

شركة ديار للتطوير ش.م.ع
البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

شركة ديار للتطوير ش.م.ع

البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

صفحات

١	تقرير أعضاء مجلس الإدارة
١٠ - ٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل حول البيانات المالية الموحدة
١١	بيان المركز المالي الموحد
١٢	بيان الأرباح أو الخسائر الموحد
١٣	بيان الدخل الشامل الموحد
١٤	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
١٥	بيان التدفقات النقدية الموحد
٥٣- ١٦	إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

تقرير أعضاء مجلس الإدارة

يسر أعضاء مجلس الإدارة تقديم تقريرهم مع البيانات المالية الموحدة المدققة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

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 ١,٢٥٤ مليون درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ (٢٠٢٢: ٨٠٣ مليون درهم) وبلغت الأرباح للسنة ٤٤١ مليون درهم (٢٠٢٢: ١٤٤ مليون درهم).

تهدف المجموعة إلى تقديم حلول شاملة وطويلة الأجل تعزز قيمة الاستثمارات العقارية. ارتفع إجمالي موجودات المجموعة بمقدار ٣٩٩ مليون درهم من ٦,١٦٦ مليون درهم في العام السابق إلى ٦,٥٦٥ مليون درهم في العام الحالي.

أعضاء مجلس الإدارة

يتألف مجلس الإدارة من:

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

مدقق الحسابات

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من قبل السادة/ ارنست ويونغ الشرق الأوسط، الذين تم تعيينهم كمدققي حسابات للشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في ٢٢ مارس ٢٠٢٣.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

عبد الله علي عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية الموحدة المرفقة لشركة ديار للتطوير ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الموحد كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، والبيانات الموحدة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك معلومات السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي الجوهرية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، وعن أدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

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

أمر آخر

لقد تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في والسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ من قبل مدقق حسابات آخر والذي أبدى رأياً غير معدل حول تلك البيانات المالية بتاريخ ١٣ فبراير ٢٠٢٣.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة هي تلك الأمور التي، في رأينا المهني، كان لها أكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. وقد تم التعامل مع هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة بشكل إجمالي وعند تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. وبخصوص كل أمر من الأمور الموضحة أدناه، فإن وصفنا لكيفية معالجة تدقيقنا لهذا الأمر موضح في هذا السياق.

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

أمور التدقيق الهامة (تتمة)

أمر التدقيق الهام

تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- تحتفظ المجموعة بعقارات للتطوير والبيع بقيمة ١,٠١٩ مليون درهم، والتي تشمل عقارات سكنية وتجارية مكتملة (٢٤٥ مليون درهم)، وأراضي محتفظ بها للتطوير والبيع متعدد الاستخدامات (٤٧١ مليون درهم)، وعقارات قيد التطوير (٣٠٣ مليون درهم) (إيضاح ٨).
- يتم إدراج العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بالتكلفة وصافي القيمة التي يمكن تحقيقها، أيهما أقل.
- تطبق المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد المبلغ القابل للاسترداد للعقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع. ويمكن أن يكون للتغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الموجودات. تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل ومعاملات عقارية مماثلة، والتي تتأثر بالظروف السائدة في السوق والخصائص المميزة لكل عقار في المحفظة.
- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا المجال على العملية المتضمنة في تحديد تقييم العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع؛
- تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات لم يتم النظر فيها لتقييم المبلغ القابل للاسترداد من قبل الإدارة؛
- حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون؛
- قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم ودرايتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛
- قمنا، بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة، مثل أسعار البيع المقدرة، في تقييم العقارات المختارة؛
- قمنا بتقييم مدى معقولية أسعار البيع المقدرة من المجموعة من خلال مقارنتها بأسعار معاملات البيع التي أجريت مؤخراً وأسعار العقارات المماثلة؛
- تحققنا، على أساس العينة، من المدخلات، إن وُجدت، التي قدمتها الإدارة للمقيمين؛
- تحققنا، على أساس العينة، من صافي القيمة الممكن تحقيقها من خلال مقارنة تكلفة العقار مقابل أسعار البيع المقدرة وتقييم مدى ملاءمة القيمة الدفترية لتلك العقارات وأي تخفيض ناتج عن ذلك إن وجد؛
- أجرينا تحليلات الحساسية للافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد المبلغ القابل للاسترداد؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

أمر التدقيق الهام

تقييم العقارات الاستثمارية

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- تم إدراج محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ ٨٧١ مليون درهم (٢٠٢٢ - ٧٦٣ مليون درهم) في بيان المركز المالي الموحد. بلغ صافي أرباح القيمة العادلة المدرج في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد مبلغ ٩٦ مليون درهم (٢٠٢٢ - لا شيء) (إيضاح ٦).
- يعتمد تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية على تقييمات داخلية وخارجية باستخدام التدفقات النقدية المخصومة على مدى فترة الاحتفاظ المقدرة للمجموعة وطريقة رسملة الدخل وطريقة مقارنة المبيعات للموجودات المعنية.
- تتضمن عملية التقييم أحكاماً جوهرية عند تحديد وتقدير الافتراضات الأساسية التي سيتم تطبيقها، وتكون هذه التقييمات على درجة عالية من الحساسية تجاه الافتراضات الرئيسية المطبقة للتوصل إلى المدخلات الجوهرية غير الملحوظة وقد يكون لتغير بسيط في هذه الافتراضات تأثير جوهري على التقييم.
- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا المجال على العملية المتضمنة في تحديد تقييم العقارات الاستثمارية؛ تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛ حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون؛ قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم ودرابتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛ قمنا بتقييم ما إذا كانت أساليب التقييم المستخدمة متوافقة مع المعايير المعترف بها لتقييم العقارات وتحديد قيمتها العادلة؛ قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم الداخلي لدينا لمراجعة منهجيات التقييم والافتراضات الرئيسية والأحكام الجوهرية التي تم استخدامها من خلال مقارنتها مع البيانات المتوفرة في السوق أو المعلومات الأخرى المتاحة علناً للعقارات المختارة؛ تحققنا، على أساس العينة، من المدخلات، إن وجدت، التي قدمتها الإدارة للمقيمين؛ أجرينا تحليلات الحساسية للافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيم العادلة؛ و قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

أمر التدقيق الهام

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

تقييم العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والمعدات

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- لدى المجموعة محفظة من الفنادق، التي يشغلها مالكوها جزئياً، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن الممتلكات والمعدات. وإن القيمة الدفترية لمحفظة الفنادق، البالغة ٥٢٨ مليون درهم، مشمولة في إجمالي القيمة الدفترية لممتلكات ومعدات المجموعة البالغة ٥٦٥ مليون درهم (إيضاح ٥).
- تحدد المجموعة ما إذا كان كل فندق يُظهر مؤشرات على انخفاض القيمة، وفي حالة وجود مثل هذه المؤشرات، تقوم بمقارنة المبلغ القابل للاسترداد لهذه الفنادق مع قيمتها الدفترية.
- تطبق المجموعة تقديرات جوهرية عند تحديد المبلغ القابل للاسترداد لعقاراتها الفندقية الثلاثة. ويمكن أن يكون للتغيرات في تلك التقديرات تأثير كبير على تحديد القيمة القابلة للاسترداد لهذه الموجودات.
- تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في عملية التقييم تدفقات نقدية متوقعة في المستقبل مشتقة من متوسط سعر الغرفة اليومي في المستقبل ونسبة الإشغال والإيرادات لكل غرفة متاحة ومعاملات عقارات مماثلة، والتي تتأثر بالظروف السائدة في السوق والخصائص المميزة لكل فندق في المحفظة.
- قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا المجال على العملية المتضمنة في تحديد تقييم العقارات الفندقية؛ تحققنا مما إذا كانت هناك أية عقارات فندقية لم يتم النظر فيها لتحديد القيمة العادلة من قبل الإدارة؛ حصلنا على نموذج التقييم الذي أعده المقيمون؛
- قمنا بتقييم مؤهلات المقيمين الخارجيين وخبراتهم ودرايتهم وتحققنا من مدى موضوعيتهم واستقلاليتهم ونطاق عملهم؛ قمنا، بالاستعانة بخبير التقييم الداخلي لدينا، بدراسة وتقييم مدى معقولية منهجيات التقييم والافتراضات المستخدمة، مثل أسعار البيع المقدر، في تقييم العقارات المختارة؛
- قمنا بتقييم مدى معقولية أسعار البيع المقدر من المجموعة من خلال مقارنتها بأسعار معاملات البيع التي أجريت مؤخراً وأسعار العقارات المماثلة؛
- تحققنا، على أساس العينة، من المدخلات، إن وُجدت، التي قدمتها الإدارة للمقيمين؛
- أجرينا تحليلات الحساسية للافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد المبلغ القابل للاسترداد؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

أمر التدقيق الهام

تقييم وقابلية استرداد الرصيد المستحق
من طرف ذي علاقة

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- إن القيمة الدفترية للرصيد المستحق من طرف ذي علاقة هي ٢٥٦ مليون درهم (٢٠٢٢ - ٢١٢ مليون درهم). يتعلق هذا المبلغ ببعض العقارات محل النزاع والتي حصلت المجموعة بخصوصها على حكم قضائي لصالحها في عام ٢٠١٩، ونتيجة للمفاوضات المستمرة، وقعت المجموعة اتفاقية تسوية مشروطة ("الاتفاقية") في ٢٢ نوفمبر ٢٠٢٢.
- وبموجب الاتفاقية، تم دفع مبلغ ٢٠٠ مليون درهم نقداً عند توقيع الاتفاقية وسيتم تسوية المبلغ المتبقي المستحق نقداً خلال ثمانية عشر شهراً من تاريخ توقيع الاتفاقية.
- استعانت الإدارة بمستشار قانوني خارجي لمساعدتهم في عملية التنفيذ والعملية الإدارية.
- بناءً على تقييم الإدارة، تم تثبيت ذمم مدينة إضافية بقيمة ١١,٨ مليون درهم وتم عكس المخصص المدرج سابقاً بمبلغ ٣٢,٢ مليون درهم على رصيد الأطراف ذات العلاقة. راجع الإيضاح ١٠ والإيضاح ٢٩ حول البيانات المالية الموحدة للمزيد من التفاصيل فيما يتعلق بهذا التقييم.
- حصلنا على فهم تفصيلي للعقارات محل النزاع وقمنا بمراجعة جميع المستندات القانونية الصادرة عن السلطات القضائية المتعلقة بالرصيد المستحق من الطرف ذي العلاقة. كما ناقشنا هذا الأمر مع الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة؛ قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط على تقييم المبلغ المثبت وإمكانية استرداد المبلغ المستحق من طرف ذي علاقة؛ لقد قمنا بمراجعة النسخة الموقعة من اتفاقية التسوية المشروطة ("الاتفاقية") بين المجموعة والطرف ذي العلاقة وقمنا بفحص المستندات الداعمة لاستلام مبلغ نقدي قدره ٢٠٠ مليون درهم؛
- قمنا بتقييم الأحكام الهامة المطبقة والتقدير التي قامت بها الإدارة عند تحديد القيمة الدفترية للذمم المدينة المتبقية المستحقة من طرف ذي علاقة كما في تاريخ التقرير؛ و
- قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

أمر التدقيق الهام

كيف تمت معالجة الأمر خلال عملية التدقيق

تحقق الإيرادات من بيع العقارات

لمعالجة هذا الأمر، اتخذنا الإجراءات الآتية:

- يتطلب تحقق الإيرادات من بيع العقارات تطبيق أحكام جوهرية وعمل تقديرات.
- تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء بخصوص ما إذا كانت ستقوم بتثبيت الإيرادات خلال فترة زمنية أو في وقتٍ محدد بناءً على الأخذ بالاعتبار ما إذا كانت المجموعة قامت بإنشاء بند موجودات ليس له استخدام بديل، وما إذا كانت المجموعة لديها حق ملزم في الدفع فيما يتعلق باستيفاء التزامات الأداء خلال مدة العقد.
- عندما يتم تثبيت الإيرادات بمرور الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية المطلوبة لاستيفاء التزامات الأداء بموجب العقد وتقوم بتثبيت الإيرادات بشكلٍ نسبي إلى حد استيفاء التزامات الأداء كما في نهاية كل فترة محاسبية.
- تم تقييم تحقق الإيرادات من بيع العقارات على أنه أحد أمور التدقيق الهامة بسبب أهمية تقييم استيفاء التزامات الأداء والأحكام الصادرة في تقييم توقيت تثبيت الإيرادات.
- حصلنا على فهم للعملية التي نفذتها المجموعة لتثبيت وقياس الإيرادات فيما يتعلق ببيع العقارات؛
أجرينا اختباراً لتصميم وتنفيذ الضوابط ذات العلاقة؛
قمنا بفحص عينة من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات، وقمنا بتقييم تحديد الإدارة للالتزامات الأداء وقرارها بخصوص ما إذا كان ينبغي تثبيت الإيرادات خلال فترة زمنية أو في وقتٍ محدد وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٥ الإيرادات من عقود العملاء من خلال الرجوع إلى الشروط والأحكام المحددة في العقود.
- بالنسبة للمشاريع التي حددتها إدارة المجموعة لتثبيت الإيرادات على مدى فترة زمنية، قمنا بتقييم الترتيبات التعاقدية مع العملاء ومدى معقولية التكاليف المقدرة لاستكمال تطوير المشروع الأساسي؛
تحققنا، على أساس العينة، من أن الإيرادات متوافقة مع العقد الموقع مع العميل، وأن التكلفة المتكبدة متوافقة مع نسبة إنجاز تطوير المشروع استناداً إلى شهادة / فواتير الدفع المعتمدة. كما تحققنا من نسبة إنجاز المشروع بمقارنة التكاليف المتكبدة مع تكاليف تطوير المشروع المقدرة؛ و
قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

المعلومات الأخرى

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

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

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

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

مسؤولية الإدارة ومجلس الإدارة عن البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن الإعداد والعرض العادل للبيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي ٣٢، لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعن الرقابة الداخلية التي تعتبرها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية موحدة خالية من أخطاء جوهريّة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيال أو خطأ.

