارات (إيضاح 22)	(112,975)	(739,894)	(852,869)
كما في 31 ديسمبر 2024	145,545	261,699	548,838

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، أعادت الشركة تصنيف وحدة من الممتلكات والمكائن والمعدات بمبلغ 1,6 مليون درهم (2023: لا شيء) بناءً على تغيير في استخدام الوحدة (إيضاح 5).

خلال السنة، أعادت الشركة تصنيف بعض الوحدات التي تبلغ قيمتها 4,5 مليون درهم إلى عقارات استثمارية (2023: 24,5 مليون درهم). ولم تقم الشركة بإعادة تصنيف أي وحدة من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع خلال السنة (2023: 3,4 مليون درهم) (إيضاح 6).

تم رهن قطع الأراضي بما في ذلك مشروع قيد التطوير بقيمة إجمالية مدرجة بمبلغ 444 مليون درهم (2023: 641 مليون درهم) والعقارات المكتملة التي تبلغ إجمالي قيمتها المدرجة 35,2 مليون درهم (31 ديسمبر 2023: 65,6 مليون درهم) بموجب التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح 16).

في السنة الحالية، ثبتت المجموعة مبلغ 852,9 مليون درهم (2023: 714,9 مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

ضمن "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المثبتة بمبلغ 1,193,9 مليون درهم (2023: 950,1 مليون درهم) (إيضاحي 21 و 22).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها 548,8 مليون درهم كما في تاريخ التقرير (31 ديسمبر 2023: 471 مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

9. الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	
792,666	812,093	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع ملحوظة (1) أدناه)
346,548	393,790	الذمم المدينة الأخرى (راجع ملحوظة (2) أدناه)
1,139,214	1,205,883	
853,041	1,052,712	متداول
286,173	153,171	غير متداول
1,139,214	1,205,883	الإجمالي
2023 AED'000	2024 AED'000	1. الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير
		الذمم المدينة التجارية
247,655	164,402	الذمم المدينة التجارية المستحقة خلال 12 شهراً
		موجودات العقود
258,838	494,520	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المستحقة خلال 12 شهراً
286,173	153,171	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المستحقة بعد 12 شهراً
792,666	812,093	إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بعد تنزيل مخصص انخفاض القيمة البالغ 125,7 مليون درهم (2023: 121,5 مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

كما في 31 ديسمبر 2024، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات 703,8 مليون درهم (2023: 690,2 مليون درهم)، وبلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى 108,2 مليون درهم (2023: 102,5 مليون درهم).

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

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

31 ديسمبر 2024	إجمالي الذمم المدينة ألف درهم	مخصص انخفاض القيمة ألف درهم	صافي الذمم المدينة ألف درهم	نسبة خسارة الائتمان المتوقعة
موجودات العقود	649,462	(1,771)	647,691	0.27%
حتى 3 أشهر	76,097	(6,411)	69,686	8.42%
أكثر من 3 أشهر	100,986	(6,270)	94,716	6.21%
تم تكوين مخصص لها بالكامل	111,233	(111,233)	-	100%
	937,778	(125,685)	812,093	
31 ديسمبر 2023				
موجودات العقود	547,510	(2,499)	545,011	0.46%
حتى 3 أشهر	136,966	(3,608)	133,358	2.63%
أكثر من 3 أشهر	120,741	(6,444)	114,297	5.34%
تم تكوين مخصص لها بالكامل	108,939	(108,939)	-	100%
	914,156	(121,490)	792,666	

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

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
132,399	83,626	الدفعات المقدمة للمقاولين
12,432	5,220	الدفعات المقدمة للموردين
160,465	183,432	مصرفات مدفوعة مقدماً
97,540	82,259	أخرى
402,836	354,537	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
(9,046)	(7,989)	
393,790	346,548	

10. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

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.

