

لمستقبل أفضل

التقرير السنوي لشركة الدار العقارية 2021



التقرير السنوي لشركة الدار
العقارية 2021

شركة الدار العقارية ش.م.ع
الدار سكوير
ياس مول
أبوظبي
هاتف: +971 800 25327

ALDAR.COM

التقرير الاستراتيجي

2	نظرة عامة
4	أبرز إنجازات الدار العقارية في عام 2021
6	كلمة رئيس مجلس الإدارة
8	كلمة الرئيس التنفيذي
10	نظرة عامة على السوق
16	نموذج العمل
18	استراتيجيتنا
20	مجالات التركيز الاستراتيجية
30	الاستدامة
42	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة (CFSO)
46	إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للمقارنات العامة (EPRA)
50	الأداء المالي التاريخي
52	المراجعة التشغيلية
100	إدارة المخاطر

الحوكمة

108	مجلس الإدارة
110	فريق الإدارة التنفيذية
112	تقرير حوكمة الشركات
150	تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية

151	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
158	بيان المركز المالي الموحد
160	بيان الربح أو الخسارة الموحد
161	بيان الدخل الشامل الموحد
162	بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد
163	بيان التدفقات النقدية الموحد
165	إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة



لمستقبل أفضل



شركة الدار العقارية هي شركة رائدة في مجال تطوير وإدارة العقارات يقع مقرها الرئيسي في مدينة أبوظبي. وتمتلك الشركة سجلاً حافلاً بالمشروعات الاستثنائية أكسبها شهرةً واسعة ومكانة مرموقة في دولة الإمارات العربية المتحدة ومنطقة الشرق الأوسط عموماً.

شركة الدار العقارية هي شركة رائدة في مجال تطوير وإدارة العقارات تتركز أعمالها في أبوظبي. ونجحت الشركة خلال عام 2021 في توسيع نطاق حضورها خارج الإمارات نحو السوق المصرية.

ثُعنى الدار العقارية بإنجاز مشاريع رئيسية كبرى لأغراض الإقامة والعمل والترفيه. وساهمت - منذ تأسيسها في عام 2004 - بتشييد العديد من المشاريع التطويرية البارزة في أبوظبي، عدا عن امتلاكها واحدة من كبريات محافظ الاستثمارات العقارية المتنوعة في المنطقة، يتركز معظمها في أبوظبي¹.

وتتوزع أنشطة الشركة على مجالين رئيسيين هما:

الدار للتطوير

تعد الدار أكبر مطوّر عقاري في أبوظبي، وإحدى أكبر الشركات في الإمارات العربية المتحدة. وقد سلمت منذ تأسيسها ما يزيد على 31 ألف وحدة سكنية في الإمارة. وحتى تاريخ 31 ديسمبر 2021، يوجد لديها أكثر من 3500 آلاف وحدة سكنية جديدة قيد التطوير.

وتمتلك الدار مخزوناً كبيراً من الأراضي بمساحة 65 مليون متر مربع في مواقع رئيسية عبر إمارة أبوظبي، الأمر الذي يمنحها الفرصة لتلبية متطلبات مختلف الشرائح في السوق العقارية.

وتتكون وحدة العمل الأساسية هذه من قسمين رئيسيين هما: قسم التطوير العقاري والمبيعات، وهو مسؤول عن تطوير وتسويق مخزون الدار المتنوع والاستراتيجي من الأراضي والتي تتوزع في أبرز المناطق الاستثمارية بما في ذلك جزيرتيّ السعديات وياس. وقسم خدمات إدارة المشاريع الذي يشرف على أعمال إدارة التطوير القائمة على الرسوم، بما في ذلك مشاريع إسكان وبنية تحتية حكومية.

مصر

تضم محفظة أعمال الدار في مصر بشكل أساسي شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"²، وهي إحدى الشركات العقارية الرائدة في مصر تأسست عام 1996. وتركز "سوديك" على تطوير مجتمعات سكنية ضخمة ومتعددة الاستخدامات في شرق وغرب القاهرة ومنطقة الساحل الشمالي.

الدار للاستثمار

تمتلك الدار العقارية وتدير محفظة من الأصول العقارية المتنوعة تتوزع جميعها في إمارة أبوظبي³ وتضم هذه المحفظة 4 فئات رئيسية من الأصول العقارية وهي الأصول السكنية، والتجزئة، والمكتبية³. وتملك الدار للاستثمار أيضاً العديد من الشركات التابعة عبر قطاعات الضيافة والترفيه، والتعليم، والخدمات العقارية (تشمل خدمات إدارة العقارات والمرافق).

القطاعات التي نشط فيها السكنية

تبيع الدار العقارية في المقام الأول العقارات السكنية من خلال قسم التطوير العقاري والمبيعات، حيث تلبي طلبات المشترين بإطلاق مشاريع سكنية للبيع على المخطط. علاوةً على ذلك، تملك شركة الدار للاستثمار أيضاً محفظة عقارات سكنية كبيرة في أبوظبي يتم تأجيرها لمزيج متوازن من المستأجرين من الأفراد والشركات.

التجزئة

تحتل الدار العقارية بأصول مميزة في قطاع التسوق والترفيه في أبوظبي، حيث أنجزت العديد من وجهات التسوق الرائدة مثل "ياس مول" و"الجيمي مول"، ومجموعة واسعة من محال التجزئة حول المجمعات السكنية.

التجارية

تمتلك الدار العقارية محفظة من العقارات المكتبية المتميزة من الفئة A التي استحوذت عليها أو طورتها، وهي تحتل باهتمام أبرز المستأجرين المحليين والدوليين. وتتوزع المحفظة التجارية بشكل رئيسي حول جزيرة أبوظبي وأغلبها مستأجرة من قبل حكومة أبوظبي.