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

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

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة) مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواءً كان ذلك نتيجةً لاحتيايل أو خطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر، والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتوفر لنا أساس لإبداء رأينا حول البيانات المالية الموحدة. إن مخاطر عدم اكتشاف الخطأ الجوهرية الناتج عن الاحتيايل أعلى من المخاطر الناتجة عن الأخطاء، نظراً لأن الاحتيايل قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - الحصول على فهم لنظام الرقابة الداخلية المعني بتدقيق البيانات المالية لتصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف، وليس بهدف إبداء رأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات العلاقة التي قامت بها الإدارة.
 - الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لطريقة المحاسبة وفقاً لمبدأ الاستمرارية وتقييم، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تلقي بمزيد من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إذا توصلنا إلى أن هناك عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة أو تعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. وتعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدققي الحسابات الخاص بنا. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن الاستمرار وفقاً لمبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض العام وهيكل ومحتوى البيانات المالية الموحدة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث المتضمنة بشكل يحقق العرض العادل للبيانات المالية الموحدة.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بخصوص المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة. ونحن نتحمل المسؤولية عن توجيه وتنفيذ عملية تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة والإشراف عليها. ونتحمل وحدنا المسؤولية عن رأينا حول البيانات المالية الموحدة.
- نتواصل مع مجلس الإدارة بخصوص، من بين أمور أخرى، النطاق والإطار الزمني المخطط للتدقيق ونتائج التدقيق الجوهرية، بما في ذلك أي عيوب جوهرية في نظام الرقابة الداخلية نحددها خلال عملية التدقيق. كما نقدم إقراراً لمجلس الإدارة يفيد بأننا قد امتثلنا لقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونبغهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بشكل معقول بأنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما ينطبق، الإجراءات التي تم اتخاذها لإزالة التهديدات أو الضوابط المطبقة.

تقرير مدققي الحسابات المستقلين إلى السادة مساهمي شركة ديار للتطوير ش.م.ع (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

مسؤولية مدققي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة (تتمة)

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما نشير، وفقاً لمتطلبات المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة، إلى ما يلي:

١. تحتفظ الشركة بسجلات محاسبية منتظمة؛
٢. لقد حصلنا على جميع المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
٣. تم إعداد البيانات المالية، من كافة النواحي الجوهرية، وفقاً للأحكام المعنية من النظام الأساسي للشركة والمرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة؛
٤. تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة مع السجلات المحاسبية للشركة؛
٥. تم الإفصاح عن الاستثمارات في الأسهم والأوراق المالية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، إن وجدت، ضمن الإيضاح ٣٣ حول البيانات المالية الموحدة؛
٦. يبين إيضاح ١٠ المعاملات الجوهرية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي اعتمدت عليها؛
٧. استناداً إلى المعلومات التي تم توفيرها لنا، لم يسترعب انتباهنا ما يستوجب الاعتقاد بأن الشركة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، أي من الأحكام المعنية من المرسوم بقانون اتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ في دولة الإمارات العربية المتحدة أو النظام الأساسي للشركة على وجه قد يكون له تأثير جوهري على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣؛ و
٨. يبين إيضاح ٢٣ المساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

عن ارنست ويونغ



موقعة من قبل:

وردة إبراهيم

شريك

رقم التسجيل : ١٢٥٨

٥ مارس ٢٠٢٤

دبي، الإمارات العربية المتحدة

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.

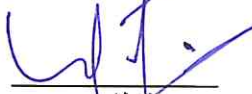
بيان المركز المالي الموحد

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	إيضاحات	الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
		٥	الممتلكات والمعدات
٥٢١,٤٦٣	٥٦٥,٢٣٢	٦	العقارات الاستثمارية
٧٦٢,٧٧٦	٨٧١,٣٦٧	٧	الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة
١,٣٥٦,٦٧١	١,٣٦٨,٤٧٦	٩	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٢٦٦,٨٩٧	٢٨٦,١٧٣	١٢	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى
٤,٨٩٤	٤,٠٤٠		
٢,٩١٢,٧٠١	٣,٠٩٥,٢٨٨		
			الموجودات المتداولة
		٨	العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع المخزون
١,٤٦٣,٢٥٩	١,٠١٨,٧٣٦	٩	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى
٣,٠٤٢	٥,٩١٠	١٠ (ج)	المستحق من أطراف ذات علاقة
٦٣٣,٨٩٠	٨٥٣,٠٤١	١١	النقد والأرصدة لدى البنوك
٢١٢,٨٩٧	٢٥٩,٢٥٦		
٩٣٩,٩٠٧	١,٣٣٢,٦٣٨		
٣,٢٥٢,٩٩٥	٣,٤٦٩,٥٨١		
٦,١٦٥,٦٩٦	٦,٥٦٤,٨٦٩		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية
		١٣	رأس المال
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	١٤	الاحتياطي القانوني
١٤,٤٢٤	٥٨,٤٩٥	١٢	احتياطي تقييم استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة
(١٤,٤٤١)	(١٥,٢٩٥)		الأرباح المستتقة
١٢٦,٦٦٤	٥١٩,٢٠٧		إجمالي حقوق الملكية
٤,٥٠٢,٤٨٥	٤,٩٣٨,٢٤٥		
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
٨٣٨,٢٦١	٥٥١,٠٩٣	١٥	القروض
-	٤,٧٥٤	١٧	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
١٣,٤٠٩	١٧,٥٧٢	١٨	ذمم المحتجزات الدائنة
١٦,٠٧٠	١٥,٦٠٣	١٩	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
٨٦٧,٧٤٠	٥٨٩,٠٢٢		
			المطلوبات المتداولة
٩٩,٢٤٧	٩٣,٢٢٤	١٥	القروض
١٩٨,١٧٠	٣٧٤,٥٩٤	١٦	الدفوعات المقدمة من العملاء
٤٤٧,٠٥١	٥٤٦,٥٩٠	١٧	الذمم الدائنة التجارية والأخرى
٤٤,٤٠٨	١٨,٤٣٤	١٨	ذمم المحتجزات الدائنة
٦,٢١٤	٤,٣٤٠	٢٥	مخصص المطالبات
٣٨١	٤٢٠	١٠ (د)	المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٧٩٥,٤٧١	١,٠٣٧,٦٠٢		
١,٦٦٣,٢١١	١,٦٢٦,٦٢٤		
٦,١٦٥,٦٩٦	٦,٥٦٤,٨٦٩		إجمالي المطلوبات
			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 ٥ مارس ٢٠٢٤ وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:


سعيد الفطامي
الرئيس التنفيذي


عبد الله على عبيد الهاملي
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.

بيان الأرباح أو الخسائر الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات
ألف درهم	ألف درهم	
٨٠٣,٤٠٩	١,٢٥٤,٢٨٨	٢٠ الإيرادات
(٥٣١,٣١٨)	(٨٦١,٦٦٧)	٢١ التكاليف المباشرة
(١٧٨,٣٠٣)	(٢٢٥,٤٣٤)	٢٣ المصروفات العمومية والإدارية والبيعية
٣٩,٥٥٥	٩٠,٩٢٥	٢٢ الإيرادات التشغيلية الأخرى
(٣٦,٠٨٧)	(٥٩,٨١٢)	٢٦ تكاليف التمويل
(١,١٦٩)	(٤١١)	٢٥ مخصص / مصاريف مقابل مطالبات
٣,٤٨٨	٢٠,١٦٧	٢٦ إيرادات التمويل
٤٤,٦٦٣	٦٣,٢١٠	٧ الحصة من نتائج مشروع مشترك وشركة شقيقة
١٤٤,٢٣٨	٢٨١,٢٦٦	الربح قبل تعديلات القيمة العادلة وخسائر انخفاض القيمة
-	(٦,٤٦٠)	٨ الانخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع
-	٦٩,٨٦٠	٥ (ج) عكس الانخفاض في قيمة الممتلكات والمعدات
-	٩٦,٠٤٨	٦ الربح من التقييم العادل للعقارات الاستثمارية
١٤٤,٢٣٨	٤٤٠,٧١٤	الربح السنة
١٤٤,٢٣٨	٤٤٠,٧١٤	الربح العائد إلى:
١٤٤,٢٣٨	٤٤٠,٧١٤	مالكي الشركة
٣,٣ فلس	١٠,٠٧ فلس	٢٧ أرباح السهم العائدة إلى مالكي الشركة خلال السنة - الأساسية والمخفضة

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
١٤٤,٢٣٨	٤٤٠,٧١٤	الربح للسنة
		بنود الدخل الشامل الأخرى
		البند الذي لن يتم إعادة تصنيفه لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر:
		أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الخسارة الشاملة الأخرى - صافي التغير في القيمة العادلة
(٥٦٧)	(٨٥٤)	١٢
(٥٦٧)	(٨٥٤)	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
١٤٣,٦٧١	٤٣٩,٨٦٠	إجمالي الدخل الشامل للسنة
١٤٣,٦٧١	٤٣٩,٨٦٠	العائد إلى:
١٤٣,٦٧١	٤٣٩,٨٦٠	مالكي الشركة
١٤٣,٦٧١	٤٣٩,٨٦٠	إجمالي الدخل الشامل للسنة

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.
بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