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
17,369	18,408	مساهم الأغلبية النهائي
23,960	41,760	إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات التمويل
3,296	100	تكاليف التمويل
60,000	317,450	سحب قروض
		سداد قروض

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
4,57	2,811	مشروع مشترك
55,266	50,000	إيرادات تشغيلية أخرى
92,234	-	إيرادات توزيعات أرباح
		إعادة سداد مساهمة رأسمالية

ب. مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
13,869	15,156	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل للموظفين
476	382	معاشات ومكافآت نهاية الخدمة للموظفين
400	365	أتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة *
5,550	4,100	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة **
20,295	20,003	

* لم يتم تثبيت أي أتعاب إضافية عن حضور جلسات مجلس الإدارة (٢٠٢٣: ٠,٠٩ مليون درهم) خلال السنة تتعلق بالسنة السابقة.

** تم تثبيت مدفوعات إضافية لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١ مليون درهم (٢٠٢٣: ٠,٥٥ مليون درهم) خلال السنة بناءً على الموافقة النهائية للمساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ١٨ أبريل ٢٠٢٤.

10. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تمة)

أ. يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

2023	2024	
ألف درهم	ألف درهم	
متداولة		
3,466	2,673	المستحق من مشروع مشترك
257,184	2,756	المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
260,650	5,429	
(1,394)	(1,384)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
259,256	4,045	

كانت بعض العقارات محل نزاع مع أحد المطورين في دولة الإمارات العربية المتحدة (“طرف ذي علاقة”) وحكمت محكمة التمييز لصالح المجموعة في عام 2019، وهو القرار الذي أكد الحكم الذي أصدرته محكمة الاستئناف بتأييد حكم محكمة الدرجة الأولى في دبي بإنهاء جميع اتفاقيات البيع والشراء الخاصة بالأراضي محل النزاع وحكمت أيضاً بإلزام الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة بقيمة 412 مليون درهم ودفع تعويض بقيمة 61 مليون درهم بالإضافة إلى فائدة قانونية بنسبة 9% تُستحق من تاريخ تقديم الدعوى.

في 2022، وقعت المجموعة اتفاقية تسوية مشروطة (“الاتفاقية”) مع طرف ذي علاقة بمبلغ 500 مليون درهم. واستلمت المجموعة 200 مليون درهم عند توقيع الاتفاقية رهناً باستلام المبلغ المتبقي بقيمة 300 مليون درهم خلال 18 شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية. وفي 2023، عكست الإدارة مخصص انخفاض القيمة البالغ 32,2 مليون درهم وثبتت أيضاً دخل بمبلغ 11,8 مليون درهم بناءً على المناقشات التي أُجريت مع الطرف ذي علاقة. وخلال الفترة الحالية، استلمت المجموعة المبلغ المتبقي بقيمة 300 مليون درهم، وبناءً عليه، ثبتت دخل تشغيلي آخر بمبلغ 44,2 مليون درهم.

يتضمن النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك مبالغ محتفظ بها لدى المساهم الرئيسي النهائي للمجموعة وأرصدة حسابات بنكية بمبلغ 159,5 مليون درهم (2023 - مدققة: 164,9 مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ 565 مليون درهم (2023 - 437 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.

أ. يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

2023	2024	
ألف درهم	ألف درهم	
متداولة		
320	196	مستحق إلى مساهم الأغلبية النهائي
100	101	مستحق إلى أطراف أخرى ذات علاقة
420	297	

في 31 ديسمبر 2024، كان لدى المجموعة قروض بنكية من مساهم الأغلبية بقيمة 424,8 مليون درهم (2023: 481,5 مليون درهم) بمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح 16).

11. النقد والأرصدة لدى البنوك

2023	2024	
ألف درهم	ألف درهم	
726,416	1,053,835	النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب
607,000	805,881	ودائع ثابتة
479	493	النقد في الصندوق
1,333,895	1,860,209	
(1,257)	(1,566)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
1,332,638	1,858,643	النقد والأرصدة لدى البنوك
(349,811)	(180,620)	ناقصاً: ودائع باستحقاق أصلي لأكثر من ثلاثة أشهر
982,827	1,678,023	النقدية وشبه النقدية

تشتمل الأرصدة البنكية على رصيد بمبلغ 844,4 مليون درهم (31 ديسمبر 2023: 540,2 مليون درهم) وودائع ثابتة تشمل رصيد بقيمة 278 مليون درهم (31 ديسمبر 2023: 168 مليون درهم) درهم تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان.

