

دييار  
DEYAAR

2021

التقرير المتكامل

قيمنا تشكل هويتنا والدافع المحرك لنا

4	كلمة رئيس مجلس الإدارة
6	المقدمة
8	الباب الأول: تقرير الحوكمة
34	الباب الثاني: أعمال الشركة
36	• الرؤية والرسالة والقيم
38	• هيكل المجموعة
40	• محطات ديار 2021
42	• لمحة عن أعمال الشركة
44	الباب الثالث: مشاريعنا
47	• مشروع ميدتاون
48	• نور ديستريكت في ميدتاون
49	• مشروع ريغاليا
50	• المشاريع المشتركة والشركات الزميلة
52	الباب الرابع: تقرير الاستدامة
70	الباب الخامس: البيانات المالية

## فهرس المحتويات



## كلمة رئيس مجلس الإدارة



يسرني أن أرفع إليكم تقريرنا السنوي المتكامل لعام 2021، والذي يسلط الضوء على أداء شركة ديار للتطوير خلال العام، وتطور سير العمل الخاص بمشاريعها وخططها للعام القادم، ويسعدني أن أعلن لكم بأن شركتنا قد اختتمت سنة حافلة بالتقدم والنمو والنجاح على الرغم من التحديات التي فرضتها جائحة كوفيد-19، لكن شركتنا استطاعت تجاوز هذه التحديات بقوة الطموح والإنجاز. كما أن السياسات الاقتصادية الاستباقية التي انتهجتها الحكومة الإماراتية في التعامل مع تداعيات الأزمة، والحزم الاقتصادية الداعمة، لعبت دوراً إيجابياً في تحجيم الآثار السلبية للجائحة على مختلف القطاعات الحيوية وعلى النشاط الاقتصادي بشكل عام، وكان أداء ديار خلال العام 2021 متوافقاً مع النمو الاقتصادي الذي شهدته البلاد في هذه المرحلة، كما شهد قطاع الضيافة في الشركة نمواً ملحوظاً في نسب الإشغال مدفوعاً برفع القيود على السفر وعودة النشاط السياحي في الدولة. واستطاعت الشركة تحقيق ارتفاع في الإيرادات بنسبة 20% مقارنة بالعام الماضي، حيث سجلت إيرادات بقيمة 496.95 مليون درهم خلال عام 2021 مقارنة بإيرادات بقيمة 412.85 مليون درهم خلال عام 2020، فيما حققت ارتفاعاً بنسبة 157% في الأرباح التشغيلية، التي سجلت 63.14 مليون درهم خلال عام 2021 مقارنة بـ 24.54 مليون درهم خلال عام 2020. وتمكنت الشركة من تحقيق صافي أرباح بقيمة 50.80 مليون درهم خلال عام 2021 مقارنة بصافي خسائر بقيمة 216.92 مليون درهم، والتي كانت نتيجة لأخذ مخصصات وانخفاض القيمة العادلة لأصول الشركة بسبب تأثيرات جائحة كورونا على قطاعات العقارات والضيافة، وعلى صعيد الأعمال أطلقت الشركة خلال العام مشروع ريفاليا السكني الفاخر في منطقة الخليج التجاري المزود بتقنيات المنازل الذكية والذي حظي بإقبال كبير من المستثمرين، ونجحت في بيع كافة الوحدات في وقت قياسي بمبيعات تجاوزت المليار درهم، كما حققت الشركة ارتفاعاً ملحوظاً في مبيعات منطقة نور، وهي المرحلة الثالثة من مشروع ميدتاون، حيث أن عمليات البناء في المرحلة الثالثة والرابعة من المشروع تجري حسب الجدول الزمني، حيث تم إنجاز ما يقارب 50% من التوسعة والتي ستضيف 11 مبنى سكني للمشروع.

كما قامت الشركة مطلع العام بتسليم مشروع بيلد روز السكني في منطقة البرشاء جنوب، حيث نجحت في إنجاز المشروع قبل الموعد، ما يؤكد حرص الشركة ليس فقط على تسليم مشاريعها للعملاء في موعدها، بل الالتزام أيضاً بمعايير الجودة التي وضعتها للارتقاء بتجربة السكن لعملائها. ومع عودة النشاط السياحي في دولة الإمارات العربية المتحدة، حققت محفظة الضيافة في الشركة أداءً مميزاً هذا العام بتحقيق نسب إشغال عالية وارتفاعاً في الإيرادات بنسبة 37% واستقبلت فنادق الشركة أكثر من 400 ألف نزيل خلال العام. وتعمل الشركة على استمرار التوسع في قطاعات عمل الشركة الأخرى المتمثلة في إدارة العقارات وإدارة المرافق وإدارة المجمعات، حيث قامت بتطوير خدماتها والتوجه نحو تقديم الخدمات إلكترونياً لتوفيرها على مدار الساعة. وتتطلع الشركة لمزيد من النجاحات في عام 2022، حيث تسعى إلى توسيع محفظتها العقارية وتطوير عدد من المشاريع خلال هذا العام، والتي سيتم الإعلان عنها خلال الأشهر القليلة القادمة. كما أنها ستعمل على توسعة أصولها وزيادة الإيرادات عبر محفظة التأجير، حيث تمتلك محفظة واسعة من الوحدات السكنية والتجارية، وتسعى في الوقت ذاته لإنجاز أعمال البناء في مشروع ميدتاون مع نهاية هذا العام، والبدء بتسليمه للعملاء، كما ستستمر ديار في تطوير خدماتها المقدمة لعملائها مع الاتجاه نحو تقديم خدمات ذكية متوفرة على مدار الساعة باستخدام أحدث التقنيات، وتسعى كذلك للتوسع في قطاع إدارة المرافق، حيث أن الفرص المتاحة في هذا القطاع واعدة وقد قامت بمضاعفة عدد القوى العاملة لتغطية متطلبات التوسع وتقديم خدماتها على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة. وفي الختام، أعرب باسم مجلس الإدارة عن خالص الشكر، لجميع العاملين في شركة ديار على جهودهم المتواصلة لتعزيز مكانة الشركة، وللمساهمين على ثقتهم العالية والمسؤولية الكبيرة التي نعتز بها، والتي تحفزنا لبذل أقصى الجهود لتحقيق أهداف الشركة وتطلعاتها واستراتيجياتها.

السيد عبدالله علي عبيد الهاملي  
رئيس مجلس الإدارة



## المقدمة

تضع شركة ديار للتطوير بين أيديكم تقريرها السنوي للعام 2021، الذي يوضح الإنجازات التي حققتها الشركة على مختلف المستويات والمتعلقة بأنشطتها العقارية، وما ترتب عليها من آثار إيجابية على مختلف جوانب عمل الشركة.

ويقدم التقرير لمحة عن أعمال الشركة في مجالات التطوير العقاري وإدارة العقارات والمرافق والمجمعات، إضافة إلى قطاع الضيافة مسلطاً الضوء على الإيرادات التي حققتها الشركة وصافي الأرباح. كما تخصص ديار للتطوير حيزاً مهماً من تقريرها للحوكمة والإجراءات المتعلقة بها بالإضافة إلى تقرير الاستدامة والذي يغطي الجهود التي قامت بها الشركة في برامج المسؤولية المجتمعية والمبادرات البيئية وأتمتة العمليات الداخلية وأبرز المؤشرات الاقتصادية.

لتختتم الشركة تقريرها بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، متضمناً تقرير أعضاء مجلس الإدارة وتقرير مدقق الحسابات المستقل وبيان المركز المالي الموحد وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وبيان الدخل الشامل الآخر الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة.







1

تقرير الحوكمة



## 1. الإجراءات التي تم اتخاذها لاستكمال نظام حوكمة الشركة خلال عام 2021 وكيفية تطبيقها

الصادرة عن قانون الشركات خاصة المادة المتعلقة بتشكيل مجلس الإدارة والتي نصّت على أن غالبية أعضاء مجلس الإدارة يجب أن يكونوا أعضاء غير تنفيذيين مستقلين، ونظراً لهذه التعديلات؛ أصبح غالبية أعضاء مجلس الإدارة (7 من 9) غير مستقلين، علماً أنه سيتم مراعاة ذلك في انتخابات مجلس الإدارة القادمة في اجتماع الجمعية العمومية في عام 2022.

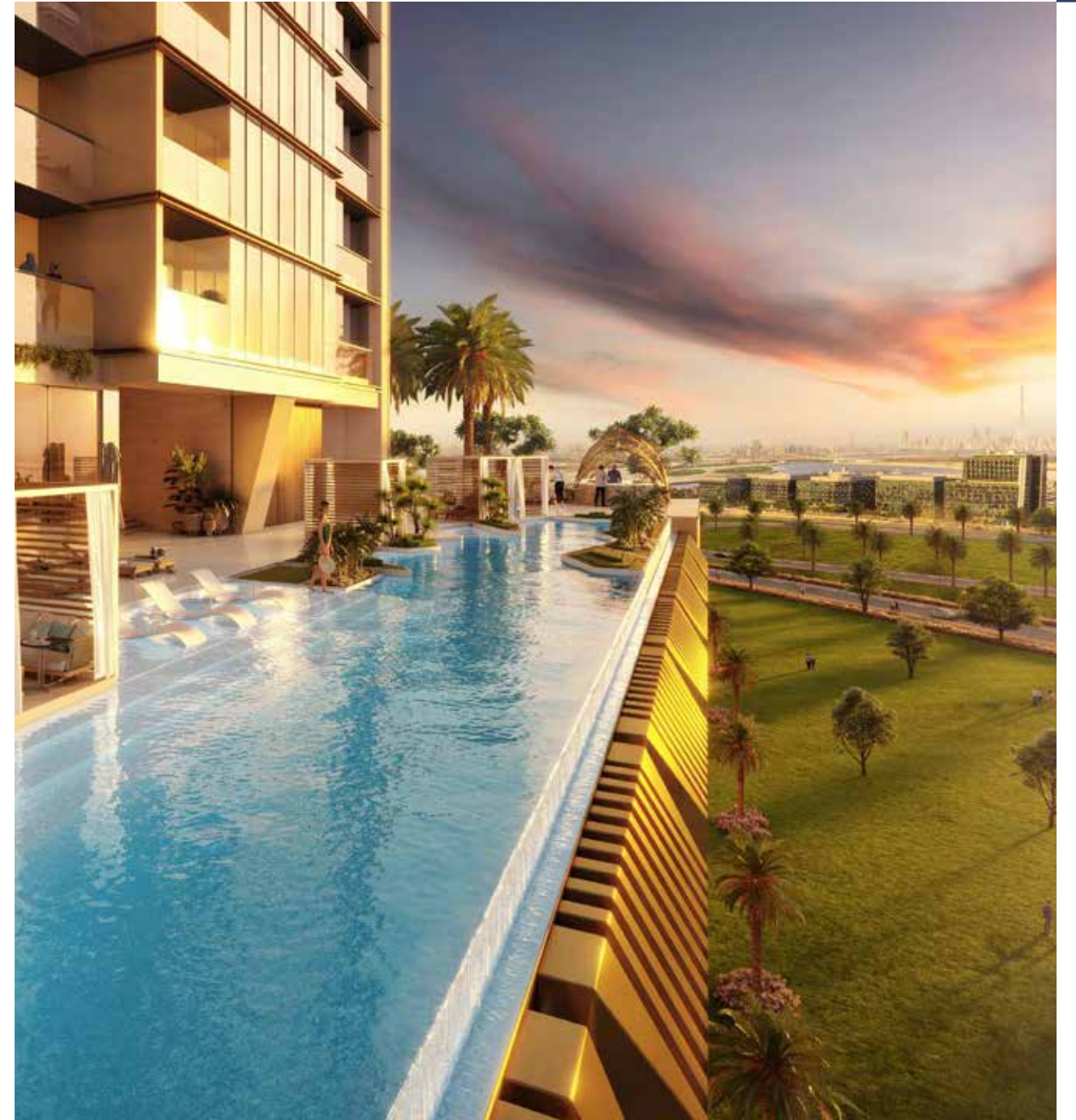
- التأكيد على التشكيل الحالي للجان، وممارسة جميع الصلاحيات الخاصة واللائمة لأعمالها، وأي أعمال إضافية يكلفها بها المجلس، حيث قام المجلس بمتابعة وتلقي التقارير من هذه اللجان بما يتوافق مع أحكام وضوابط قرارات الهيئة.
- التأكيد على تبعيّة دائرة الرقابة الداخلية (قسم التدقيق الداخلي، قسم الامتثال وقسم إدارة المخاطر) للمجلس من خلال لجنة التدقيق، مع التزام الدائرة برفع تقاريرها مباشرة إلى اللجنة، والالتزام الدائرة بممارسة الصلاحيات المنوطة بها كافة، وفق نظام الرقابة الداخلية والصلاحيات المعتمدة من المجلس.
- التأكيد على الصلاحيات الممنوحة للإدارة واللائمة لأعمالها، وأي أعمال إضافية يكلفها بها المجلس، وتحديد مدة هذه الصلاحيات.
- الإفصاح عن البيانات المالية الربعية والسنوية، وإرسال نسخ عنها إلى سوق دبي المالي والهيئة بعد مراجعتها من قبل مدقق المساببات الخارجي للشركة واعتمادها من قبل المجلس.
- وضع المجلس إطاراً واستراتيجية لإدارة المخاطر من خلال لجنة التدقيق، وقام بقياس مدى المخاطر المقبولة والمتاحة للإدارة التنفيذية لضمان عدم تجاوزها والالتزام الكامل بها.
- تفعيل مساهمة العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة.
- مراجعة نظام الرقابة الداخلية وتحديث واعتماد بعض سياسات وإجراءات الشركة مثل الإجراءات التي تحكم أنشطة تداول أعضاء مجلس الإدارة والموظفين، وسياسة الإبلاغ عن المخالفات، وسياسة المكافآت السنوية وميثاق قواعد وسلوك أخلاقيات العمل.

يهدف تطبيق أعلى معايير الحوكمة لتطوير أداء الشركة، وحماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح وتحقيق النمو المستدام للأسواق المالية، يعمل مجلس إدارة الشركة (المجلس) والإدارة التنفيذية على ترسيخ نظام الرقابة الداخلية، الذي يعتبر عنصراً حاسماً في هيكل حوكمة الشركة.

كما يراعي المجلس في إطار عمل الحوكمة بالشركة المبادئ والمعايير المحددة والمعمول بها من قبل كل من (الهيئة، سوق دبي المالي، والأحكام الواردة ضمن القانون الاتحادي رقم (2) لعام 2015 وتعديلاته وفقاً للقانون الاتحادي رقم (26) لعام 2020 بشأن الشركات التجارية في تحديد متطلبات الحوكمة).

وانطلاقاً من مسؤولية المجلس نحو مساهمي الشركة بحماية وتعزيز حقوقهم؛ واصلت إدارة الشركة في عام 2021 تطبيق قواعد الحوكمة بشكل فعّال مع التزامها المستمر بمعايير الشفافية؛ وذلك من خلال مجموعة من النقاط:

- تطوير دليل حوكمة الشركة بما يتناسب مع تشريعات وقرارات الهيئة.
- عقد أربعة اجتماعات من قبل المجلس خلال العام، وإخطار السوق المالي بمواعيد ونتائج هذه الاجتماعات، حسب الإجراءات المتبعة بسوق دبي المالي، إضافة إلى عقد خمسة اجتماعات أخرى للجنة التدقيق، واجتماع واحد للجنة الترشيحات والمكافآت، وثلاثة اجتماعات للجنة التنفيذية.
- التزام أعضاء المجلس المستقلين بالإفصاح عن أي تغيير يؤثر على استقلاليتهم، والتأكد منها بشكل مستمر من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت، ونتج عن ذلك فقدان عضوين استقلاليتهم خلال العام، لئن أحد المعايير الجديدة الخاصة بانتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة تتطلب في حال اختيار عضو مجلس الإدارة لمدة رابعة متتالية، فإنه في هذه الحالة تنتفي صفة الاستقلالية عنه، كما تم خلال اجتماع الجمعية العمومية الذي عُقد في 4 أبريل عام 2021، تعديل النظام الأساسي واعتماد المتطلبات الجديدة



(3/ر.م) لعام 2020، بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، وتطبيقاً لنص المادة (77) من هذا القرار. علماً أن هذا التقرير الذي تم إعداده وفق نموذج تقرير الحوكمة عن العام 2021 والمعتمد لدى الهيئة والصادر بتاريخ 2022/01/11، سيكون متاحاً لمساهمي الشركة كافة قبل موعد عقد الجمعية العمومية بوقت كافي عبر شبكة المعلومات من خلال موقع الهيئة وسوق دبي للأوراق المالية وموقع الشركة (www.deyaar.com).

تقدّم شركة ديار للتطوير ش.م.ع. (الشركة) هذا التقرير عن حوكمة الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021، والذي تؤكد عبره التزامها بتطوير النظام الإشرافي والرقابي لديها، والارتقاء به ليُضاهي أفضل المعايير والممارسات الدولية لتطوير وتنظيم قطاع الأوراق المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة، مراعية المتطلبات المتعلقة بالاعتبارات البيئية والمسؤولية الاجتماعية وذلك استناداً لقرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع (الهيئة) رقم





## 2. ملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبنائهم في الأوراق المالية للشركة خلال العام 2021

يلتزم أعضاء المجلس بالسياسة التي وضعتها الشركة بخصوص تداول الأوراق المالية التي تصدرها الشركة والواردة ضمن دليل الحوكمة الخاص بها، إضافة إلى التزامهم بالتقيد بفترة حظر التداول الواردة بالنظام الخاص بالتداول والمقاصة والتسويات، ونقل وحفظ الأوراق المالية الصادرة عن الهيئة، والإفصاح كذلك عن تعاملاتهم وتعاملات أقاربهم من الدرجة الأولى، على أساس سنوي وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض.

م	الاسم	المنصب / صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في 2021/12/31	إجمالي عملية البيع	إجمالي عملية الشراء
1	السيد / عبدالله الهاملي	رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
2	السيد / عبدالله لوتاه	نائب رئيس مجلس الإدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
1.2	السيدة / شيرينة ناصر لوتاه	زوجة صلة القرابة	6,532	لا يوجد	لا يوجد
3	سعادة / خليفة الزفين	عضو مجلس إدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
4	السيد / محمد الشريف	عضو مجلس إدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
5	السيد / محمد النهدي	عضو مجلس إدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
6	الدكتور / عدنان شلوان	عضو مجلس إدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
7	السيد / عبيد ناصر لوتاه	عضو مجلس إدارة	309,552	لا يوجد	لا يوجد
8	السيد / ياسر بن زايد الفلاسي	عضو مجلس إدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
9	السيدة / مريم بن فارس	عضو مجلس إدارة	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

وفقاً لإفادة أعضاء مجلس الإدارة، واستناداً إلى رد سوق دبي المالي المرسل إلى الشركة بتاريخ 21 / 01 / 2022 بموجب المرجع رقم 00284/2022، تبين أنه "لا توجد تعاملات من قبل أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى على الأوراق المالية للشركة (بيعاً أو شراءً) خلال عام 2021 وكذلك بالنسبة لكمية الأسهم المملوكة.

## 3. تشكيل مجلس الإدارة

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

وضمن هذا التوجه وضع المجلس أطراً محددة للحوكمة؛ بحيث يستعين بلجان تابعة له تقوم بإسناد بعض المهام والمسؤوليات، وتتابع تنفيذها، ثم تقوم كل لجنة برفع تقاريرها وتوصياتها لمجلس الإدارة بهدف ضمان فعالية المجلس للرقابة على اللجان، للقيام بمسؤولياتها تجاه القضايا الرئيسية وتشجيع مساهماتها الإيجابية بما ينسجم مع معايير المسؤولية والشفافية.

### أ. بيان تشكيل مجلس الإدارة الحالي:

انتخب مجلس إدارة الشركة من قبل الجمعية العمومية لدورة لاحقة مدتها ثلاث سنوات بتاريخ 15 إبريل عام 2019 حسب القانون الاتحادي رقم (2) لعام 2015، بشأن الشركات التجارية والمادة رقم (15) من النظام الأساسي للشركة.

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

**ونستعرض فيما يلي الخبرات والمؤهلات والعضويات والمناصب لأعضاء المجلس في شركات مساهمة أخرى وشركات حكومية:**

## أعضاء مجلس الإدارة



**السيد / عبدالله الهاملي**  
رئيس مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

- البنوك والتطوير العقاري والمالية والاستثمارات وتقنية المعلومات
- بكالوريوس في الاقتصاد والرياضيات من جامعة العين - الإمارات
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2008 (13 سنة)
- العضو المنتدب لمجلس إدارة بنك دبي الإسلامي ش.م.ع.
- رئيس مجلس إدارة شركة ريت الإمارات ورئيس مجلس إدارة شركة تنمية للخدمات ذ.م.م.



**السيد / عبدالله لوتاه**  
نائب رئيس مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

- التطوير العقاري والتجارة والاستثمارات
- بكالوريوس في إدارة الأعمال من كليات التقنية العليا - الإمارات
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2008 (13 سنة)
- نائب رئيس مجلس الإدارة لمجموعة لوتاه ورئيس لجنة الترشيحات والمكافآت وعضو اللجنة التنفيذية بالشركة



**السيد / محمد النهدي**  
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

- التطوير العقاري والبنوك وتقنية المعلومات والشؤون المالية
- بكالوريوس في المحاسبة من جامعة المستنصرية في بغداد
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2009 (12 سنة)
- عضو مجلس إدارة بنك دبي الإسلامي الخطوم وعضو مجلس إدارة شركة تنمية ذ.م.م وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت واللجنة التنفيذية بالشركة



**السيد / عبدالله لوتاه**  
نائب رئيس مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

- البنوك والتسويق والتطوير العقاري والمالية والاستثمارات
- الدكتوراه والماجستير في التسويق وبكالوريوس في الأعمال المصرفية الإسلامية والتأمين من الجامعة الأمريكية في لندن وشهادة دولية (CeIB)
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2009 (12 سنة)
- الرئيس التنفيذي لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع.
- عضو مجلس إدارة في شركة تمويل وعضو مشارك في مجلس إدارة خبراء التمويل الإسلامي



**سعادة / خليفة الزفين**  
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

- التطوير العقاري والمقاولات والمطارات
- بكالوريوس في الهندسة الكيميائية من جامعة أريزونا في الولايات المتحدة الأمريكية
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2006 (15 سنة)
- الرئيس التنفيذي في مؤسسة دبي للطيران والرئيس التنفيذي لمؤسسة دبي لمشاريع الطيران الهندسية ورئيس مجلس إدارة كليفلاند بريدج وعضو مجلس إدارة في مركز دبي التجاري العالمي ورئيس اللجنة التنفيذية وعضو لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة



**السيد / محمد الشريف**  
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

- التطوير العقاري والتجارة والبنوك والمحاسبة والشؤون المالية
- ماجستير في المحاسبة من الجامعة الكاثوليكية في الولايات المتحدة الأمريكية وشهادة CPA من مجلس ولاية فيرجينيا
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2009 (12 سنة)
- رئيس الأعمال الدولية والاستثمارات العقارية لبنك دبي الإسلامي ش.م.ع.
- نائب رئيس مجلس إدارة في شركة تمويل ش.م.خ. وعضو لجنة التدقيق بالشركة



**السيد / عبيد ناصر لوتاه**  
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / غير مستقل

- التطوير العقاري والبنوك
- بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة الإمارات
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2010 (11 سنة)
- عضو مجلس إدارة شركة أراضي للتطوير ذ.م.م. وعضو اللجنة التنفيذية بالشركة



**السيد / ياسر بن زايد**  
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / مستقل

- التطوير العقاري والشؤون المالية والعمليات التشغيلية
- بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2016 (5 سنوات)
- مدير عام مكتب حكومة دبي وعضو مجلس إدارة شركة فالكون القابضة المحدودة ورئيس لجنة التدقيق بالشركة



**السيدة / مريم بن فارس**  
عضو مجلس الإدارة

غير تنفيذي / مستقل

- البنوك وإدارة الخزينة للشركات
- ماجستير في الأعمال الدولية من جامعة ولونغونغ في دبي
- عُيِّنَ في المجلس منذ عام 2019 (سنتان)
- مدير أول لتعاملات الخزينة في طيران الاتحاد وعضو لجنة التدقيق بالشركة

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



**ب. بيان نسبة تمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة عام 2021:**

انسجماً مع توجه دولة الإمارات العربية المتحدة في جعل المرأة شريكاً أساسياً في قيادة مسيرة التنمية المستدامة، وبهدف مراعاة التنوع بين الجنسين خصّصت شركة ديار للعنصر النسائي مساحة في مجلسها، حيث بلغت نسبة تمثيل العنصر النسائي في المجلس 10% من إجمالي عدد أعضاء المجلس.

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

**1. مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة عن العام 2020:**  
لا توجد أية مكافآت مدفوعة لأعضاء مجلس الإدارة، وذلك لأن الشركة لم تحقق صافي ربح للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

**2. مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة للعام 2021 لعرضها على الجمعية العمومية:**

مقترح لصرف مبلغ 2.7 مليون درهم من الربح الصافي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (بعد خصم الاستهلاكات والاحتياطي)، أي ما يمثل 300 ألف درهم لكل عضو من أعضاء المجلس، بعد موافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة. (سنقوم بالتحديث الضروري إذا تم تغيير المكافأة المقترحة في اجتماع الجمعية العمومية المقبل).

**3. بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس التي تقاضاها أعضاء المجلس عن العام 2021:**

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

**4. تفاصيل البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف حضور اللجان وأسبابها عن العام 2021:**

البدلات التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف حضور اللجان			
م	الاسم	الأسباب	مجموع البدلات عن السنة المالية للعام 2021
1	السيد / عبيد ناصر لوتاه	لحضوره اجتماعات مجلس إدارة مشروع مشترك وشركة زميلة (أراضي/الزوراء) بصفته عضواً في مجلس الإدارة	15,000

**ج- اجتماعات مجلس الإدارة عن السنة المالية 2021:**

عقد المجلس أربعة اجتماعات خلال عام 2021 على النحو التالي:

م	الحضور الشخصي	تاريخ الاجتماع			
		2021/12/08	2021/09/19	2021/06/01	2021/02/17
1	السيد / عبدالله الهاملي	T	✓	✓	T
2	السيد / عبدالله لوتاه	T	✓	✓	T
3	سعادة / خليفة الزفين	T	✓	✓	T
4	السيد / محمد الشريف	X	✓	✓	T
5	السيد / محمد النهدي	T	✓	✓	T
6	الدكتور / عدنان شلوان	X	✓	✓	T
7	السيد / عبيد ناصر لوتاه	T	✓	✓	T
8	السيد / ياسر بن زايد الفلاسي	T	X	✓	T
9	السيدة / مريم بن فارس	T	X	✓	T

✓ حضر الاجتماع X تغيب مع الاعتذار T الحضور من خلال وسائل التقنية الحديثة

بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس					
م	الاسم	اسم اللجنة	قيمة بدل الحضور عن كل اجتماع	عدد الاجتماعات التي حضرها	مجموع بدلات حضور جلسات اللجان عن السنة المالية للعام 2021
1	السيد / عبدالله لوتاه	لجنة الترشيحات والمكافآت	5,000	1	20,000
		اللجنة التنفيذية	5,000	3	
2	سعادة / خليفة الزفين	لجنة الترشيحات والمكافآت	5,000	1	20,000
		اللجنة التنفيذية	5,000	3	
3	السيد / محمد الشريف	لجنة التدقيق	5,000	5	25,000
4	السيد / محمد النهدي	لجنة الترشيحات والمكافآت	5,000	1	20,000
		اللجنة التنفيذية	5,000	3	
5	السيد / عبيد ناصر لوتاه	اللجنة التنفيذية	5,000	3	15,000
6	السيد / ياسر بن زايد الفلاسي	لجنة التدقيق	5,000	5	25,000
7	السيدة / مريم بن فارس	لجنة التدقيق	5,000	5	25,000

### أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
2,937	770	إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات تمويلية
16,355	10,258	تكاليف التمويل
60,350	626,407	سحب قروض
239,349	121,064	سداد قروض

### مساهم رئيسي

### أرصدة ومعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

لم تبرم أي معاملات إضافية مع الأطراف ذات العلاقة (أصحاب المصالح) بخلاف ما هو مذكور في البند رقم (11) من الملاحظات الواردة بالبيانات المالية الخاصة بالشركة عن العام 2021 وهي كالتالي:

### ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
13,938	13,281	رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
423	451	معاشات وتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
-	2,850	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
14,361	16,582	



### ج . عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتمرير خلال السنة المالية 2021:

تم إصدار ثلاثة قرارات بالتمرير في 23 مارس و 2 مايو و 29 سبتمبر عام 2021، وتم توثيقها في اجتماعات مجلس الإدارة التالية.