إجمالي حقوق الملكية ألف درهم	الأرباح المستبقاة / (الخسائر المتراكمة) ألف درهم	احتياطي تقييم أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة ألف درهم	الاحتياطي القانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
٤,٣٦١,٩٦٤	(١,٧٠٥,٦٠٠)	(١٣,٨٧٤)	٣٠٣,٤٣٨	٥,٧٧٨,٠٠٠	الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢
-	١,٧٠٥,٦٠٠		(٣٠٣,٤٣٨)	(١,٤٠٢,١٦٢)	التخفيض المصرح به (راجع إيضاح ١٣) إجمالي الدخل الشامل للسنة
١٤٤,٢٣٨	١٤٤,٢٣٨	-	-	-	الربح للسنة
(٥٦٧)	-	(٥٦٧)	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
١٤٣,٦٧١	١٤٤,٢٣٨	(٥٦٧)	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	(١٤,٤٢٤)	-	١٤,٤٢٤	-	تحويل إلى الاحتياطي القانوني
(٣,١٥٠)	(٣,١٥٠)	-	-	-	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١٠ (ب))
٤,٥٠٢,٤٨٥	١٢٦,٦٦٤	(١٤,٤٤١)	١٤,٤٢٤	٤,٣٧٥,٨٣٨	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٤٤٠,٧١٤	٤٤٠,٧١٤	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٨٥٤)	-	(٨٥٤)	-	-	الربح للسنة
٤٣٩,٨٦٠	٤٤٠,٧١٤	(٨٥٤)	-	-	بنود الدخل الشامل الأخرى للسنة
-	(٤٤,٠٧١)	-	٤٤,٠٧١	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(٤,١٠٠)	(٤,١٠٠)	-	-	-	تحويل إلى الاحتياطي القانوني
٤,٩٣٨,٢٤٥	٥١٩,٢٠٧	(١٥,٢٩٥)	٥٨,٤٩٥	٤,٣٧٥,٨٣٨	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح ١٠ (ب)) الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٢٠٢٢	٢٠٢٣	إيضاحات	
ألف درهم	ألف درهم		
١٤٤,٢٣٨	٤٤٠,٧١٤		ربح السنة
			تعديلات على:
١٦,٧٢٠	١٧,١٠٩	(د) ٥	الاستهلاك
٣,٤٤٠	٣,٢٩٦	١٩	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
(٦,٥٢٢)	(٩,٤٦٨)	(١) ٢١	عكس انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع، صافي
٣٥٤	٤,١٨٢	٢٣	انخفاض القيمة مقابل ذمم مدينة تجارية وذمم عقود مدينة وموجودات مالية أخرى وأطراف ذات علاقة
-	٦,٤٦٠	٨	الانخفاض في قيمة العقارات قيد الإنشاء والعقارات المحتفظ بها للبيع
-	(٦٩,٨٦٠)	٥	عكس انخفاض القيمة مقابل الممتلكات والآلات والمعدات
١,١٦٩	٤١١		مخصص / مصاريف مقابل مطالبات
(٣,٤٨٨)	(٢٠,١٦٧)	٢٦	إيرادات تمويل
٣٦,٠٨٧	٥٩,٨١٢	٢٦	تكاليف تمويل
-	(١١,٧٥٨)		الدخل الأخر المعترف به على الذمم المدينة لطرف ذي علاقة
-	(٣٢,٢٤٢)		عكس انخفاض القيمة على الذمم المدينة لطرف ذي علاقة
(٤٤,١٠١)	(٦١,٨٠٥)	٧	الحصة من نتائج شركة شقيقة ومشروع مشترك
-	(٩٦,٠٤٨)	٦	الربح من تقييم عقار استثماري وفقاً للقيمة العادلة
			التدفقات النقدية التشغيلية قبل سداد مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
١٤٧,٨٩٧	٢٣٠,٦٣٦		والتغيرات في رأس المال العامل
(٢,٤٦٦)	(٣,٧٦٣)	١٩	مكافآت نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
			التغيرات في رأس المال العامل:
٦٤,٢٣٤	٤٢٦,٤٨٦		العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع (بعد خصم استحقاقات تكاليف المشروع)
٩,١٤٠	٤,١٦٣	١٨	ذمم المحتجزات الدائنة - غير المتداولة
٢,٠٢٢	(٢٥,٩٧٤)	١٨	ذمم المحتجزات الدائنة - المتداولة
(١٣٢,٦٧٩)	(١٩,٢٧٦)		الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - غير المتداولة
(٥١,١١٧)	(٢٢٠,٢٤٥)		الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى - المتداولة
٣١,١٢١	١٧٦,٤٢٤		الدفوعات المقدمة من العملاء
(٦١٢)	(٢,٨٦٨)		المخزون
٢٠١,٢٦٥	(٢,٣٨٢)		المستحق من أطراف ذات علاقة
٤٨,٦٩٣	١٢١,٢٥٢		الذمم الدائنة التجارية والأخرى - المتداولة
-	٤,٧٥٤		الذمم الدائنة التجارية والأخرى - غير المتداولة
(٣٧٥)	٣٩		المستحق إلى أطراف ذات علاقة
٣١٧,١٢٣	٦٨٩,٢٤٦		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(٦,٠٥٨)	(٧,٥٣٠)	٥	إضافات إلى الممتلكات والمعدات - صافي
(١,٣٥٦)	(٧١٩)		إضافات إلى العقارات الاستثمارية - صافي
٣٠,٩٠٥	٥٠,٠٠٠	٧	مبالغ معاد سدادها من مشروع مشترك
٢١,٠٩٥	-	٧	توزيعات أرباح من مشروع مشترك وشركات شقيقة
(١٧٩,٤٥٠)	(١٠٥,٠٠٠)		صافي الحركة في ودائع لأجل ذات فترات استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
٢,٣٧٥	١٧,٨٤٥		إيرادات من ودائع
(١٣٢,٤٨٩)	(٤٥,٤٠٤)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(٢٧٣,٨٧١)	(٣٩٧,٧٠٣)		تسديد قروض
٤١٦,١٩٤	١٠٤,٥١٢		سحب قروض
(٢٩,٩٢٨)	(٦٢,١٧٦)		تكاليف تمويل مدفوعة
١١٢,٣٩٥	(٣٥٥,٣٦٧)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
٢٩٧,٠٢٩	٢٨٨,٤٧٥		صافي الزيادة في النقدية وشبه النقدية
٣٩٨,٠٢٨	٦٩٤,٩٩١		النقدية وشبه النقدية في بداية السنة
(٦٦)	(٦٣٩)		مصاريف انخفاض قيمة أرصدة مصرفية
٦٩٤,٩٩١	٩٨٢,٨٢٧	١١	النقدية وشبه النقدية في نهاية السنة

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

١ الوضع القانوني والأنشطة الرئيسية

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

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

صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم (٤٧) لسنة ٢٠٢٢ في شأن الضريبة على الشركات والأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٩ ديسمبر ٢٠٢٢ ويسري مفعوله للفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. الإدارة بصدد مراجعة المرسوم بالقانون وستضمن الامتثال لمتطلبات القانون اعتباراً من فترة السريان المطبقة على الشركة. راجع إيضاح ٣٤.

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

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

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

تم في هذه البيانات المالية الموحدة اعتماد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية، والتي أصبحت سارية للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.

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

- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ - السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء؛
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - عرض البيانات المالية فيما يتعلق بتصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة
- التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٧ عقود التأمين؛ و
- التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ - الضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة.
- الإصلاح الضريبي على المستوى الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢

(ب) **المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الجديدة والمعدلة قيد الإصدار ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً** لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر للمعايير الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها لم تصبح سارية المفعول بعد، كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما هو مبين أدناه:

يسري تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٤	التعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ١٦ بند مطلوبات عقود الإيجار في اتفاقية البيع وإعادة الإيجار
١ يناير ٢٠٢٤	تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١
١ يناير ٢٠٢٤	اتفاقيات تمويل الموردين - التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٧ والمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم ٧

تتوقع المجموعة اعتماد هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية الموحدة للمجموعة عند سريان العمل بها، وقد لا يكون لتطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة

بيان التوافق

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

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

أساس الإعداد

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

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

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

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

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى ١، ٢ أو ٣ بناءً على الحد الذي تكون عنده مدخلات قياسات القيمة العادلة ملحوظة، وأهمية المدخلات لقياس القيمة العادلة بصورة شاملة، كما هو موضح أدناه:

- مدخلات المستوى ١ هي أسعار معلنة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة تستطيع المنشأة الوصول إليها في تاريخ القياس؛
- مدخلات المستوى ٢ هي مدخلات غير الأسعار المدرجة ضمن المستوى ١ والتي تكون ملحوظة لبند الموجودات أو المطلوبات إما بطريق مباشر أو غير مباشر؛ و
- مدخلات المستوى ٣ هي مدخلات غير قابلة للملاحظة لبند الموجودات أو بند المطلوبات.

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

إن السياسات المحاسبية الهامة المتبعة مدرجة أدناه:

أساس التوحيد

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

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

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

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

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

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التوحيد (تتمة)

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة المسيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة المسيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المسحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد منذ التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة المسيطرة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخرى تكون عائدةً إلى مالكي الشركة والحصص غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي الشركة وإلى الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة.

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

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

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

اسم الشركات التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
ديار لإدارة المرافق ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	خدمات إدارة المرافق
نيشن وايد ريليتورز ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الوساطة والخدمات ذات الصلة
ديار للضيافة ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار الدولية ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	شركة عقارية
ديار فينشر ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
فلامنجو كريك ذ.م.م*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
بيروت باي ش.م.ل.**	لبنان	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار وست آسيا كويراتيف يو. آي *	هولندا	٪١٠٠	شركة استثمار قابضة
ديار ديفلوبمنت كوربوريشن**	أمريكا	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار التواصل للتطوير العقاري*	السعودية	٪١٠٠	الاستثمار والتطوير العقاري
ديار لإدارة جمعيات الملاك ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	إدارة جمعيات الملاك
ديار لإدارة العقارات	الإمارات	٪١٠٠	إدارة العقارات
مونترور ش.ذ.م.م.*	الإمارات	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
ذا اتريا ش.ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	إدارة الفنادق
ديار هولدنغ شركة الشخص الواحد ش.ذ.م.م.*	الإمارات	٪١٠٠	الاستثمار في المشروعات التجارية والصناعية وإدارتها
بيلا روز للتطوير العقاري ش.ذ.م.م	الإمارات	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
نيشن وايد مانجمنت سيرفيسز	الإمارات	٪١٠٠	خدمات تبريد المناطق
البرشا ذ.م.م.	الإمارات	٪١٠٠	تأجير الفنادق والشقق الفندقية
مونت روز منطقة حرة - ذ.م.م. (مسجلة أيضاً باسم ميلينيوم مونترور للشقق الفندقية ذ م م الصادرة عن دائرة دبي الاقتصادية)	الإمارات	٪١٠٠	الفنادق والخدمات الترفيهية
ديار باي للتطوير العقاري ذ.م.م.*	الإمارات	٪١٠٠	شراء وبيع وتطوير العقارات
المشروع المشترك			
أراضى للتطوير ذ.م.م	الإمارات	٪٥٠	الاستثمار والتطوير العقاري
الشركة الشقيقة			
سوليدير انترناشونال الزوراء للاستثمارات في الأسهم إنك *	جزر كايمان	٪٢٢,٢٢	الاستثمار والتطوير العقاري

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

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

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

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

إن نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الشقيقة أو المشروع المشترك يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية، باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ *الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة*. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة شقيقة أو مشروع مشترك مبدئياً في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً للاعتراف بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر وينود الدخل الشامل الأخرى للشركة الشقيقة أو المشروع المشترك. عندما تزيد حصة المجموعة في الخسائر عن حصتها في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك، فإن حصة المجموعة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك (التي تتضمن أية حصص طويلة الأجل، التي وفقاً لطبيعتها، تشكل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك) تتوقف المجموعة عن الاعتراف بأية خسائر إضافية. ويتم الاعتراف بالخسائر الإضافية فقط إلى الحد الذي يكون فيه لدى المجموعة التزامات قانونية أو ضمنية متوقعة أو قدمت دفعات بالنيابة عن الشركة الشقيقة أو المشروع المشترك.

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

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة شقيقة. وعندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ كبنود موجودة فردياً 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 بند موجودات، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحويل للاستثمار لاحقاً.

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - الأدوات المالية

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ متطلبات الاعتراف والقياس الخاصة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع البنود غير المالية.

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

(أ) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

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

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

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

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى بالقيمة العادلة.

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

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

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

تنطبق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

استثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

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

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

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

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

ب) انخفاض القيمة

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

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

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

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

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

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

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

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

تعتبر المجموعة أن بند الموجودات المالية متعثر السداد عندما:

- يكون من غير المحتمل أن يفي المقرض بالتزاماته الائتمانية بالكامل تجاه المجموعة دون لجوء المجموعة لاتخاذ إجراءات مثل مصادرة الضمان (في حالة الاحتفاظ بأي ضمان)؛ أو
- أن يكون بند الموجودات المالية مستحق منذ أكثر من ٩٠ يوماً؛

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

الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان

تقاس الخسائر الائتمانية المتوقعة بقيمة مخصص يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً لموجودات المرحلة الأولى، أو الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي لموجودات المرحلة الثانية أو المرحلة الثالثة. ينتقل بند الموجودات إلى المرحلة الثانية عندما تزيد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ الاعتراف الأولي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ ما الذي يشكل زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان. عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان لبند موجودات ما قد زادت بشكل ملموس، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمدعومة التي قد تطرأ في المستقبل.

تعريف التخلف عن السداد

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

- عندما يكون هناك خرق للتعهدات المالية من قبل المدين؛
- عندما تشير المعلومات التي تم تطويرها داخلياً أو التي تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يدفع المدين لدائنيه، بما فيهم المجموعة، بالكامل (دون الأخذ بالاعتبار أي ضمانات تحتفظ بها المجموعة) وبغض النظر عن التحليل أعلاه، تعتبر المجموعة أن التخلف عن السداد قد حدث عندما يكون بند الموجودات المالية متأخراً عن موعد استحقاقه لأكثر من ٩٠ يوماً ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار التخلف عن السداد هو الأنسب.