تتضمن حسابات الضمان هذه حسابات الضمان الخاصة بالمشروع حيث يتم تحصيل المبالغ مقابل بيع العقارات وتكون متاحة للمدفوعات المتعلقة ببناء عقارات للتطوير. تتضمن حسابات الضمان هذه كذلك حسابات ضمان إدارة المجمعات لاختلاف العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة للمدفوعات لإدارة وصيانة العقارات.

يشتمل رصيد الحسابات المصرفية على رصيد بمبلغ 114,6 مليون درهم (2023: 103,9 مليون درهم)، والمحتفظ به بصفة ائتمانية في حسابات ضمان نيابة عن الغير، والتي يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة.

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

الاستثمار في صندوق استثماري عقاري	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
1 يناير	4,040	4,894
التغير في القيمة العادلة	5,938	(854)
31 ديسمبر	9,978	4,040

13. رأس المال

يتألف رأس المال كما في 31 ديسمبر 2024 من 4,375,837,645 سهمًا (31 ديسمبر 2023: 4,375,837,645 سهم) بقيمة 1 درهم للسهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

أقر المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوي للمساهمين المنعقد في 18 أبريل 2024 توزيعات أرباح عن الأسهم العادية بقيمة 175,04 مليون درهم (4 فلس للسهم) وتم دفعها خلال الفترة.

14. الحصة غير المسيطرة

تمثل الحصة غير المسيطرة الحصة التناسبية للمساهم بحصص الأقلية في القيمة الإجمالية لصافي موجودات الشركة التابعة ونتائج عمليات الشركة التابعة.

نسبة حصة الملكية التي تحتفظ بها الحصة غير المسيطرة:	بلد التأسيس	2024	2023
ريفاج للتطوير العقاري ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	48%	-

	2024	2023
الرصيد المتراكم	27,376	-
الخسارة المخصصة	(104)	-

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر	إيضاح	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
مصاريف عمومية وإدارية وبيعية		(586)	-
دخل تشغيلي آخر		14	-
تكلفة تمويل		(253)	-
الخسارة للسنة قبل الضريبة		(825)	-
فائدة ضريبة الدخل	35	609	-
الخسارة للسنة بعد الضريبة		(216)	-
إجمالي الدخل الشامل		(216)	-
الخسارة العائدة إلى الحصص غير المسيطرة		(104)	-

ملخص بيان المركز المالي	إيضاح	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
عقارات محتفظ بها لغرض التطوير والبيع (متداول)		60,498	-
ذمم مدينة تجارية وذمم العقود وذمم أخرى (متداول)		323	-
بند موجودات الضريبة المؤجلة (متداول)	35	609	-
نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك (متداول)		57,868	-
دفعات مقدمة من العملاء (متداول)		(57,402)	-
ذمم دائنة تجارية وأخرى (متداول)		(919)	-
مبالغ مستحقة لطرف ذي علاقة - بالصافي (متداول)		(3,944)	-
إجمالي حقوق الملكية		57,033	-
العائد إلى:			
مساهمي الشركة الأم		29,657	-
الحصة غير المسيطرة		27,376	-
		57,033	-

ملخص معلومات التدفقات النقدية	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
تشغيلية	58,121	-
استثمارية	-	-
تمويلية	(253)	-
صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية	57,868	-

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

2023	2024	
ألف درهم	ألف درهم	
التزامات التمويل الإسلامي		
متداولة	60,000	93,224
غير متداولة	415,296	551,093
إجمالي القروض	475,296	644,317
ألف درهم		
في 1 يناير 2023		937,508
مبالغ مسحوبة		104,512
مبالغ مسددة		(397,703)
في 31 ديسمبر 2023		644,317
مبالغ مسحوبة		3,296
مبالغ مسددة		(172,317)
في 31 ديسمبر 2024	475,296	

تمثل التزامات التمويل الإسلامي الإجارة والتسهيلات الإسلامية الأخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم الأغلبية النهائي) بقيمة 424,8 مليون درهم (2023 - 481,5 مليون درهم) [إيضاح 10(د)] ورصيد من البنوك المحلية الأخرى. تم الاستفادة من التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل.