### خ. المهام والاختصاصات التي فوضها مجلس الإدارة إلى الإدارة التنفيذية:

بموجب جدول لائحة الصلاحيات المعتمد من قبل المجلس بتاريخ 2018/07/29 وملحق التعديل الخاص بها بتاريخ 2019/12/29، فوض المجلس الرئيس التنفيذي - السيد / سعيد القطامي بتولي مهام إدارة أعمال الشركة اليومية، كما تم تفويض المجلس للرئيس التنفيذي بمجموعة من الصلاحيات المحددة في الموضوع، بموجب وكالة عامة صادرة بتاريخ 2015/09/10 سارية المفعول وغير محددة المدة، وتمت الموافقة على تمديد فترة الصلاحيات المفوضة إلى الرئيس التنفيذي من قبل المجلس، خلال الاجتماع المنعقد بتاريخ 2019/05/01، وهي على النحو التالي:

- القيام بكل الأعمال والتصرفات والأموال الضرورية واللائمة لغايات إدارة وتشغيل الشركة لتحقيق أغراضها وتسيير أعمالها من النواحي المالية والإدارية، وتمثيل الشركة في تعاملاتها مع الغير أيضاً، والتوقيع على العقود بأنواعها كافة.
- إقامة وتسجيل الدعاوى والشكاوى والطلبات والدفاع عن مصالح الشركة كمدعية أو مدعى عليها أو كمشكية أو مُشكى عليها، في إجراءات أو دعاوى أو شكاوى قضائية أمام أي محكمة أو لجنة أو تحكيم أو هيئة قضائية أو إدارية، والقيام بتعيين وتوكيل المحامين والمستشارين القانونيين.
- التوقيع على الشيكات والأوراق التجارية بحسب الشروط والأحكام والصلاحيات المحددة من قبل المجلس ممثلاً برئيس المجلس، والتوقيع على جميع أنواع العقود والتنازل عن ملكيتها أمام الجهات الرسمية، على أن تكون هذه التصرفات ضمن حدود الخطط والبرامج والاستراتيجيات الموافقة عليها من قبل المجلس ممثلاً برئيس المجلس.
- تأسيس وإنشاء وتسجيل فروع للشركة و/أو مكاتب تمثيلية و/أو

شركات تابعة و/أو اتلاف و/أو تحالفات استراتيجية مع أطراف أخرى داخل دولة الإمارات العربية المتحدة التي تم الموافقة عليها من قبل مجلس الإدارة.

وكذلك فوض المجلس بتاريخ 2017/6/15 المستشار العام / أمين سر المجلس - السيد / عامر الزعبي وتمت الموافقة على تمديد فترة الصلاحيات المفوضة إلى المستشار العام من قبل المجلس خلال الاجتماع المنعقد بتاريخ 2019/05/01 وهي على النحو التالي:

- تمثيل الشركة في جميع مسائل الإفصاح والامتنال أمام الجهات الرسمية المختصة كافة، بما في ذلك هيئة الأوراق المالية وسوق دبي المالي، كما يملك أمين سر المجلس صلاحية تفويض بعض تلك الصلاحيات لغيره من موظفي الشركة، وتمثيل المجلس أمام كاتب العدل في المصادقة والتصديق على كل محاضر اجتماعات المجلس الموقعة.
  - تمثيل الشركة في جميع المسائل القانونية أمام الجهات الرسمية والمحاكم والسلطات كافة.
  - تعديل عقود تأسيس الشركات التابعة للشركة حسب قانون الشركات الجديد.
  - تمثيل الشركة والشركات الفرعية أمام كاتب العدل ودائرة التنمية الاقتصادية وسلطات المناطق الحرة وجميع الهيئات المختصة، في إجراء التعديلات اللازمة على عقود تأسيس الشركات.
- على أن تمتد فترة تلك الصلاحيات الممنوحة للإدارة طوال مدة الدورة الحالية للمجلس والتي تنتهي بعام 2022.**

### د. بيان بتفاصيل التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة (أصحاب المصالح) خلال عام 2021:

تجري المجموعة معاملات مع شركات ومنشآت تدرج تحت تعريف الأطراف ذات العلاقة، كما هو وارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم 24 الإفصاح عن الأطراف ذات العلاقة.

وتتمثل الأطراف ذات العلاقة في شركات خاضعة لملكية مشتركة أو إدارة وسيطرة مشتركة، إضافة إلى موظفي الإدارة الرئيسيين.



(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

متداولة	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
المستحق من مشروع مشترك	2,350	1,473
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة	445,426	962,046
نقصاً: مخصص انخفاض القيمة	447,776	963,519
	(33,622)	(396,475)
	414,154	567,044

يشتمل النقد والأرصدة لدى البنوك على المبالغ المحتفظ بها لدى المساهم الرئيسي في المجموعة (أحد البنوك) وأرصدة الحسابات البنكية بمبلغ 113 مليون درهم (2020: 195 مليون درهم)، وودائع ثابتة بمبلغ 168 مليون درهم (2020: 100 مليون درهم)، وتخضع هذه الودائع لمعدلات الربح السائدة في السوق.

في سنة 2010، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة (المشتري) بغرض بيع عقارات بقيمة 3,648 مليون درهم وفقاً لثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين في الاتفاقية المبدئية.

1. في السنة السابقة، استلمت المجموعة حكماً قضائياً مناسباً من محكمة النقض فيما يتعلق ببعض العقارات المتنازع عليها مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة، طرف ذي علاقة. تضمن الحكم مبلغ تسوية مستحق للمجموعة بلغ 412 مليون درهم، بالإضافة إلى تعويض إضافي بمبلغ 61 مليون درهم ومصالح قانونية متراكمة بنسبة 9% من تاريخ رفع الدعوى. وبناء على ذلك، وبناء على جلسات الاستماع الأخرى والأحكام القضائية، استنتجت الإدارة إلى أن مبلغ 412 مليون درهم المستحق سيتم تسويته من قبل مطور مقره الإمارات العربية المتحدة، طرف ذي علاقة بدلاً من طرف آخر (2) وهو أيضاً طرف ذو علاقة بالمجموعة.

2. لاحقاً لهذه التعديلات والتعديلات السابقة على الاتفاقية الأصلية، أبرمت المجموعة خلال السنة اتفاقية تسوية متبادلة مع الطرف ذي الصلة (المشتري). نتيجة لاتفاقية التسوية، وافقت المجموعة على قطع الأراضي كبدل عيني بمبلغ 154 مليون درهم مقابل رصيد المدينين القائم، وتصنيف قطع الأراضي المستلمة كتسوية، كعقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح 8). علاوة على ذلك، حصلت المجموعة على سند ملكية لجميع قطع الأرض باستثناء قطعة أرض واحدة، حيث تجري عملية التسجيل كما في تاريخ التقرير. وبناء عليه، حصلت المجموعة على الموافقات اللازمة وشطب مخصص الانخفاض في القيمة بمبلغ 362.9 مليون درهم مقابل رصيد المدينين من طرف ذي علاقة.

**مخصص انخفاض القيمة**

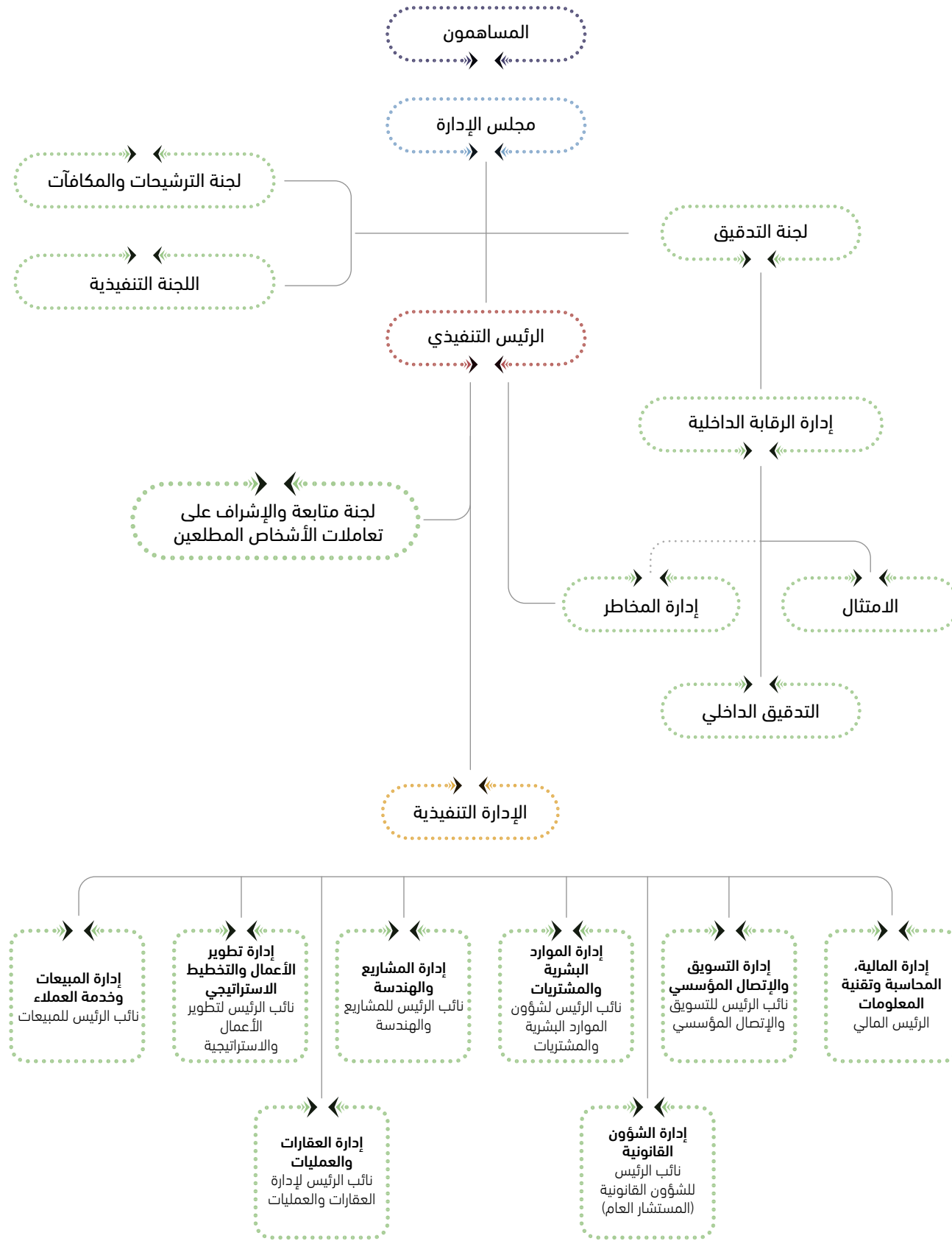
لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - الأدوات المالية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تتضمن تلك الأحكام والافتراضات استخدام معلومات مستقبلية متنوعة قد تؤثر على توقيت و/أو قيمة الاسترداد.

3. يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

متداولة	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
مستحق إلى مساهم رئيسي	322	133
مستحق إلى طرف آخر ذي علاقة	435	397
	757	530

كما في 31 ديسمبر 2021، بلغت قيمة القروض البنكية لدى المجموعة من مساهم رئيسي 795.2 مليون درهم (2020: 289.8 مليون درهم). وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق.

(د) هيكل الشركة التنظيمي:



(ر) بيان كبار الموظفين التنفيذيين في الشركة ووظائفهم وتواريخ تعيينهم ومجموع الرواتب والمكافآت المدفوعة لهم:

م	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة لعام 2021 (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة لعام 2021 (Bonuses) * (درهم)	أي مكافآت أخرى نقدية/عينية للعام 2021 أو تستحق مستقبلاً
1	الرئيس التنفيذي (CEO)	2007/06/01	2,069,434	-	لا يوجد
2	الرئيس المالي (CFO)	2015/08/02	1,424,496	-	لا يوجد
3	نائب الرئيس لإدارة العقارات والعمليات	2004/05/01	1,048,650	-	لا يوجد
4	نائب الرئيس للمبيعات	2006/01/08	1,195,181	-	لا يوجد
5	نائب الرئيس لشؤون الموارد البشرية والمشتريات	2006/07/15	912,358	-	لا يوجد
6	نائب الرئيس لتطوير الأعمال والاستراتيجية	2007/09/16	1,137,419	-	لا يوجد
7	نائب الرئيس للتسويق والاتصال المؤسسي	2008/08/01	741,124	-	لا يوجد
8	نائب الرئيس للشؤون القانونية (المستشار العام)	2017/02/07	1,134,629	-	لا يوجد
9	نائب الرئيس للمشاريع والشؤون التجارية	2018/07/08	1,213,399	-	لا يوجد
10	نائب الرئيس لإدارة الأصول والضيافة	2016/11/24	791,466	-	لا يوجد

\* لا يوجد مكافآت مدفوعة عن عام 2021 (Bonuses) حتى تاريخ إعداد هذا التقرير، وفي حال تم منح مكافآت فإننا سنقوم بعمل التحديث اللازم.

4. مدقق الحسابات الخارجي:

أ. بتاريخ 04 إبريل 2021 وبموافقة أغلبية المساهمين، تم إعادة تعيين شركة " ديلويت آند توش (ميدل إيست)" كمدقق حسابات خارجي للعام 2021 في اجتماع الجمعية العمومية، وتعد هذه الشركة واحدة من أكبر أربع شركات تدقيق محاسبية في العالم، حيث تقدم خدمات التدقيق والضرائب والاستشارات لعملائها بمختلف المجالات.

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

اسم مكتب التدقيق	ديلويت آند توش (ميدل إيست)
اسم المدقق الشرك	محمد جلال
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	ثلاث سنوات
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشرك في تدقيق حسابات الشركة	ثلاث سنوات
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية لعام 2021 (درهم)	410,000 درهم
أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف التدقيق للبيانات المالية لعام 2021 (درهم) إن وجدت، وفي حال عدم وجود أية أتعاب أخرى يتم ذكر ذلك صراحة	لا يوجد
تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى (إن وُجدت)، وفي حال عدم وجود خدمات أخرى يتم ذكر ذلك صراحة	لا يوجد

كما يوضح الجدول أدناه الخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال 2021 وهي كالتالي:

اسم مكتب التدقيق	المدقق الشرك	نوع التعامل	المبلغ (بالدرهم)
كي بي إم جي لور غلف ليميتد	مريم زمان	خدمات استشارية	245,600
إرنست أن يونغ للاستشارات ش م م	جرمي كونر	خدمات استشارية	18,750

ج. علماً أن مدقق حسابات الشركة لم يقدم أي تحفظات بالنسبة للقوائم المالية المرحلية والسنوية للعام 2021.



## 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.  
1. يقرّ السيد / ياسر بن زايد الفلاسي رئيس لجنة التدقيق بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.  
2. أسماء أعضاء لجنة التدقيق:

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

### مهام لجنة التدقيق:

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 لتأديتها.
3. متابعة ومراقبة استقلالية وموضوعية مدقق الحسابات الخارجي، ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة، والتأكد من استيفاء مدقق الحسابات للشروط الواردة في القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها والنظام الأساسي للشركة.
4. مراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية ونصف السنوية وربيع السنوية) ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة، وبعد إقفال الحسابات بعد أي فترة ربع سنوية، والتركيز على أية تغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية؛ وإبراز النواحي الخاطئة لتقدير الإدارة؛ والتعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق؛ وافترض استمرارية عمل الشركة؛ إضافة إلى التقييد بالمعايير المحاسبية التي تقرها الهيئة؛ وقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية.
5. التنسيق مع المجلس والإدارة التنفيذية والمدير المالي أو المدير القائم بنفس المهام في 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، ومناقشتهم حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة.
7. النظر في أي بنود هامة وغير معتادة ترد أو يجب إيرادها في تلك التقارير والحسابات، وإيلاء الاهتمام اللازم بأية مسائل يطرحها المدير المالي للشركة أو المدير القائم بنفس المهام أو ضابط الامتثال أو مدققو الحسابات.
8. رفع توصية للمجلس بشأن اختيار أو استقالة أو عزل مدقق الحسابات.
9. مراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر في الشركة.
10. مناقشة نظام الرقابة الداخلية مع الإدارة والتأكد من أدائها لواجبها

تاريخ الاجتماع										الحضور الشخصي	م
2021/10/31		2021/07/14		2021/04/11		2021/01/25		2021/01/04			
الغرض	الحضور	الغرض	الحضور	الغرض	الحضور	الغرض	الحضور	الغرض	الحضور		
مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	✓	مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	T	مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	✓	مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	T	مناقشة البيانات المالية والأموال الخاصة	T	السيد / ياسر بن زايد الفلاسي	1
بقسم الرقابة الداخلية	✓	بقسم الرقابة الداخلية	T	بقسم الرقابة الداخلية	✓	بقسم الرقابة الداخلية	T	بقسم الرقابة الداخلية	T	السيد / محمد الشريف	2
										السيدة/ مريم بن فارس	3

✓ حضر الاجتماع T الحضور من خلال وسائل التقنية الحديثة

## 6. لجنة الترشيحات والمكافآت:

أ. يقرّ السيد / عبدالله لوتاه رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة ومراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.  
ب. أسماء أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت:

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

م	الاسم	الصفة
1	السيد/ عبدالله لوتاه	رئيس اللجنة
2	سعادة / خليفة الزفين	عضو
3	السيد / محمد النهدي	عضو

### مهام لجنة الترشيحات والمكافآت:

1. التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر.
  2. إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء المجلس والعاملين فيها، وقياس مدى تناسبها مع أداء الشركة.
  3. تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم.
  4. إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها سنوياً.
  5. تنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية المجلس، بما يتوافق مع القوانين والأنظمة المعمول بها.
  6. المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية المجلس، وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة
- لعضويته بما في ذلك تحديد الوقت الذي ينبغي تخصيصه لأعمال المجلس.  
7. مراجعة هيكل المجلس ورفع التوصيات بشأن 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 وتدريبيه.  
9. النظر في أية أمور أخرى يحددها المجلس.  
ج- بيان بعدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال عام 2021 وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:  
عقدت اللجنة اجتماعاً واحداً خلال السنة المالية على النحو التالي:

م	الحضور الشخصي	تاريخ الاجتماع 2021/08/29
1	السيد / عبدالله لوتاه	✓
2	سعادة / خليفة الزفين	✓
3	السيد / محمد النهدي	✓

✓ حضر الاجتماع

## 7. لجنة المتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلّعين

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

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

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

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

### ت- ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام 2021:

1. تحديث السجل الخاص بالمطلّعين.
2. إرسال القائمة المحدّثة بأسماء المطلّعين إلى سوق دبي المالي وهيئة الأوراق المالية بحسب النموذج الجديد المقدم من الهيئة.

## 8. اللجنة التنفيذية

تقوم اللجنة التنفيذية بمراقبة وتقييم تحقيق الأهداف الاستراتيجية الخاصة بالشركة، ومراجعة الموازنة المالية ودراسات الجدوى وخطط تطوير المشاريع الجديدة، والموافقة على الاستثمارات الجديدة ومراجعتها، والموافقة على القروض الجديدة والتأكد من توفر الشروط والأحكام اللازمة للقروض والتمويل.

أ. يقرّ سعادة / خليفة الزفين رئيس اللجنة التنفيذية بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

ب. أسماء أعضاء اللجنة التنفيذية:

م	الاسم	الصفة
1	سعادة / خليفة الزفين	رئيس اللجنة
2	السيد / عبدالله لوتاه	عضو
3	السيد / محمد النهدي	عضو
4	السيد / عبيد لوتاه	عضو

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

### مهام اللجنة التنفيذية:

1. مراقبة وتقييم تحقيق الأهداف الاستراتيجية والمبادرات الخاصة بالشركة، وتقديم التوجيهات اللازمة للرئيس التنفيذي بهذا الخصوص.
2. مراجعة الموازنة المالية للشركة وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة.
3. مراجعة دراسات الجدوى للمشاريع والموافقة عليها بحد أقصى 200 مليون درهم إماراتي.
4. مراجعة دراسات الجدوى للمشاريع التي تزيد 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 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 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 عقدها اللجنة خلال العام 2021 وتواريخ انعقادها، مع بيان عدد مرات الحضور الشخصي لجميع أعضاء اللجنة:

عقدت اللجنة ثلاثة اجتماعات على النحو التالي:

م	الحضور الشخصي	تاريخ الاجتماع		
		2021/04/04	2021/08/29	2021/10/13
1	سعادة / خليفة الزفين	✓	✓	T
2	السيد / عبدالله لوتاه	✓	✓	T
3	السيد / محمد النهدي	✓	✓	T
4	السيد / عبيد لوتاه	✓	T	T

✓ حضر الاجتماع

T الحضور من خلال وسائل التقنية الحديثة



## 9. نظام الرقابة الداخلية

**أ. إقرار مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية**

يعمل نظام الرقابة الداخلية في شركة ديار للتطوير على فرض الإجراءات والشروط والقوانين الإدارية، ومراقبة تطبيقها بشكل عملي من خلال قياس أداء الشركة، ويقرّ المجلس بمسؤوليته في المحافظة على هذا النظام وفعاليته باستمرار.

ولا يعتبر هذا النظام عائقاً ومانعاً لفعالية العمل وسرعة الإنجاز والأداء، وإنما على العكس تماماً فهو يضمن فعالية الأداء وإدارة المخاطر ونظام الرقابة الداخلي بالشركة، وقد قام المجلس وأعضاء لجنة التدقيق بالتوقيع على دليل عمل إدارة الرقابة الداخلية (الأقسام التابعة لها: قسم التدقيق الداخلي، قسم إدارة المخاطر وقسم الامتثال)، ويتضمن الأدوار والمهام لهذه الإدارة كافةً والتي تلعب دوراً مهماً في تقييم فعالية نظم الرقابة الداخلية من أجل دعم أهداف ومهام الربحية للشركة من خلال ضمان اعتمادية البيانات المالية، والاستخدام الفعّال والاقتصادي للموارد، وحماية الممتلكات وقياس نسبة الالتزام بالسياسات والإجراءات الموضوعة.

**- آلية عمل إدارة الرقابة الداخلية في الشركة**

تعتمد إدارة الرقابة الداخلية على آلية عمل محددة تسير وفقاً لمتطلبات الحوكمة والمعايير العالمية الصادرة من قبل جمعية المدقّقين الداخليين ودليل عملها المعتمد، وتقوم هذه الآلية على التأكد من فعالية أنظمة الضبط والرقابة الداخلية ومدى تطبيق العمليات والإجراءات والتي تم تصميمها بشكل مناسب وتنفيذها بطريقة فعّالة في الشركة، بما في ذلك التحقّق من التزام الشركة والعاملين فيها بأحكام القوانين والأنظمة والقرارات والسياسات والإجراءات الداخلية المعمول بها، ومتابعة آلية عمل إدارة المخاطر.

وتتبع إدارة الرقابة الداخلية للمجلس من خلال لجنة التدقيق، بحيث تتمتع الإدارة وموظفوها بالاستقلال الكافي للقيام بالواجبات والمسؤوليات المنوطة بها.

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

واعتمدت الشركة أيضاً منهاج عمل لإدارة المخاطر يعتمد على التقييم النوعي والكمّي للمخاطر التي تواجهها والتي تؤثر على تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية والتشغيلية والمالية؛ من خلال تقييم المخاطر المرتبطة بهذه الأهداف ومعالجتها باستخدام ضوابط الرقابة الداخلية باعتبارها واحدة من الوسائل والإجراءات الفعّالة لإدارة وتقليل والسيطرة على المخاطر أو نقل المخاطر عن طريق التأمين، وتقييم مدى كفاية الحماية التي يوفرها هذا المنهاج للشركة.

**ب. اسم مدير إدارة الرقابة الداخلية ومؤهلاته**

يشغل السيد بسام الغاوي منصب مدير إدارة الرقابة الداخلية في الشركة منذ أغسطس 2014، وهو متخصص بمجال الرقابة وله خبرة واسعة في مجالات التدقيق الداخلي والخارجي تمتد لما ما يقارب 26

عاماً، وذلك في مجالات: إدارة المخاطر، حوكمة الشركات، التحقيق في الغش والاحتيال والامتثال.

والسيد بسام الغاوي حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة والاقتصاد، ودبلوم في إدارة المخاطر من الأكاديمية الأمريكية للإدارة المالية، وحاصل أيضاً على الشهادات المهنية التالية: مدقق داخلي معتمد (AIC)-AII؛ مدقق تقنية المعلومات معتمد (CISA)-(SACA؛ مكتشف التحايل معتمد (CFE)-(ACFE؛ مدقّق إدارة المخاطر معتمد (CRMA)-(IIA؛ ضابط الامتثال المعتمد (CCO)-(AAFM؛ محاسب قانوني معتمد (ACPA)-(ASCA؛ مدقّق إدارة المخاطر وأنظمة الرقابة المعلوماتية معتمد (CRISC)-(ISACA.

**ج. اسم ضابط الامتثال ومؤهلاته**

يقوم مدير إدارة الرقابة الداخلية بمهام ضابط الامتثال، حيث تم تعديل الوصف الوظيفي لمدير إدارة الرقابة الداخلية في يوليو 2017 ليشمل مهام ومسؤوليات ضابط الامتثال في الشركة.

وتشمل مسؤُوليات ضابط الامتثال، التأكد من مدى التزام الشركة وموظفيها بالقوانين السارية والأنظمة والقرارات واللوائح الصادرة من الجهات المعنية؛ بما في ذلك هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق دبي المالي، ومتابعة الالتزام بسياسات الشركة وإجراءاتها وبقواعد السلوك المهني في الشركة، إضافة إلى تقديم توضيحات للمجلس (من خلال لجنة التدقيق) والعاملين في الشركة بشأن المسائل المتصلة بالامتثال.