سياسة الشطب

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

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

(ب) انخفاض القيمة (تتمة)

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

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

الموجودات المالية التي تعرضت لانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وأوراق الدين بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى قد تعرضت لانخفاض القيمة ائتمانياً. ويعد بند الموجودات المالية منخفضاً في القيمة ائتمانياً عند وقوع حدث أو أكثر من الأحداث التي تتضمن تأثيراً سلبياً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لبند الموجودات المالية. ويتضمن الدليل على أن بند الموجودات المالية منخفض القيمة ائتمانياً بيانات ملحوظة حول الأحداث التالية:

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

عرض انخفاض القيمة

يتم خصم مخصصات الخسائر الخاصة بالموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات. فيما يتعلق بسندات الدين المسجلة بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى، يتم الاعتراف بمخصص الخسائر ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى بدلاً من تخفيض القيمة الدفترية لبند الموجودات.

(ج) إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

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

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

المطلوبات المالية

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

مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

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

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

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

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

(ج) إلغاء الاعتراف (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

مطلوبات مالية تم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة

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

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

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما فقط عندما يتم استيفاء التزامات المجموعة أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحيتها. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة المدرجة لبند المطلوبات المالية الذي تم إلغاء الاعتراف به والمبلغ المدفوع والمستحق في الربح أو الخسارة.

التقارير حول القطاعات

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

تحويل العملات الأجنبية

(أ) العملة الرسمية وعملة عرض البيانات المالية

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

(ب) المعاملات والأرصدة

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

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

شركات المجموعة

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

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

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

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

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

عند استبعاد عملية أجنبية تتم إعادة تصنيف كافة فروق الصرف المتراكمة في حقوق الملكية والمتعلقة بتلك العملية المنسوبة لمساهمي الشركة إلى الأرباح أو الخسائر.

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

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الممتلكات والمعدات

يتم بيان الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تتألف تكلفة الممتلكات والمعدات من تكلفة الشراء مضافاً إليها المصروفات العرضية للاستحواذ. يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية لبند الموجودات أو يتم الاعتراف بها كبند موجودات منفصل، حسبما يكون ملائماً، وذلك فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة منافع اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند ويكون بالإمكان قياس تكلفة البند بصورة موثوقة.

يتم تحميل كافة مصروفات الإصلاحات والصيانة الأخرى على بيان الأرباح أو الخسائر الموحد خلال السنة المالية التي تم فيها تكبد هذه 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	٥٠
التحسينات على العقارات المستأجرة	٦
الأثاث والتجهيزات والمعدات	١٥-٥
السيارات	٦

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

يتم تحديد الأرباح والخسائر الناتجة عن الاستبعاد من خلال مقارنة العوائد مع القيمة الدفترية لبند الموجودات، ويتم الاعتراف بها ضمن بند "الإيرادات أو المصروفات الأخرى" في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد.

يتم بيان الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز بالتكلفة وتتضمن العقارات التي يجري تطويرها بغرض استخدامها في المستقبل، وعند الانتهاء منها، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى الفئة الملائمة لها ويتم احتساب استهلاكها وفقاً لسياسة المجموعة.

العقارات الاستثمارية

الاعتراف

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

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

القياس

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

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

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات مشغولة من قبل المالك

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

التحويل من عقارات استثمارية إلى عقارات محتفظ بها للبيع

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

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات الاستثمارية (تتمة)

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

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 بند الموجودات القابلة للاسترداد.

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

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

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

العقارات المحتفظ بها لغرض التطوير والبيع

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

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

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

النقدية وشبه النقدية

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

مكافآت الموظفين

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

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

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

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

دفعات مقدمة من العملاء

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

تكاليف القروض

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

المخصصات

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

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

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

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الإيرادات من مصادرة العقارات

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

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات الضيافة

الغرف

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

الأغذية والمشروبات

يتم الاعتراف بإيرادات الأغذية والمشروبات (بالصافي بعد استقطاع 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 الخدمات

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

إيرادات الإيجارات

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

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

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة للموجودات والمطلوبات المالية وإدراج صافي القيمة في بيان المركز المالي الموحد عند وجود حق قانوني وإلزامي وواجب 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 ١٧١ من القانون الاتحادي رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، ووفقاً للنظام الأساسي للشركة، يحق لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على مكافآت بما لا يتجاوز ١٠٪ من صافي الأرباح بعد اقتطاع الاستهلاك والاحتياطيات.

ذمم دائنة ومستحقات

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

٣ ملخص بالسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أحداث بعد تاريخ التقرير

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

التصنيف المتداول أو غير المتداول

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

يتم تصنيف بند الموجودات كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو هناك النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو الذمم المدينة عند الطلب)؛ أو
- النقدية أو شبه النقدية إلا إذا كان مقيداً من أن يحول أو يستخدم لسداد بند مطلوبات على الأقل لفترة ١٢ شهراً بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف بند المطلوبات كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية.
 - الاحتفاظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة
 - مستحقة السداد في غضون اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير (أو مستحقة الدفع عند الطلب)؛ أو
 - لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية بند المطلوبات لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة التقرير.
- يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

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

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

(أ) تقييم العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

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

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

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

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

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

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

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

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

(ج) المعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء"
إن تطبيق سياسة الاعتراف بالإيرادات وفقاً للمعيار رقم ١٥ من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يقتضي من الإدارة وضع الأحكام التالية:

الوفاء بتعهدات الأعمال التعاقدية

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

تحديد أسعار المعاملة

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

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

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

تخصيص سعر المعاملة لتعهدات الأعمال التعاقدية في العقود مع العملاء

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

٤ التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة (تتمة)

(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 الداخلية المنفذة استناداً إلى بيانات المبيعات السوقية 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 بند موجودات و / أو فئة موجودات بناءً على العوامل التالية:

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

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

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

(ز) انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

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

(ح) تصنيف العقارات

عند القيام بتصنيف العقارات، قامت الإدارة بإصدار أحكاماً مختلفة. إن الحكم مطلوب في تحديد ما إذا كان العقار مؤهلاً كعقار استثماري أو ممتلكات ومعدات أو عقار للتطوير. تقوم المجموعة بتطوير معايير حتى تتمكن من ممارسة الحكم بشكل ثابت وفقاً لتعريفات الاستثمار العقاري والممتلكات والمعدات أو عقارات التطوير. عند إصدار حكمها، أخذت الإدارة بالاعتبار المعايير التفصيلية والإرشادات ذات الصلة لتصنيف العقارات كما هو مبين في المعايير المحاسبية الدولية أرقام ٢ و ١٦ و ٤٠، 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 الأرباح أو الخسائر الموحد، تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة المستحقة من جهة ذات علاقة والذمم المدينة التجارية والتعاقدية والمدنيين الآخرين من العملاء الأفراد، والتي تشمل مجموعة كبيرة جداً من الأرصدة الصغيرة. تستند معدلات الخسارة إلى الخبرة التاريخية الفعلية لخسارة الائتمان. وتتضاعف هذه المعدلات بعوامل متدرجة لتعكس الفروق بين الظروف الاقتصادية خلال الفترة التي من خلالها تم جمع البيانات التاريخية، والظروف الحالية، ونظرة المجموعة للظروف الاقتصادية على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة. وتستند عوامل القياس إلى السعر الفعلي والمتوقع لنفط برنت.

شركة ديار للتطوير ش.م.ع.
إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

٥ ممتلكات ومعدات

الإجمالي ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	سيارات ألف درهم	أثاث وتجهيزات ومعدات ألف درهم	التحسينات على العقارات المستأجرة ألف درهم	قطعة أرض ومباني ألف درهم
٧٠١,١٨٢	١٥	٦٢٣	١١٥,٤٤٤	٤,٧٩٦	٥٨٠,٣٠٤
٦,٠٥٨	٦٤	-	٥,٩٥٠	-	٤٤
(٣,٥٦٣)	-	-	-	-	(٣,٥٦٣)
٧٠٣,٦٧٧	٧٩	٦٢٣	١٢١,٣٩٤	٤,٧٩٦	٥٧٦,٧٨٥
٧,٥٣٠	٤,٤٤٨	-	٣,٠٣٥	١٣	٣٤
(١٦,٥١٢)	-	-	(٢,٢٧٧)	-	(١٤,٢٣٥)
٦٩٤,٦٩٥	٤,٥٢٧	٦٢٣	١٢٢,١٥٢	٤,٨٠٩	٥٦٢,٥٨٤
١٦٥,٤٩٤	-	٢٤٩	٥١,٠٤٨	٤,٠١٦	١١٠,١٨١
١٦,٧٢٠	-	٧٥	٩,٤٤٠	٢٠٦	٦,٩٩٩
١٨٢,٢١٤	-	٣٢٤	٦٠,٤٨٨	٤,٢٢٢	١١٧,١٨٠
١٧,١٠٩	-	٧٩	٩,٩٠١	٢١٠	٦,٩١٩
(٦٩,٨٦٠)	-	-	-	-	(٦٩,٨٦٠)
١٢٩,٤٦٣	-	٤٠٣	٧٠,٣٨٩	٤,٤٣٢	٥٤,٢٣٩
٥٢١,٤٦٣	٧٩	٢٩٩	٦٠,٩٠٦	٥٧٤	٤٥٩,٦٠٥
٥٦٥,٢٣٢	٤,٥٢٧	٢٢٠	٥١,٧٦٣	٣٧٧	٥٠٨,٣٤٥

التكلفة
كما في ١ يناير ٢٠٢٢
إضافات
تحويل إلى عقارات محتفظ بها للتطوير والبيع (إيضاح ٨)
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
إضافات
تسويات
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة
كما في ١ يناير ٢٠٢٢
المحمل للسنة [إيضاح ٥ (د)]
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
المحمل للسنة [إيضاح ٥ (د)]
عكس انخفاض القيمة [إيضاح ٥ (ج)]
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

القيمة الدفترية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

(أ) تم رهن أرض ومباني تبلغ قيمتها المدرجة ٤٩٨,٦ مليون درهم (٢٠٢٢: ٢٥٦,٣ مليون درهم) بموجب التزامات تمويل إسلامي (إيضاح ١٥).

(ب) خلال السنة، لم تقم الشركة بإعادة تصنيف أي وحدات في مبانيها (٢٠٢٢: تمت إعادة تصنيف وحدات بمبلغ ٣,٦ مليون درهم) بناءً على تغيير هذه الوحدات (إيضاح ٨).

٥ ممتلكات ومعدات (تتمة)

ج) لدى المجموعة محفظة من موجودات الضيافة المدرجة في الممتلكات والمعدات تبلغ ٥٢٧,٧ مليون درهم (٢٠٢٢: ٤٨٣ مليون درهم) والتي تم تسجيل عكس خسارة انخفاض في القيمة مقابلها خلال السنة بمبلغ ٦٩,٩ مليون درهم (٢٠٢٢: لا شيء). تم تحديد المبلغ القابل للاسترداد لاثنتين من الموجودات الفندقية باستخدام القيم العادلة الاسترشادية للعقار كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ كما تم تحديدها من قبل الإدارة لفندق واحد وفندق آخر على النحو المنصوص عليه بواسطة شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. استخدم المثلن 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 ١١٪ (٢٠٢٢: ١١٪) ومعدل نمو قيمة نهائية بنسبة ٣٪ (٢٠٢٢: ٣٪).

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
١٤,٤٣٧	١٤,٥٥٥
٢,٢٨٣	٢,٥٥٤
١٦,٧٢٠	١٧,١٠٩

تكاليف مباشرة [إيضاح ٢١ (٢) و (٣)]
المصروفات العمومية والإدارية والبيعية (إيضاح ٢٣)

٦ العقارات الاستثمارية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	شقق خدمية	وحدات	المخازن	المواقف	مبنى للاستخدام	النظام المدرج للقيمة العادلة
إجمالي ألف درهم	إجمالي ألف درهم	داخل دولة العربية المتحدة	التجزئة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	المتنوع داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	كما في ١ يناير إضافات / تسويات المحول إلى / من عقارات محتفظ بها للبيع، صافي (إيضاح ٨) صافي الربح من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
		٣	٣	٣	٣	٣	
٧٥٨,٢٣١	٧٦٢,٧٧٦	٢٩١,٤٤٨	٢٢٦,١٣٤	١٤,٠٤٥	٧٤,٢٠١	١٥٦,٩٤٨	كما في ١ يناير
١,٣٥٦	(٨,٥٠٣)	(٨,٨٣٣)	١٧	-	-	٣١٣	إضافات / تسويات المحول إلى / من عقارات محتفظ بها للبيع، صافي (إيضاح ٨)
٣,١٨٩	٢١,٠٤٦	(٣,٤٢٢)	٢٤,٥٠٢	(٣٤)	-	-	صافي الربح من تعديلات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	٩٦,٠٤٨	٣٠,٤٠٢	٣٨,٧٤٣	(١١٣)	(٣)	٢٧,٠١٩	كما في ٣١ ديسمبر
٧٦٢,٧٧٦	٨٧١,٣٦٧	٣٠٩,٥٩٥	٢٨٩,٣٩٦	١٣,٨٩٨	٧٤,١٩٨	١٨٤,٢٨٠	

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

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

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

يتم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ ٤٨٧,٨ مليون درهم (٢٠٢٢: ٤٢٦ مليون درهم) مقابل قروض مصرفية (إيضاح ١٥).