تترتب على التزامات التمويل الإسلامي مع المساهم الرئيسي والبنوك المحلية الأخرى معدلات ربح بالأسعار السائدة في السوق وتسدد على أقساط ربع سنوية على مدى فترة من سنتين إلى ثمان سنوات من تاريخ التقرير (31 ديسمبر 2023 - مدققة: خمس سنوات إلى اثني عشرة سنة). إن مبلغ 303,9 مليون درهم من هذه التسهيلات متاح للسحب إلى المجموعة.

يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بقيمة 35,2 مليون درهم (2023 - 65,6 مليون درهم) (إيضاح 8)، والممتلكات والمعدات بقيمة 468,7 مليون درهم (2023 - 498,6 مليون درهم) (إيضاح 5) والعقارات الاستثمارية بقيمة 487,8 مليون درهم (2023 - 487,8 مليون درهم) (إيضاح 6).

17. الدفعات المقدمة من العملاء

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

فيما يلي الحركة خلال السنة:	2024	2023
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
1 يناير	374,594	198,170
مبالغ محصلة / فواتير مدفوعة مقدماً خلال السنة	485,604	365,921
مبالغ تم إصدار فواتير بها / الإيرادات المثبتة خلال السنة	(432,333)	(189,497)
31 ديسمبر	427,865	374,594

18. الذمم الدائنة التجارية والأخرى

	2024	2023
	ألف درهم	ألف درهم
الذمم الدائنة التجارية	211,220	235,675
ودائع قابلة للاسترداد	62,673	58,526
رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة	4,210	6,617
تكاليف مشروعات مستحقة	226,058	101,491
ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة	154,005	149,035
	658,166	551,344
متداولة	654,997	546,590
غير متداولة	3,169	4,754
المجموع	658,166	551,344

19. ذمم المحتجزات الدائنة

	2024	2023
	ألف درهم	ألف درهم
الجزء غير المتداول	28,019	17,572
الجزء المتداول	33,407	18,434
	61,426	36,006

تمثل المحتجزات الدائنة المبالغ المحتفظ بها المستحقة الدفع وفقاً لشروط العقد ويتم تسديد الدفعات المرحلية للمقاولين. من المقرر سداد المحتجزات غير المتداولة للمقاولين في غضون فترة تتراوح بين سنة إلى 4 سنوات من تاريخ التقرير.

20. مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
في 1 يناير	15,603	16,070
الحقل للسنة	3,686	3,296
للكافآت المدفوعة	(1,767)	(3,763)
في 31 ديسمبر	17,522	15,603

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

21. الإيرادات

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
أنشطة التطوير العقاري		
بيع عقارات	1,193,918	950,057
إيرادات تأجير	52,035	50,152
إدارة العقارات والمرافق وجمعيات الملاك	1,245,953	1,000,209
إدارة عقارات	26,856	26,396
إدارة مرافق وجمعيات ملاك	128,454	119,461
الضيافة	155,310	145,857
	111,531	108,222
	1,512,794	1,254,288

توقيت تثبيت الإيرادات	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الحول في وقت معين	168,104	556,807
الخصصة على مدى فترة زمنية	1,344,690	697,481
	1,512,794	1,254,288

تُثبت الإيرادات من أنشطة العقارات لغرض التطوير والإيرادات من الضيافة وإدارة العقارات والتسهيلات في نقطة زمنية معينة وبمرور الوقت.

سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

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

	2025 ألف درهم	2026 ألف درهم	2027 ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
بيع عقارات	1,180,587	391,221	168,763	1,740,571

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 فترات الأصلية المتوقعة سنة أو أقل.

22. التكاليف المباشرة

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
تكاليف عقارات مبيعة (1) (إيضاح 8)	852,869	714,911
تكاليف مباشرة لإدارة المرافق (2)	105,534	93,272
تكاليف مباشرة للضيافة (3)	38,166	35,604
تكاليف مباشرة لتأجير العقارات	9,919	16,918
أخرى	869	962
	1,007,357	861,667

أ. تتضمن تكلفة بيع العقارات عكس الانخفاض في قيمة العقارات المبيعة خلال السنة التي تم تسجيل انخفاض في القيمة مقابلها خلال السنوات السابقة بمبلغ 6,2 مليون درهم (2023: 9,5 مليون درهم).