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

تقوم إدارة الرقابة الداخلية بدراسة المشاكل الكبيرة في الشركة بشكل تفصيلي إن وُجدت، وتشمل دراسة المشاكل مجموعة من الخطوات التي تتضمن تحديد طبيعة المشكلة وتصنيفها وفقاً لدرجة المخاطر، إضافةً إلى تحديد حجم المشكلة ودراسة مدى السلبيةا 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 للإدارة التنفيذية للمجلس من خلال لجنة التدقيق، ثم تقوم إدارة الرقابة الداخلية بمتابعة تنفيذ حل المشكلة من خلال التأكد من تنفيذ قرارات المجلس، كما تقوم إدارة الرقابة بإصدار تقارير دورية للجنة التدقيق وتوجز نتائج أنشطة أعمالها كالتالي:

- على أساس ربع سنوي: وتتضمن معلومات تتعلق بحالة ونتائج خطط التدقيق السنوي، وأنشطة العاملين للتدقيق الداخلي، ونتائج تقييمات الجودة الخارجية وكفاية موارد الإدارة.
- مرتان سنوياً: عن طريق توفير قائمة بنتائج تحقيق الأهداف الخاصة بالدائرة والمعتمدة من قبل لجنة التدقيق.
- على أساس سنوي: وذلك بتقييم ملائمة وفعالية نظام الرقابة الداخلية ومعرفة مدى تغطية المراجعة لجميع الضوابط الرقابية الرئيسية بالشركة، بما في ذلك الضوابط الرقابية المالية والتشغيلية ونظم إدارة المخاطر.

كما يتم متابعة تنفيذ تلك التوصيات بشكل دوري من خلال إصدار تقرير خطي حسب الاقتضاء.

علماً أنه حسب الخطط المعتمدة للمراجعة لم تصادف إدارة الرقابة الداخلية أية مشاكل جوهرية / كبيرة بالشركة تستدعي الإفصاح عنها في التقارير والحسابات السنوية لعام 2021.

### هـ- عدد التقارير الصادرة من إدارة الرقابة الداخلية لمجلس إدارة الشركة

تتبع إدارة الرقابة الداخلية للمجلس من خلال لجنة التدقيق، وقد قامت بإصدار التقارير ونتائجها خلال العام 2021 إلى اللجنة وذلك حسب الخطط المعتمدة للمراجعة من قبلهم، وبلغ عدد التقارير الصادرة على النحو التالي:

نوع التقارير	الرقابة الداخلية	التدقيق الداخلي	الامتثال	إدارة المخاطر
العدد	11	19	1	6

## 10. تفاصيل المخالفات المرتكبة خلال السنة المالية 2021 وبيان أسبابها، وكيفية معالجتها وتجنّب تكرارها مستقبلاً

لم تتكبّد الشركة أية غرامات، ولم تخضع لأية قيود من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع أو أي سلطة قانونية بشأن أي مسألة تتعلق بأسواق المال، وبالإضافة إلى ذلك، لم توجد أي قضايا بشأن عدم الالتزام بأي من القوانين واللوائح السارية الخاصة بذلك عن السنة المالية 2021.

## 11. المساهمات النقدية والعينية التي قامت بها الشركة خلال العام 2021 في تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة

تعمل شركة ديار لأن تكون مؤثرة تأثيراً إيجابياً في المجتمع والبيئة المحيطة بها، وذلك من خلال مساهماتها الاجتماعية الفعّالة، والقيام بشراكات مع الجهات المتخصصة بالدعم الاجتماعي وقضايا البيئة، مع التأكيد على ضرورة أن تتوافق أنشطة وبرامج المسؤولية المجتمعية مع استراتيجية الشركة وقيمها.

وخلال عام 2021 كان لديار مجموعة من المساهمات المجتمعية المتنوعة، حيث ساهمت في حملة "لَوْن حياتهم" التي نظمتها دائرة الأراضي والأملاك بدبي بالتعاون مع هيئة الهلال الأحمر الإماراتي، والتي تهدف إلى صيانة منازل الأسر المتعففة، وقدمت الصيانة الضرورية لثلاثة منازل في دبي بقيمة تزيد عن 47 ألف درهم.

وفي نفس الاتجاه تعاونت الشركة مع مؤسسة الأوقاف بالشارقة، بهدف إجراء الصيانة الضرورية لمنزل إحدى الأسر المتعففة، والتي شملت التأهيل الكامل للمنزل من الداخل والخارج، إضافة إلى

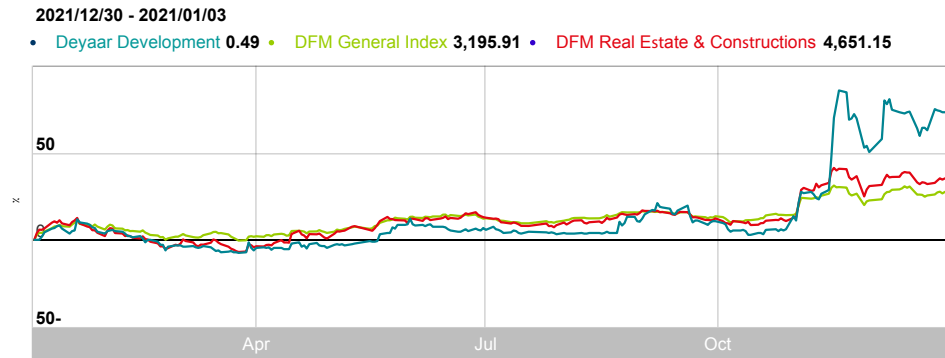
عمليات مكافحة الحشرات، حرصاً من الشركة على أن تنعم الأسرة بسكن جيد وآمن، وجرى تنفيذ عمليات الصيانة بقيمة تصل إلى 41 ألف درهم.
وفي المجال الصحي استكملت الشركة تعاونها المستمر مع مؤسسة الثقة للتوّجّد في توفير الرعاية للمصابين بمرض التوّجّد: حيث تحقّلت تكاليف الرعاية والتأهيل لثلاثة أطفال يخضعون للتأهيل في المؤسسة، وبلغت قيمة الرعاية لهذا العام مبلغ 50 ألف درهم.
كما نظّمت الشركة حملة للتبرع بالدم بالتعاون مع مركز دبي للتبرع بالدم، في المقر الرئيسي للشركة ومختلف مشاريع الشركة، وشارك في هذه الحملة موظفو الشركة إضافة إلى العاملين في المبنى.
وفي المجال البيئي شاركت شركة ديار في حملة "ساعة الأرض"، التي تنظمها هيئة كهرباء ومياه دبي، وذلك من خلال إطفاء الأنوار في جميع مشاريعها دعماً لهذه المبادرة التي تُقام بشكل سنوي.

## 12. معلومات عامة

أ. بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق، أعلى سعر، وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال السنة المالية للعام 2021:

الشهر	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق
يناير	0.29	0.29	0.29
فبراير	0.27	0.27	0.27
مارس	0.27	0.26	0.26
أبريل	0.27	0.27	0.27
مايو	0.31	0.30	0.31
يونيو	0.30	0.30	0.30
يوليو	0.29	0.29	0.29
أغسطس	0.31	0.31	0.31
سبتمبر	0.32	0.31	0.31
أكتوبر	0.32	0.29	0.32
نوفمبر	0.43	0.41	0.42
ديسمبر	0.49	0.48	0.49

ب. بيان بالأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق العام ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام 2021:



ج. بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في 2021/12/31 (أفراد، شركات، حكومات) مصنفة على النحو التالي: محلي، خليجي، عربي، وأجنبي:

تصنيف المساهم	نسبة الأسهم المملوكة				
	أفراد	شركات	حكومة	بنوك	مؤسسات فردية
محلي	%37.911	%9.747	%0.518	%41.251	%0.052
خليجي	%1.874	%1.717	-	%0.130	%0.005
عربي	%3.688	%0.231	-	%0.000	-
أجنبي	%1.431	%1.421	-	%0.024	-
<b>المجموع</b>	<b>%44.904</b>	<b>%13.116</b>	<b>%0.518</b>	<b>%41.405</b>	<b>%0.057</b>
					<b>%100</b>

د. بيان بالمساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة كما في 2021/12/31 حسب الجدول التالي:

المساهم	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الملكية
بنك دبي الإسلامي (ش.م.ع.)	2,367,999,220	%40.983

هـ. بيان بكيفية توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 2021/12/31:

م	ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
1	أقل من 50,000	26,987	343,096,826	%5.938
2	من 50,000 إلى أقل من 500,000	3,846	576,619,813	%9.980
3	من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	867	1,095,744,336	%18.964
4	أكثر من 5,000,000	81	3,762,539,025	%65.118
	<b>المجموع</b>	<b>31,781</b>	<b>5,778,000,000</b>	<b>%100</b>



**و. بيان بالإجراءات التي تم اتخاذها بشأن ضوابط علاقات المستثمرين:**

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

وللوصول إلى مستوى أعمق من التواصل؛ حدّثت الشركة قسم علاقات

**- اسم مسؤول علاقات المستثمرين وبيانات التواصل معه:**

اسم المسؤول	السيد / علاء الدين منصور، مدير العلاقات العامة وعلاقات المستثمرين
بيانات التواصل	
رقم الهاتف	04/3840909 أو 04/3840175 أو 050/1411223
البريد الإلكتروني	Alah@deyaar.ae / 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

في المواد التالية 15 و 16 و 17 و 22 و 27 و 30 و 42 و 45. وقد تم نشر التعديلات في الجريدة الرسمية بعد الحصول على موافقة الجهات المختصة.

وكما وافقت الجمعية العمومية على قرار خاص بعدم المضي قُدماً في تخفيض رأس المال، وهو ما تمت الموافقة عليه سابقاً في اجتماعها المنعقد في 8 أبريل 2020. وقد توقفت عملية خفض رأس المال فعلاً عقب صدور القرار.

اسم المقرّر	السيد / عامر عايد الزعبي – المستشار العام
تاريخ تعيينه	2017/02/28

**ط. بيان الأحداث الجوهرية التي صادفت الشركة خلال عام 2021:**

- البدء بتسليم مشروع بيلد روز.
- الإعلان عن النتائج المالية لعام 2020، وتسجيل إيرادات بقيمة 412.9 مليون درهم إماراتي.
- الإعلان عن النتائج المالية للربع الأول من عام 2021، وتسجيل إيرادات بقيمة 149.2 مليون درهم إماراتي.
- إحراز تقدّم كبير في المرحلة الثالثة والرابعة من مشروع ميدتاون.
- موافقة مجلس إدارة الشركة المشروطة على عرض التسوية المقدّم من "ليمتلس".
- إطلاق ناطحة السحاب ريفاليا، بقيمة 1 مليار درهم إماراتي في الخليج التجاري.
- الإعلان عن النتائج المالية للنصف الأول من عام 2021، وتسجيل إيرادات بقيمة 297.4 مليون درهم إماراتي.
- وضع حجر الأساس لناطحة السحاب ريفاليا في منطقة الخليج التجاري.
- تسجيل مبيعات بقيمة 900 مليون درهم إماراتي في مشروع ريفاليا.
- عودة شركة ديار إلى سيتي سكيب مع الصعود المستمر للسوق العقاري بدبي.
- الإعلان عن النتائج المالية للأشهر التسعة الأولى لعام 2021، وتسجيل إيرادات بقيمة 418.2 مليون درهم إماراتي.

**ي. بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام 2021 والتي تساوي 5% أو أكثر من رأس مال الشركة:**

خلال عام 2021، أبرمت ديار اتفاقية تسهيلات مع مساهم رئيسي (بنك) بقيمة 600 مليون درهم، تمت الموافقة عليها بالتمرير من قبل أعضاء مجلس الإدارة المستقلين خلال اجتماع مجلس الإدارة بتاريخ 29 سبتمبر 2021؛ ووفقاً للمادة 34 من قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (3/ر.م) لعام 2020 بشأن إبرام الصفقات مع الأطراف ذات العلاقة، وحيث أن هذه الصفقات تتجاوز 5% من رأس مال الشركة (أي 10.38% من رأسمال الشركة البالغ 5.77 مليار درهم)، فقد تم طلب إيضاح من هيئة الأوراق المالية والسلع بهذا الخصوص، وتم التوضيح على أن طبيعة هذه الصفقات تقع ضمن اختصاص مجلس الإدارة كما هو منصوص بالنظام الأساسي للشركة، وحيث أن قيام الشركة بعقد اتفاقيات القروض والتسهيلات مع المصارف والبنوك للقيام بنشاطها هو من الأعمال المعتادة التي تدخل في نطاق قيامها بنشاطها، ومن

ثم يكون قيام الشركة بعقد اتفاقيات قروض /تسهيلات مع مساهم رئيسي (بنك) لا يعد من الصفقات التي يتعيّن عرضها على الجمعية العمومية، ولا تطبّق عليها المادة 34 بل تدخل في اختصاصات مجلس الإدارة طالما لا تتضمن شروطاً تفضيلية لصالح المساهم الرئيسي (الأطراف ذات العلاقة).

**ك. بيان بنسبة التوطن في الشركة بنهاية الأعوام 2019،2020،2021**

توفر الشركة للمواطنين بيئة عمل مناسبة وحوافز مغرية تدفعهم نحو الإبداع والتطور وتصفّل مهاراتهم وتنمّي خبراتهم العملية وتشجعهم على استكمال دراستهم ومتابعة تطورهم المهني من خلال توفير التدريب المناسب، علماً أن للمواطنين الأولوية بالتوظيف في شركة ديار، بما يتناسب مع التشريعات والقوانين السارية في الدولة. وتمثّل نسبة المواطنين العاملين بالشركة 10%، 10%، 8% على التوالي من مجموع الموظفين للأعوام 2021، 2020، 2019، وتوسّع ديار لزيادة هذه النسبة خلال الأعوام القادمة من خلال خلق وظائف جديدة للمواطنين تتماشى مع الاستراتيجية العامة للشركة.

**ل. المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة أو جاري تطويرها خلال العام 2021**

- أطلقت الشركة خلال عام 2021 منصة المستأجر الإلكترونية، والتي تهدف إلى تقديم الخدمات للمستأجرين على مدار الساعة، بحيث توفر العديد من الخدمات لهم، مثل تجديد العقود، والإنهاء المبكر، والتفاوض على العقود، وجزز المواعيد، إضافةً إلى التحدّث مباشرة مع موظفي خدمة العملاء.
- أعلنت الشركة عن إطلاق (برج ريفاليا السكني) والذي يعد أحد أعلى الأبراج التي تنفذها الشركة، وحرصت على توفير تقنيات المنازل الذكية في هذا المشروع، حيث يوفر البرج التحكّم بالإضاءة والتكييف عبر لوحة تحكّم ذكية، إضافةً إلى إمكانية التحكّم بها عبر الهواتف الذكية والأوامر الصوتية، كما سيتم تزويد الشقق بمستشعرات للتحكّم بأوقات عمل الإضاءة وضبط درجات التكييف.
- قامت الشركة بتصميم نموذج ثلاثي الأبعاد لمشروعها السكني المتكامل، (ميدتاون)، وتساعد هذه المنصة موظفي المبيعات والعملاء على التجوّل افتراضياً داخل المشروع، ومشاهدة جميع المرافق في المجمع السكني، إضافةً إلى الشقق؛ وذلك بتقنية ثلاثية الأبعاد عبر أجهزة الحاسوب أو الهواتف الذكية أو الأجهزة اللوحية على مدار الساعة.

2

أعمال الشركة

## الرؤية



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

## الرسالة



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

## القيم

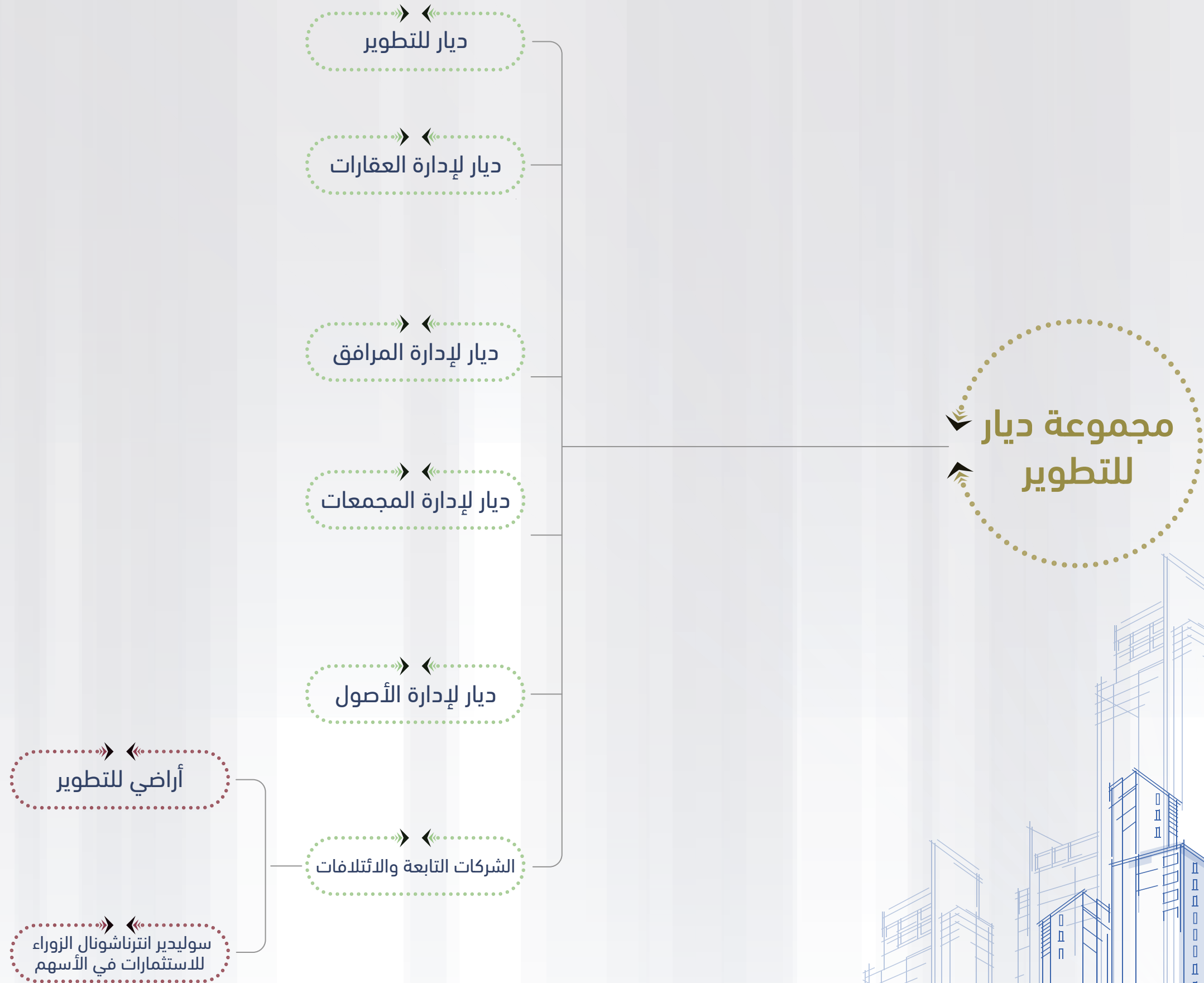


القيم الأخلاقية والشفافية.  
المبادرة والمرونة بتأدية أعمالنا.  
الموثوقية العالية.  
الجودة وإدراك التغييرات السوقية.  
الالتزام بتحقيق التحول الاقتصادي تحت قيادة حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة.

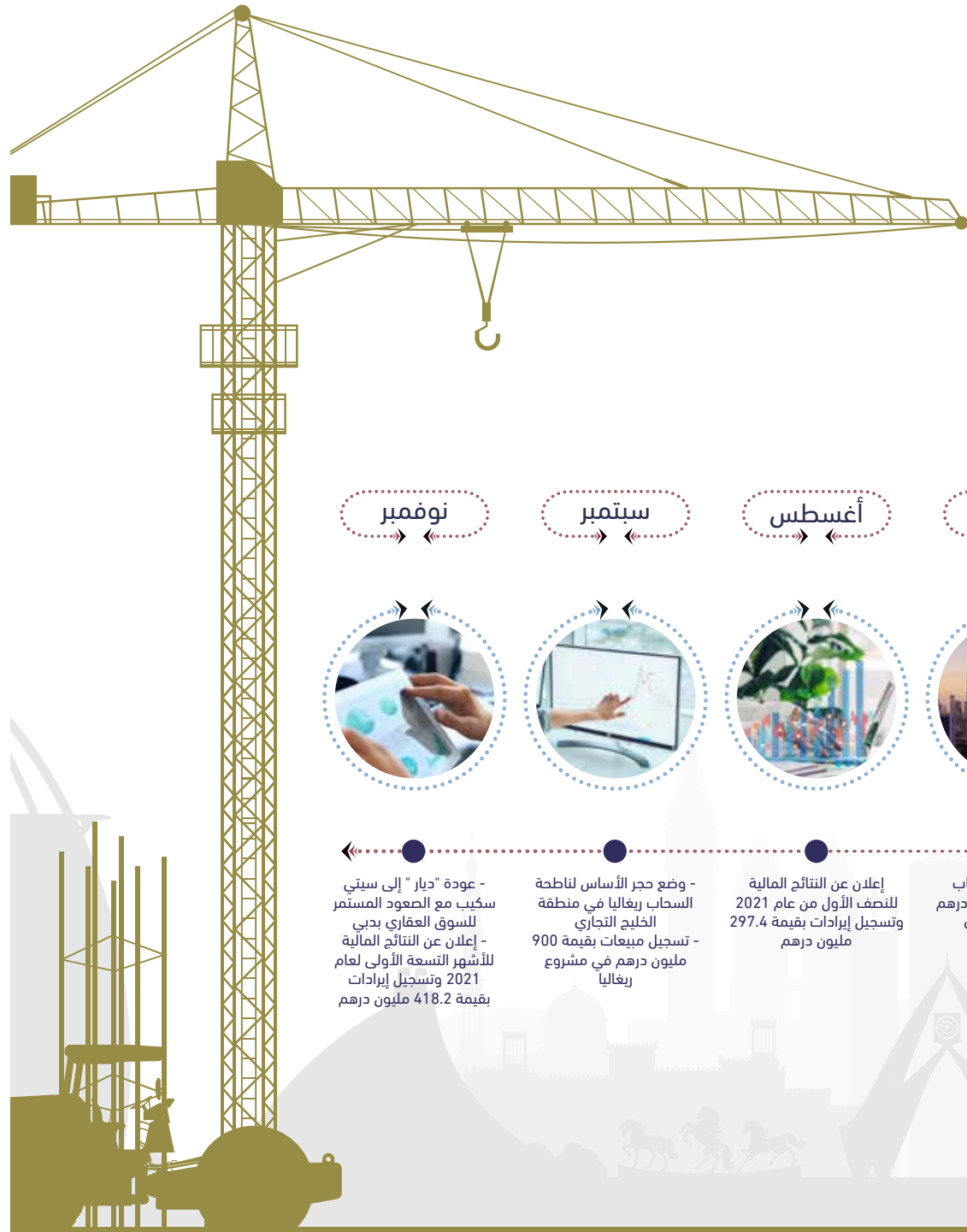




## هيكل المجموعة



# محطات ديار 2021







## لمحة عن أعمال الشركة

### التطوير العقاري

تمكّنت شركة ديار من إضفاء بصمتها المميزة على المشهد العقاري المتنوع لمدينة دبي، من خلال تركيزها على تلبية احتياجات العملاء ورغبتهم بالاستناد إلى رؤيتها التي حددت بها المناطق الواعدة لبناء المشاريع السكنية والتجارية، ومقرتها بتصاميم مذهلة وجودة عالية. وقد امتدت مشاريع ديار للتطوير على مساحات واسعة في إمارة دبي لتشمل، مركز المال والأعمال الجديد في الخليج التجاري والمجمعات السكنية الراقية في دبي وضواحيها ومناطقها المختلفة ومرسى دبي، والبرشاء، ومركز دبي المالي العالمي، وأبراج بحيرات جميرا، وواحة السليبيكون في دبي، ومدينة دبي للإنتاج، ومجمع دبي للعلوم. وشهد عام 2021 نمواً في قطاع العقارات، وانعكس على مشاريع الشركة العقارية حيث قامت الشركة بتسليم مشروع بيلاروز السكني في منطقة البرشاء جنوب، كما أن أعمال البناء في المرحلة الثالثة والرابعة من مشروع ميدتاون تجري بحسب الجدول الزمني وبلغت نسبة الإنجاز 42% و 61% على التوالي، وأطلقت الشركة خلال العام برج

ريغاليا السكني الفاخر بتقنيات المنازل الذكية ونجحت الشركة في بيع كافة الوحدات خلال فترة وجيزة.

### إدارة العقارات

تتسلح بالمعرفة والخبرة التشغيلية، وعلاقتنا القوية مع كافة الجهات، ومواردنا البشرية الماهرة والفعّالة، وأخلاقيات العمل، ونوظفها لتتجاوز توقعات عملائنا. ومن مكاتنا ذات الموقع الاستراتيجي في دبي وأبوظبي والشارقة والعين ورأس الخيمة والفجيرة، نقدم خدماتنا الشاملة للسكان وملاك العقارات في الإمارات العربية المتحدة. وخلال سعيها الدؤوب لخدمة عملائنا على أحسن وجه، تمّ تطوير الموقع الإلكتروني وتقديم خدمات تجديد العقود والتفاوض على العقد والإلغاء المبكر عبر الموقع الإلكتروني من خلال منصة المستأجر، كما يستطيع ملاك العقارات الخاضعة لإدارتنا عبر منصة الملاك الاطلاع

على كافة العمليات المتعلقة بعقاراتهم، ليكون بمثابة حلقة الوصل المثالية بين عملائنا وخدماتنا المتنوعة.

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

وندير حالياً محفظة تضم أكثر من 15,000 وحدة في أكثر من 800 مبنى في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة. أما في عام 2021 أضفنا أكثر من 780 عقاراً لمحفظتنا، ونجحنا في تجديد 60% من العقود، وبلغت نسبة الإشغال إلى أكثر من 70%.

### إدارة المرافق

استطعنا في ديار لإدارة المرافق أن نتجاوز التحديات التي فرضتها جائحة كوفيد-19، حيث عززنا مكاتنا كمزود خدمات رائد، من خلال تقديم خدماتنا في كل من أبوظبي ودبي والشارقة والإمارات الشمالية مع المحافظة على جميع عقودنا، وإضافة 29 عقداً جديداً، كما قمنا بالتركيز على التنوع والدخول في قطاعات جديدة، فانطلقنا نحو القطاعات التعليمية والصناعية والمصرفية.

بالإضافة إلى ذلك، وسعنا محفظتنا من الخدمات، حيث تمّ تعيين فريق داخلي لإضافة خدمات جديدة إلى باقة الخدمات التي نقدمها، مثل خدمات صيانة التكييف وتنظيف وصيانة الواجهات وخدمات تنظيف خزانات المياه.

تضمّ قائمة عملائنا عدداً من الجهات الحكومية، والخيرية وقطاع الضيافة والقطاع الصناعي بالإضافة للمنشآت السكنية والتجارية.

ونحرص في ديار لإدارة المرافق على اتباع أعلى معايير الجودة حيث تحمل الشركة شهادات أيزو 9001 في الجودة، 14001 في الإدارة البيئية، 45001 في نظام إدارة الصحة والسلامة المهنية، و 41001 في إدارة المرافق، إضافة لحصولها على شهادة المعهد البريطاني لعلوم النظافة.