خلال السنة، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات ومواقف السيارات بمبلغ ٢٤,٥ مليون درهم من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على تغيير استخدام هذه الوحدات (٢٠٢٢: بمبلغ ٣,٢ مليون درهم). تم إعادة تصنيف هذه الوحدات إلى عقارات استثمارية بقيمتها العادلة وترى الإدارة أن القيمة المدرجة للوحدات المحولة تعادل القيمة العادلة في تاريخ التحويل. كما قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات بمبلغ ٣,٤ مليون درهم إلى العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على التغير في استخدام تلك الوحدات (٢٠٢٢: لا شيء) (إيضاح ٨).

٦ العقارات الاستثمارية (تتمة)

عمليات التقييم

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

يعرض الجدول أدناه المعلومات حول قياسات القيمة العادلة باستخدام المدخلات الهامة غير القابلة للرصد (المستوى ٣). وإن التغير بمقدار ١٠٠ نقطة أساس في تقدير الإدارة في تاريخ التقرير من شأنه أن يزيد / (ينقص) حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه.

حساسية تقديرات الإدارة		تصنيف المدخلات	التقدير	التقييم	القطاع	الدولة
تأثير أقل	تأثير أعلى					
ألف درهم	ألف درهم					
٩٣٢	(٩٣٢)	٨٠ درهم إلى ١٩٨ درهم لكل قدم مربع سنوياً	القيمة الإيجارية المقدره	طريقه رسملة الدخل	مبنى للاستخدام المتنوع	الإمارات العربية المتحدة
(٩,٥٠٤)	١٢,٥٧٨	١٠٪	معدل الخصم			
١,٠٥٩	(١,٠٥٩)	١,٢٤٧ درهم إلى ١,٩٢٠ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدره	طريقة مقارنة المبيعات		الإمارات العربية المتحدة
٧٤٢	(٧٤٢)	٢٣ ألف درهم إلى ٥٤ ألف درهم لكل موقف	القيمة السوقية المقدره	طريقة مقارنة المبيعات	مساحات المواقف	الإمارات العربية المتحدة
١٣٩	(١٣٩)	١٥٠ درهم إلى ٣٠٠ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدره	طريقة مقارنة المبيعات	وحدات المخازن	الإمارات العربية المتحدة
٢,٨٩٤	(٢,٨٩٤)	٤٠٣ درهم إلى ٢,٤٢١ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدره	طريقة التدفقات النقدية	وحدات تجزئة	الإمارات العربية المتحدة
(٥,٨٦٧)	٦,٣٩١	١٠٪	معدل الخصم	المخصومة	مبنى خدمي واحد	الإمارات العربية المتحدة
٢,١٢٤	(٢,١٢٤)	١,٠٤٤ درهم إلى ١,٥٧٨ درهم لكل قدم مربع	القيمة السوقية المقدره	طريقة مقارنة المبيعات	عدد ٢ شقق خدمية	الإمارات العربية المتحدة

أساليب التقييم المستخدمة من قبل الإدارة لتقدير القيمة العادلة:

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

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

معدل خصم التدفقات النقدية يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

تم تقييم وحدات التجزئة والمواقف ووحدات المخازن باستخدام القيم العادلة الاسترشادية الخاصة بهذه العقارات الاستثمارية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ والتي تم الحصول عليها من قبل شركة تقييم مستقلة متخصصة ومؤهلة. قامت شركة التقييم باستخدام طريقة مقارنة المبيعات لتحديد القيم العادلة لهذه الموجودات.

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

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

معدل خصم التدفقات النقدية يعكس تقييمات السوق الحالية للشكوك المتعلقة بقيمة وموعد التدفقات النقدية.

٧ الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة

الإجمالي		الشركة الشقيقة		المشاريع المشتركة		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
١,٣٦٤,٥٧٠	١,٣٥٦,٦٧١	٣٨٥,٦٨٩	٣٩٠,٧٤٢	٩٧٨,٨٨١	٩٦٥,٩٢٩	في ١ يناير
٤٤,١٠١	٦١,٨٠٥	٧,٠٥٣	٤,٦٧٠	٣٧,٠٤٨	٥٧,١٣٥	حصة الربح (راجع ملحوظة (١) أدناه)
(٣٠,٩٠٥)	(٥٠,٠٠٠)	-	-	(٣٠,٩٠٥)	(٥٠,٠٠٠)	إعادة سداد مساهمة رأسمالية
(٢١,٠٩٥)	-	(٢,٠٠٠)	-	(١٩,٠٩٥)	-	توزيعات أرباح
١,٣٥٦,٦٧١	١,٣٦٨,٤٧٦	٣٩٠,٧٤٢	٣٩٥,٤١٢	٩٦٥,٩٢٩	٩٧٣,٠٦٤	في ٣١ ديسمبر

(١) إعادة تسوية حصة الربح

الإجمالي		الشركة الشقيقة		المشاريع المشتركة		
٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤٤,٦٦٣	٦٣,٢١٠	٧,٠٥٣	٤,٦٧٠	٣٧,٦١٠	٥٨,٥٤٠	حصة الربح
(٥٦٢)	(١,٤٠٥)	-	-	(٥٦٢)	(١,٤٠٥)	تسوية بين الشركات
٤٤,١٠١	٦١,٨٠٥	٧,٠٥٣	٤,٦٧٠	٣٧,٠٤٨	٥٧,١٣٥	

الاستثمار في شركة شقيقة

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

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
%٢٢,٧٢	%٢٢,٧٢	نسبة حصة الملكية
٩٤٠,١٩٣	٩٤٠,١٩٣	الموجودات غير المتداولة
٢٢	٤	الموجودات المتداولة
(٩٠٠)	(١,٠٥٨)	المطلوبات المتداولة
٩٣٩,٣١٥	٩٣٩,١٣٩	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٢١٣,٤١٢	٢١٣,٣٧٢	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٢٢,٧٢٪)
١٧٧,٣٣٠	١٨٢,٠٤٠	التعديلات (راجع ملحوظة (١) أدناه)
٣٩٠,٧٤٢	٣٩٥,٤١٢	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة
(١٨٤)	(١٨٤)	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (١٠٠٪)
(٤٢)	(٤٢)	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (٢٢,٧٢٪)
٧,٠٩٥	٤,٧١٢	تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع ملحوظة (١) أدناه)
٧,٠٥٣	٤,٦٧٠	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

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

٧ الاستثمارات في مشروع مشترك وشركة شقيقة (تتمة)

الاستثمار في مشروع مشترك

تمتلك المجموعة حصة ٥٠٪ في شركة أراضي للتطوير ذ.م.م، وهي شركة مسجلة في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتمثل نشاط المشروع المشترك في تطوير العقارات وأنشطة التأجير. تمثل المبالغ التالية موجودات ومطلوبات وإيرادات ونتائج المشروع المشترك.

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
%٥٠	%٥٠	نسبة حصة الملكية
١,٢٠٧,٣٨٧	١,١٨٨,٣٧٧	الموجودات غير المتداولة
١٩٢,٧٢٢	١٩٨,٠٢٧	الموجودات المتداولة
(٨)	-	المطلوبات غير المتداولة
(٤٠,١٩٧)	(٥٦,٠٣٦)	المطلوبات المتداولة
١,٣٥٩,٩٠٤	١,٣٣٠,٣٦٨	صافي الموجودات (١٠٠٪)
٦٧٩,٩٥٢	٦٦٥,١٨٤	حصة المجموعة من صافي الموجودات (٥٠٪)
٢٨٥,٩٧٧	٣٠٧,٨٨٠	التعديلات (راجع ملحوظة (١) أدناه)
٩٦٥,٩٢٩	٩٧٣,٠٦٤	القيمة الدفترية للحصة في الشركة الشقيقة
١٣٦,٣١٤	٢٣٤,١٨٦	الإيرادات
٥٨٨	٣,٦٢٥	إيرادات الفوائد
٢٦,١٦٤	٢٦,٢٩٠	استهلاك وإطفاء
٥١,٢٦٩	٩٥,٠٤٦	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (١٠٠٪)
٢٥,٦٣٥	٤٧,٥٢٣	الأرباح ومجموع بنود الدخل الشامل الأخرى (٥٠٪)
١١,٩١١	١٢,٨٠٩	تعديلات تتعلق بالسياسة المحاسبية (راجع ملحوظة (١) أدناه)
(٤٩٨)	(١,٧٩٢)	تعديلات أخرى
٣٧,٠٤٨	٥٨,٥٤٠	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح والدخل الشامل

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

٨ 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	
١,٥٢٠,٥٩٧	٦٨٩,٤١٢	٤٩٨,٥٦٣	٣٣٢,٦٢٢	كما في ١ يناير ٢٠٢٢
٣٤٧,٨٥٦	٤,١٨١	٣٣٥,٨٠٨	٧,٨٦٧	إضافات
٣,٥٦٣	-	-	٣,٥٦٣	تحويل من ممتلكات ومعدات (إيضاح ٥)
(٣,١٨٩)	-	-	(٣,١٨٩)	تحويل إلى عقار استثماري (إيضاح ٦)
(٤٠٥,٥٦٨)	-	(٣٦٥,٢٣٩)	(٤٠,٣٢٩)	بيع عقارات (إيضاح ٢١)
١,٤٦٣,٢٥٩	٦٩٣,٥٩٣	٤٦٩,١٣٢	٣٠٠,٥٣٤	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١,٤٦٣,٢٥٩	٦٩٣,٥٩٣	٤٦٩,١٣٢	٣٠٠,٥٣٤	كما في ١ يناير ٢٠٢٣
٢٩٧,٨٩٤	١,٠٤١	٢٩٦,٢١٧	٦٣٦	إضافات
-	(٢١٧,١٣١)	(٢٥,٥٥٩)	٢٤٢,٦٩٠	تحويلات
(٢١,٠٤٦)	-	-	(٢١,٠٤٦)	تحويل إلى عقار استثماري (إيضاح ٦)
(٦,٤٦٠)	(٦,٤٦٠)	-	-	انخفاض القيمة
(٧١٤,٩١١)	-	(٤٣٦,٦٨٣)	(٢٧٨,٢٢٨)	بيع عقارات (إيضاح ٢١)
١,٠١٨,٧٣٦	٤٧١,٠٤٣	٣٠٣,١٠٧	٢٤٤,٥٨٦	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

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

خلال السنة، لم تقم الشركة بإعادة تصنيف أي وحدات من الممتلكات والآلات والمعدات (٢٠٢٢: ٣,٦ مليون درهم) (إيضاح ٥)

خلال السنة، أعادت الشركة تصنيف بعض الوحدات التي تبلغ قيمتها ٢٤,٥ مليون درهم إلى عقارات استثمارية (٢٠٢٢: ٣,٢ مليون درهم). كما قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض الوحدات بمبلغ ٣,٤ مليون درهم من العقارات المحتفظ بها للتطوير والبيع بناءً على التغير في استخدام تلك الوحدات (٢٠٢٢: لا شيء) (إيضاح ٦).

تم رهن قطع الأراضي بما في ذلك مشروع قيد التطوير بقيمة إجمالية مدرجة بمبلغ ٦٤١ مليون درهم (٢٠٢٢: ١٤٣ مليون درهم) والعقارات المكتملة التي تبلغ إجمالي قيمتها المدرجة ٦٥,٦ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٥,٦ مليون درهم) بموجب التزامات التمويل الإسلامي (إيضاح ١٥).

في السنة الحالية، اعترفت المجموعة بمبلغ ٧١٤,٩ مليون درهم (٢٠٢٢: ٤٠٦ مليون درهم) في بيان الأرباح أو الخسائر الموحد ضمن "التكاليف المباشرة" مقابل الإيرادات المعترف بها بمبلغ ٩٥٠,١ مليون درهم (٢٠٢٢: ٥٣٧,١ مليون درهم) (إيضاحي ٢٠ و ٢١).