أ. تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ 47,8 مليون درهم (2023: 41,3 مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق بالملكات والمعدات بمبلغ 0,9 مليون درهم (2023: 1 مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق ببند موجودات حق الاستخدام بمبلغ 2 مليون درهم (2023: 2,3 مليون درهم).

أ. تشمل تكاليف الضيافة تكاليف الموظفين بمبلغ 8 مليون درهم (2023: 8 مليون درهم) ومصاريف استهلاك تتعلق بالملكات والمعدات بمبلغ 15,7 مليون درهم (2023: 13,6 مليون درهم).

تتوقع المجموعة قابلية استرداد التكاليف الإضافية المتكبدة نتيجة الحصول على العقود، وعليه، تتم رسملة هذه التكاليف. يتم إطفاء التكاليف المرسملة عند تثبيت الإيرادات ذات الصلة.

تطبيقاً للبدايل العملية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، تقوم المجموعة بتثبيت التكاليف الإضافية للحصول على العقود كمصروفات عندما يتم تكبدها في حال كانت فترة إطفاء الموجودات التي كانت المجموعة لتثبتها هي سنة أو أقل.

23. الإيرادات التشغيلية الأخرى

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
17,371	14,995	عكس مستحقات ومطلوبات لم تعد مستحقة الدفع
44,170	11,758	إيرادات ناتجة عن تسوية جزئية مع طرف ذي علاقة (إيضاح 10 ج))
-	32,242	عكس انخفاض القيمة على التسوية الجزئية مع طرف ذي علاقة (إيضاح 10 ج))
39,213	31,930	أخرى
100,754	90,925	

24. المصروفات العمومية والإدارية والبيعية

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
107,858	95,664	تكاليف الموظفين (إيضاح 25)
79,685	67,947	مصاريف التسويق والبيع
5,484	8,576	الأتعاب القانونية والمهنية
693	891	مصاريف الإيجار
1,134	24	المساهمات المجتمعية
2,275	2,554	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح 5 د))
1,129	-	استهلاك عقارات استثمارية
6,628	4,182	مخصص / (عكس مخصص) انخفاض القيمة مقابل الذمم المدينة التجارية، والعقود والموجودات المالية الأخرى
49,363	45,596	أخرى
254,249	225,434	

25. تكاليف الموظفين

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
62,062	58,270	تكاليف رواتب
2,716	2,168	مكافآت نهاية الخدمة
716	709	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
42,364	34,517	مكافآت أخرى
107,858	95,664	

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 أيضاً مخصصاً للمطالبة المحتملة من قبل أطراف ثالثة تجاه الخدمات التي تقدمها الشركة.

وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 "المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة"، قررت المجموعة عدم عرض كافة الإفصاحات حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

27. تكاليف التمويل - بالصافي

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
42,976	59,812	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
(36,534)	(20,167)	إيرادات التمويل من ودائع بنكية قصيرة الأجل
6,442	39,645	صافي تكاليف التمويل

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.

2024	2023	
474,022	440,714	الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (ألف درهم)
4,375,838	4,375,838	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (بالآلاف)
10.83	10.07	ربحية السهم (بالفلس)

المخفّضة

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

29. التعهدات

في 31 ديسمبر 2024، كان لدى المجموعة إجمالي تعهدات بمبلغ 795,4 مليون درهم (2023: 583,8 مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ.

30. المطلوبات الطارئة

المطلوبات الطارئة

في 31 ديسمبر 2024، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة بمبلغ 517,5 مليون درهم (2023: 331,5 مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي تتضمن ضمانات أداء بمبلغ 500,1 مليون درهم (2023: 317,5 مليون درهم) صادرة لهيئة التنظيم العقاري مقابل المشاريع قيد التطوير. لدى المجموعة أيضاً مطلوبات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ 3,4 مليون درهم (2023: 3,4 مليون درهم) بالإنبابة عن إحدى الشركات التابعة (قيد التصفية). لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات جوهرية.