كما تمتلك الشركة مركزاً تدريبياً في دبي لموظفيها، وقد نظمت أكثر من 1000 حصة تدريبية في مجالات إدارة المرافق المختلفة. وفي استخدام التقنية، تمّ أتمتة جميع تقارير النظافة وذلك باستخدام الهواتف الذكية ورموز QR code، كما يجري العمل على تطبيق استخدامات الواقع المعزز في الصيانة والذي يتيح للاختصاصيين توجيه الفنيين في الموقع عن بعد دون الحاجة للانتقال للموقع.

### إدارة المجمعات

بموجب القانون رقم 6 لعام 2019 بشأن ملكية العقارات المشتركة في دبي، أعادت ديار تسمية قسم إدارة جمعيات الملاك إلى ديار لإدارة المجمعات، الذي يستمر في تقديم طيف كامل من الخدمات وفق ما نصّ عليه القانون، بما في ذلك الإشراف على الأعمال الفنية والبيئية والأمنية والمالية والإدارية وخدمة العملاء.

واستطاع قسم إدارة المجمعات في عام 2021 من إضافة العديد من

الوحدات بأداء متميز فوق المستوى، حيث حصلت الشركة على ثلاثة مشاريع جديدة، ما زاد الحصيلة الإجمالية إلى 39 مشروعاً وأكثر من 8,700 وحدة بمساحة إجمالية تقارب 10 مليون قدم مربع.

وتمتلك الشركة عدداً من شهادات الجودة وهي أيزو 2015:9001 الجودة، وأيزو 2015:14001 البيئية، وأيزو 2018:45001 الصحة المهنية. وتماشياً مع رؤية المجموعة في جعل خدماتنا متاحة وسهلة الوصول لجميع عملائنا، قمنا باستخدام منصة NetSuite، والتي توفر أحدث التقنيات لخدمة العملاء والمزودة بتطبيق تفاعلي، بالإضافة إلى ذلك، أجرينا تحسينات جديدة على موقعنا الإلكتروني وبوابة العملاء حيث أصبح بإمكان العملاء سداد دفعات المرافق وتقديم الطلبات عبر الموقع الإلكتروني..

وتتوجّب لجهود الشركة حصلت ديار لإدارة المجمعات على جائزة الشيخ خليفة للتميز وذلك عن فئة قطاع الخدمات.

### الضيافة

قامت ديار بتوسيع محفظتها العقارية لتتخطى العقارات التجارية والسكنية من خلال مشاريع الضيافة. تأتي هذه الخطوة كجزء من استراتيجيتنا الشاملة لتتوسع خدماتنا في القطاع العقاري، حيث تمتلك الشركة الآن ثلاث منشآت فندقية في مناطق ذات موقع استراتيجي مثل الخليج التجاري والبرشاء ومجمع دبي للعلوم بإدارة مجموعة فنادق ومنتجعات ميلينيوم الشرق الأوسط وأفريقيا.

حققت عقارات الضيافة التابعة لشركة ديار نسبة إشغال في المتوسط بلغت 75% خلال عام 2021، كما استقبلت أكثر من 400 ألف نزيل خلال العام، وتخطط لتحقيق نتائج أفضل في العام المقبل في ظل تعافي القطاع السياحي في الدولة بفضل الجهود التي بذلتها الجهات الرسمية في الدولة لتخطي جائحة كورونا وإزالة القيود على السفر.

### نيشن وايد لإدارة الخدمات

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

في غضون فترة قصيرة، استحوذ ذراع إدارة المرافق في نيشن وايد على العديد من المشاريع. كما نجحنا في إنشاء قسم داخلي لإدارة الطاقة لخدمة متطلبات المجموعة في المحافظة على الطاقة بشكل أفضل. وأُنجز القسم خلال عام 2021 أكثر من 10 عمليات تدقيق للطاقة وبدأ العمل في عقود كفاءة الطاقة. كما حصل قسم إدارة الطاقة على اعتماد خدمات تدقيق الطاقة من مكتب التنظيم والرقابة لقطاع الكهرباء والمياه، كما حصلت الشركة على عدد من شهادات الأيزو وهي أيزو 9001 وأيزو 14001 وأيزو 45001.





3

مشاريعنا





## مشروع ميدتاون

علماً أن الشركة تختار المستأجرين بعناية وبما يتناسب مع راحة السكان. وتضمّ منطقة أفنان ديستريكت سبعة مباني تتراوح بين 7 طوابق إلى 16 طابقاً بإجمالي 659 شقة، تتنوع بين شقق استديو وغرفة نوم واحدة وغرفتين وثلاث غرف نوم، وقد تمّ إطلاق المنطقة عام 2015، وتمّ إنجازها في نوفمبر 2019، وهي المنطقة الأولى من ستّ مناطق ضمن مشروع ميدتاون المتكامل ومنذ الإعلان عن انطلاق المشروع، شهدت شققه إقبالاً كبيراً وحفقت مبيعات عالية. وفي أبريل 2016 أعلنت ديار عن إطلاق المرحلة الثانية من مشروع ميدتاون تحت اسم دانية ديستريكت، وتمّ إنجازها وتسليمها للمشتريين في فبراير 2020، وتتألف هذه المرحلة (دانية ديستريكت) من ستة مباني سكنية تضم 579 شقة تتراوح بين استديو وثلاث غرف نوم.

يمتاز مشروع ميدتاون بالمساحات الخضراء النابضة بالحياة، وهو يوفر أسلوب حياة نشط بمساحات هادئة للاسترخاء، ومرافق عالية الجودة مصممة لترضي جميع الأذواق، ومناطق جلوس مفتوحة، وأماكن لعب للأطفال، إضافة إلى منطقة التسوق التي تضمن العديد من المحلات وصيدليات وسوبرماركت ومطاعم ومقاهي توفر المزيد من السهولة والراحة في الحصول على كافة الخدمات. ويضم المشروع مباني سكنية بين 7 إلى 16 طابقاً، وقد تمّ تسليم منطقتي أفنان ديستريكت ودانية ديستريكت التي يسكن فيها الآن العديد من العائلات المقيمة في دبي من إجمالي ستة مناطق. وافتتحت ضمن المشروع عدد من العلامات التجارية المعروفة خلال عام 2021، وبدأت عمليات التأجير في منطقة متاجر التجزئة في المشروع.



أسهمت شركة ديار للتطوير في رسم المشهد العمراني لإمارة دبي على مدار عقدين من الزمن، من خلال مشاريعها العقارية التي تحتل مواقع استراتيجية في جميع أنحاء إمارة دبي، والتي تضمّ محفظة واسعة من العقارات، التجارية والسكنية بمستويات عالية من الجودة والخدمة. وقد نجحت الشركة منذ تأسيسها بتسليم أكثر من 20 مليون قدم مربع من مشاريع التطوير العقاري، الأمر الذي ساهم في تعزيز مكانة إمارة دبي بصفتها واحدة من أبرز مدن العالم.





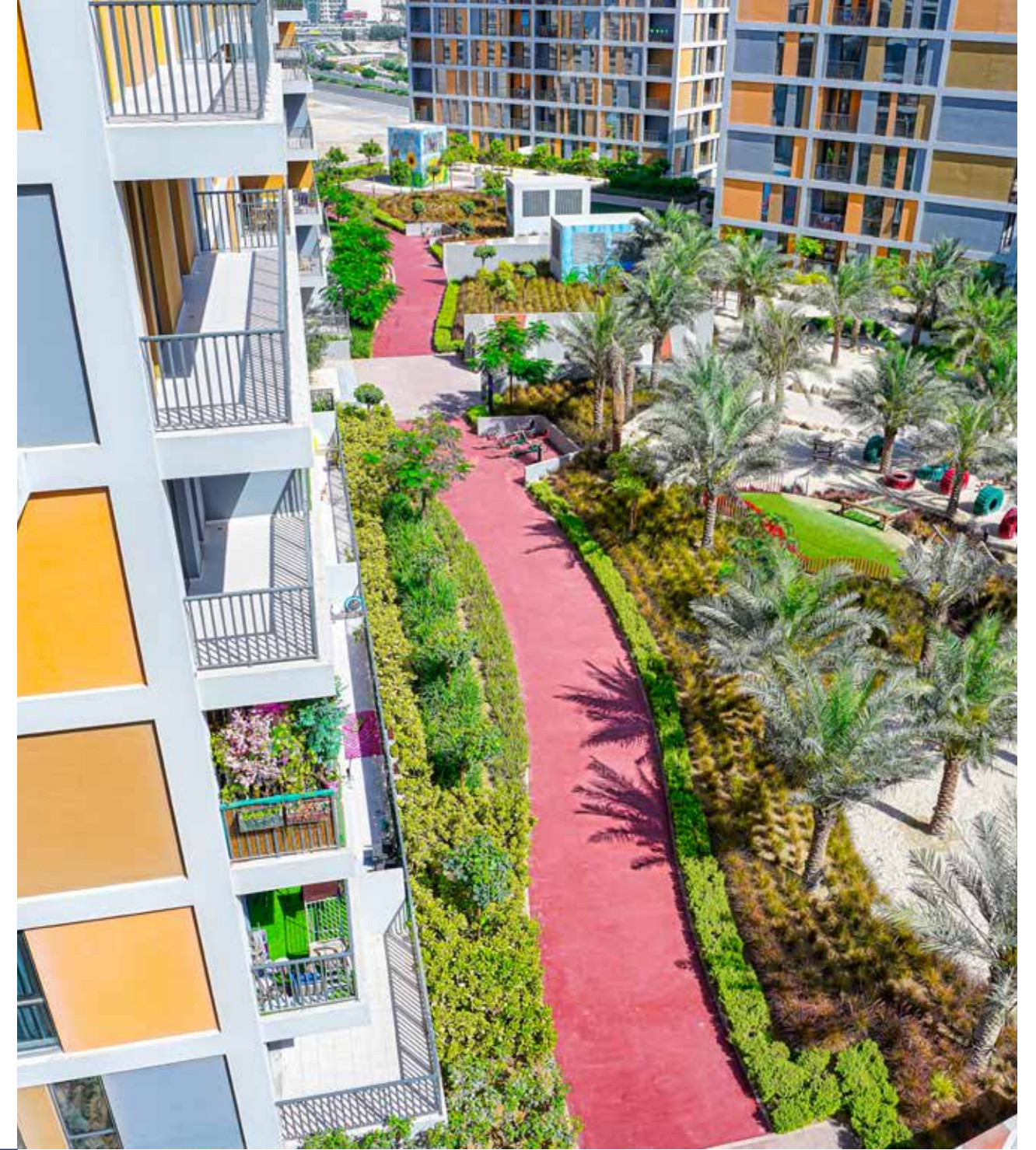
## مشروع ريغاليا

وأعلنت الشركة عن تعيين شركة خليج آسيا للمقاولات التابعة لمجموعة آر بي، كمقاول رئيسي لبناء برج ريغاليا في منطقة الخليج التجاري، ووضع حجر الأساس للبدء بعمليات البناء في البرج، والتي من المقرر اكتمالها في عام 2024. وقد ساهم الموقع الاستراتيجي للمشروع وتقنيات المنزل الذكي والمرافق الفاخرة التي يوفرها، وعرض الإطلاق الحضري والعديد من المزايا الأخرى، في تحقيق مبيعات عالية خلال فترة زمنية قصيرة.

حيث نجحت الشركة في بيع كافة الوحدات في المشروع وتحقيق مبيعات تقارب المليار درهم، وشهد المشروع إقبالاً كبيراً من الباحثين عن العقارات الفاخرة عالية الجودة من المستثمرين داخل الدولة وخارجها، ما يؤكد ثقة المستثمرين بجودة المشاريع والمنتجات التي تطرحها الشركة.

تعمل شركة ديار على أن يصبح مشروع ناطحة السحاب ريغاليا معلماً مذهلاً جديداً في أفق دبي العمراني، من خلال تصميمه وفقاً لأعلى المعايير العالمية واحتوائه على مجموعة لا تهاهي من مرافق أنماط الحياة الفاخرة والهندسة المعمارية التي تجمع بين الأناقة والتميز، والتصاميم الداخلية رفيعة المستوى، وتقنيات المدن الذكية مثل وظائف التحكم المتوافقة مع الهواتف الذكية، ومجموعة واسعة من وسائل الراحة والترفيه.

ويوفر المشروع الذي يُعدّ أطول برج تشييده ديار لحد الآن والمكون من 70 طابقاً، تشكيلة من الوحدات السكنية الفاخرة، تتضمن مرافق اجتماعية متنوعة، ومركزاً للأعمال، فضلاً عن مناطق ألعاب داخلية وخارجية للأطفال، وتتداخل هذه المرافق مع المساحات الطبيعية الخضراء ومناطق الجلوس، ما يوفر للسكان والملاك بيئة مثالية للاسترخاء والاستمتاع بأوقاتهم مع عائلاتهم.



## نور ديستريكت في ميدتاون

وتتكون منطقة نور ديستريكت من سبعة مباني تضم 593 شقة متنوعة بين استديو وغرفة نوم واحدة وغرفتين وثلاث غرف نوم، وتجري أعمال البناء فيها على قدم وساق وحسب المخطط بهدف تسليمها في موعده المحدد في الربع الأول من عام 2023.

في عام 2020 تم إطلاق المرحلة الثالثة، من مشروع ميدتاون تحت اسم نور ديستريكت، وقد صُممت لتوفر خيار سكني مميز للعائلات متوسطة الدخل، وتزامن ذلك مع إطلاق برنامج ديار للسداد المرن وهو برنامج حضري يمنح المستثمرين خيارات متعددة للسداد.





مشروع الزوراء

## المشاريع المشتركة والشركات الزميلة

### أراضي سنترال بارك

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

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

تبلغ مساحة مشروع سنترال بارك 1,57 مليون قدم مربع ويسهل الوصول إليه مباشرة من شارع الشيخ زايد وشارع الخيل، ليكون بذلك

موقعاً مثالياً للسكن والعمل والترفيه بالنظر إلى العديد من المزايا والمرافق الممتازة مثل المساحات الخضراء والمساحات وخيارات التسوق والمتاجر الجديدة وخيارات متعددة للطعام والشراب.

### الزوراء

تأسست شركة "تطوير الزوراء" (ش.م.ع) كشركة منطقة حرة خاضعة لقوانين إمارة عجمان، وهي مشروع مشترك بين حكومة عجمان وشركة سوليدير العالمية وتهدف إلى تطوير مشروع الزوراء كوجهة سياحية وعصرية متميزة. تمتلك ديار 22.72% من شركة سوليدير العالمية للاستثمار في أصول الزوراء، وهي شركة مسجلة في جزر كايمان. في حين أن الشركة الزميلة هي شركة قابضة تستثمر في شركات تعمل في مجال التطوير العقاري.



تقرير الاستدامة



## نحو مستقبل آمن

تعمل دولة الإمارات العربية المتحدة على تحقيق أهداف التنمية المستدامة التي وضعتها الجمعية العامة للأمم المتحدة في عام 2015، والمراد تحقيقها بحلول عام 2030، والتي من شأنها تمكين الوصول إلى الطاقة النظيفة والحصول على غذاء كافي بأسعارٍ معقولة، وتحقيق تعليم عالي الجودة، وتأمين الرعاية الصحية، والنمو الاقتصادي المستدام، والأنظمة البيئية السليمة، وزيادة كفاءة وفعالية الموارد. وانسجاماً مع رؤية دولة الإمارات العربية المتحدة تؤكّد الركيزة الاقتصادية التي تنطلق منها ديار للتطوير العقاري على المساهمة في دعم وتنمية اقتصاد مستدام، يضمن للسكان حياة صحية ضمن مبان عالية الجودة وطويلة الأمد محاطة بمساحات خضراء. وترى ديار في الاستخدام محددًا أساسياً للسير بخطواتها نحو المستقبل وعنصرًا رئيسياً في أنشطتها وعملياتها الإنشائية كافة ولا يقتصر الأمر على حماية البيئة من خلال ترك بصمة أصغر. بل التأكيد من تعايشنا الجيد مع المحيط الحيوي للأرض في إطار الحضارة الإنسانية، حيث تركز ديار عند تطويرها لأي مشروع عقاري على تصميم وتنفيذ مشروع مستدام ومتكامل وصديق للبيئة.

## سياسة نظام الإدارة المتكاملة

تلتزم شركة ديار للتطوير العقاري بتقديم خدمات ذات قيمة مضافة تتوافق مع متطلبات واحتياجات المتعاملين وتفوق توقعاتهم، وتلبي متطلبات الحياة المدنية العصرية المستدامة، وتتوافق مع توجهات القيادة الرشيدة في دولة الإمارات بتوفير بيئة آمنة ومرنة مبنية على فهم للمخاطر والتخفيف من آثارها.

ومن خلال شركة ديار لإدارة المجمعات، تمتلك الشركة سياسة لنظام الإدارة المتكامل، وتعمل ديار وفق تمسّكها بهذا النهج على تلبية متطلبات عملائها في الوقت المحدد، ونيل رضاهم، ومنع الإصابات

في صفوف جميع العاملين وكل من قد يتأثر بعملياتها وتوسّع لمنع التلوث وحماية البيئة.

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

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

10. التأكد من أن فريق الإدارة يستخدم بفعّالية النتائج من عمليات التدقيق الداخلية لشركة ديار لإدارة المجمعات لتحقيق تحسينات عامة في الأداء.

## سياسة إدارة الجودة

تسعى الشركة من خلال شركة ديار لإدارة المرافق إلى الاستثمار في التكنولوجيا والابتكار المستدامين، لتقديم خدمات ذات جودة عالية للعملاء وفق أعلى المعايير للمحافظة على رضا العملاء دائماً، حيث يلتزم فريق العمل بما يلي:

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

## سياسة الصحة والسلامة

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

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





## شهادات المواصفات الدولية

تنتهج ديار للتطوير استراتيجية واضحة المعالم توفر أعلى معايير الجودة لعملائها، فضلاً عن المساهمة بفعالية في دعم توجهات التنمية الاقتصادية وتنويع مصادر الدخل في دولة الإمارات العربية المتحدة، والذي تنعكس آثاره الإيجابية على أبناء المجتمع الإماراتي.

وتلتزم كل من الشركات التابعة لديار متمثلة في ديار لإدارة العقارات وديار لإدارة المجمعات وديار لإدارة المرافق وشركة نيشن وايد في مجموعة ديار بالمعايير والمواصفات الدولية لمجموعة من نظم الإدارة التي حازت على شهادات المطابقة لها:

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

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

- نظام إدارة المرافق ISO 41001
- من المعهد البريطاني لعلوم التنظيف BICSc



## الجوائز والتكريمات

تكلّلت الجهود المتواصلة التي بذلتها ديار على مدى السنوات الماضية في مجال الاستدامة؛ ومساعدتها المستمرة في التعاون مع القطاع العام لدعم المجتمع المحلي، وإيجاد فرص اقتصادية لتهيئة مناخ محفّز للاستثمارات المستدامة، بنيلها مجموعة من شهادات التقدير والجوائز من الجهات الحكومية والمؤسسات غير الربحية. حيث حصلت كل من إدارة المجمعات وإدارة المرافق في مجموعة ديار على:

الجهة المانحة	التكريم
غرفة أبوظبي	جائزة الشيخ خليفة للتميز
المؤتمر الدولي لإدارة المجمعات العقارية في دبي IRECMS 2021	جائزة أفضل مبادرة لتجربة العملاء
مجلة Management ME	جائزة مدير السنة لإدارة المرافق
مجلة Management ME	جائزة بطل العام
مجلة Business News Middle East	جائزة أفضل رئيس تنفيذي لعام 2021
مجلة Business News Middle East	جائزة أفضل مدير مرافق شاب
الهلل الأحمر الإماراتي	شهادة تقدير للمساهمة في تقديم الاستشارات الهندسية
القيادة العامة لشرطة أبوظبي	شهادة تقدير للقيام بأعمال الصيانة في وقت قياسي

## إطار الاستدامة

تعدّ الاستدامة واحدة من أهم الركائز الأساسية في مجموعة ديار للتطوير، وانطلاقاً من مكانتها كشركة رائدة في مجال العقارات تلتزم ديار بمعايير الاستدامة من خلال التركيز على ثلاثة محاور رئيسة وهي المجتمع والبيئة والاقتصاد.

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



المجتمع



البيئة



الاقتصاد

## أهداف التنمية المستدامة وفق أجندة الأمم المتحدة 2030

### 3. الصحة الجيدة والرفاه



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

### 4. التعليم الجيد



تأخذ القضايا المتعلقة بالتعليم لدينا أهمية خاصة سواء بالنسبة للموظفين أو المجتمع ككل.

حيث نقوم بتشجيع موظفينا على تطوير مهاراتهم واستكمال تعليمهم، وتدعم أيضاً تعليم أبناء المجتمع الذين يعانون من صعوبات في التعلّم عبر برامج تعليمية خاصة.

كما نواصل تعاوننا مع مؤسسة دبي العطاء في إنشاء المدارس في الدول النامية التي بدأتها ديار منذ سنوات في نيبال والسنغال ومالوي.



### 5. المساواة بين الجنسين



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

### 6. المياه النظيفة والنظافة الصحية



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

### 7. طاقة نظيفة وبأسعار معقولة



نعمل في ديار وبشكل مستمر على تتبّع أحدث التقنيات لخفض استهلاك الطاقة، علماً أنه تم منح تقييم مرتفع لبعض مشاريعنا في درجة توفير الطاقة وفقاً لـ (RSB). وحصلنا كذلك على جائزة نجمة الطاقة لعدد من المباني في السنوات الماضية.

### 8. العمل اللائق ونمو الاقتصاد



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

### 9. الصناعة والابتكار والهياكل الأساسية



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

### 10. الحد من أوجه عدم المساواة



نراعي قضايا المساواة وملتزم بها وذلك من خلال التنوع في جنسيات العاملين في الإدارات كافة، لتصل إلى أكثر من 30 جنسية.

### 11. مدن ومجتمعات محلية مستدامة



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

### 12. الاستهلاك والإنتاج المسؤولين



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

### 13. العمل المناخي



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

### 17. عقد الشراكات لتحقيق الأهداف



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



مجتمع ديار



دعم الكفاءات

تلتزم ديار بتوفير بيئة عمل إيجابية تساهم بالاحتفاظ بالموظفين المتميزين، من خلال دعمهم، وتطوير مهاراتهم لتكون قادرة على المنافسة في القطاع الخاص، وتعتمد معايير عالية لتعزيز إدارة السلامة المهنية في مكان العمل، لضمان ظروف أفضل للعمال عبر التقيد وتنفيذ إرشادات السلامة الصارمة. ويعدّ هذا التوجه ضماناً لمواصلة مسيرة التنمية الشاملة من خلال:

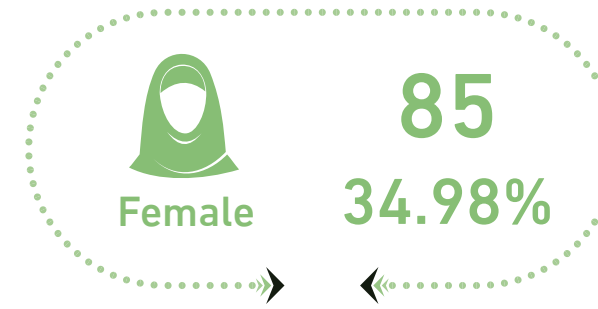
- التأمين الصحي.
- الدورات التدريبية لتطوير المهارات والقدرات الذاتية للموظفين.
- نشاطات بناء فرق العمل.
- الفرص الوظيفية المتنوعة، بالإضافة لفرص الترقية.

جنسيات متنوعة تذرّ بها مجموعتنا

بلغ عدد جنسيات العاملين في مجموعة ديار 30 جنسية خلال عام 2021، ما يُظهر سعي الشركة للحدّ من أوجه عدم المساواة ودعم التنافسية، والاستثمار في الخبرات واستقطاب الكفاءات المتنوعة. وبالرغم من ظهور بعض التحديات التي واجهها قطاع الأعمال فقد استطاعت ديار الحفاظ على معدل دوران وظيفي بحدود 20.9% في عام التعافي من الجائحة 2021.

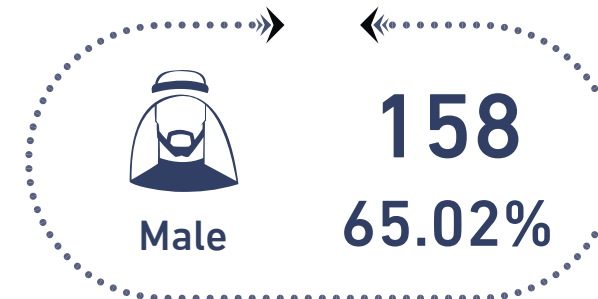
تمكين المرأة

ضمن جهودها بالحفاظ على التنوع والمساواة بين الجنسين، ودعم جميع الممارسات التي تعزز مشاركة المرأة وتمكينها كانت نسبة الموظفات في مجموعة ديار تقارب 35% خلال عام 2021، وتدعم الشركة ترشّح العنصر النسائي لكافة المناصب واللجان بما في ذلك مجلس الإدارة، ووفقاً لإحصاءات عام 2021 جاءت نسب التنوّع بين الجنسين على الشكل التالي:



Total

243



عدد الموظفين المدربين

42

إجمالي ساعات التدريب

689 ساعة

نسبة التوطين

2019 %10

2020 %10

2021 %8

استقطاب الكوادر المواطنة

تحرص ديار على استقطاب الكفاءات من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة لاستثمار خبراتهم العملية والعمل على صقل مهاراتهم، وتطلع لتوفير بيئة عمل مليئة بالحوافز، حيث تواصل دعمها للموظفين من المواطنين لمواصلة تحصيلهم العلمي، والسعي نحو تطوير حياتهم المهنية.

الاستثمار عبر التدريب

تسعى ديار لاستثمار خبرات موظفيها عبر تدريبهم وصقل مهاراتهم، من خلال أنشطة وجلسات وورش منظمة، تهدف لتنمية القدرات والمهارات الفنية والسلوكية والإدارية للأفراد العاملين لتمكينهم من تحقيق أداء فعّال ومثمر يؤدي لبلوغ أهدافهم الشخصية وأهداف الشركة بأعلى كفاءة ممكنة.

كما تمتلك شركة ديار لإدارة المرافق مركزاً لتدريب وتأهيل العاملين في الشركة في مختلف المشاريع وخلال عام 2021 تمّ تنفيذ أكثر من 1000

جلسة تدريبية تناولت الجلسات عدة محاور، كان أبرزها:

- تدريب معدات الوقاية الشخصية.
- خطر الانزلاق / السقوط.
- أساسيات مكافحة الحرائق.
- العمل على المرتفعات.
- التدريب الكيميائي.
- تلميع الأرضيات الصلبة.
- تنظيف الزجاج وتنظيف الواجهات.

أنشطة اجتماعية ترفيهية

أقامت ديار متمثلة بإدارة المجمعات مجموعة من الأنشطة الترفيهية ضمن المجمعات السكنية للترفيه عن السكان في مرحلة التعافي من تأثيرات جائحة كورونا، مثل الاحتفال باليوم الوطني والأعياد، إضافة إلى جلسات اليوغا وغيرها من الفعاليات التي يتمّ تنظيمها في المجمعات السكنية الخاصة لإدارتها.



### التعاون مع مؤسسة ثقة للتوحد

استكملت الشركة جهودها في المجال الصحي والتزامها بمسؤوليتها تجاه المجتمع؛ من خلال تعاونها المستمر مع مؤسسة ثقة للتوحد في توفير الرعاية للمصابين بمرض التوحد والأطفال الذين يعانون من تأخر في النمو؛ حيث تحققت الشركة تكاليف الرعاية والتأهيل لعدّة أطفال يخضعون للعلاج في المؤسسة، ما كان له تأثير إيجابي على قدرة الأطفال في تعلّم مهارات جديدة والتغلب على التحديات.