بالنسبة للأراضي المحتفظ بها لغرض التطوير والاستخدام في المستقبل والتي تبلغ قيمتها ٤٧١ مليون درهم كما في تاريخ التقرير (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٦٩٣,٦ مليون درهم)، تقوم الإدارة حالياً بتقييم مدى جدوى المشروعات كما تدرس الخيارات المجزية والمربحة علاوة على دراسة العروض المختلفة المقدمة من المشترين المحتملين.

٩ الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٦٩٧,٥٢٦	٧٩٢,٦٦٦	الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير (راجع ملحوظة (١) أدناه)
٢٠٣,٢٦١	٣٤٦,٥٤٨	الذمم المدينة الأخرى (راجع ملحوظة (٢) أدناه)
٩٠٠,٧٨٧	١,١٣٩,٢١٤	
٦٣٣,٨٩٠	٨٥٣,٠٤١	متداول
٢٦٦,٨٩٧	٢٨٦,١٧٣	غير متداول
٩٠٠,٧٨٧	١,١٣٩,٢١٤	الإجمالي

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١١٧,٨١٦	٢٤٧,٦٥٥	الذمم المدينة التجارية المستحقة خلال ١٢ شهراً
٣١٢,٨١٣	٢٥٨,٨٣٨	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المستحقة خلال ١٢ شهراً
٢٦٦,٨٩٧	٢٨٦,١٧٣	الذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير المستحقة بعد ١٢ شهراً
٦٩٧,٥٢٦	٧٩٢,٦٦٦	إجمالي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير

إن الذمم المدينة التجارية المذكورة أعلاه هي بعد تنزيل مخصص انخفاض القيمة البالغ ١٢١,٥ مليون درهم (٢٠٢٢: ١١٩,٩ مليون درهم) الذي يتعلق بالذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد. تعتبر جميع الذمم المدينة التجارية الأخرى قابلة للاسترداد.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من بيع عقارات ٦٩٠,٢ مليون درهم (٢٠٢٢: ٦١٥,١ مليون درهم)، وبلغت الذمم المدينة التجارية المستحقة من تدفقات إيرادات أخرى ١٠٢,٥ مليون درهم (٢٠٢٢: ١٢,٤ مليون درهم).

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

نسبة خسارة الائتمان المتوقعة	صافي الذمم المدينة	مخصص انخفاض القيمة	إجمالي الذمم المدينة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
%٠,٤٦	٥٤٥,٠١١	(٢,٤٩٩)	٥٤٧,٥١٠	موجودات العقود
%٢,٦٣	١٣٣,٣٥٨	(٣,٦٠٨)	١٣٦,٩٦٦	حتى ٣ أشهر
%٥,٣٤	١١٤,٢٩٧	(٦,٤٤٤)	١٢٠,٧٤١	أكثر من ٣ أشهر
%١٠٠	-	(١٠٨,٩٣٩)	١٠٨,٩٣٩	تم تكوين مخصص لها بالكامل
	٧٩٢,٦٦٦	(١٢١,٤٩٠)	٩١٤,١٥٦	

٩ الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (تتمة)

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

نسبة خسارة الائتمان المتوقعة	صافي الذمم المدينة	مخصص انخفاض القيمة	إجمالي الذمم المدينة	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
%٠.٥٣	٥٧٩,٧١٠	(٣,٠٦٠)	٥٨٢,٧٧٠	موجودات العقود
%٦.٤٨	٥٠,٦٣١	(٣,٥٠٨)	٥٤,١٣٩	حتى ٣ أشهر
%٨.٦١	٦٧,١٨٥	(٦,٣٢٧)	٧٣,٥١٢	أكثر من ٣ أشهر
%١٠٠	-	(١٠٦,٩٦٩)	١٠٦,٩٦٩	تم تكوين مخصص لها بالكامل
	٦٩٧,٥٢٦	(١١٩,٨٦٤)	٨١٧,٣٩٠	

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

٢. الذمم المدينة الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٨,٩٠٩	٨٣,٦٢٦	الدفوعات المقدمة للمقاولين
٤,١٨١	٥,٢٢٠	الدفوعات المقدمة للموردين
١١٤,٤٧٦	١٨٣,٤٣٢	مصرفات مدفوعة مقدماً
٤٧,٣٩٨	٨٢,٢٥٩	أخرى
٢٠٤,٩٦٤	٣٥٤,٥٣٧	
(١,٧٠٣)	(٧,٩٨٩)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٢٠٣,٢٦١	٣٤٦,٥٤٨	

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة

تجري المجموعة معاملات مع شركات ومنشآت تدرج تحت تعريف الطرف ذي العلاقة كما هو وارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٤ *إيضاحات 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 بالأسعار والشروط المتفق عليها مع إدارة المجموعة.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣,٦٩١	١٨,٤٠٨	مساهم الأغلبية النهائي
٢٥,٢٨٨	٤١,٧٦٠	إيرادات تشغيلية أخرى / إيرادات التمويل
٢١٩,٧٩٣	١٠٠	تكاليف التمويل
٢١٦,١٢٩	٣١٧,٤٥٠	سحب قروض
		سداد قروض
١,١٢٥	٢,٨١١	مشروع مشترك
١٩,٠٩٥	٥٠,٠٠٠	إيرادات تشغيلية أخرى
٣٠,٩٠٥	-	إيرادات توزيعات أرباح
		إعادة سداد مساهمة رأسمالية
٢,٠٠٠	-	شركة شقيقة
		إيرادات توزيعات أرباح

١٠ المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

(ب) مكافآت موظفي الإدارة الرئيسيين

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
١٣,٩٨٠	١٥,١٥٦
٥٠٨	٣٨٢
٣٣٠	٣٦٥
٣,١٥٠	٤,١٠٠
١٧,٩٦٨	٢٠,٠٠٣

رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل للموظفين
معاشات ومكافآت نهاية الخدمة للموظفين
أتعاب حضور جلسات مجلس الإدارة *
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة **

* تم الاعتراف بأتعاب إضافية عن حضور جلسات مجلس الإدارة بمبلغ ٠,٠٩ مليون درهم (٢٠٢٢: ٠,١٧ مليون درهم) خلال السنة تتعلق بالسنة السابقة.

** تم الاعتراف بمدفوعات إضافية لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٠,٥٥ مليون درهم (٢٠٢٢: ٠,١٥ مليون درهم) خلال السنة بناءً على الموافقة النهائية للمساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ٢٢ مارس ٢٠٢٣.

(ج) يتألف المستحق من الأطراف ذات العلاقة من:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
١,٠٨٤	٣,٤٦٦
٢٤٥,٤٢٦	٢٥٧,١٨٤
٢٤٦,٥١٠	٢٦٠,٦٥٠
(٣٣,٦١٣)	(١,٣٩٤)
٢١٢,٨٩٧	٢٥٩,٢٥٦

متداولة

المستحق من مشروع مشترك
المستحق من أطراف أخرى ذات علاقة

ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة

ترى الإدارة أنه بناءً على حكم المحكمة واتفاقية التسوية المشروطة الموقعة مع الطرف ذي العلاقة خلال سنة ٢٠٢٢ (راجع إيضاح ٢٩ لمزيد من التفاصيل)، يمكن استرداد رصيد الذم المدينة من طرف ذي علاقة والذي يبلغ ٢٥٦ مليون درهم. قامت الإدارة خلال السنة بعكس مخصص انخفاض القيمة البالغ ٣٢,٢ مليون درهم، وقامت كذلك بالاعتراف بإيرادات بمبلغ ١١,٨ مليون درهم (إيضاح ٢٢) بناءً على اتفاقية التسوية والمناقشات الإضافية مع الطرف ذي العلاقة.

يشمل النقد والأرصدة لدى البنوك المبالغ المحتفظ بها لدى أكبر مساهمي المجموعة وأرصدة الحسابات البنكية بمبلغ ١٦٤,٩ مليون درهم (٢٠٢٢: ١٦٦,٦ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ٤٣٧ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣٥٤ مليون درهم)، بمعدلات الربح السائدة في السوق.

مخصص انخفاض القيمة

لتحديد مخصص انخفاض القيمة، قامت الإدارة بتطبيق بعض الأحكام والافتراضات الرئيسية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ - 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:

٢٠٢٢	٢٠٢٣
ألف درهم	ألف درهم
٢٧١	٣٢٠
١١٠	١٠٠
٣٨١	٤٢٠

متداولة

مستحق إلى مساهم الأغلبية النهائي
مستحق إلى أطراف أخرى ذات علاقة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كان لدى المجموعة قروض بنكية من مساهم الأغلبية بقيمة ٤٨١,٥ مليون درهم (٢٠٢٢: ٧٩٨,٨ مليون درهم) بمعدلات الربح السائدة في السوق (إيضاح ١٥).

١١ النقد والأرصدة لدى البنوك

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٧٠,٨٤٣	٧٢٦,٤١٦	النقد والأرصدة لدى البنوك بما في ذلك ودائع تحت الطلب
٤٦٩,٠٢١	٦٠٧,٠٠٠	ودائع ثابتة
٥٥٤	٤٧٩	النقد في الصندوق
٩٤٠,٤١٨	١,٣٣٣,٨٩٥	
(٥١١)	(١,٢٥٧)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
٩٣٩,٩٠٧	١,٣٣٢,٦٣٨	النقد والأرصدة لدى البنوك
(٢٤٤,٩١٦)	(٣٤٩,٨١١)	ناقصاً: ودائع باستحقاق أصلى لأكثر من ثلاثة أشهر
٦٩٤,٩٩١	٩٨٢,٨٢٧	النقدية وشبه النقدية

تشتمل الحسابات البنكية على رصيد بمبلغ ٥٤٠,٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٢٩١,٥ مليون درهم) وودائع ثابتة بقيمة ١٦٨ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٥٢ 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 إدارة المجمعات لمختلف العقارات حيث يتم تحصيل رسوم الخدمة من المالكين وتكون متاحة للمدفوعات لإدارة وصيانة العقارات.

يشتمل رصيد الحسابات المصرفية على رصيد بمبلغ ١٠٣,٩ مليون درهم (٢٠٢٢: ٩٩,٧ مليون درهم) باسمه الخاص، والمحتفظ به بصفة ائتمانية نيابة عن الغير، والتي يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة.

١٢ أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	الاستثمار في صندوق استثماري عقاري
٥,٤٦١	٤,٨٩٤	١ يناير
(٥٦٧)	(٨٥٤)	التغير في القيمة العادلة
٤,٨٩٤	٤,٠٤٠	٣١ ديسمبر

١٣ رأس المال

يتألف رأس المال كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ من ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهمًا (٣١ ديسمبر ٢٠٢٢: ٤,٣٧٥,٨٣٧,٦٤٥ سهم) بقيمة ١ درهم للسهم. إن جميع الأسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل.

أقر المساهمون في الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة في أبريل ٢٠٢٢ اقتراح مجلس الإدارة بتخفيض رأس المال المصدر للمجموعة عن طريق الشطب الجزئي للخسائر المتراكمة البالغة ١,٧٠٦ مليون درهم وباستخدام الاحتياطي القانوني. تبلغ الاحتياطيات ٣٠٣ مليون درهم مقابل رأس المال المصدر والبالغ ٥,٧٧٨ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. وبناءً عليه، خلال الفترة السابقة، حصلت الإدارة على جميع الموافقات المطلوبة من السلطات المعنية وعكست تخفيض رأس المال كما هو مذكور أدناه:

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	خفض مصرح به	كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٤,٣٧٥,٨٣٨	(١,٤٠٢,١٦٢)	٥,٧٧٨,٠٠٠	رأس المال المصدر
-	١,٧٠٥,٦٠٠	(١,٧٠٥,٦٠٠)	خسائر متراكمة
-	(٣٠٣,٤٣٨)	٣٠٣,٤٣٨	احتياطي قانوني

١٧ الذمم الدائنة التجارية والأخرى

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٧١,٧٤٧	٢٣٥,٦٧٥	الذمم الدائنة التجارية
٥٧,٢٠٨	٥٨,٥٢٦	ودائع قابلة للاسترداد
٨,٩٨١	٦,٦١٧	رسوم تسهيلات إسلامية مستحقة
٨٣,١٦٠	١٠١,٤٩١	تكاليف مشروعات مستحقة
١٢٥,٩٥٥	١٤٩,٠٣٥	ذمم دائنة أخرى ومصارييف مستحقة
٤٤٧,٠٥١	٥٥١,٣٤٤	
٤٤٧,٠٥١	٥٤٦,٥٩٠	متداولة
-	٤,٧٥٤	غير متداولة
٤٤٧,٠٥١	٥٥١,٣٤٤	المجموع