المطالبات القانونية

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق بعدة مطالبات محتملة من العملاء، وحيثما تقتضي الضرورة، تقوم بتكوين مخصصات كافية مقابل أية مطالبات محتملة. يتم إعادة تقييم هذه المخصصات بصورة منتظمة لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين 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 للخصص الحالي الذي تم تكوينه في الدفاتر المحاسبية. وقد قررت الشركة عدم عرض الإفصاحات الكاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 "المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة" حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

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

31. 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.

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

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات التي تم تحديدها لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقسيم المجموعة إلى ثلاث قطاعات تشغيل رئيسية تتمثل في؛ قطاع التطوير العقاري (شاملاً أنشطة بيع العقارات والتأجير)، وقطاع إدارة العقارات والمرافق، والأعمال المرتبطة بالضيافة.

أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	الضيافة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
في 31 ديسمبر 2024			
1,245,953	155,310	111,531	1,512,794
إيرادات القطاع - خارجية			
420,842	19,080	33,996	473,918
أرباح القطاع			
5,557,860	501,724	887,902	6,947,486
موجودات القطاع			
1,357,560	299,487	25,442	1,682,489
مطلوبات القطاع			
في 31 ديسمبر 2023			
1,000,209	145,857	108,222	1,254,288
إيرادات القطاع - خارجية			
281,153	22,348	137,213	440,714
أرباح القطاع			
5,210,284	460,668	893,917	6,564,869
موجودات القطاع			
1,337,827	270,764	18,033	1,626,624
مطلوبات القطاع			

المعلومات الجغرافية

كما في 31 ديسمبر 2024، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة لا شيء (2023: لا شيء).

32. إدارة المخاطر المالية

عوامل المخاطر المالية

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

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 المثبتة وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

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

مخاطر الأسعار

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

مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

تتعرض المجموعة لقدر ضئيل من مخاطر أسعار الفائدة والتي تنشأ من الودائع 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.

وفي حال ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في 31 ديسمبر 2024 بنسبة 1% مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ 5 مليون درهم (2023: لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ 7,1 مليون درهم)، ويعود ذلك بصورة رئيسية إلى ارتفاع/انخفاض مصروفات الفائدة على القروض التي تخضع لمعدلات فائدة متغيرة.

مخاطر الائتمان

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بموجوداتها المالية، وبشكل أساسي الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصروفات المدفوعة مقدماً) والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد لدى البنك والودائع المصرفية. يتم تقديم الذمم المدينة التجارية إلى عملاء ذوي تاريخ ائتماني مناسب. لا تتعرض المجموعة لأي تركيزات هامة أخرى فيما يتعلق بمخاطر الائتمان. يتم الاحتفاظ بالودائع المصرفية لدى مؤسسات مالية ذات سيولة ائتمانية عالية. تمثل القيمة الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير. فيما يلي أقصى تعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير:

2023	2024	
ألف درهم	ألف درهم	
866,936	900,586	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والمصاريف المدفوعة مقدماً)
259,256	4,045	المستحق من أطراف ذات علاقة
1,332,159	1,858,150	أرصدة لدى البنوك
2,458,351	2,762,781	

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. ويتم 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 (بناءً على تصنيف موديز أو ما يعادلها) في 31 ديسمبر 2024.

2023	2024	
ألف درهم	ألف درهم	
		الأرصدة لدى البنوك
498,523	670,003	1 أ
602,084	893,017	2 أ
-	75,102	ب 2
181,282	191,791	ب 1 أ
50,270	28,237	ب 2 أ - ب 3 أ
1,332,159	1,858,150	

32. إدارة المخاطر المالية (تمة)

إدارة مخاطر الائتمان

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

إيضاحات	إجمالي القيمة الدرجة ألف درهم	مخصص الخسارة الائتمانية ألف درهم	صافي القيمة المدرجة ألف درهم
31 ديسمبر 2024			
الذمم المدينة التجارية والتي لم تصدر بها فواتير	9 (i)	937,778	(125,685)
الذمم المدينة الأخرى (باستثناء دفعات مقدمة ومصاريف مدفوعة مقدما)	9 (ii)	97,540	(9,046)
المستحق من أطراف ذات علاقة	10 (c)	5,429	(1,384)
		1,040,747	904,632