### حملات التبرع بالدم

نظمت ديار مجموعة من حملات التبرع بالدم بالتعاون مع مركز دبي للتبرع بالدم، في المقر الرئيسي ومختلف مشاريع الشركة، وشارك في هذه الحملة موظفو الشركة إضافة إلى العاملين في المباني.



### بناء مدرسة في مالوي

في إطار تعزيز فرص حصول الأطفال في البلدان النامية على التعليم السليم واستكمالاً لمشاريعها التنموية خارج الحدود أنهت ديار عام 2021 أعمال بناء مدرسة في مالوي التي تقع جنوب شرق القارة الأفريقية، حيث انطلقت العملية التعليمية في هذه المدرسة في العام الدراسي 2021 في مدينة Kasowa التي كانت تفتقر إلى فصول دراسية مناسبة تستوعب طلاب المنطقة، وكانت بداية العمل في

المشروع انطلقت عام 2020 بالتعاون مع "دبي العطاء" وبمشاركة أفراد من المجتمع المحلي. وهذا المشروع هو الثالث من نوعه الذي أنجزته ديار بالتعاون مع "دبي العطاء"، بعد إنجاز مدرستين في نيبال والسنگال في إطار التزامها بأهداف التنمية المستدامة والمسؤولية المجتمعية في تيسير وصول متزايد إلى التعليم الجيد دون تمييز ما يساهم في تغيير حياة الأطفال والأجيال القادمة.



### رضا العملاء

تهتم شركة ديار للتطوير بشكل كبير بقياس رضا العملاء عن الخدمات التي تقوم بتقديمها ولأجل ذلك أجرت دراسة استطلاعية لقياس مستوى رضا العملاء حول جودة الخدمات والتعاملات التي تعتمدها، وقد حققت إدارة المجمعات نسبة رضا عند العملاء وصلت إلى 78% خلال عام 2021.

### الصحة والسلامة المهنية

تتخذ ديار جميع التدابير اللازمة لحماية فرق العمل من أي أخطار مهنية قد تصيهم، وذلك من خلال وضع برامج أمن وحماية لمنع الحوادث وإصابات العمل، وقد تمكنت الشركة من ترسيخ أداء متميز في مجال الصحة والسلامة المهنية من خلال التحكم في المخاطر، بما يتماشى مع سياسات وأهداف الصحة والسلامة المهنية، وذلك عن طريق مراقبة جميع الحوادث عن كُتب داخل مجتمعاتها، والتحقيق فيها بحثاً عن الأسباب الجذرية ومعالجتها قبل حدوثها.

وتقوم ديار باتخاذ تدابير فعّالة في هذا الصدد، من خلال إقامة العديد من الأنشطة المتعلقة بالصحة والسلامة وتقديم الدعم والتدريب لكل مجتمّع على حدة عبر خطط الاستجابة لحالات الطوارئ. ومن أبرز التدابير التي تتخذها ديار في هذا السياق:

- التأكد من تنفيذ سياسات وإجراءات الصحة والسلامة والبيئة بشكل مستمر.
- التفتيش الدوري على الصحة والسلامة في المجمعات المختلفة التابعة لديار.
- تنظيم برامج تدريبية لفرق العمل المختلفة ضمن ديار بهدف تعريفهم بمختلف متطلبات الصحة والسلامة والبيئة.
- تنظيم إجراءات الإدارة الآمنة للمقاولين لضمان أن أنشطة

المقاولين لا تسبب أي ضرر لئي من المقيمين. - التأكد من تنفيذ جميع الأنشطة التي يقوم بها جميع المقاولين (بما في ذلك مقاولو التجهيز) في المشروع، مثل تنظيف الواجهات باستخدام الحبال؛ وفقاً للمعايير الدولية ذات الصلة وبشكل آمن. وقد عززت ديار من معايير الصحة والسلامة المهنية خلال فترات تفشي الجائحة والتزمت بشكل كامل بالتوجيهات الحكومية واتخذت الإجراءات الوقائية التي عملت على تحديثها بحسب ما يصدر من الجهات المعنية في الدولة.

### مبادرات ديار المجتمعية

تعمل شركة ديار لأن تكون مؤثرة تأثيراً إيجابياً في المجتمع والبيئة المحيطة بها، وذلك من خلال مساهماتها الاجتماعية الفاعلة، والقيام بشراكات مع الجهات المتخصصة بالدعم الاجتماعي وقضايا البيئة، مع التأكيد على ضرورة أن تتوافق أنشطة وبرامج المسؤولية المجتمعية مع استراتيجية المجموعة وقيمها. وخلال عام 2021 كان لديار مجموعة من المساهمات المجتمعية المتنوعة، والتي تمثلت في:

### صيانة المنازل

نظمت الشركة حملة "لون حياتهم" مع دائرة الأراضي والأموال بدبي بالتعاون مع هيئة الهلال الأحمر الإماراتي، وهدفت إلى صيانة منازل الأسر المتعففة، حيث قدمت ديار الصيانة الضرورية لعدة منازل في دبي. وفي نفس الاتجاه تعاونت الشركة مع مؤسسة الأوقاف بالشارقة؛ بهدف إجراء الصيانة الضرورية لمنزل إحدى الأسر المتعففة، والتي شملت التأهيل الكامل للمنزل من الداخل والخارج، إضافة إلى عمليات مكافحة الحشرات، حرصاً من الشركة على أن تنعم الأسرة بسكن جيد وآمن، وجرى تنفيذ مجموعة من عمليات الصيانة الأخرى.

الوفورات حسب شركة إمبراور (Empower) 2021

الوفر	المبنى
289,609.98	ذي سيتادل
182,152.97	ذي برلينجتون
50,082.98	متروبوليس
13,132.08	برج 51
80,686.58	أوكسفورد تاور
383,622.90	هاملتون ريزيدنسي
85,529.82	كلايتون ريزيدنسي
288,193.61	فيرفيو ريزيدنسي
39,987.21	برج ماي فير
(11,123.64)	ماي فير ريزيدنسي
(211,746.41)	برج السيف 2
(1,052,432.76)	أثريا
416,418.08	مون روز
379,611.89	البطين
704,815.62	ميدتاون - أفنان
880,244.72	ميدتاون - دانية
<b>2,518,785.63</b>	<b>قيمة الوفر الإجمالي (درهم إماراتي)</b>

الوفورات حسب هيئة كهرباء ومياه دبي (DEWA) 2021

الوفر	المبنى
583,579.25	ذي سيتادل
745,754.72	ذي برلينجتون
9,658.48	متروبوليس
(175,243.68)	برج 51
156,845.43	أوكسفورد تاور
(101,623.68)	كورال ريزيدنسي
32,284.33	جيد ريزيدنسي
(209,877.45)	روبي ريزيدنسي
(15,824.99)	سفائر ريزيدنسي
250,093.68	أوكوود ريزيدنسي
13,604.14	هاملتون ريزيدنسي
(42,909.83)	كلايتون ريزيدنسي
198,619.94	فيرفيو ريزيدنسي
107,017.56	برج ماي فير
101,524.25	ماي فير ريزيدنسي
271,201.57	برج السيف 2
114,225.53	بلجرافيا 1
141,425.23	مون روز
645,097.87	بلجرافيا 2
16,120.15	أثريا
162,364.20	ميدتاون - أفنان
84,626.83	ميدتاون - دانية
217,779.48	إيتون بلاس
442,194.96	البطين OA
169,779.20	البطين BMG
27,408.84	أوكسفورد ريزيدنسي 2
150,646.71	التيا ريزيدنسي
<b>4,096,372.72</b>	<b>قيمة الوفر الإجمالي (درهم إماراتي)</b>



البيئة

الحد من التأثير البيئي لأعمالنا

تلتزم ديار بعدم إلحاق الضرر بالبيئة، وكذلك الأشخاص الذين تقدم لهم خدماتها، وانطلاقاً من إيمانها بمسؤوليتها تجاه البيئة، تعمل على الحد من التأثير البيئي لأعمالها وعملياتها ذات البصمة الكربونية؛ باتخاذ مجموعة من الإجراءات تتضمن تدوير النفايات والتخلص منها بطريقة آمنة، وتشجيع الطول المتنوعة لإدارة النفايات والتي لها نتائج إيجابية على المجتمعات، وتنظيم الاستخدام الفعال للموارد، والتوجه نحو استخدام المواد الصديقة للبيئة، حيث تستخدم مواد بناء محلية مستدامة كلما كان ذلك ممكناً. كما تتعاون الشركة مع الجهات الحكومية ومؤسسات النفع العام؛ للمساهمة في تحقيق أهداف التنمية المستدامة التي تلتزم بها دولة الإمارات العربية المتحدة.

رصد الاستهلاك والإنتاج بفاعلية

إدارة الطاقة والموارد

تواصل ديار جهودها في الارتقاء بمعايير إدارة الطاقة والموارد في مختلف القطاعات العمل؛ انطلاقاً من ممارسة مسؤوليتها في الحفاظ على الموارد واستثمارها بكفاءة وفعالية، حيث تعتمد أساليب فاعلة في الإدارة الرشيدة، وقد نجحت من خلالها بتحقيق قفزات نوعية على صعيد كفاءة استهلاك الطاقة في مجال إدارة المجمعات، محققة وفراداً تجاوز أربعة ملايين درهم إماراتي خلال عام 2021، وفقاً لرسوم الاستهلاك الواردة من هيئة كهرباء ومياه دبي (DEWA)، وحوالي مليوني ونصف درهم وفقاً لشركة إمبراور مزود خدمات التبريد في مشاريع الشركة.





هيئة الإمارات للمواصفات والمقاييس  
Emirates Authority For Standardization & Metrology



## شهادة مطابقة

### CERTIFICATE OF CONFORMITY

<b>Certificate Number:</b>	20-01-02864/E20-01-001871	رقم الشهادة:
<b>Issue Date:</b>	27-JANUARY-2020	تاريخ الاصدار:
<b>Valid Until:</b>	26-JANUARY-2021	صالحة لغاية:
<b>Issued To:</b>	CHEMEX PLASTIC INDUSTRIES L.L.C P.O. BOX 50116, DUBAI, U.A.E	أصدرت إلى:

<b>Product Category:</b>	PLASTIC PRODUCTS	تصنيف المنتج:
<b>Product Name:</b>	OXO-BIODEGRADABLE PLASTIC PRODUCTS	اسم المنتج:
<b>Product Details:</b>	See Schedule of Certification	تفاصيل المنتج:

Product is registered under the Emirates Conformity Assessment Scheme (ECAS) based on compliance to the following requirements:  
UAE.S 5009/2009





This is an electronic certificate and does not require stamp and signature.  
Visit ESMA website [www.esma.gov.ae](http://www.esma.gov.ae) to verify this certification.  
Any changes or modification on this certificate will affect its validity.  
Office #210 Al Nasr Plaza, Oud Metha, P.O. Box 97156 Dubai, UAE

+971 4 272 1285  
[www.gulfticimq.com](http://www.gulfticimq.com)  
[info@gulfticimq.com](mailto:info@gulfticimq.com)

هذه الشهادة صادرة إلكترونياً ولا تحتاج إلى ختم وتوقيع.  
للتأكد من صحة هذه الشهادة يرجى زيارة موقعنا على الإنترنت [www.esma.gov.ae](http://www.esma.gov.ae)  
أي تغيير أو تعديل في هذه الشهادة يغير صحتها.  
مكتب رقم 210، الصنوبر بلازا، حرد ميثاء، ص.ب 97156، دبي، الإمارات العربية المتحدة  
No. 0000219

4. إجراء أكثر من 10 عمليات تدقيق للطاقة في عام 2021.
5. بداية العمل في مجال "مقاولات أداء الطاقة".

### التحول الذكي

حقق التحول الذكي للخدمات والعمليات الداخلية في ديار وفورات في الموارد الورقية، حيث زادت نسبة إجمالي الوفورات للورق المستخدم عن 9% خلال عام 2021 مقارنة بعام 2020، كما بلغت نسبة إجمالي الوفورات المالية حوالي 16% مقارنة بالعام 2020. ونستعرض إحصائيات استهلاك الورق والوفورات الكمية والمالية التي حققها ديار خلال عامي 2020\_2021 وفق الآتي:

التكلفة (درهم)		الكمية		
الصفحات الملونة (درهم)	الصفحات غير الملونة (درهم)	الصفحات الملونة	الصفحات غير الملونة	
91,974.35	63,625.18	512,539.00	1,896,026.00	2020
الإجمالي (درهم)		الإجمالي		
155,599.53		2,408,565.00		2021
76,870.03	53,645.29	463,455.00	1,710,656.00	
الإجمالي (درهم)		الإجمالي		
130,515.32		2,174,111.00		
إجمالي الوفورات المالية		إجمالي الوفورات الكمية		
16.12%		9.73%		

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

### إجراءات الاستدامة البيئية

تعزز ديار متمثلة بإدارة المجمعات ممارسات وإجراءات الاستدامة البيئية، وعلى اعتبار أن الإدارة البيئية ترتبط بالسياسات والقواعد والمعايير والإجراءات وآليات التنفيذ؛ فإن الشركة تسعى للوصول إلى إدارة شاملة للمياه والطاقة والنفايات من خلال العديد من الإجراءات، حيث بدأت الشركة باستخدام أكياس قمامة بلاستيكية من مواد قابلة للتحلل الحيوي، وقد نالت ديار شهادة مطابقة من هيئة الإمارات للمواصفات والمقاييس لاستخدامها مواد قابلة للتحلل الحيوي، والشركة حالياً في طور الانتقال نحو المواد الكيميائية القابلة للتحلل الحيوي في خدمات التنظيف أيضاً. إلى جانب العديد من الإجراءات التي نذكر منها:

- الضبط الأمثل لدرجة حرارة هواء الإمداد لوحدة نقل الهواء النقي خلال فصل الشتاء.

- أتمتة التقارير اليومية لأعمال النظافة بالكامل باستخدام الهواتف المحمولة ورموز QR.
- إمكانية تسديد رسوم الخدمات والتبريد عبر الموقع الإلكتروني.
- توفير مشاهد بتقنية ثلاثية الأبعاد تتيح للعملاء مشاهدة المشروع والتجول داخله قبل اكتمال أعمال البناء.

وتعمل الشركة على التحول الرقمي من خلال عدة مشاريع، والتي نذكر منها:

- إطلاق منصة ديار للمستأجر، والتي تمكن المستأجر من تقديم طلبات التجديد أو الإلغاء أو الصيانة من خلال الموقع الإلكتروني.



## الاقتصاد



### أبرز النتائج المالية

2021 ما يعادل 50.80 مليون درهم مقارنةً بصافي خسائر بقيمة 216.92 مليون درهم بنهاية عام 2020، والتي كانت نتيجة لأخذ مخصصات وانخفاض القيمة العادلة لأصول الشركة بسبب تأثيرات جائحة كورونا على قطاعات العقارات والضيافة، حيث تسعى ديار عبر مجموعة من الإجراءات إلى تقديم طول شاملة وطويلة الأجل تعزز قيمة الاستثمارات العقارية وفقاً لمبادئ الاستدامة الاقتصادية.

حققت ديار ارتفاعاً في إيراداتها بنسبة 20% مقارنةً بالعام الماضي، حيث سجلت إيرادات بقيمة 496.95 مليون درهم خلال عام 2021 مقارنةً بإيرادات بقيمة 412.85 مليون درهم خلال عام 2020، فيما حققت ارتفاعاً بنسبة 157% في الأرباح التشغيلية، التي سجلت 63.14 مليون درهم خلال عام 2021 مقارنةً بـ 24.54 مليون درهم خلال عام 2020. وبلغت صافي أرباح المجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر

2021 (مليون درهم)	البيان
496.95	الإيرادات
5,791.5	إجمالي الأصول
4,362.0	إجمالي حقوق الملكية (صافي الأصول)
463.5	نقد وأرصدة لدى البنوك
5,778.0	رأس المال المصدر

خفض التكاليف وتحسين الكفاءة الإنتاجية، ومن أجل ذلك تعمل ديار على توفير الطاقة، ما يؤثر تأثيراً مباشراً على ربحية الشركة، كما أن هناك عوامل أخرى تؤثر على الربحية بشكل غير مباشر وترتبط بالمسؤولية المجتمعية، تتمثل ببناء علاقات طويلة الأمد مع العملاء والموظفين والمستثمرين والموردين، وتعزيز ونشر ثقافة الاستدامة، وتوفير ظروف عمل إيجابية للموظفين ما ينعكس بشكل مباشر على رضاهم وولائهم ويزيد من إنتاجية الشركة، كما أن تعزيز سمعة الشركة وترسيخ علامتها التجارية، يؤدي إلى زيادة عدد العملاء.

### خفض التكاليف ورفع الكفاءة الإنتاجية

خصصت ديار في إطار سياسات الاستدامة التي تنتهجها ميزانية لأنشطة المسؤولية المجتمعية الواقعة ضمن نطاق أهدافها، وتشمل جميع النفقات الفعلية، بما في ذلك المساهمة في المشاريع والبرامج المتعلقة بأنشطة الاستدامة، ويقوم فريق المسؤولية المجتمعية في الشركة بتتبع النفقات السنوية المالية. حيث تهدف المشاريع التي تنفذها ديار إلى جانب إجراءات العمل المتبعة إلى الالتزام بالمبادئ التي تركز على قضايا الاستدامة، والمساهمة في



### مشاريع ونشاطات ديار البيئية

ما أمكن من الآثار البيئية الناتجة عن عملياتها التشغيلية، مثل مشاريع مراقبة الطاقة و عقود كفاءة الطاقة التي حققت وفراً بالطاقة واستهلاك المياه، علاوة على مشاركتها في مبادرة ساعة الأرض.

تعمل ديار على تنفيذ العديد من المشاريع والمشاركة في الفعاليات التي تعزز مبادئ الاستدامة البيئية في دولة الإمارات، وذلك للتقليل

مشروع مراقبة الطاقة	مشروع كفاءة الطاقة	
تم تنفيذ المشروع بواسطة الحلول التحليلية السحابية لإحدى شركات الضيافة	تم تنفيذ المشروع ضمن المقر الرئيسي لشركة ديار	نبذة عن المشروع
حققت توفيراً في الطاقة قدره 300,000 كيلو واط ساعة خلال 6 أشهر	حققت توفيراً في الطاقة قدره 700,000 كيلو واط ساعة / سنة واستهلاك المياه بمقدار 300,000 جالون / سنوياً	الوفورات المحققة



### ساعة الأرض

شاركت شركة ديار في حملة "ساعة الأرض"، التي تنظمها هيئة كهرباء ومياه دبي، وذلك من خلال إطفاء الأنوار في جميع مشاريعها دعماً لهذه المبادرة التي تُقام بشكل سنوي.

5

البيانات المالية

## أبرز البيانات المالية

2020 (مليون درهم)	2021 (مليون درهم)	
		<b>إيرادات قطاع الأعمال</b>
226.94	<b>291.40</b>	تطوير المشاريع والعقارات
39.10	<b>28.55</b>	إدارة العقارات
67.78	<b>76.74</b>	إدارة المرافق وإدارة المجمعات
30.31	<b>33.27</b>	التأجير
48.72	<b>67.00</b>	الضيافة
<b>412.86</b>	<b>496.96</b>	إجمالي الإيرادات
		<b>أرباح قطاع الأعمال</b>
53.69	<b>70.78</b>	تطوير المشاريع والعقارات
38.84	<b>28.34</b>	إدارة العقارات
18.00	<b>18.10</b>	إدارة المرافق وإدارة المجمعات
18.99	<b>24.28</b>	التأجير
22.65	<b>40.41</b>	الضيافة
<b>152.17</b>	<b>181.90</b>	إجمالي الأرباح

العالم	الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	الإيرادات (مليون درهم)
<b>496.96</b>	78.80	120.73	148.25	149.17	إيرادات 2021
<b>412.84</b>	124.72	113.57	75.76	98.79	إيرادات 2020

العالم	الربع الرابع	الربع الثالث	الربع الثاني	الربع الأول	صافي الأرباح (مليون درهم)
<b>50.80</b>	20.00	8.20	7.55	15.05	صافي أرباح 2021
<b>(216.92)</b>	(229.98)	4.54	5.93	2.59	صافي أرباح 2020

2020 (مليون درهم)	2021 (مليون درهم)	
		<b>الربح والخسارة</b>
412.9	<b>497.0</b>	الإيرادات
(216.9)	<b>50.8</b>	صافي الأرباح
		<b>الميزانية العمومية</b>
5,585.2	<b>5,791.5</b>	إجمالي الموجودات
1,273.2	<b>1,429.6</b>	إجمالي المطلوبات
4,312.0	<b>4,362.0</b>	إجمالي حقوق الملكية (صافي الموجودات)
826.5	<b>795.2</b>	إجمالي القروض
375.3	<b>463.5</b>	الأرصدة لدى البنوك
5,778.0	<b>5,778.0</b>	رأس المال المصدر
		<b>نسب الربحية</b>
%5.0-	<b>%1.2</b>	العائد على الحقوق
%3.9-	<b>%0.9</b>	العائد على الموجودات
%52.5-	<b>%10.2</b>	نسبة صافي الأرباح
(3.75)	<b>0.88</b>	أرباح السهم بالفلس
		<b>نسب الميزانية العمومية</b>
%19.2	<b>%18.2</b>	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية
%6.7	<b>%8.0</b>	نسبة النقد لإجمالي الموجودات
0.75	<b>0.75</b>	صافي قيمة الموجودات للسهم (درهم)