١٨ ذمم المحتجزات الدائنة

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٣,٤٠٩	١٧,٥٧٢	الجزء غير المتداول
٤٤,٤٠٨	١٨,٤٣٤	الجزء المتداول
٥٧,٨١٧	٣٦,٠٠٦	

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

١٩ مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
١٥,٠٩٦	١٦,٠٧٠	في ١ يناير
٣,٤٤٠	٣,٢٩٦	المحمل للسنة
(٢,٤٦٦)	(٣,٧٦٣)	المكافآت المدفوعة
١٦,٠٧٠	١٥,٦٠٣	في ٣١ ديسمبر

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

٢٠ الإيرادات

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٣٧,٨٢٠	٩٥٠,٠٥٧	أنشطة التطوير العقاري
٤٠,٥٥٦	٥٠,١٥٢	بيع عقارات (إيضاح ٨)
٥٧٨,٣٧٦	١,٠٠٠,٢٠٩	إيرادات تأجير
٢٩,٧٨٥	٢٦,٣٩٦	إدارة العقارات والمرافق وجمعيات الملاك
١٠١,٩٣٨	١١٩,٤٦١	إدارة عقارات
١٣١,٧٢٣	١٤٥,٨٥٧	إدارة مرافق وجمعيات ملاك
٩٣,٣١٠	١٠٨,٢٢٢	الضيافة
٨٠٣,٤٠٩	١,٢٥٤,٢٨٨	

٢٠ الإيرادات (تتمة)

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	٢٠٢٥ ألف درهم	٢٠٢٤ ألف درهم	بيع عقارات
١,١٣٩,٣٢٩	٣٢٧,٧٥٨	٨١١,٥٧١	

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

٢١ التكاليف المباشرة

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
٤٠٥,٥٦٨	٧١٤,٩١١	تكاليف عقارات مياعة (١) (إيضاح ٨)
٧٩,٥٣٦	٩٣,٢٧٢	تكاليف مباشرة لإدارة المرافق (٢)
٣٢,٥٣٣	٣٥,٦٠٤	تكاليف مباشرة للضيافة (٣)
١٣,٢٦٢	١٦,٩١٨	تكاليف مباشرة لتأجير العقارات
٤١٩	٩٦٢	أخرى
٥٣١,٣١٨	٨٦١,٦٦٧	

(١) تتضمن تكلفة بيع العقارات عكس الانخفاض في قيمة العقارات المباعة خلال السنة التي تم تسجيل انخفاض في القيمة مقابلها

خلال السنوات السابقة بمبلغ ٩,٥ مليون درهم (٢٠٢٢: ٦,٥ مليون درهم).

(٢) تتضمن تكاليف إدارة المرافق تكاليف موظفين بمبلغ ٤١,٣ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣٥,٣ مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ

١ مليون درهم (٢٠٢٢: ١ مليون درهم) .

(٣) تشمل تكاليف الضيافة تكاليف الموظفين بمبلغ ٨ مليون درهم (٢٠٢٢: ٧,١ مليون درهم) ومصاريف استهلاك بمبلغ ١٣,٦ مليون

درهم (٢٠٢٢: ١٣,٥ مليون درهم) .

تتوقع المجموعة قابلية استرداد التكاليف الإضافية المتكبدة نتيجة الحصول على العقود، وعليه، تتم رسمة هذه التكاليف. يتم إطفاء التكاليف المرسمة عند الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة.

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

٢٢ الإيرادات التشغيلية الأخرى

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢٣ ألف درهم	
-	١٤,٩٩٥	عكس مخصصات ومطلوبات لم تعد مستحقة الدفع
-	١١,٧٥٨	إيرادات ناتجة عن تسوية جزئية مع طرف ذي علاقة (إيضاح ١٠ ج))
-	٣٢,٢٤٢	عكس انخفاض القيمة على التسوية الجزئية مع طرف ذي علاقة (إيضاح ١٠ ج))
٣٩,٥٥٥	٣١,٩٣٠	أخرى
٣٩,٥٥٥	٩٠,٩٢٥	

٢٣ المصروفات العمومية والإدارية والبيعية

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٩٠,٥٧٢	٩٥,٦٦٤	تكاليف الموظفين (إيضاح ٢٤)
٤٤,٦٩١	٦٧,٩٤٧	مصاريف التسويق والبيع
٤,٧٨١	٨,٥٧٦	الأتعاب القانونية والمهنية
٩٨٢	٨٩١	مصاريف الإيجار
١٣٤	٢٤	المساهمات المجتمعية
٢,٢٨٣	٢,٥٥٤	الاستهلاك [إيضاح ٥ (د)]
٣٥٤	٤,١٨٢	مخصص / (عكس مخصص) انخفاض القيمة مقابل الذمم المدينة التجارية، والعقود
٣٤,٥٠٦	٤٥,٥٩٦	والموجودات المالية الأخرى
١٧٨,٣٠٣	٢٢٥,٤٣٤	أخرى

٢٤ تكاليف الموظفين

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٥٣,١٨٠	٥٨,٢٧٠	تكاليف رواتب
٢,٤٩٩	٢,١٦٨	مكافآت نهاية الخدمة
٦٨٣	٧٠٩	مساهمات المعاشات والتأمينات الاجتماعية
٣٤,٢١٠	٣٤,٥١٧	مكافآت أخرى
٩٠,٥٧٢	٩٥,٦٦٤	

٢٥ 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 ١٣ لسنة ٢٠٠٨ والمعدل لاحقاً بالقانون رقم ٩ لسنة ٢٠٠٩ المعمول به في إمارة دبي، قامت المجموعة في وقت سابق بمصادرة هذه المبالغ نظراً لعجز العملاء عن سداد الأرصدة القائمة بموجب اتفاقية البيع والشراء. يتضمن هذا أيضاً مخصصاً للمطالبة المحتملة من قبل أطراف ثالثة تجاه الخدمات التي تقدمها الشركة.

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

٢٦ تكاليف التمويل - بالصافي

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٣٦,٠٨٧	٥٩,٨١٢	تكاليف تمويل على قروض مصرفية
(٣,٤٨٨)	(٢٠,١٦٧)	إيرادات التمويل من ودائع بنكية قصيرة الأجل
٣٢,٥٩٩	٣٩,٦٤٥	صافي تكاليف التمويل

٢٧ 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.

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
١٤٤,٢٣٨	٤٤٠,٧١٤	الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة (ألف درهم)
٤,٣٧٥,٨٣٨	٤,٣٧٥,٨٣٨	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية المصدرة (بالآلاف)
٣.٣٠	١٠.٠٧	ربحية السهم (بالفلس)

المخفّضة

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

٢٨ التعهدات

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كان لدى المجموعة إجمالي تعهدات بمبلغ ٥٨٣,٨ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣٤٩ مليون درهم) فيما يتعلق بعقود صادرة لمشاريع بعد خصم الفواتير المستلمة والاستحقاقات التي تمت في ذلك التاريخ.

٢٩ المطلوبات الطارئة

المطلوبات الطارئة

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة بمبلغ ٣٣١,٥ مليون درهم (٢٠٢٢: ٢٤٦ مليون درهم) فيما يتعلق بضمانات حسن الأداء وضمانات صادرة من البنوك في سياق الأعمال الاعتيادية، والتي تتضمن ضمانات أداء بمبلغ ٣١٧,٥ مليون درهم (٢٠٢٢: ٢٣٥,٥ مليون درهم) صادرة لهيئة التنظيم العقاري مقابل المشاريع قيد التطوير. لدى المجموعة أيضاً مطلوبات طارئة فيما يتعلق بضمانات صادرة من أحد البنوك بمبلغ ٣,٤ مليون درهم (٢٠٢٢: ٣,٤ مليون درهم) بالإئابة عن إحدى الشركات التابعة (قيد التصفية). لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن ضمانات حسن الأداء والضمانات الأخرى أي مطالبات جوهرية.

المطالبات القانونية

تدخل المجموعة أيضاً طرفاً في بعض الدعاوى القضائية فيما يتعلق بعدة مطالبات محتملة من العملاء، وحيثما تقتضي الضرورة، تقوم بتكوين مخصصات كافية مقابل أية مطالبات محتملة. يتم إعادة تقييم هذه المخصصات بصورة منتظمة لإدراج المطالبات الهامة والالتزامات المحتملة. بناءً على مراجعة الرأي المطروح من قبل الاستشاريين القانونيين/ فريق الشؤون القانونية الداخلي، ترى الإدارة أنه ليس من المتوقع حدوث تدفقات نقدية خارجية كبيرة من قبل الشركة فيما يتعلق بهذه الدعاوى القضائية بما يتجاوز المخصص الحالي الذي تم تكوينه في الدفاتر المحاسبية. وقد قررت الشركة عدم عرض الإفصاحات الكاملة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة" حيث ترى الإدارة أن هذه المعلومات قد تلحق الضرر بمركزها في هذا الشأن حيث لا تزال هذه المطالبات القضائية متداولة أمام المحكمة ويتم الطعن فيها.

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

علاوة على ذلك، كانت بعض العقارات محل نزاع مع مطور مقره الإمارات العربية المتحدة ("طرف ذو علاقة") والذي حصلت المجموعة ضده في سنة ٢٠١٩ على حكم في صالحها من محكمة التمييز التي أيدت حكماً أصدرته محكمة الاستئناف يؤكد الحكم الصادر عن محكمة دبي الابتدائية بإنهاء جميع اتفاقيات بيع وشراء الأراضي المتنازع عليها وأمرت أيضاً الطرف المقابل بإعادة جميع المبالغ المدفوعة، بما يصل إلى ٤١٢ مليون درهم بالإضافة إلى دفع تعويض بمبلغ ٦١ مليون درهم بالإضافة إلى ٩٪ فائدة قانونية مستحقة من تاريخ تقديم الدعوى.

وفي سنة ٢٠٢٠، تم تسليم تنفيذ حكم المحكمة إلى لجنة خاصة بموجب القرار رقم ١٢ لسنة ٢٠٢٠ الصادر عن حكومة دبي. ومع ذلك، في ١٥ فبراير ٢٠٢١، قررت اللجنة الخاصة أنها ليست ذات اختصاص في القضية وأحالت القضية إلى محكمة التنفيذ. وبناءً عليه، تقدمت الإدارة بطلب لمحكمة التنفيذ لمتابعة إجراءات التنفيذ.

في عام ٢٠٢٢، وقعت المجموعة اتفاقية تسوية مشروطة ("الاتفاقية") مع الطرف ذي العلاقة بمبلغ ٥٠٠ مليون درهم بناءً على موافقة المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في ٢١ نوفمبر ٢٠٢٢. تلقت المجموعة ٢٠٠ مليون درهم خلال سنة ٢٠٢٢ عند توقيع الاتفاقية وسيتم استلام المبلغ المتبقي وقدره ٣٠٠ مليون درهم خلال ١٨ شهراً من تاريخ الاتفاقية الموقعة (راجع إيضاح ١٠ لمزيد من التفاصيل). وبناءً على ذلك، قدمت المجموعة طلباً إلى المحكمة للتعليق المؤقت لعملية المزاد على العقارات المتبقية للطرف ذي الصلة المحدد في الاتفاقية. وخلال السنة، وافقت المجموعة على طلب الطرف ذي العلاقة بالمضي في إلغاء تسجيل قطع الأراضي محل النزاع وإعادة تسجيلها باسم الطرف ذي العلاقة وفقاً للاتفاقية.

٣٠ 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.

٣٠ معلومات حول القطاعات (تتمة)

القطاعات التشغيلية (تتمة)

قامت الإدارة بتحديد القطاعات التشغيلية بناءً على القطاعات التي تم تحديدها لغرض تخصيص الموارد وتقييم الأداء. تم تقسيم المجموعة إلى ثلاث قطاعات تشغيل رئيسية تتمثل في؛ قطاع التطوير العقاري، وقطاع إدارة العقارات والمرافق، والأعمال المرتبطة بالضيافة. تعمل الإدارة على مراقبة نتائج قطاعاتها التشغيلية بغرض اتخاذ القرارات الاستراتيجية حول تقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية.