إيضاحات	إجمالي القيمة الدرجة ألف درهم	مخصص الخسارة الائتمانية ألف درهم	صافي القيمة المدرجة ألف درهم
31 ديسمبر 2023			
الذمم المدينة التجارية والتي لم تصدر بها فواتير	9 (i)	914,156	(121,490)
الذمم المدينة الأخرى (باستثناء دفعات مقدمة ومصاريف مدفوعة مقدما)	9 (ii)	82,259	(7,989)
المستحق من أطراف ذات علاقة	10 (c)	260,650	(1,394)
		1,257,065	1,126,192

(1) بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لقياس مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على مدار العمر الزمني. تقوم المجموعة بتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة لهذه البنود باستخدام مصفوفة المخصص، القدرة بناءً على الخبرة التاريخية لخسارة الائتمان استناداً إلى حالة تجاوز فترة استحقاق الدينين، مع تعديلها حسبما يكون ملائماً لتعكس الظروف الحالية وتقديرات الظروف الاقتصادية المستقبلية. وفقاً لذلك، يتم عرض موجز مخاطر الائتمان لهذه الموجودات بناءً على حالة تجاوز فترة استحقاقها من حيث مصفوفة المخصص.

مخاطر السيولة

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 الاحتياطيات الكافية والتسهيلات المصرفية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يُحلل الجدول أدناه المطلوبات المالية للمجموعة حسب مجموعات الاستحقاق ذات الصلة استناداً إلى الفترة المتبقية بتاريخ بيان المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المُفصح عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المضمونة.

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 المضمونة.

التدفقات النقدية التعاقدية				
القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	من 2 - 5 سنوات ألف درهم	أكثر من خمس سنوات ألف درهم
كما في 31 ديسمبر 2024				
قروض	475,296	577,312	84,020	362,523
ذمم دائنة تجارية وأخرى	658,166	658,166	654,997	3,169
محتجزات دائنة	61,426	61,426	33,407	28,019
	1,194,888	1,296,904	772,424	393,711
				130,769

التدفقات النقدية التعاقدية				
القيمة الدفترية ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	خلال سنة واحدة ألف درهم	من 2 - 5 سنوات ألف درهم	أكثر من خمس سنوات ألف درهم
كما في 31 ديسمبر 2023				
قروض	644,317	810,963	133,003	474,981
ذمم دائنة تجارية وأخرى	551,344	551,344	546,590	4,754
محتجزات دائنة	36,006	36,006	18,434	17,572
	1,231,667	1,398,313	698,027	497,307
				202,979

راجع إيضاح 16 للتغيرات في المطلوبات التي تنشأ عن الأنشطة التمويلية.

32. إدارة المخاطر المالية (تمة)

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 المدرج للقيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف مثل هذه التقييمات.

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

المستوى 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 (أي كالأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مشتقة من الأسعار).
المستوى 3	مدخلات لموجودات أو مطلوبات، غير مرتكزة على معطيات السوق الملحوظة (مدخلات غير ملحوظة).

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

المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
كما في 31 ديسمبر 2024			
9,978	-	-	9,978
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى			
كما في 31 ديسمبر 2023			
4,040	-	-	4,040
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى			

إن القيم الدفترية ناقصاً مخصص انخفاض قيمة الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى والمستحق من أطراف ذات علاقة مقارنة لقيمها العادلة مع مراعاة الفترة التي يتوقع تحقيقها خلالها. إن المطلوبات المالية تقارب قيمها العادلة.