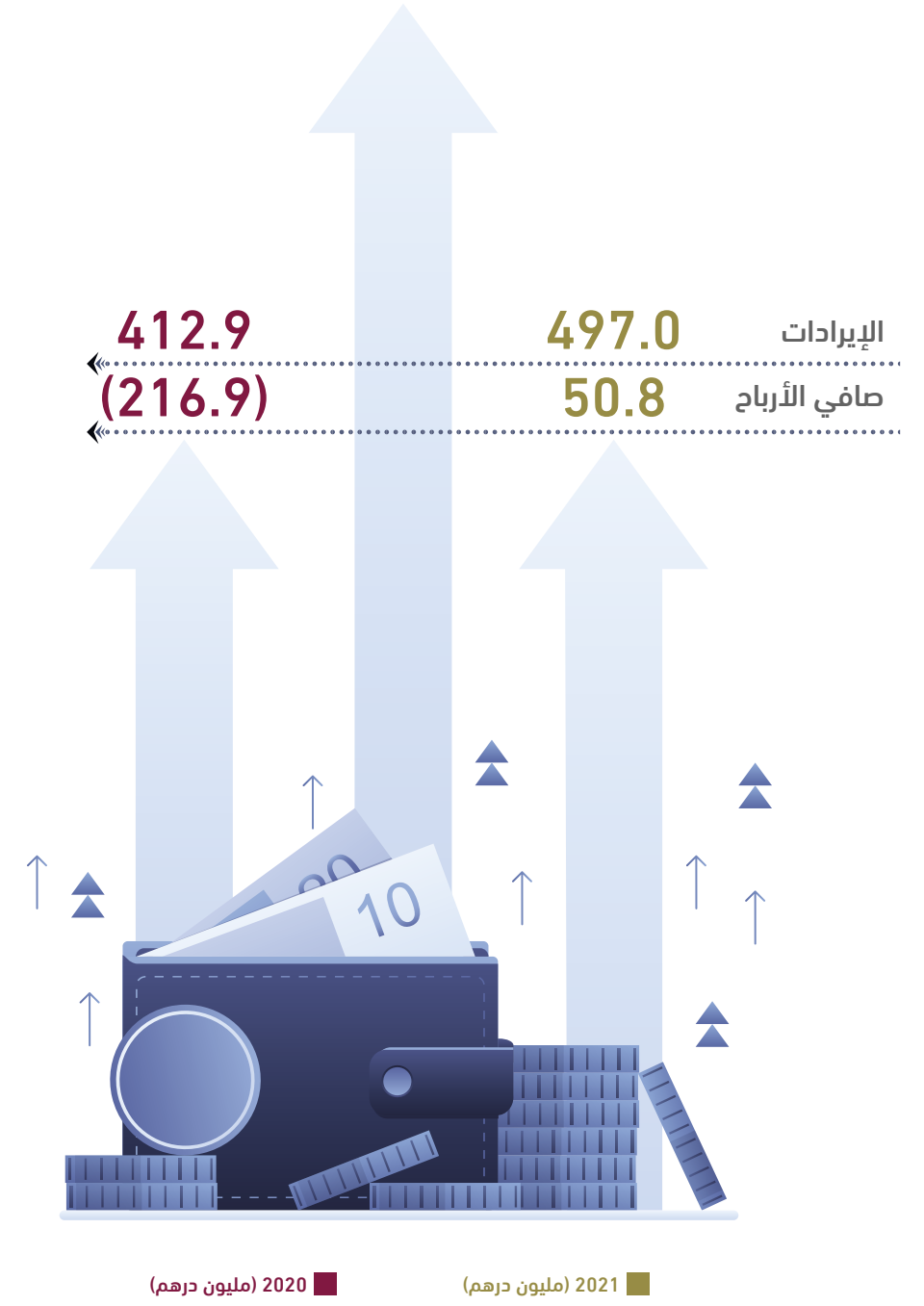


## نسب الربحية

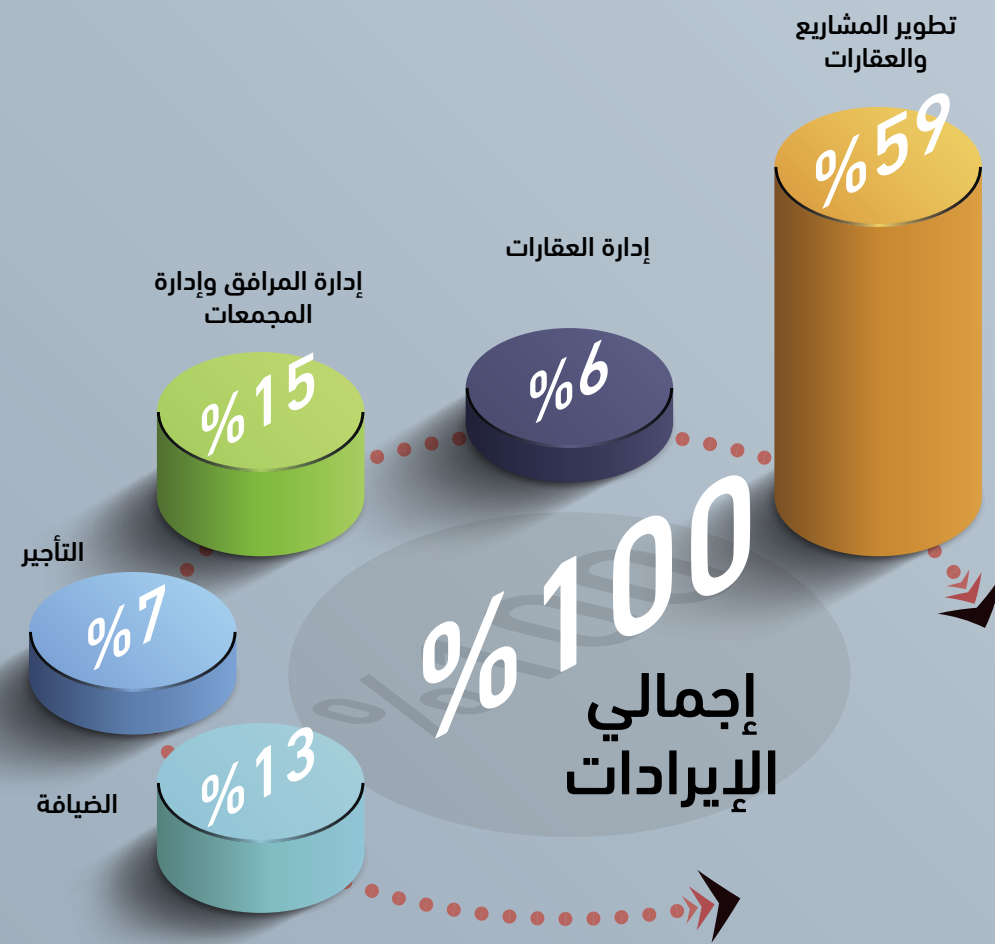


2020 ■ 2021 ■

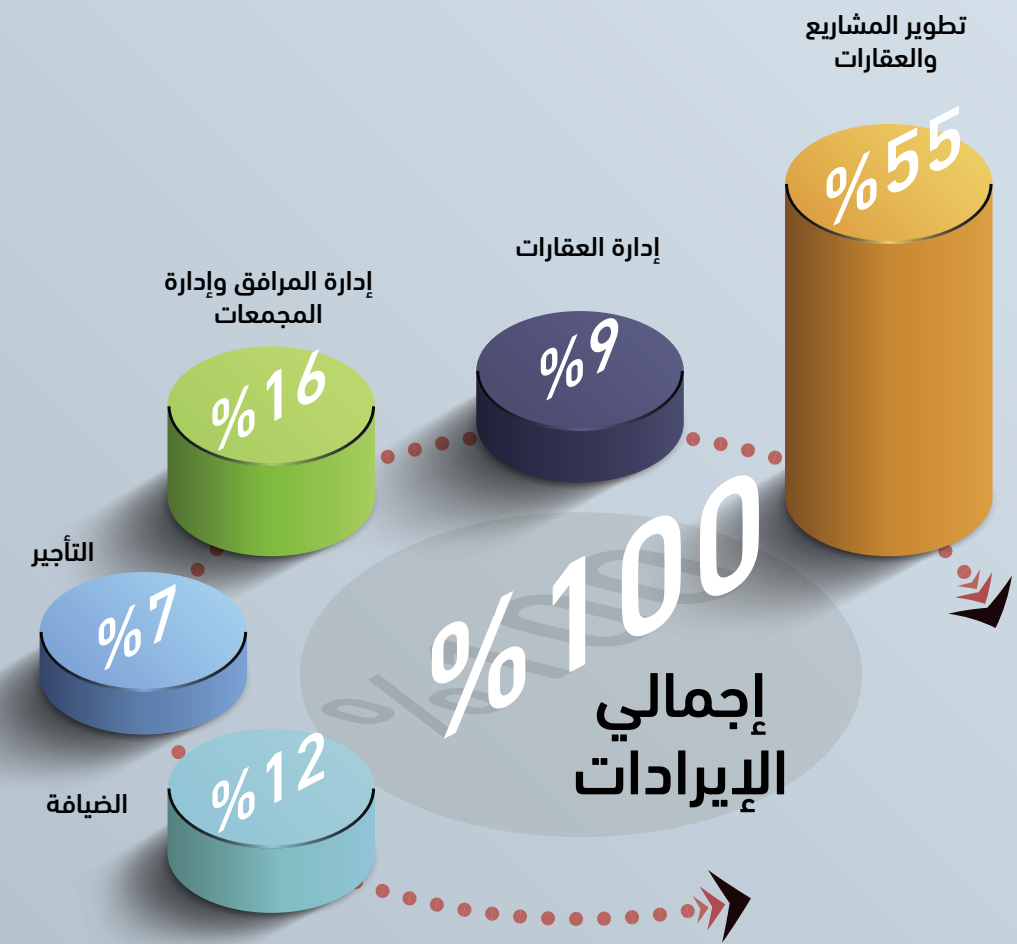
## الربح والخسارة



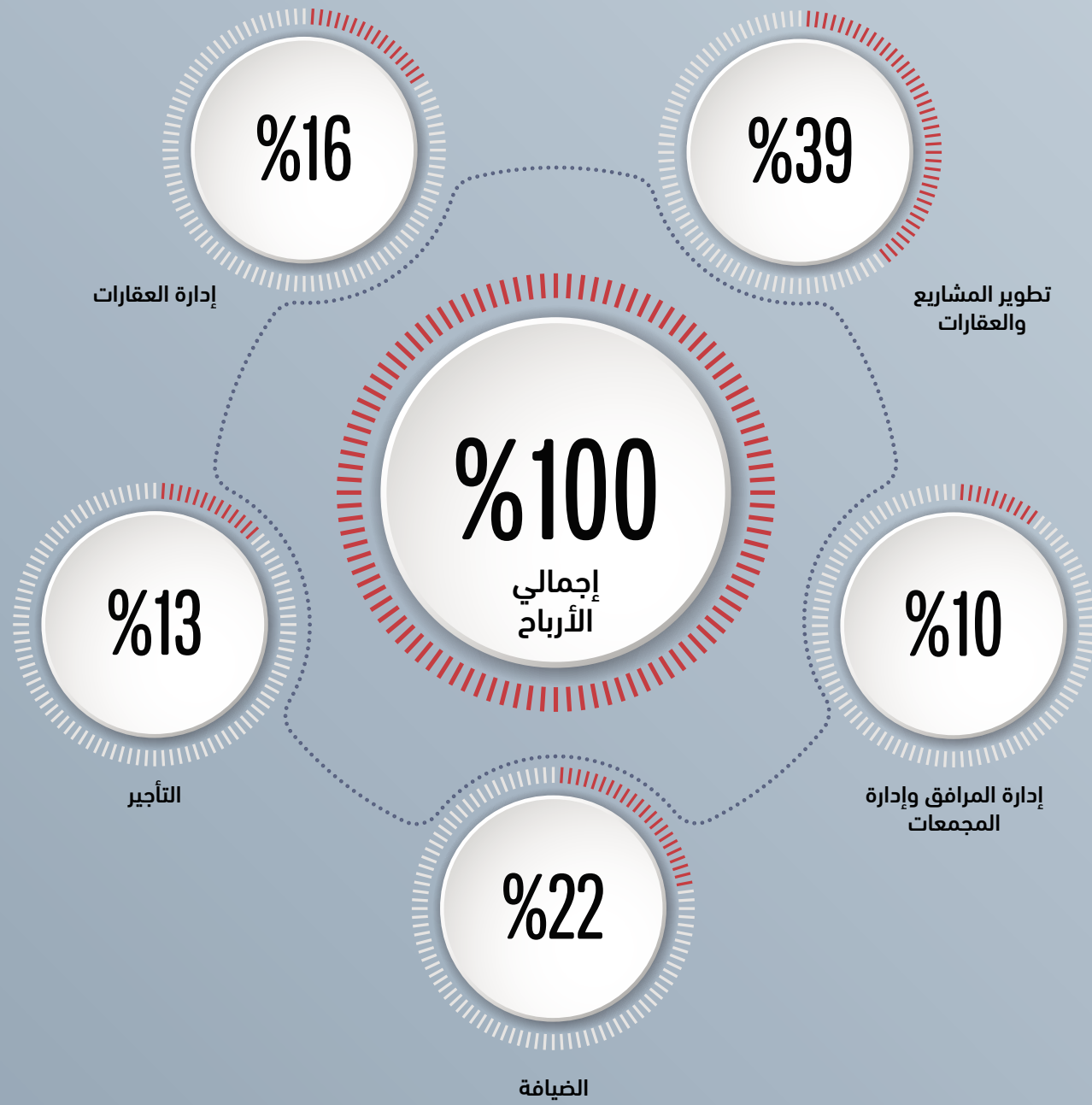
## إيرادات قطاع الأعمال 2021



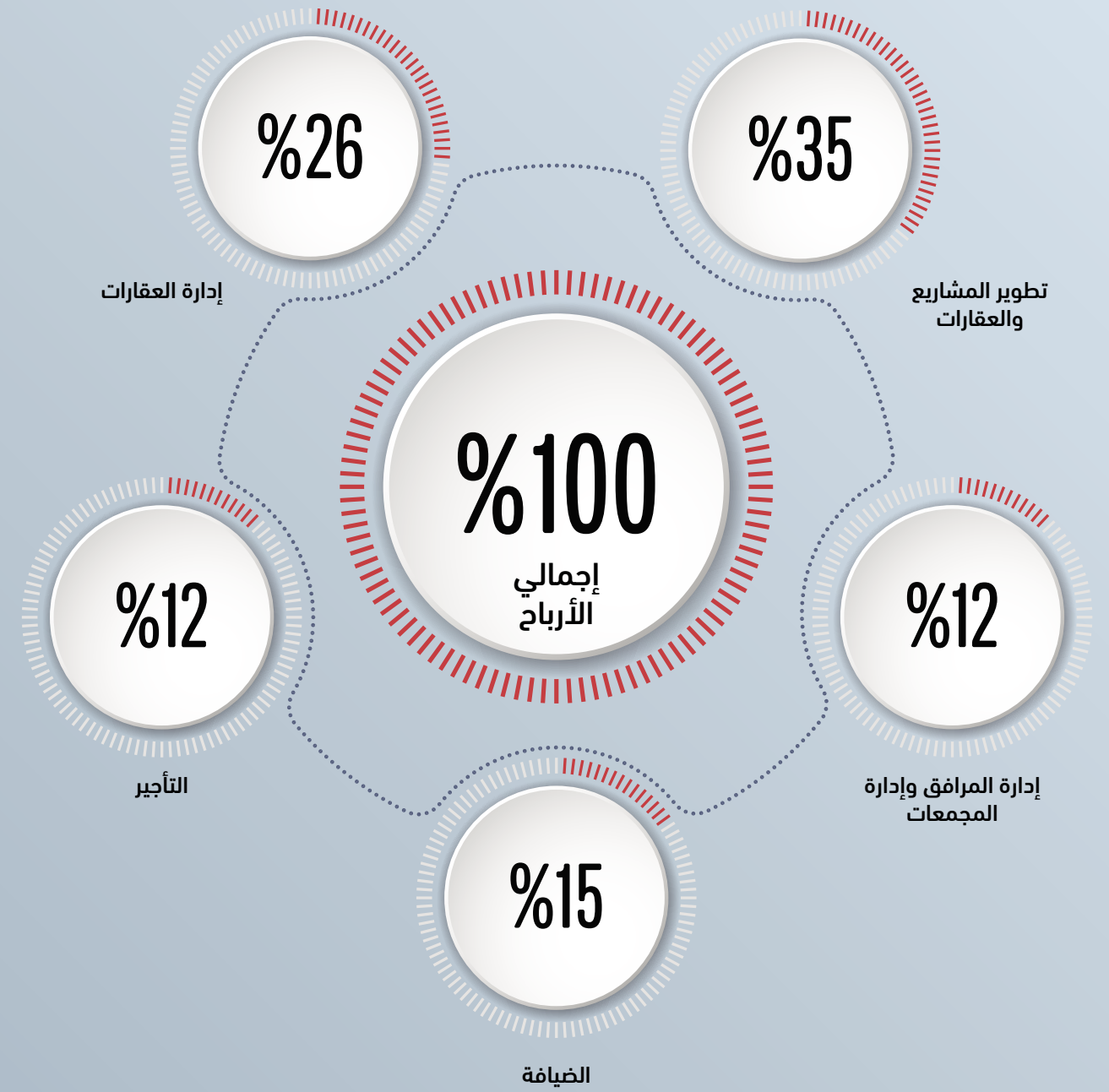
## إيرادات قطاع الأعمال 2020



## أرباح قطاع الأعمال 2021



## أرباح قطاع الأعمال 2020





## تقرير أعضاء مجلس الإدارة

الإيرادات قد انخفضت بمبلغ 75,8 مليون درهم مقارنة بالسنة السابقة، فقد سجلت المجموعة أرباح قبل تعديلات القيمة العادلة وخسائر انخفاض القيمة بمبلغ 63.1 مليون درهم للسنة المنتهية. 31 ديسمبر 2021 (2020: 24.5 مليون درهم).

### أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

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

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 2021.

### 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 497 مليون درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 413 مليون درهم) وبلغت الأرباح للسنة 51 مليون درهم (2020: خسارة بمبلغ 217 مليون درهم).

تسعى المجموعة إلى تقديم طول شاملة وطويلة الأجل لتعزيز قيمة الاستثمارات العقارية. على الرغم من أن محفظة الموجودات غير المتداولة للمجموعة المحتفظ بها بغرض زيادة قيمتها وتحقيق

### مدقق الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 من قبل السادة/ ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في 4 أبريل 2021.

بالنيابة عن مجلس الإدارة



عبدالله علي عبيد الهاملي  
رئيس مجلس الإدارة



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

### الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2021، وبيان الأرباح أو الخسائر الموحد، وبيان الدخل الشامل الآخر الموحد، وبيان التغييرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة، في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

### أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
<b>تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع</b>	
تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بمبلغ 1,521 مليون درهم، والتي تتألف من عقارات سكنية وتجارية مكتملة (333 مليون درهم)، وأرض محتفظ بها للتطوير لعدة استخدامات والبيع (689 مليون درهم) وعقارات قيد الإنشاء (499 مليون درهم) (إيضاح 8).	قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب حول عملية تحديد تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.
تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كانت العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع تظهر أي مؤشرات على انخفاض القيمة، وفي هذه الحالة، تقوم بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لكل عقار مع قيمته المدرجة.	أخذنا بالإعتبار فيما إذا كانت هناك أي عقارات لم يتم أخذها في الاعتبار من قبل الإدارة عند تقييم المبلغ القابل للاسترداد.
تقوم المجموعة بتطبيق تقديرات جوهرية لتحديد القيمة القابلة للاسترداد للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع. يمكن أن يكون للتغيرات في هذه التقديرات تأثير جوهرى على تحديد المبالغ القابلة للإسترداد لهذه الموجودات. تتضمن المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم كل من التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والمعاملات العقارية المماثلة، والتي تتأثر بعوامل السوق السائدة والخصائص المحددة لكل عقار من عقارات المحفظة.	قمنا بتقييم مدى كفاءة المقيّم وقدراته وتم الاطلاع على شروط عقود الإرتباط مع المجموعة لتحديد أن نطاق عمله كان كافياً.
بالإضافة إلى ذلك، عند الضرورة، تقوم المجموعة أيضًا بتعيين مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم القيمة القابلة للإسترداد لمحفظة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع.	قمنا بفحص عينة من البيانات المقدمة إلى المقيّم من قبل المجموعة.
تعتبر عملية تقدير تكلفة العقار وصافي القيمة القابلة للتدقيق أساسية حيث أن أي تغيير في تقدير المجموعة المتوقع لسعر البيع وتكلفة الإنشاء يمكن أن يكون له تأثير جوهرى على القيمة المدرجة للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.	قمنا بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من العقارات وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم وفقاً لمتطلبات لمعايير الدولية للتقارير المالية المتعلقة في القيمة العادلة وانخفاض القيمة.
في حال كانت التكلفة المدرجة للعقار أعلى من القيمة القابلة للاسترداد، تقوم المجموعة بتعديل العقارات قيد الإنشاء إلى القيمة القابلة للاسترداد والإعتراف بخسارة انخفاض القيمة.	قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية المستخدمه في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.
لقد اعتبرنا أن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة الأهمية المادية للرصيد والأحكام الهامة المطبقة والمقدرة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد.	قمنا بتحليل الصاسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد المبلغ القابل للاسترداد.
	قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.
	قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

### إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

#### أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

##### أمر التدقيق الرئيسي

##### تقييم العقارات الاستثمارية

تم إدراج محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ 758 مليون درهم في بيان المركز المالي الموحد، وبلغ صافي خسارة القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد 8 مليون درهم (إيضاح 8).

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

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

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

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

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

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

##### كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

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

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

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

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

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

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

قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.

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

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

### إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

#### أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

##### أمر التدقيق الرئيسي

##### تقييم الممتلكات والمعدات

لدى المجموعة محفظة من الفنادق التي يشغلها مالكو المجموعة وبالتالي تم تصنيفها كممتلكات ومعدات. بلغت القيمة المدرجة لمحفظة الفنادق 498 مليون درهم وتم إدراجها في القيمة الإجمالية المدرجة لممتلكات ومعدات المجموعة بمبلغ 536 مليون درهم. (إيضاح 5).

تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت محفظتها من الفنادق تظهر أي مؤشرات على انخفاض القيمة، وإذا كان الأمر كذلك، تقوم بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لكل فندق بقيمته المدرجة.

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

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

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

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

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

##### كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

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

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

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

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

قمنا بتقييم معقولية الافتراضات الرئيسيّه المستخدمه في تقييم للقيمة القابلة للاسترداد.

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

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

قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.

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



## تقرير مدقق الحسابات المستقل

### إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

#### أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

##### أمر التدقيق الرئيسي

##### تقييم إمكانية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة

بلغت القيمة المدرجة المستحقة من طرف ذي علاقة 412 مليون درهم. يتعلق هذا المبلغ بعقارات معينة محل نزاع والتي حصلت المجموعة مقابلها على حكم قضائي إيجابي في السنة السابقة والتي لم يتم الإعتراف بمخصص لانخفاض القيمة مقابلها (إيضاح 11).

قامت الإدارة بتعيين مستشار قانوني خارجي لمساعدتهم في عملية التنفيذ وتحديد إمكانية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة.

خلال السنة الحالية، تقوم المجموعة والطرف ذي العلاقة بإجراء مناقشات مستمرة للتوصل إلى تسوية. وبناءً عليه، قرر مجلس الإدارة بالأغلبية تعليق إجراءات التنفيذ بناءً على حكم المحكمة ضد الطرف ذي العلاقة. قدمت الإدارة طلباً إلى محكمة التنفيذ لاستئناف عملية التنفيذ في 18 فبراير 2022.

لقد اعتبرنا الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة أمر تدقيق رئيسي نتيجة المبلغ المادي للرصيد، والتداخل الكبير مع القائمين على الحوكمة، وعدم الموضوعية المتضمنة، والأحكام والتقدير الهامة الصادرة عن الإدارة والقائمين على الحوكمة في تحديد قابلية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة.

##### كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

لقد وصلنا إلى فهمًا تفصيليًا فيما يتعلق ببعض العقارات المتنازع عليها وقمنا بمراجعة جميع المستندات القانونية الصادرة عن السلطات القضائية المتعلقة بالرصيد المستحق من طرف ذي صلة. قمنا كذلك بمناقشة هذا الأمر مع الإدارة والقائمين على الحوكمة.

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط على تقدير المبلغ المعترف به كمستحق من طرف ذي علاقة.

قمنا بمراجعة المستندات الثبوتية للمناقشة المستمرة بين المجموعة والجهة ذات العلاقة للتوصل إلى تسوية والمستندات الثبوتية لوقف التنفيذ.

قمنا بمراجعة الطلب المقدم إلى محكمة التنفيذ لاستئناف إجراءات التنفيذ بناءً على حكم المحكمة ضد الطرف ذي العلاقة.

قمنا بتقييم الأحكام والتقدير الهامة التي قامت بها الإدارة عند إجراء تقييم قابلية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة.

قمنا بمناقشة هذا الأمر مع المستشار القانوني الداخلي والخارجي الذي يمثل المجموعة في هذا الأمر.

قمنا بإجراء تحليلات السيناريوهات على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد إمكانية استرداد الرصيد المستحق من طرف ذي علاقة.

قمنا بتقييم الإفصاحات في البيانات المالية لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

### إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

#### معلومات أخرى

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

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

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

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

#### مسؤوليات الادارة والقائمين على الحوكمة في اعداد البيانات المالية الموحدة

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

السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته)، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكنها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

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

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

#### مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

## مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

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

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

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

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا. كما نقوم باطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

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

## إفصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

علوة على ذلك، ووفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته)، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته)؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة، وبحدود ما يتعلق بهذه البيانات المالية الموحدة، تتوافق مع الدفاتر الحاسبية للشركة؛
- كما هو مبين في الإيضاح رقم 36 حول البيانات المالية الموحدة.

## ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



محمد جلاّد  
رقم القيد 1164  
التاريخ: 24 فبراير 2022  
دبي  
الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموحد  
كما في 31 ديسمبر 2021

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	إيضاحات	
			المطلوبات المطلوبات غير المتداولة
705,330	<b>716,257</b>	16	القروض
8,015	<b>4,270</b>	19	ذمم المحتجزات الدائنة
14,705	<b>15,096</b>	20	المخصص لتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
<b>728,050</b>	<b>735,623</b>		
			المطلوبات المتداولة
121,170	<b>78,928</b>	16	القروض
10,329	<b>142,486</b>	17	الدفعات المقدمة من العملاء
336,985	<b>424,053</b>	18	الذمم التجارية الدائنة والأخرى
70,651	<b>42,386</b>	19	ذمم المحتجزات الدائنة
5,480	<b>5,320</b>	26	مخصص المطالبات
530	<b>757</b>	11 (د)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
<b>545,145</b>	<b>693,930</b>		
<b>1,273,195</b>	<b>1,429,553</b>		إجمالي المطلوبات
<b>5,585,159</b>	<b>5,791,517</b>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

على حد علمنا، ووفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تظهر البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة. تم اعتماد هذه البيانات المالية الموحدة والتصريح بإصدارها من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 24 فبراير 2022 وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:



سعيد القطامي  
الرئيس التنفيذي



عبد الله علي عبيد الهاملي  
رئيس مجلس الإدارة

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

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	إيضاحات	
			الموجودات الموجودات غير المتداولة
554,796	<b>535,688</b>	5	الممتلكات والمعدات
736,077	<b>758,231</b>	6	العقارات الاستثمارية
1,345,230	<b>1,364,570</b>	7	الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة
204,098	<b>143,615</b>	10	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
39,780	-	9	الودائع الثابتة طويلة الأجل
3,413	<b>5,461</b>	13	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<b>2,883,394</b>	<b>2,807,565</b>		
			الموجودات المتداولة
1,334,432	<b>1,520,597</b>	8	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
2,535	<b>2,430</b>		المخزون
422,479	<b>583,227</b>	10	الذمم التجارية المدينة وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
567,044	<b>414,154</b>	11 (ج)	المستحق من أطراف ذات علاقة
375,275	<b>463,544</b>	12	النقد والأرصدة لدى البنوك
<b>2,701,765</b>	<b>2,983,952</b>		
<b>5,585,159</b>	<b>5,791,517</b>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية
5,778,000	<b>5,778,000</b>	14	رأس المال
298,358	<b>303,438</b>	15	الاحتياطي القانوني
(15,922)	<b>(13,874)</b>	13	احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
(1,748,472)	<b>(1,705,600)</b>		الخسائر المتراكمة
<b>4,311,964</b>	<b>4,361,964</b>		إجمالي حقوق الملكية

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



بيان الأرباح أو الخسائر الموحد  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	إيضاحات	
412,859	<b>496,955</b>	21	الإيرادات
(260,693)	<b>(315,056)</b>	22	التكاليف المباشرة
(149,078)	<b>(160,931)</b>	24	المصروفات العمومية والإدارية والبيعية
33,425	<b>16,723</b>	23	الإيرادات التشغيلية الأخرى
(36,889)	<b>(31,921)</b>	27	تكاليف التمويل
(4,725)	<b>(946)</b>	26	مخصص / مصاريف مقابل مطالبات
4,904	<b>3,980</b>	27	إيرادات التمويل
24,741	<b>54,340</b>	7	الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة زميلة
<b>24,544</b>	<b>63,144</b>		<b>الربح قبل تعديلات القيمة العادلة وانخفاض القيمة</b>
(36,077)	-	8	انخفاض القيمة مقابل عقارات محتفظ بها للبيع
-	<b>(19,999)</b>	9	خسائر عند الغاء الاعتراف في ودائع ثابتة
(130,048)	<b>7,657</b>	6	أرباح / (خسائر) من التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
(75,342)	-	5	انخفاض القيمة مقابل ممتلكات ومعدات
<b>(216,923)</b>	<b>50,802</b>		<b>ربح / (خسارة) السنة</b>
(216,923)	<b>50,802</b>		الربح / (الخسارة) العائد إلى مالكي الشركة
(216,923)	<b>50,802</b>		
(3.75) فلس	<b>0.88 فلس</b>	28	<b>ربحية / (خسارة) السهم العائدة إلى مالكي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة</b>

بيان الدخل الشامل الآخر الموحد  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	إيضاحات	
(216,923)	<b>50,802</b>		ربح / (خسارة) السنة
			<b>الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة البند الذي لن يتم إعادة تصنيفه لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:</b>
(7,452)	<b>2,048</b>	13	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل والخسارة الشاملة الأخرى - صافي التغير في القيمة العادلة
(7,452)	<b>2,048</b>		الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
<b>(224,375)</b>	<b>52,850</b>		<b>إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة</b>
			<b>عائد إلى:</b>
(224,375)	<b>52,850</b>		مالكي الشركة
<b>(224,375)</b>	<b>52,850</b>		<b>إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة</b>

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

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

بيان التدفقات النقدية الموحد  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	إيضاحات	
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
121,158	91,911	29	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(4,401)	(1,612)	5	إضافات إلى الممتلكات والمعدات؛ صافي
(3,513)	(1,134)	6	إضافات إلى الاستثمارات العقارية؛ صافي
348	-		تعديلات على الاستثمارات العقارية
30,144	24,777	7	مبالغ معاد سدادها من مشروع مشترك
-	10,223	7	توزيعات أرباح من مشروع مشترك
(1,270)	13,445		صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
5,518	4,319		إيرادات من ودائع
26,826	50,018		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
(267,300)	(657,722)		تسديد قروض
112,495	626,407		سحب قروض
(36,558)	(32,904)		تكاليف تمويل مدفوعة
(191,363)	(64,219)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(43,379)	77,710		الزيادة / (النقص) في النقد وما يعادله
364,019	320,309		النقد وما يعادله في بداية السنة
(331)	9		مصاريف / (عكس) انخفاض قيمة أرصدة مصرفية
320,309	398,028	12	<b>النقد وما يعادله في نهاية السنة</b>

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الخسائر المتراكمة ألف درهم	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
4,537,751	(1,530,137)	(8,470)	298,358	5,778,000	<b>الرصيد في 1 يناير 2020</b>
					إجمالي الدخل الشامل للسنة
(216,923)	(216,923)	-	-	-	خسارة السنة
(7,452)	-	(7,452)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(224,375)	(216,923)	(7,452)	-	-	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(1,412)	(1,412)	-	-	-	تسويات على مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
4,311,964	(1,748,472)	(15,922)	298,358	5,778,000	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2020</b>
					إجمالي الدخل الشامل للسنة
50,802	50,802	-	-	-	ربح السنة
2,048	-	2,048	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
52,850	50,802	2,048	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(5,080)	-	5,080	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
(2,850)	(2,850)	-	-	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 11ب))
4,361,964	(1,705,600)	(13,874)	303,438	5,778,000	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2021</b>

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

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

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

### 1. الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

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

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

صدر القانون الاتحادي رقم 32 لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية ("قانون الشركات الجديد") في 20 سبتمبر 2021 وسيدخل حيز التنفيذ بالكامل في 2 يناير 2022 ليحل محل القانون الاتحادي رقم 2 لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية، المعدل ("قانون 2015"). إن الشركة بصدد مراجعة الأحكام الجديدة وسوف تقوم بتطبيق المتطلبات في موعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

### 2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

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

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021، في هذه البيانات المالية الموحدة.