الإجمالي ألف درهم	الضيافة ألف درهم	إدارة العقارات والمرافق ألف درهم	أنشطة التطوير العقاري ألف درهم	
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
١,٢٥٤,٢٨٨	١٠٨,٢٢٢	١٤٥,٨٥٧	١,٠٠٠,٢٠٩	إيرادات القطاع - خارجية
٤٤٠,٧١٤	١٣٧,٢١٣	٢٢,٣٤٨	٢٨١,١٥٣	أرباح القطاع
٦,٥٦٤,٨٦٩	٨٩٣,٩١٧	٤٦٠,٦٦٨	٥,٢١٠,٢٨٤	موجودات القطاع
١,٦٢٦,٦٢٤	١٨,٠٣٣	٢٧٠,٧٦٤	١,٣٣٧,٨٢٧	مطلوبات القطاع
				في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٨٠٣,٤٠٩	٩٣,٣١٠	١٣١,٧٢٣	٥٧٨,٣٧٦	إيرادات القطاع - خارجية
١٤٤,٢٣٨	٣٠,٣٠٦	١٧,٦٧٠	٩٦,٢٦٢	أرباح القطاع
٦,١٦٥,٦٩٦	٨٠٧,١٨٤	٢٨٩,٩٧٥	٥,٠٦٨,٥٣٧	موجودات القطاع
١,٦٦٣,٢١١	٢٠,٥٩٤	١٥٤,١١٠	١,٤٨٨,٥٠٧	مطلوبات القطاع

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

المعلومات الجغرافية

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣، بلغت القيمة الدفترية لإجمالي الموجودات الكائنة خارج دولة الإمارات العربية المتحدة لا شيء (٢٠٢٢: ٠,٥ مليون درهم).

٣١ 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 لأية مخاطر كبيرة من صرف العملات الأجنبية نظراً لأن معظم المعاملات تتم بالدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي أو عملات أخرى مثبتت سعر صرفها أمام سعر صرف الدولار الأمريكي.

مخاطر الأسعار

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

٣١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر أسعار الفائدة للتدفقات النقدية والقيمة العادلة

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

وفي حال ارتفعت/ انخفضت معدلات الأرباح على القروض في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣ بنسبة ١٪ مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٧,١ مليون درهم (٢٠٢٢). لانخفضت/ ارتفعت أرباح السنة بمبلغ ٦,٤ 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 الريح بغرض التحوط من تعرضها لمخاطر أسعار الريح. 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.

٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٣	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
القيمة الاسمية	القيمة العادلة	القيمة الاسمية	القيمة العادلة	
٤٧,٥٠٠	-	-	-	مقايضة أسعار الفائدة
٤٧,٥٠٠	-	-	-	

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

مخاطر الائتمان

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

٢٠٢٢	٢٠٢٣	
ألف درهم	ألف درهم	
٧٤٣,٢٢١	٨٦٦,٩٣٦	الذمم المدينة التجارية وذمم العقود المدينة والذمم المدينة الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والمصاريف المدفوعة مقدماً)
٢١٢,٨٩٧	٢٥٩,٢٥٦	المستحق من أطراف ذات علاقة
٩٣٩,٣٥٣	١,٣٣٢,١٥٩	أرصدة لدى البنوك
١,٨٩٥,٤٧١	٢,٤٥٨,٣٥١	

إدارة مخاطر الائتمان

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

٣١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

إدارة مخاطر الائتمان (تتمة)

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣.

٢٠٢٣	٢٠٢٢	
ألف درهم	ألف درهم	
٤٩٨,٥٢٣	٢٧١,٥٣٤	الأرصدة لدى البنوك
٦٠٢,٠٨٤	٥٢٦,٢٣٧	A1
١٨١,٢٨٢	١٢١,٨٠١	A2
٥٠,٢٧٠	١٩,٧٥٦	Baa1
-	٢٥	Baa2 - Baa3
١,٣٣٢,١٥٩	٩٣٩,٣٥٣	B2

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:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	إيضاحات	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	مخصص الخسارة الائتمانية ألف درهم	صافي القيمة المدرجة ألف درهم
٩١٤,١٥٦	٩ (١)	٩١٤,١٥٦	(١٢١,٤٩٠)	٧٩٢,٦٦٦
٨٢,٢٥٩	٩ (٢)	٨٢,٢٥٩	(٧,٩٨٩)	٧٤,٢٧٠
٢٦٠,٦٥٠	١٠ (ج)	٢٦٠,٦٥٠	(١,٣٩٤)	٢٥٩,٢٥٦
١,٢٥٧,٠٦٥		١,٢٥٧,٠٦٥	(١٣٠,٨٧٣)	١,١٢٦,١٩٢
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ <th>إيضاحات</th> <th>إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم</th> <th>مخصص الخسارة الائتمانية ألف درهم</th> <th>صافي القيمة المدرجة ألف درهم</th>	إيضاحات	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	مخصص الخسارة الائتمانية ألف درهم	صافي القيمة المدرجة ألف درهم
٨١٧,٣٩٠	٩ (١)	٨١٧,٣٩٠	(١١٩,٨٦٤)	٦٩٧,٥٢٦
٤٧,٣٩٨	٩ (٢)	٤٧,٣٩٨	(١,٧٠٣)	٤٥,٦٩٥
٢٤٦,٥١٠	١٠ (ج)	٢٤٦,٥١٠	(٣٣,٦١٣)	٢١٢,٨٩٧
١,١١١,٢٩٨		١,١١١,٢٩٨	(١٥٥,١٨٠)	٩٥٦,١١٨

(١) بالنسبة للذمم المدينة التجارية والمستحق من أطراف ذات علاقة والذمم المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق النهج المبسط في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ 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 الموجودات بناءً على حالة تجاوز فترة استحقاقها من حيث مصفوفة المخصص.

٣١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة

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

يتمثل هدف المجموعة في الاحتفاظ بتوازن ما بين استمرارية التمويل ومرونته من خلال استخدام التسهيلات المصرفية، وتعمل المجموعة على إدارة مخاطر السيولة الخاصة بها من خلال المحافظة على 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 المُفصح عنها في الجدول تمثل التدفقات النقدية غير المخصومة.

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 المخصومة.

----- التدفقات النقدية التعاقدية -----					
	من ٢ - ٥ سنوات	أكثر من خمس سنوات	التدفقات النقدية التعاقدية	القيمة الدفترية	
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
	٢٠٢,٩٧٩	٤٧٤,٩٨١	١٣٣,٠٠٣	٨١٠,٩٦٣	٦٤٤,٣١٧
	-	٤,٧٥٤	٥٤٦,٥٩٠	٥٥١,٣٤٤	٥٥١,٣٤٤
	-	١٧,٥٧٢	١٨,٤٣٤	٣٦,٠٠٦	٣٦,٠٠٦
	٢٠٢,٩٧٩	٤٩٧,٣٠٧	٦٩٨,٠٢٧	١,٣٩٨,٣١٣	١,٢٣١,٦٦٧
					كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	٢٧٥,٧٤٧	٧٤٠,٥١٧	١٥٦,٠٩٢	١,١٧٢,٣٥٦	٩٣٧,٥٠٨
	-	-	٤٤٧,٠٥١	٤٤٧,٠٥١	٤٤٧,٠٥١
	-	١٣,٤٠٩	٤٤,٤٠٨	٥٧,٨١٧	٥٧,٨١٧
	٢٧٥,٧٤٧	٧٥٣,٩٢٦	٦٤٧,٥٥١	١,٦٧٧,٢٢٤	١,٤٤٢,٣٧٦

راجع إيضاح ١٥ للتغيرات في المطلوبات التي تنشأ عن الأنشطة التمويلية.

٣١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تقدير القيمة العادلة

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

تقوم الإدارة بصورة منتظمة بمراجعة المدخلات الهامة غير القابلة للملاحظة والتعديلات على التقييم. في حال الاستعانة بمعلومات صادرة عن طرف آخر مثل عروض الأسعار المقدمة من وسيط أو خدمات التسعير بغرض قياس القيم العادلة، تقوم الإدارة بتقييم الأدلة التي تم الحصول عليها من الأطراف الأخرى لدعم الاستنتاج بأن هذه التقييمات تفي بمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، بما في ذلك المستوى في النظام المتدرج للقيمة العادلة الذي يتم في إطاره تصنيف مثل هذه التقييمات.

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

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

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

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
٤,٠٤٠	-	-	٤,٠٤٠
٤,٨٩٤	-	-	٤,٨٩٤

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل
الشامل الأخرى

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل
الشامل الأخرى

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

٣١ إدارة المخاطر المالية (تتمة)

تم تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالأدوات المالية على البنود التالية:

الإجمالي ألف درهم	أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل الشامل الأخرى ألف درهم	التكلفة المطفأة ألف درهم
٤,٠٤٠	٤,٠٤٠	-
٨٦٦,٩٣٦	-	٨٦٦,٩٣٦
٢٥٩,٢٥٦	-	٢٥٩,٢٥٦
١,٣٣٢,١٥٩	-	١,٣٣٢,١٥٩
٢,٤٦٢,٣٩١	٤,٠٤٠	٢,٤٥٨,٣٥١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٣

الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل
الشامل الأخرى
الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة
الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والمصاريف المدفوعة
مقدماً)
المستحق من أطراف ذات علاقة
أرصدة لدى البنوك

المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي

الذمم الدائنة التجارية والأخرى
محتجزات دائنة
القروض

٥٥١,٣٤٤	-	٥٥١,٣٤٤
٣٦,٠٠٦	-	٣٦,٠٠٦
٦٤٤,٣١٧	-	٦٤٤,٣١٧
١,٢٣١,٦٦٧	-	١,٢٣١,٦٦٧

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الموجودات وفقاً لبيان المركز المالي

أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بنود الدخل
الشامل الأخرى
الذمم المدينة التجارية و ذمم العقود المدينة والذمم المدينة
الأخرى (باستثناء الدفعات المقدمة والمصاريف المدفوعة
مقدماً)
المستحق من أطراف ذات علاقة
أرصدة لدى البنوك

٤,٨٩٤	٤,٨٩٤	-
٧٤٣,٢٢١	-	٧٤٣,٢٢١
٢١٢,٨٩٧	-	٢١٢,٨٩٧
٩٣٩,٣٥٣	-	٩٣٩,٣٥٣
١,٩٠٠,٣٦٥	٤,٨٩٤	١,٨٩٥,٤٧١

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

المطلوبات وفقاً لبيان المركز المالي

الذمم الدائنة التجارية والأخرى
محتجزات دائنة
القروض

٤٤٧,٠٥١	-	٤٤٧,٠٥١
٥٧,٨١٧	-	٥٧,٨١٧
٩٣٧,٥٠٨	-	٩٣٧,٥٠٨
١,٤٤٢,٣٧٦	-	١,٤٤٢,٣٧٦

٣٢ إدارة مخاطر رأس المال

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

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

لم تكن هناك تغيرات في المنهج المُتبع من قبل المجموعة لإدارة رأس المال خلال السنة. بخلاف الالتزام بالمتطلبات المحددة للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم ٣٢ لسنة ٢٠٢١، لا تخضع المجموعة لأي متطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية.

٣٣ الاستثمار في الأسهم

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

٣٤ قانون ضريبة الشركات

في ٩ ديسمبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ("وزارة المالية") المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض الضرائب على الشركات والأعمال التجارية، وقانون ضرائب الشركات ("قانون ضرائب الشركات") بشأن إصدار نظام ضرائب شركات جديد في دولة الإمارات العربية المتحدة. سيصبح نظام ضرائب الشركات الجديد ساري المفعول للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣. تنتهي السنة المالية للمجموعة في ٣١ ديسمبر، وبناءً عليه، ستكون الفترة التي ينطبق فيها قانون ضرائب الشركات على المجموعة هي السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤، وسيتم تقديم أول إقرار ضريبي في أو قبل ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٥.

يحدد قرار مجلس الوزراء رقم (١١٦) لسنة ٢٠٢٢ الحد الأدنى للدخل الذي ستطبق عليه ضريبة بنسبة ٩٪، وبناءً عليه، يُعتبر القانون الآن قد تم سنه بشكل فعلي من منظور المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ - ضرائب الدخل. ستطبق ضريبة بنسبة ٩٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز مبلغ ٣٧٥,٠٠٠ درهم، وبنسبة ٠٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز مبلغ ٣٧٥,٠٠٠ درهم وبنسبة ٠٪ على الدخل المؤهل لشركات المناطق الحرة. ستخضع المجموعة للضرائب اعتباراً من ١ يناير ٢٠٢٤.

وبناءً على ما ذكر أعلاه، قامت المجموعة بتقييم تأثير الضريبة المؤجلة واستنتجت أنه من غير المتوقع أن يكون لها تأثيراً كبيراً كما في وللسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٣. نظراً لأن هناك بعض القرارات الأخرى التي لم تصدر بعد عن مجلس الوزراء كما في تاريخ هذه البيانات المالية الموحدة، تواصلت المجموعة بتقييم تأثير قرارات مجلس الوزراء المرتقبة على الضرائب المؤجلة بعد الانتهاء من صيغتها النهائية ونشرها.

٣٥ إعادة التصنيف

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