التكلفة المطفأة ألف درهم	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
31 ديسمبر 2024		
الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي		
-	9,978	9,978
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى		
900,586	-	900,586
الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والمصاريف المدفوعة مقدماً)		
4,045	-	4,045
المستحق من أطراف ذات علاقة		
1,858,150	-	1,858,150
أرصدة لدى البنوك		
2,762,781	9,978	2,772,759
المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي		
658,166	-	658,166
الذمم الدائنة التجارية والأخرى		
61,426	-	61,426
محتجزات دائنة		
475,296	-	475,296
القروض		
1,194,888	-	1,194,888

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

33. إدارة مخاطر رأس المال

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

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

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

34. الاستثمار في الأسهم

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

35. ضريبة دخل الشركات

في 9 ديسمبر 2022، أصدرت وزارة المالية بدولة الإمارات العربية المتحدة المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات أو القانون) لفرض نظام ضريبة اتحادية على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. أصبح نظام ضريبة الشركات ساري المفعول على الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023. حدد قرار مجلس الوزراء رقم (116) لسنة 2022 (الذي تم قبوله على نحو واسع ليصبح ساري المفعول اعتباراً من 16 يناير 2023) سقف الدخل الخاضع للضريبة الذي تنطبق عليه ضريبة شركات بنسبة 0%، على أن تنطبق على الدخل الخاضع للضريبة الذي يزيد عن هذا المبلغ ضريبة شركات بنسبة 9%. ويُعتقد على نطاق واسع أن هذا القرار يُعد "تشريعاً فعلياً" لقانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة لأغراض المعيار المحاسبي الدولي رقم 12، والذي يتمثل الهدف منه في تحديد أساس محاسبة ضرائب الدخل.

وبتاريخ 23 مايو 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار الإصلاح الضريبي على المستوى الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 الذي ينطبق على ضرائب الدخل الناشئة عن القانون المُشرّع أو المطبق فعلياً لتنفيذ قواعد نموذج الركيزة الثانية التي أصدرتها منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، بما في ذلك قانون الضريبة الذي يطبق الحد الأدنى المحلي والمؤهل للضرائب التكميلية. واتبعت المجموعة هذه التعديلات إلا أنها لا تنطبق بعد على تقارير السنة الحالية حيث أن الإيرادات الموحدة للمجموعة في الوقت الحالي أقل من 750 مليون يورو.

المبالغ المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحدة

فيما يلي المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل للفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 و2023:

2024	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
32,107	-	مصروف ضريبة الدخل الحالية
(609)	-	الضريبة المؤجلة المتعلقة بإنشاء الفروق المؤقتة
31,498	-	مصروف ضريبة الدخل المثبت في بيان الأرباح أو الخسائر

تسوية الضرائب:	Amount (In AED '000)
الأرباح المحاسبية قبل الضريبة	505,416
حصة الأرباح من الشركات الزميلة / المشاريع المشتركة	(157,888)
الخسائر غير القابلة للخصم من الشركات التابعة	1,091
مصاريف غير قابلة للخصم	1,730
إعفاء الربح من الضريبة	(375)
صافي الربح الخاضع للضريبة	349,974
عند معدل ضريبة الدخل الإلزامية بدولة الإمارات العربية المتحدة البالغ 9%	31,498
الربح المحاسبي قبل الضريبة	31,498
الربح المحاسبي قبل الضريبة	505,416
معدل الضريبة الفعلي	6.2%

الضريبة المؤجلة

تتعلق الضريبة المؤجلة بما يلي:

بيان المركز المالي الموحد		بيان الأرباح أو الخسائر الموحد	
2024	2023	2024	2023
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
609	-	(609)	-
خسائر متاحة للتسوية مقابل خسائر خاضعة للضريبة في المستقبل			
فوائد الضريبة المؤجلة		(609)	
609	-	بند موجودات الضريبة المؤجلة	

لدى المجموعة خسائر ضريبية ظهرت لدى شركة تابعة بمبلغ 6,7 مليون درهم (2023 - لا شيء)، وهي متاحة لأجل غير محدد للتسوية مقابل الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل للشركة التي ظهرت فيها الخسائر. وثُبت بند موجودات الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالخسائر حيث يمكن استخدامها لتسوية الأرباح الخاضعة للضريبة في المستقبل القريب.

لا توجد تبعات لضريبة الدخل تتعلق بتوزيع الأرباح من المشروع المشترك والشركات الشقيقة ودفع المجموعة لتوزيعات الأرباح لمساهميها سواء في 2024 أو 2023.