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق عدد من التعديلات والتفسيرات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي سوف تصبح فعالة بشكل إلزامي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021.

لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة ولكن قد تؤثر على المحاسبة عن المعاملات أو الترتيبات المستقبلية.

- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، المعيار المحاسبي الدولي رقم 39، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 المتعلقة بالمرحلة 2 - إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة.
- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار المتعلقة بإميازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-19 باستثناء مما ذكر أعلاه، لا توجد أية معايير هامة أخرى من المعايير الدولية للتقارير المالية أو تعديلات كانت سارية المفعول للمرة الأولى للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تابع)

#### (ب) المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

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

يسري تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد	المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة
1 يناير 2022	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ممتلكات وآلات ومعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود
1 يناير 2022	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد
1 يناير 2022	تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 3: إندماج الأعمال المتعلقة بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي
1 يناير 2022	دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2018-2020
1 يناير 2023	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء
1 يناير 2023	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية المتعلقة بتصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
1 يناير 2023	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17: عقود التأمين وتعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمين
1 يناير 2023	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 عقود التأمين تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9
1 يناير 2023	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية بيان الممارسة 2
تأجيل سريان التطبيق إلى أجل غير مسمى.	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر.

تتوقع المجموعة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عندما تكون قابلة للتطبيق، وقد لا يكون لهذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة، أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة.



## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

#### بيان الإمثال

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 لاستمرار أعمالها في المستقبل المنظور. علاوة على ذلك، فإن الإدارة ليست على علم بأي أمور جوهرية من عدم اليقين قد تثير شكوك هامة حول قدرة المجموعة على الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية. لذلك، يستمر إعداد البيانات المالية الموحدة على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

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

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

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى 2،1 أو 3 استناداً إلى درجة ما إذا كانت هذه المدخلات إلى قياسات القيمة العادلة يمكن ملاحظتها، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، التي تم توضيحها كما يلي:

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

لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛

- المستوى 2- مدخلات من غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، اما بشكل مباشر أو بشكل غير مباشر؛ و

- المستوى 3- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات.

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

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مدرجة أدناه:

#### أساس التوحيد

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

- السلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- التعرض للوائد 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.

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 امتلاك الشركة لحقوق التصويت بالنظر إلى حجم وتوزيع أسهم 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 صفائق 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.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### أساس التوحيد (تابع)

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

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

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

#### استثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة

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

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها 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 الزميلة أو المشروع المشترك يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه كاحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو المشروع المشترك مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً للاعتراف بحصة المجموعة في الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك. عندما تزيد حصة المجموعة في الخسائر عن حصتها في

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

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

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 كأصل فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن تحصيله له (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة معترف بها لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحصيل للاستثمار لاحقاً.

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

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 - الأدوات المالية

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

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 – الأدوات المالية (تابع) أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

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

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

(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 قيد السداد.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

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

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

جوهريه عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ فيما لو تم تصنيفها غير ذلك.

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

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

#### الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

#### الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

#### استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 – الأدوات المالية (تابع)

#### ب) انخفاض القيمة

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

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

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل خلال 12 شهراً من تاريخ التقرير؛ و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر الإنتاجي لأداة مالية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر الائتمان المتوقعة خلال 12 شهراً:

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

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

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

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

### إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 3. ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 – الأدوات المالية (تابع)

#### ب) انخفاض القيمة

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

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

- خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتمل خلال 12 شهراً من تاريخ التقرير؛ و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي، وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع أحداث التعثر المحتمل على مدى العمر الإنتاجي لأداة مالية.

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأداة المالية، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها كخسائر الائتمان المتوقعة خلال 12 شهراً:

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

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

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

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

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي متعثر السداد عندما:

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

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

#### الزيادة الهامة في مخاطر الائتمان

يتم قياس خسائر ائتمان المتوقعة كمخصص يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً لأصول المرحلة الأولى، أو الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الزمني لأصول المرحلة الثانية أو المرحلة الثالثة. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزيد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل ما قد زادت بشكل ملموس، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمدعومة التي قد تطرأ في المستقبل.

#### تعريف التخلف عن السداد

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

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





## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 3 ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### الممتلكات والمعدات

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

مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بصورة موثوقة. يتم تحميل كافة مصروفات الإصلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة المالية التي تم فيها تكبد هذه المصروفات. لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي. يتم حساب الاستهلاك على الموجودات الأخرى باستخدام طريقة القسط الثابت بالمعدلات التي تم احتسابها لتخفيض تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية المقدرة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

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

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

#### التحويل من عقارات محتفظ بها للبيع إلى عقارات استثمارية

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

#### التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع

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

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 3 ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### العقارات الاستثمارية (تابع)

#### 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 مشغولة من قبل المالك إلى عقارات استثمارية

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

#### بيع العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

#### العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

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

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



## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 3 ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

#### الاعتراف بالإيرادات (تابع)

##### إيرادات الخدمات

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

##### إيرادات الإيجارات

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

##### إيرادات الضيافة الغرف

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

##### الأغذية والمشروبات

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

##### إيرادات التشغيل الأخرى

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

##### إيرادات التمويل

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

##### إيرادات توزيعات الأرباح

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

##### توزيعات الأرباح

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

##### عقود الإيجار

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

##### مقاصة الأدوات المالية

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

##### مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

طبقاً للمادة 169 من القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت بما لا يتجاوز 10% من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطيات.

##### ذمم دائنة ومستحقات

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

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 3 ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

##### أحداث بعد تاريخ التقرير

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

##### التصنيف الحالي وغير الحالي

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

يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

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

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

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

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات الأخرى كموجودات غير متداولة.

#### 4 التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

تقوم المجموعة بوضع تقديرات وافتراضات تتعلق بالمستقبل. نادراً ما تتوافق التقديرات المحاسبية الناتجة بحكم طبيعتها مع النتائج الفعلية ذات الصلة. تم أدناه مناقشة التقديرات والافتراضات ذات المخاطر الهامة والتي ينتج عنها تعديل جوهرى 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 لكل الغرضين وفقاً للقيمة العادلة بناءً على التقييم الذي تم القيام به من قبل شركة تقييم مستقلة أو التقييم الداخلي من قبل إدارة المالية لدى المجموعة.

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

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

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

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

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



## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 4 التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تابع)

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

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

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

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

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

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

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

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

##### الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

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

##### تحديد أسعار المعاملة

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

##### تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

عندما تقرر المجموعة أنه قد تم الوفاء بتعهدات الأعمال تعاقدية في فترة زمنية محددة، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. في حال عقود بيع موجودات عقارية، يتم عادةً الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تسليم الوحدة إلى العميل.

#### تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقود مع العملاء

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

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 4 التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تابع)

##### (د) تكلفة إنجاز المشروعات

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة إنجاز المشروعات بغرض تحديد التكلفة المنسوبة للإيرادات التي يتم الاعتراف بها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة التصميم والاستشارات والإنشاء 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 الصادر عن شركات تقييم خارجية مستقلة والمعلومات حول المبيعات لغرض التأكد من القيمة القابلة للاسترداد.

##### (و) العمر الإنتاجي للممتلكات والمعدات

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

تتح 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 باحتساب القيمة في الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات

النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد وتحدد معدل الخصم المناسب من أجل حساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

##### (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 وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والممتلكات والمعدات أو عقارات التطوير. عند إصدار حكمها، أخذت الإدارة بالاعتبار المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات كما هو مبين في المعايير المحاسبية الدولية أرقام 2 و 16 و 40، على وجه التحديد، الاستخدام المقصود للعقارات كما تحدده الإدارة.

##### (ط) انخفاض قيمة جميع الموجودات المالية

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

فيما يتعلق برصيد الذمم المدينة من طرف ذات العلاقة بمبلغ 412 مليون درهم، تعتقد الإدارة أنه بناءً على حكم المحكمة وإجراءات التنفيذ والمناقشة الجارية مع الطرف ذ العلاقة للتوصل إلى تسوية، فإن هذا المبلغ سيكون قابلاً للاسترداد كما في 31 ديسمبر 2021. وبناءً عليه، لم يتم الاعتراف بأي مخصص لانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

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	أرض ومباني ألف درهم	التكلفة
1,034,265	86	931	166,409	4,004	862,835	كما في 1 يناير 2020
4,401	237	-	2,807	30	1,327	إضافات
(10,108)	-	-	(10,108)	-	-	شطب
28,305	-	-	2,977	-	25,328	تحويل من عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح 8)
-	(86)	-	86	-	-	تحويلات
(348,750)	-	-	(47,260)	-	(301,490)	تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح 6)
708,113	237	931	114,911	4,034	588,000	كما في 31 ديسمبر 2020
1,689	15	412	649	525	88	إضافات
(836)	-	(720)	(116)	-	-	إستيعادات
(7,784)	-	-	-	-	(7,784)	تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح 8)
-	(237)	-	-	237	-	تحويلات
<b>701,182</b>	<b>15</b>	<b>623</b>	<b>115,444</b>	<b>4,796</b>	<b>580,304</b>	<b>كما في 31 ديسمبر 2021</b>

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

5 ممتلكات ومعدات (تابع)

الإجمالي ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	سيارات ألف درهم	أثاث وتجهيزات ومعدات ألف درهم	التحسينات على العقارات المستأجرة ألف درهم	أرض ومباني ألف درهم	الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة
65,834	-	875	39,537	3,536	21,886	كما في 1 يناير 2020
22,241	-	18	12,053	352	9,818	المحمل للسنة (إيضاح 5 (و))
(10,100)	-	-	(10,100)	-	-	شطب
75,342	-	-	-	-	75,342	انخفاض القيمة المحمل (الملاحظة 5 (هـ))
153,317	-	893	41,490	3,888	107,046	كما في 31 ديسمبر 2020
17,712	-	76	9,597	128	7,911	المحمل للسنة (إيضاح 5 (و))
(4,185)	-	-	-	-	(4,185)	تعديلات
(759)	-	(720)	(39)	-	-	إستيعادات
(591)	-	-	-	-	(591)	تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح 8)
165,494	-	249	51,048	4,016	110,181	كما في 31 ديسمبر 2021
<b>القيمة المدرجة</b>						
535,688	15	374	64,396	780	470,123	كما في 31 ديسمبر 2021
554,796	237	38	73,421	146	480,954	كما في 31 ديسمبر 2020

للاسترداد لاثنين من الأصول الفندقية باستخدام القيم العادلة للإسترشادية للعقار كما في 31 ديسمبر 2021 كما تم تحديدها من قبل الإدارة لأصل فندق واحد ولأصل فندقي آخر على النحو المنصوص عليه قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. استخدم المئمن طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذين الفندقين. علاوة على ذلك، استنتجت الإدارة، بالنسبة لأحد الفنادق، إلى أن القيمة القابلة للاسترداد تعادل القيمة في الاستخدام. عند تحديد القيمة في الاستخدام، قدرت الإدارة التدفقات النقدية المتوقعة المستقبلية وحددت معدل خصم مناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. تم تحديد تقدير القيمة في الاستخدام باستخدام معدل خصم بنسبة 9% (2020: 9,75%) ومعدل نمو قيمة نهائية بنسبة 3% (2020: 3%).

أ) تم رهن أرض ومباني تبلغ قيمتها المدرجة 278.5 مليون درهم (2020: 323.3 مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح 16).  
ب) خلال السنة، لم يتم رسمة تكاليف قروض (2020: لا شيء درهم).  
ج) خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف الوحدات في مبانيها السكنية بمبلغ 7,2 مليون درهم (2020: لا شيء) بناءً على تغيير هذه الوحدات (إيضاح 8).  
د) خلال السنة، لم يتم تحويل أي وحدات إضافية في المباني السكنية الخدمية من العقارات المحتفظ بها للبيع (2020: 28.3 مليون درهم) بناءً على التغيير في هذه الوحدات (إيضاح 8).  
هـ) لدى المجموعة محفظة من أصول الضيافة المدرجة في الممتلكات والمعدات والتي لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة مقابلها خلال السنة (2020: 75.3 مليون درهم). تم تحديد المبلغ القابل

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 5 ممتلكات ومعدات (تابع)

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

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
14,029	16,061
3,683	6,180
17,712	22,241

تكاليف مباشرة [إيضاح 22 (2) و (3)]

المصرفوات العمومية والإدارية والبيعية (إيضاح 24)

### 6 العقارات الاستثمارية

مبنى للاستخدام المتنوع داخل دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	المواقع 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	2021 إجمالي ألف درهم	2020 إجمالي ألف درهم	النظام المتدرج للقيمة العادلة
3	3	3	3	3	736,077	514,210	كما في 1 يناير
159,444	66,912	14,045	207,553	288,123	1,134	3,513	إضافات
869	265	-	-	-	-	(348)	تعديلات
-	7,024	-	6,339	-	13,363	-	المحول من عقارات محتفظ بها للبيع، صافي (إيضاح 8)
-	-	-	-	-	-	348,750	المحول من الممتلكات والمعدات، صافي (إيضاح 5)
-	-	-	7,657	-	7,657	(130,048)	صافي الأرباح/ (الخسائر) من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
160,313	74,201	14,045	221,549	288,123	758,231	736,077	كما في 31 ديسمبر

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 6 العقارات الاستثمارية (تابع)

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

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

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

تتضمن التكاليف المباشرة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ 9 مليون درهم (2020: 11.3 مليون درهم) (إيضاح 22)، بينما تتضمن إيرادات الإيجار المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ 31.5 مليون درهم (2020: 28.4 مليون درهم) من العقارات الاستثمارية .

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ 347.3 مليون درهم (2020: 408.6 مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح 16). خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات ومواقف السيارات في مبنى سكني وتجاري بمبلغ 13.4 درهم من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدات (2020: لا شيء). تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بقيمتها العادلة وتعتقد الإدارة أن القيمة المدرجة للوحدات المحولة تعادل القيمة العادلة في تاريخ التحويل (إيضاح 8).

خلال سنة 2020، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض وحدات في خدمات مباني شقق فندقية قائمة تبلغ قيمتها 350.4 مليون درهم من ممتلكات ومعدات بناءً على التغيير في استخدام تلك الوحدات. تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بقيمتها العادلة وتعتقد الإدارة أن القيمة المدرجة للوحدات المحولة تعادل القيمة العادلة في تاريخ التحويل .

### عمليات التقييم

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

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

- التحقق من كافة المدخلات الرئيسية في تقرير التقييم المستقل؛
  - تقييم حركات تقييم العقارات عند مقارنتها بتقرير التقييم الخاص بالسنة السابقة؛ و
  - إجراء مناقشات مع شركات التقييم المستقلة.
- لم يكن هناك أي تغيير في أساليب التقييم خلال السنة.



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

6 العقارات الاستثمارية (تابع)

عمليات التقييم (تابع)

فيما يلي معلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير الملحوظة (المستوى 3):

حساسية تقديرات الإدارة		تصنيف المدخلات	التقدير	التقييم	القطاع	الدولة
تأثير أعلى ألف درهم	تأثير أقل ألف درهم					
968	(968)	70 درهم إلى 160 درهم لكل قدم مربع سنوياً	القيمة الإيجارية المقدرة	طريقه رسملة الدخل	مبنى للاستخدام المتنوع	الإمارات العربية المتحدة
(12,098)	17,150	7.11%	معدل الخصم			
818	(818)	971 درهم إلى 1,980 درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة المبيعات		
742	(742)	25 ألف إلى 53 ألف درهم لكل موقف			وحدات المخازن	
140	(140)	150 إلى 300 درهم لكل قدم مربع				
2,224	(2,224)	835 درهم إلى 1,670 درهم لكل قدم مربع	الارباح المقدرة	طريقه رسملة الدخل	مبنى خدمي واحد	
458	(458)	3,9 مليون درهم إلى 8,5 مليون درهم سنوياً	معدل الخصم			
(5,957)	6,499	9%	القيمة السوقية المقدرة	طريقة مقارنة المبيعات	عدد 2 شقق خدمية	
1,908	(1,908)	1,045 درهم إلى 1,336 درهم لكل قدم مربع				

إن التغير بمقدار 100 نقطة أساس في تقديرات الإدارة في تاريخ التقرير كان ليؤدي إلى زيادة/ (نقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ المبينة أعلاه.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

6 العقارات الاستثمارية (تابع)

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

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

يتم تحديدها بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، ويتم دعمها من خلال شروط عقد الإيجار الحالي أو العقود الأخرى أو دليل خارجي مثل القيمة الإيجارية الحالية السائدة في السوق لعقارات مماثلة؛	القيمة الإيجارية المقدرة (لكل قدم مربع سنوياً)
يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.	معدل خصم التدفقات النقدية
تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2021 والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات. بالنسبة للمبنى السكني الخدمي، تم تحديد التقييم باستخدام طريقة رسملة الدخل استناداً إلى المعطيات الهامة غير القابلة للملاحظة التالية:	
يتم تحديدها بناءً على الموقع الفعلي ونوع وجودة العقارات، ويتم دعمها من خلال شروط عقد الإيجار الحالي أو العقود الأخرى أو دليل خارجي مثل القيمة الإيجارية الحالية السائدة في السوق لعقارات مماثلة؛	الأرباح المقدرة (سنوياً)
يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.	معدل خصم التدفقات النقدية

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

7 الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة

المشاريع المشتركة		الشركة الزميلة		الإجمالي		
2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
987,039	980,692	363,594	364,538	1,350,633	1,345,230	في 1 يناير
23,797	33,189	944	21,151	24,741	54,340	الحصة من الأرباح
(30,144)	(24,777)	-	-	(30,144)	(24,777)	تسديدات
-	(10,223)	-	-	-	(10,223)	توزيعات أرباح
980,692	978,881	364,538	385,689	1,345,230	1,364,570	في 31 ديسمبر

الاستثمار في شركة زميلة

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

لدى المجموعة حصة بنسبة 22.72% في شركة "سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك" ("الزوراء")، شركة مسجلة في جزر

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

7 الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة (تابع)

الاستثمار في شركة زميلة (تابع)

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

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
%22.72	%22.72	نسبة حصة الملكية
940,538	940,215	الموجودات
(881)	(720)	المطلوبات
939,657	939,495	صافي الموجودات (100)
213,490	213,453	حصة المجموعة من صافي الموجودات (22.72%)
151,048	172,236	تعديلات (راجع الإيضاح (1) أدناه)
364,538	385,689	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الزميلة
(166)	(166)	الأرباح والدخل الشامل الآخر (100%)
(38)	(38)	الأرباح والدخل الشامل الآخر (22.72%)
982	21,189	تعديل متعلق بالسياسة المحاسبية (راجع الإيضاح (1) أدناه)
944	21,151	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

بمطابقة السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

(1) تتضمن بشكل رئيسي الشهرة التجارية (العلوة) التي تم دفعها عند الاستحواذ على حصة في الشركة الزميلة وتعديل يتعلق

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

7 الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة زميلة (تابع)

الاستثمار في مشروع مشترك

تملك المجموعة حصة بنسبة 50% في المشروع المشترك التالي الذي يعمل في قطاع التطوير العقاري. تمثل المبالغ التالية حصة المجموعة البالغة 50% في موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج عمليات

المشروع المشترك، كما تشمل أيضاً على التعديلات التي تمت لأغراض التوحيد على مستوى المجموعة لضمان اتساق السياسات المحاسبية. يطابق الجدول التالي المعلومات المالية الملخصة المتعلقة بالقيمة الدفترية لحصة المجموعة في المشروع المشترك:

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
%50	%50	نسبة حصة الملكية
1,465,551	1,467,334	الموجودات
(33,779)	(37,467)	
1,431,772	1,429,867	صافي الموجودات (100%)
715,886	714,934	حصة المجموعة من صافي الموجودات (50%)
264,806	263,947	تعديلات (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
980,692	978,881	القيمة الدفترية للحصة في المشروع المشترك
83,461	99,114	الإيرادات
33,047	25,378	الاستهلاك والإطفاء
15,629	38,344	الأرباح والدخل الشامل الآخر (100%)
7,814	19,172	الأرباح والدخل الشامل الآخر (50%)
16,327	12,583	تعديلات متعلقة بالسياسات المحاسبية (راجع الإيضاح (أ) أدناه)
(344)	1,434	تعديلات أخرى
23,797	33,189	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

(أ) تتضمن بشكل رئيسي الشهرة التجارية (الحافز) التي تم دفعها عند الاستحواذ على حصة في المشروع المشترك وتعديلات تتعلق بمطابقة السياسات المحاسبية للكتلاف المشترك مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

8 العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

الإجمالي ألف درهم	أراضي محتفظ بها للتطوير والبيع مستقبلاً ألف درهم	عقارات قيد الإنشاء ألف درهم	عقارات محتفظ بها للبيع ألف درهم	
1,281,058	828,385	170,720	281,953	كما في 1 يناير 2020
291,006	1,900	128,596	160,510	إضافات
(36,077)	(4,509)	(338)	(31,230)	مخصص انخفاض القيمة - صافي
-	(130,336)	52,079	78,257	تحويلات
(28,305)	-	-	(28,305)	تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 5)
(173,250)	-	(128,770)	(44,480)	بيع الممتلكات (إيضاح 22 (1))
<b>1,334,432</b>	<b>695,440</b>	<b>222,287</b>	<b>416,705</b>	<b>كما في 31 ديسمبر 2020</b>
1,334,432	695,440	222,287	416,705	كما في 1 يناير 2021
259,277	23,444	161,897	73,936	إضافات
-	(183,154)	152,923	30,231	تحويلات
153,682	153,682	-	-	تحويل من طرف ذات علاقة (إيضاح 11 (ج) (2))
7,193	-	-	7,193	تحويل إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 5)
(13,363)	-	-	(13,363)	تحويل إلى عقار استثماري (إيضاح 6)
(220,624)	-	(38,544)	(182,080)	بيع الممتلكات (إيضاح 22)
<b>1,520,597</b>	<b>689,412</b>	<b>498,563</b>	<b>332,622</b>	<b>كما في 31 ديسمبر 2021</b>



## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 8 العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (تابع)

خلال السنة الحالية، وبناءً على تقييم الإدارة لصافي القيمة القابلة للتحقيق من العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع، لم ينتج عن ذلك أي انخفاض في القيمة (2020: 36.1 مليون درهم). تم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق على أساس سعر البيع المتوقع به إذا كان المبلغ مستحق القبض المتبقي أقل من القيمة السوقية الحالية للوحدات المحجوزة من قبل العملاء. فيما يتعلق بالوحدات غير المحجوزة من قبل عملاء، تؤخذ بالاعتبار أسعار السوق المتوقعة عند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق.

خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات ومواقف السيارات في مبنى سكني وتجاري بمبلغ 13.4 درهم من عقارات استثمارية (2020: لا شيء) (إيضاح 6) وكذلك إعادة تصنيف الوحدات في المباني السكنية بمبلغ 7.2 مليون درهم من الممتلكات والمعدات (2020: لا شيء) بناءً على التغيير في الاستخدام لهذه الوحدات (إيضاح 5). خلال السنة، لم يتم تحويل أي وحدات إضافية في المباني السكنية الخدمية إلى ممتلكات ومعدات (2020: 28.3 مليون درهم) بناءً على تغيير هذه الوحدات (إيضاح 5).

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتحويل قطعة أرض بمبلغ 183.2 مليون درهم (2020: 130.3 مليون درهم) إلى عقارات قيد التطوير. علاوة على ذلك، عند الانتهاء، تم تحويل عقارات بمبلغ 30,2 مليون درهم (2020: 78,3 مليون درهم) من عقارات قيد التطوير إلى عقارات محتفظ بها للبيع.

تم رهن قطع الأراضي بما في ذلك مشروع قيد التطوير بقيمة إجمالية مدرجة بمبلغ 954.7 مليون درهم (2020: 869.8 مليون درهم) والعقارات المكتملة التي تبلغ إجمالي قيمتها المدرجة 43.7 مليون درهم (31 ديسمبر 2020: 142.1 مليون درهم) بموجب التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح 16).

في السنة الحالية، اعترفت المجموعة بمبلغ 220.6 مليون درهم

(2020: 173.3 مليون درهم) في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن بند "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المعترف بها بمبلغ 299.3 مليون درهم (2020: 227 مليون درهم) (إيضاح 21 وإيضاح 22). بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها 689.4 مليون درهم كما في تاريخ التقرير (31 ديسمبر 2020: 695.4 مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشتريين المحتملين.

### 9 ودائع ثابتة طويلة الأجل

في السنوات السابقة، قامت المجموعة بإيداع وديعة وكالة بمبلغ 101 مليون درهم لدى مؤسسة مالية لمدة 12 سنة مع تسديد ربع سنوي. كما في 31 ديسمبر 2020، استلمت المجموعة مبلغ متراكم بقيمة 41.1 مليون درهم لتسديد الوديعة، واعترفت الإدارة بمخصص انخفاض في القيمة بمبلغ 12.1 مليون درهم وتأثير القيمة الحالية بمبلغ 3.9 مليون درهم ومخصص انخفاض بمبلغ 4.2 مليون درهم على الودائع الثابتة.

في خلال السنة، تفاوضت المجموعة مع المؤسسة المالية، وبالتالي استلمت مبلغ 27 مليون درهم من المؤسسة المالية كتسوية نهائية مقابل ودائع الوكالة. بناءً على التسوية النهائية، قامت المجموعة بالاعتراف بخسارة عند إلغاء الاعتراف بودائع الوكالة بمبلغ 20 مليون درهم في بيان الربح والخسارة الموحد. وعليه تم عكس القيمة الحالية بمبلغ 3.9 مليون درهم ومخصص انخفاض القيمة بمبلغ 4.2 مليون درهم من إيرادات التمويل والمصروفات العمومية والإدارية والبيعية على التوالي.

### 10 الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم

#### المدينة الأخرى

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
514,832	<b>538,032</b>	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع إيضاح (1) أدناه)
111,745	<b>188,810</b>	الذمم المدينة الأخرى (راجع إيضاح (2) أدناه)
626,577	<b>726,842</b>	
422,479	<b>583,227</b>	متداول
204,098	<b>143,615</b>	غير متداول
<b>626,577</b>	<b>726,842</b>	<b>الإجمالي</b>

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

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 10 الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (تابع)

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
175,656	<b>99,871</b>	الذمم المدينة التجارية المبالغ المستحقة القبض خلال 12 شهراً
135,078	<b>294,546</b>	موجودات العقود المبالغ المستحقة خلال 12 شهراً ولم يصدر بها فواتير
204,098	<b>143,615</b>	المبالغ المستحقة بعد 12 شهراً ولم يصدر بها فواتير
<b>514,832</b>	<b>538,032</b>	<b>إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير</b>

بيع عقارات 491,1 مليون درهم (2020: 480,7 مليون درهم)، وبلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى 47 مليون درهم (2020: 34,1 مليون درهم). فيما يلي تحليل أعمار هذه الذمم المدينة التجارية التي لم يصدر بها فواتير:

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بالصافي من مخصص انخفاض القيمة البالغ 120,3 مليون درهم (2020: 117,8 مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد. كما في 31 ديسمبر 2021، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
339,175	<b>438,161</b>	لم يحن موعد سدادها
38,214	<b>54,421</b>	حتى 3 أشهر
137,443	<b>45,450</b>	أكثر من 3 أشهر
<b>514,832</b>	<b>538,032</b>	<b>صافي الذمم المدينة</b>

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

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
122,052	<b>117,847</b>	في 1 يناير
(4,205)	<b>2,440</b>	مخصص / (عكس) انخفاض القيمة
<b>117,847</b>	<b>120,287</b>	<b>في 31 ديسمبر</b>

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

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

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

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
22,177	55,412	الدفعات المقدمة للمقاولين
6,891	4,682	الدفعات المقدمة للموردين
8,906	52,256	مصرفات مدفوعة مقدماً
74,145	78,001	أخرى
112,119	190,351	
(374)	(1,541)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
111,745	188,810	

11 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

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

(أ) المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	مساهم رئيسي
2,937	770	إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات تمويلية
16,355	10,258	تكاليف التمويل
60,350	626,407	سحب قروض
239,349	121,064	سداد قروض

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

11 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
13,938	13,281	رواتب وامتيازات أخرى قصيرة الأجل للموظفين
423	451	معاشات وتعويضات نهاية الخدمة للموظفين
-	2,850	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
14,361	16,582	

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

متداولة

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
1,473	2,350	المستحق من مشروع مشترك
962,046	445,426	المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة
963,519	447,776	
(396,475)	(33,622)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
567,044	414,154	

يشتمل النقد والأرصدة لدى البنوك على المبالغ المحتفظ بها لدى المساهم الرئيسي في المجموعة (أحد البنوك) وأرصدة الحسابات البنكية بمبلغ 113 مليون درهم (2020: 195 مليون درهم) وودائع ثابتة بمبلغ 168 مليون درهم (2020: 100 مليون درهم)، وتخضع هذه الودائع لمعدلات الربح السائدة في السوق.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 11 المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تابع)

#### (ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من (تابع):

- في سنة 2010، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف ذي علاقة ("المشتري") بغرض بيع عقارات بقيمة 3,648 مليون درهم وفقاً لثمن البيع المتفق عليه من كلا الطرفين في الاتفاقية المبدئية.
1. في السنة السابقة، استلمت المجموعة حكماً قضائياً مناسباً من محكمة النقص فيما يتعلق ببعض العقارات المتنازع عليها مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة، طرف ذو علاقة. تضمن الحكم مبلغ تسوية مستحق للمجموعة بمبلغ 412 مليون درهم بالإضافة إلى تعويض إضافي بمبلغ 61 مليون درهم ومصالح قانونية متراكمة بنسبة 9% من تاريخ رفع الدعوى. وبناءً على ذلك، وبناءً على جلسات الاستماع الأخرى والأحكام القضائية، استنتجت الإدارة إلى أن مبلغ 412 مليون درهم المستحق سيتم تسويته من قبل مطور مقره الإمارات العربية المتحدة، طرف ذو علاقة بدلاً من طرف آخر (2) وهو أيضاً طرف ذو علاقة بالمجموعة.
  2. لاحقاً لهذه التعديلات والتعديلات السابقة على الاتفاقية الأصلية، أبرمت المجموعة خلال السنة اتفاقية تسوية متبادلة مع الطرف ذي الصلة ("المشتري"). نتيجة لاتفاقية التسوية، وافقت المجموعة

على قطع الأراضي كبدل عيني بمبلغ 154 مليون درهم مقابل رصيد المدينون القائم وتصنيف قطع الأراضي المستلمة كتسوية، كعقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح 8). علاوة على ذلك، حصلت المجموعة على سند ملكية لجميع قطع الأرض باستثناء قطعة أرض واحدة حيث تجري عملية التسجيل كما في تاريخ التقرير. وبناءً عليه، حصلت المجموعة على الموافقات اللازمة وشطب مخصص الانخفاض في القيمة بمبلغ 362.9 مليون درهم مقابل رصيد المدينين من طرف ذي علاقة.

#### 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.

#### (د) يتألف المستحق إلى الأطراف ذات العلاقة من:

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	متداولة
133	322	مستحق إلى مساهم رئيسي
397	435	مستحق إلى طرف آخر ذات علاقة
530	757	

كما في 31 ديسمبر 2021، بلغت قيمة القروض البنكية لدى المجموعة من مساهم رئيسي 795,2 مليون درهم (2020: 289,8 مليون درهم)، وتخضع هذه القروض لمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح 16).

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 12 النقد والأرصدة لدى البنوك

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
267,784	287,415	النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب
151,544	175,572	ودائع ثابتة
371	978	النقد في الصندوق
419,699	463,965	
(4,644)	(421)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
415,055	463,544	
(39,780)	-	ناقصاً: ودائع ثابتة طويلة الأجل لدى مؤسسة مالية (إيضاح 9)
375,275	463,544	<b>النقد والأرصدة لدى البنوك</b>
(54,966)	(65,516)	ناقصاً: ودائع بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
320,309	398,028	<b>النقد ومرادفات النقد</b>

يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة للمدفوعات لإدارة وصيانة الممتلكات. يتضمن رصيد الحسابات البنكية على رصيد بمبلغ 63,2 مليون درهم (2020: 43,8 مليون درهم) باسمه الخاص، محتفظ به بصفة آتمانية بالنيابة عن ومنفعة الأطراف الأخرى، والتي يتم تسجيلها في هذه البيانات المالية الموحدة.

### 13 أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	الاستثمار في صندوق استثماري عقاري
10,865	3,413	1 يناير
(7,452)	2,048	التغير في القيمة العادلة
3,413	5,461	<b>31 ديسمبر</b>

تشتمل الحسابات البنكية على أرصدة بمبلغ 2021 مليون درهم (31 ديسمبر 2020: 88 مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة 25 مليون درهم (31 ديسمبر 2020: 20 مليون درهم) تخضع لمعدلات الربح السائدة في السوق محتفظ بها في حسابات ضمان. تتضمن حسابات الضمان هذه حسابات الضمان الخاصة بالمشروع حيث يتم تحصيل المبالغ مقابل بيع العقارات وتكون متاحة للمدفوعات المتعلقة ببناء عقارات للتطوير. تتضمن حسابات الضمان هذه كذلك حسابات ضمان الإدارة المجتمعية لمختلف العقارات حيث



## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 14 رأس المال

في 31 ديسمبر 2021 وديسمبر 2020، يتكون رأس المال من 5,778,000,000 سهم بقيمة 1 درهم لكل سهم، إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

### 15 الاحتياطي القانوني

وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 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

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
		<b>التزامات التمويل الإسلامي</b>
		متداولة
121,170	<b>78,928</b>	
		غير متداولة
705,330	<b>716,257</b>	
<b>826,500</b>	<b>795,185</b>	<b>إجمالي القروض</b>

ألف درهم	
981,305	في 1 يناير 2020
112,495	مبالغ مسحوبة
(267,300)	مبالغ مسددة
<b>826,500</b>	<b>في 31 ديسمبر 2020</b>
626,407	مبالغ مسحوبة
(657,722)	مبالغ مسددة
<b>795,185</b>	<b>في 31 ديسمبر 2021</b>

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 16 القروض (تابع)

تمثل التزامات التمويل الإسلامي الإجارة والتسهيلات الإسلامية الأخرى التي تم الحصول عليها من بنك دبي الإسلامي ش.م.ع (مساهم الأغلبية النهائي) [إيضاح 11 (د)]. تم الاستفادة من التسهيلات لتمويل العقارات قيد الإنشاء ومتطلبات رأس المال العامل.

خلال السنة، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية جديدة مع أحد مقرضيها الحاليين (مساهم الأغلبية النهائي) بمبلغ 600 مليون درهم. تمت تسوية التسهيلات القائمة مع مقرضين مختلفين باستخدام التسهيلات الجديدة والرصيد المتبقي البالغ 56 مليون درهم متوفر للسحب إلى المجموعة. يحمل التسهيل الجديد معدلات الربح السائدة في السوق ويتم تسديده على أقساط ربع سنوية على مدى عشر

سنوات من تاريخ التقرير. تخضع التسهيلات لتعهدات مالية. يتم ضمان التزامات التمويل الإسلامي بموجب رهونات على عقارات مصنفة ضمن العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح 8)، والممتلكات والمعدات (إيضاح 5) والعقارات الاستثمارية (إيضاح 6).

### 17 الدفعات المقدمة من العملاء

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

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
25,017	<b>10,329</b>	الرصيد في بداية السنة
5,502	<b>136,621</b>	مبالغ محصلة / الفواتير مدفوعة مقدماً خلال السنة
(20,190)	<b>(4,464)</b>	مبالغ تم إصدار فواتير بها / الإيرادات المعترف بها خلال السنة
<b>10,329</b>	<b>142,486</b>	<b>الرصيد في نهاية السنة</b>

### 18 الذمم الدائنة التجارية والأخرى

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
116,019	<b>119,592</b>	الذمم الدائنة التجارية
40,284	<b>51,864</b>	ودائع قابلة للاسترداد
3,805	<b>2,822</b>	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
52,439	<b>93,637</b>	تكاليف مشروعات مستحقة
124,438	<b>156,138</b>	ذمم دائنة أخرى ومصاريف مستحقة
<b>336,985</b>	<b>424,053</b>	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

19 ذمم المحتجزات الدائنة

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
8,015	4,270	الجزء غير المتداول
70,651	42,386	الجزء المتداول
<b>78,666</b>	<b>46,656</b>	

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

20 مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
14,909	14,705	في 1 يناير
2,363	2,818	المحتمل للسنة
(2,567)	(2,427)	التعويضات المدفوعة
<b>14,705</b>	<b>15,096</b>	<b>في 31 ديسمبر</b>

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

21 الإيرادات

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
226,942	291,399	أنشطة التطوير العقاري
30,314	33,268	بيع عقارات (إيضاح 8)
		إيرادات تأجير
<b>257,256</b>	<b>324,667</b>	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

21 الإيرادات (تابع)

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
		إدارة العقارات والمرافق والجمعيات
39,100	28,548	إدارة عقارات
67,783	76,743	إدارة مرافق وجمعيات
106,883	105,291	
48,720	66,997	الضيافة
<b>412,859</b>	<b>496,955</b>	

سعر المعاملة المحدد لتعهدات الأعمال التعاقدية المتبقية

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

الإجمالي ألف درهم	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	
1,133,697	402,721	402,386	328,590	بيع عقارات

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

22 التكاليف المباشرة

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
173,250	220,624	تكاليف عقارات مبيعة (1) (إيضاح 8)
49,780	58,648	تكاليف مباشرة لإدارة المرافق (2)
26,069	26,585	تكاليف مباشرة للضيافة (3)
11,329	8,988	تكاليف مباشرة لتأجير العقارات (إيضاح 6)
265	211	أخرى
<b>260,693</b>	<b>315,056</b>	

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 22 التكاليف المباشرة (تابع)

(1) تتضمن تكلفة بيع العقارات عكس الانخفاض في قيمة العقارات المباعة خلال السنة التي تم فيها تسجيل انخفاض في القيمة للسنوات السابقة بمبلغ 5,2 مليون درهم (2020: لا شيء).

(2) تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ 26,5 مليون درهم (2020: 20,3 مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ 0,7 مليون درهم (2020: 0,6 مليون درهم).

(3) تشمل تكاليف الضيافة تكاليف الموظفين بمبلغ 5,7 مليون درهم (2020: 5 مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ 13,3 مليون

### 23 الإيرادات التشغيلية الأخرى

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم
23,875	3,337
9,550	13,386
33,425	16,723

عكس مخصصات والتزامات لم تعد مستحقة الدفع

أخرى

### 24 المصروفات العمومية والإدارية والبيعية

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم
72,790	89,775
18,229	24,750
5,017	6,558
1,704	918
700	-
-	139
6,180	3,683
(3,038)	(839)
47,496	35,947
149,078	160,931

تكاليف الموظفين (إيضاح 25)

مصاريف التسويق والبيع

الأتعاب القانونية والمهنية

مصاريف الإيجار

مصاريف ما قبل التشغيل

المساهمات المجتمعية

الاستهلاك (إيضاح 5 و)

عكس مخصص انخفاض القيمة مقابل الذمم المدينة التجارية، العقود والموجودات المالية الأخرى

أخرى

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 25 تكاليف الموظفين

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم
56,591	53,576
1,878	2,031
719	724
13,602	33,444
72,790	89,775

تكاليف رواتب

تعويضات نهاية الخدمة

مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية

مكافآت أخرى

### 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

### 27 تكاليف التمويل

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم
(36,889)	(31,921)
3,205	1,359
1,699	2,621
4,904	3,980
(31,985)	(27,941)

تكاليف تمويل على قروض مصرفية

إيرادات تمويل من ودائع بنكية قصيرة الأجل

التأثير على القيمة الحالية للموجودات المالية غير المتداولة - صافي

إجمالي إيرادات التمويل

صافي تكاليف التمويل



إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

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.

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
(216,923)	50,802	الأرباح / (الخسائر) العائدة إلى مساهمي الشركة (ألف درهم)
5,778,000	5,778,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية قيد الإصدار (بالآلاف)
(3.75)	0.88	ربحية السهم (بالفلس)

المخفضة

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

29 التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
(216,923)	50,802	ربح / (خسارة) السنة
		تعديلات لـ:
		الاستهلاك [إيضاح 5 (و)]
22,241	17,712	تعديل الاستهلاك (إيضاح 5)
-	(4,185)	مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 20)
2,363	2,818	(عكس انخفاض القيمة) / انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع، صافي [إيضاح 22 (1)] / [إيضاح 8]
36,077	(5,238)	عكس انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وموجودات مالية أخرى وأطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
(3,038)	(839)	خسارة عند إلغاء الاعتراف بالودائع الثابتة (إيضاح 9)
-	19,999	مخصص / مصاريف مقابل مطالبات
4,725	946	

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

29 التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية (تابع)

2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	
(4,904)	(3,980)	إيرادات تمويل (إيضاح 27)
36,889	31,921	تكاليف تمويل (إيضاح 27)
(24,741)	(54,340)	الحصة من نتائج شركة زميلة ومشروع مشترك (إيضاح 7)
75,342	-	خسائر انخفاض القيمة مقابل ممتلكات ومعدات [إيضاح 5 (هـ)]
130,048	(7,657)	(الأرباح) / الخسائر من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة (إيضاح 6)
58,079	47,959	التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد تعويضات نهاية الخدمة للموظفين والتغيرات في رأس المال العامل
(2,567)	(2,427)	تعويضات نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين (إيضاح 20)
		التغيرات في رأس المال العامل:
(144,626)	(16,167)	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)
(10,594)	(3,745)	ذمم المحتجزات الدائنة - غير المتداولة (إيضاح 19)
(5,552)	(28,265)	ذمم المحتجزات الدائنة - المتداولة (إيضاح 19)
(133,157)	60,483	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - غير المتداولة
353,807	(164,462)	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - المتداولة
(14,688)	132,157	الدفعات المقدمة من العملاء - المتداولة
(310)	105	المخزون
3,488	(801)	المستحق من أطراف ذات علاقة
18,548	66,847	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
(1,270)	227	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
121,158	91,911	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 30 الارتباطات

في 31 ديسمبر 2021، كان لدى المجموعة إجمالي ارتباطات بمبلغ 601 مليون درهم (359,1: 2020 مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ.

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

خلال سنة ألف درهم	أكثر من سنة ألف درهم	المجموع ألف درهم
26,613	15,958	42,571
ارتباطات عقود الإيجار		

### 31 الالتزامات الطارئة

في 31 ديسمبر 2021، كان لدى المجموعة التزامات طارئة بمبلغ 172,4 مليون درهم (2020: 87,3 مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من أحد البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية. لدى المجموعة أيضاً التزامات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ 3,4 مليون درهم (2020: 3,4 مليون درهم) بالإئابة عن إحدى الشركات التابعة. لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات مادية.

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق ببعض قطع الأراضي، وفي عدة مطالبات محتملة من العملاء، وحيثما تقتضي الضرورة، تقوم بتكوين كافية مقابل أي مطالبات محتملة. يتم إعادة تقييم هذه المخصصات بصورة منتظمة لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. 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 المخصص الحالي الذي تم تكوينه في الدفاتر المحاسبية. وقد قررت الشركة عدم عرض كافة الإفصاحات الكاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 "المخصصات والالتزامات الطارئة والموجودات الطارئة" حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها. قد تنتج بعض الالتزامات المحتملة الأخرى في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا يمكن تحديدها في هذه المرحلة أو ترى الإدارة أنها دون جدوى. إلا أن الإدارة ترى أنه ليس من المحتمل أن ينتج عن هذه الالتزامات المحتملة تدفقات نقدية خارجية من المجموعة.

علووة على ذلك، كانت بعض العقارات محل نزاع مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذو علاقة") التي استلمت المجموعة في السنة السابقة حكماً إيجابياً من محكمة النقص أيدت حكماً أصدرته

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 32 معلومات حول القطاعات (تابع)

أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	الضيافة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
<b>في 31 ديسمبر 2021</b>			
إيرادات القطاع – خارجية	324,667	105,291	496,955
أرباح القطاع	19,421	16,982	50,802
موجودات القطاع	5,023,202	227,778	5,791,517
مطلوبات القطاع	1,264,487	144,461	1,429,553
<b>في 31 ديسمبر 2020</b>			
إيرادات القطاع – خارجية	257,256	106,883	412,859
أرباح القطاع	(228,542)	17,672	(216,923)
موجودات القطاع	4,423,150	352,353	5,585,159
مطلوبات القطاع	1,122,855	134,186	1,273,195

محكمة الاستئناف يؤكد محكمة دبي من حكم المحكمة الابتدائية بإنهاء جميع اتفاقيات بيع وشراء الأراضي المتنازع عليها وأمرت أيضاً الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة، بما يصل إلى 412 مليون درهم بالإضافة إلى دفع تعويض بمبلغ 61 مليون درهم بالإضافة إلى 9% فائدة قانونية مستحقة من تاريخ تقديم الدعوى.

خلال السنة السابقة، تم تسليم تنفيذ حكم المحكمة إلى لجنة خاصة بموجب القرار رقم 12 لسنة 2020 الصادر عن حكومة دبي. ومع ذلك، في 15 فبراير 2021، قررت اللجنة الخاصة أن اللجنة الخاصة ليس لها اختصاص في القضية وقد أطلت القضية إلى محكمة التنفيذ. وبناءً عليه، تقدمت الإدارة بطلب إلى محكمة التنفيذ لمتابعة إجراءات التنفيذ. كما في تاريخ التقرير، قرر مجلس الإدارة بالأغلبية تعليق إجراءات التنفيذ بناءً على المناقشة المستمرة مع الطرف ذي الصلة للتوصل إلى تسوية حتى 18 فبراير 2022. لاحقاً، قدمت الإدارة طلباً إلى محكمة التنفيذ لاستئناف عملية التنفيذ.

### 32 معلومات حول القطاعات

#### القطاعات التشغيلية

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

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

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

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

#### المعلومات الجغرافية

كما في 31 ديسمبر 2021، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة 0,5 مليون درهم (2020: 0,5 مليون درهم).

### 33 إدارة المخاطر المالية

#### عوامل المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها للعديد من المخاطر المالية وهي: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة 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 المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

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

#### مخاطر الأسعار

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

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 33 إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### مخاطر السوق (تابع)

#### 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.

في حال ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في 31 ديسمبر 2021 بنسبة 1% مع بقاء كافة المتغيرات ثابتة، لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ 7,4 مليون درهم (2020): لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ 7,7 مليون درهم)، ويعود ذلك بصورة رئيسية إلى

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

#### الأدوات المالية المشتقة

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

2021 ألف درهم القيمة العادلة	2021 ألف درهم القيمة الاسمية	2020 ألف درهم القيمة العادلة	2020 ألف درهم القيمة الاسمية	مقايضة أسعار الفائدة
-	47,500	(0.2)	142,500	
-	47,500	(0.2)	142,500	

تم تصنيف القيمة العادلة كما في تاريخ التقرير ضمن المستوى 3 في النظام المتدرج للقيمة العادلة.

#### مخاطر الائتمان

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

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
-	39,780	ودائع ثابتة طويلة الأجل
614,492	588,603	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة الأخرى (باستثناء المبالغ والمصاريف المدفوعة مقدماً)
414,154	567,044	المستحق من أطراف ذات علاقة
462,566	374,904	أرصدة لدى البنوك
1,491,212	1,570,331	

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 33 إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### إدارة مخاطر الائتمان

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

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

مخاطر الائتمان على الأموال السائلة محدودة حيث يتم إيداع الأموال لدى بنوك مرموقة مسجلة في الإمارات العربية المتحدة. يوضح الجدول أدناه الأرصدة مع أهم البنوك (بناءً على تصنيف موديز أو ما يعادلها) في 31 ديسمبر 2021.

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	الأرصدة لدى البنوك
146,282	34,024	A1
278,235	306,274	A2
-	3,201	A3
19,987	5,909	Baa1
18,037	25,471	Baa2 – Baa3
25	25	B2
462,566	374,904	



## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 33 إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### مخاطر الائتمان (تابع)

#### إدارة مخاطر الائتمان (تابع)

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:

31 ديسمبر 2021	إيضاحات	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	مخصص خسارة ألف درهم	صافي القيمة المدرجة ألف درهم
الذمم المدينة التجارية التي لم يصدر بها فواتير	10 (1)	658,319	(120,287)	538,032
الذمم المدينة الأخرى (باستثناء دفعات مقدمة ومصاريف مدفوعة مقدماً)	10 (2)	78,001	(1,541)	76,460
المستحق من أطراف ذات علاقة	11 (ج)	447,776	(33,622)	414,154
		<b>1,184,096</b>	<b>(155,450)</b>	<b>1,028,646</b>

31 ديسمبر 2021	إيضاحات	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	مخصص خسارة ألف درهم	صافي القيمة المدرجة ألف درهم
ودائع ثابتة طويلة الأجل	9	43,994	(4,214)	39,780
الذمم المدينة التجارية التي لم يصدر بها فواتير	10 (1)	632,679	(117,847)	514,832
الذمم المدينة الأخرى (باستثناء دفعات مقدمة ومصاريف مدفوعة مقدماً)	10 (2)	74,145	(374)	73,771
المستحق من أطراف ذات علاقة	11 (ج)	963,519	(396,475)	567,044
		<b>1,714,337</b>	<b>(518,910)</b>	<b>1,195,427</b>

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

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

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 33 إدارة المخاطر المالية (تابع)

#### مخاطر السيولة

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

يتمثل هدف المجموعة في الاحتفاظ بتوازن ما بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات المصرفية، وتعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة الخاصة بها من خلال المحافظة على الاحتياطات الكافية والتسهيلات المصرفية، وذلك عن طريق المراقبة المستمرة

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 المُفصّل عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المضمومة.

#### 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 المضمومة.

التدفقات النقدية التعاقدية				
أكثر من خمس سنوات ألف درهم	من 2 - 5 سنوات ألف درهم	في غضون سنة واحدة ألف درهم	التدفقات النقدية التعاقدية ألف درهم	القيمة الدفترية ألف درهم
<b>كما في 31 ديسمبر 2021</b>				
229,873	512,304	143,659	885,836	795,185
-	-	424,053	424,053	424,053
-	4,270	42,386	46,656	46,656
<b>229,873</b>	<b>516,574</b>	<b>610,098</b>	<b>1,356,545</b>	<b>1,265,894</b>
<b>كما في 31 ديسمبر 2020</b>				
241,799	489,527	130,457	861,783	826,500
-	-	336,985	336,985	336,985
-	8,015	70,651	78,666	78,666
<b>241,799</b>	<b>497,542</b>	<b>538,093</b>	<b>1,277,434</b>	<b>1,242,151</b>

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

33 إدارة المخاطر المالية (تابع)

تقدير القيمة العادلة

لدى المجموعة إطار عام للرقابة فيما يتعلق بقياس القيم العادلة، تتولى الإدارة بصورة عامة مسؤولية مراقبة كافة قياسات القيمة العادلة الهامة، بما في ذلك القيم العادلة ضمن المستوى 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 للأصل أو الالتزام، تستخدم المجموعة معطيات السوق الملحوظة بقدر الإمكان. يتم تصنيف القيم العادلة في مستويات مختلفة ضمن النظام المدرج للقيمة العادلة استناداً إلى المدخلات المستخدمة في أساليب التقييم المبينة على النحو التالي:

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

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

الإجمالي ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 1 ألف درهم	
<b>كما في 31 ديسمبر 2021</b>				
5,461	-	-	5,461	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<b>كما في 31 ديسمبر 2020</b>				
3,413	-	-	3,413	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

33 إدارة المخاطر المالية (تابع)

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

التكلفة المطفأة ألف درهم	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
<b>31 ديسمبر 2021</b>		
<b>الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي</b>		
-	5,461	5,461
614,492	-	614,492
414,154	-	414,154
462,566	-	462,566
1,491,212	5,461	1,496,673
<b>المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي</b>		
424,053	-	424,053
46,656	-	46,656
795,185	-	795,185
1,265,894	-	1,265,894
<b>31 ديسمبر 2020</b>		
<b>الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي</b>		
-	3,413	3,413
588,603	-	588,603
567,044	-	567,044
39,780	-	39,780
374,904	-	374,904
1,570,331	3,413	1,573,744





## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تابع)

### 35 الشركات التابعة والشركات المستثمر بها وفقاً لحقوق الملكية (تابع)

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

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

للمجموعة والحفاظ على السيولة ولديها توقعات معقولة بأن المجموعة لديها الموارد الكافية للاستمرار كمنشأة مستمرة في المستقبل المنظور. بسبب المتغيرات المختلفة لـ كوفيد - 19، لا يزال هناك عدم يقين بشأن مدة وشدة تفشي المرض على الشركات، وبالتالي، لا يمكن تقدير التأثير على المركز المالي ونتائج المجموعة بشكل موثوق به للفترة المستقبلية. بالنظر إلى النتائج غير المتوقعة لهذا الوباء، ستواصل المجموعة مراقبة الوضع وتقييمه ومواصلة تعديل أحكامها وتقديراتها الجوهرية بما في ذلك المدخلات المستخدمة لخسارة الائتمان المتوقعة وعوامل الاقتصاد الكلي وتقييم الممتلكات والمعدات والممتلكات المحتفظ بها للتطوير والبيع، والعقارات الاستثمارية، حسب الاقتضاء، خلال سنة 2022.

### 36 الاستثمار في الأسهم

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

### 37 تأثير كوفيد - 19

أثر تفشي انتشار فيروس كورونا المستجد كوفيد - 19 في أوائل عام 2020 بشكل مباشر أو غير مباشر على جميع الشركات. أثرت تدابير منع واحتواء انتقال الفيروس على الشركات في جميع أنحاء العالم، وأدى انخفاض النشاط الاقتصادي إلى انخفاض الطلب على العديد من السلع والخدمات. حتى تاريخه، لم يكن تأثير كوفيد - 19 على الأداء التشغيلي للمجموعة هام، وتوقع الإدارة أن يبقى هذا التأثير كما هو. تواصل الإدارة اتخاذ الإجراءات اللازمة من أجل تحسين التدفقات النقدية التشغيلية