الفنادق

تمتلك شركة الدار مجموعة من الفنادق أغلبها في جزيرة ياس والتي تتميز بقربها من المعالم السياحية البارزة، مما يعزز مكانة الجزيرة كمركز رئيسي للفعاليات السياحية والترفيهية في أبوظبي.

الدار للتعليم

تستثمر الدار للتعليم، الشركة التابعة والمملوكة بالكامل للدار العقارية، في المدارس وتبذل قصارى جهدها لدعم تعليم ما يزيد عن 26 ألف طالب وطالبة. وعدا عن امتلاك وإدارة مدارسها الخاصة، تتولى الدار للتعليم أيضاً إدارة وتشغيل مدارس مملوكة لحكومة أبوظبي و"أدنوك".

شركتا "خدمة"/"بروفيس"

تضم ذراع الخدمات العقارية لشركة الدار كلاً من شركة "خدمة" لإدارة المرافق، وشركة "بروفيس" لإدارة العقارات. وتتولى "بروفيس" خدمات المبيعات والتأجير وإدارة الممتلكات والخدمات الاستشارية واستشارات التقييم وغيرها. أما "خدمة"، فهي مزود حلول متكاملة لإدارة المرافق تركز على توفير حلول إدارة المرافق السكنية والتجارية والتجزئة في أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية.



اقرأ المزيد ضمن قسم "نظرة عامة على السوق" في الصفحات من 10 - 15.

مواقعنا

الإمارات العربية المتحدة

مصر

65 مليون متر مربع

من الأراضي في مواقع رئيسية عبر أنحاء أبوظبي

+31 ألف

وحدة سكنية تم إنجازها منذ تأسيس الشركة

26 ألف

طالب في مدارس الدار للتعليم

+21 مليار درهم

قيمة الأصول تحت الإدارة

الدار هي أكبر مجموعة عقارية في أبوظبي،
وواحدة من أكثر شركات التطوير شهرةً ومصداقيةً
في المنطقة.

المراجعة التشغيلية



الدار تُعلن بيع جميع وحدات "نوبا فيفا" في جزيرة ياس خلال أقل من 48 ساعة
الدار تعقد شراكة استراتيجية مع "ميفث وول" للاستثمار في الصندوق الأوروبي
للتكنولوجيا العقارية
الدار تسجل نمواً بنسبة 80% في صافي الربح خلال الربع الأول من عام 2021 في
ضوء تحسن أعمال التطوير العقاري
الدار تبيع كافة وحدات مشروع "نوبا لوما" على جزيرة ياس خلال أربع ساعات



الدار تكشف عن النموذج التشغيلي الجديد للمجموعة فيما تدخل مرحلة
النمو الجديدة
"بروفيس" تسرع نموها وتوسع انتشارها عبر الاستحواذ على
"أستيكو لإدارة العقارات"
حكومة أبوظبي اختارت شركة الدار لتكون شريك التنفيذ الاستراتيجي الحصري
لمشاريع رئيسية لإسكان المواطنين والبنية التحتية المجتمعية المرتبطة بها تصل
قيمتها إلى 50 مليون درهم.
الدار تكشف عن خطة تحديد شاملة لـ "ياس مول" بتكلفة 500 مليون درهم على
أن تُستكمل في النصف الثاني من 2022.

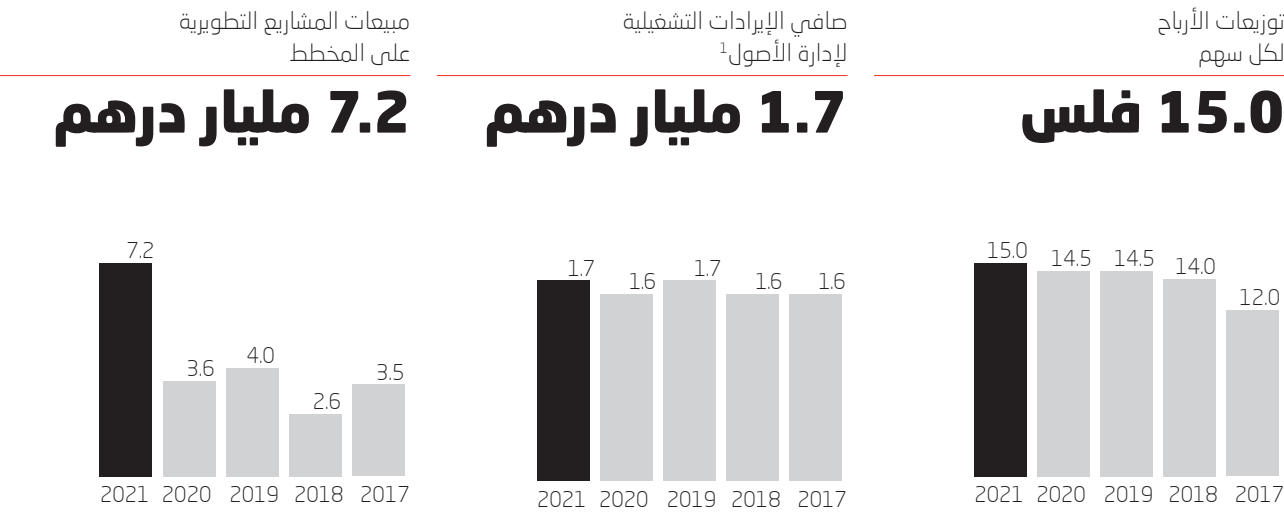
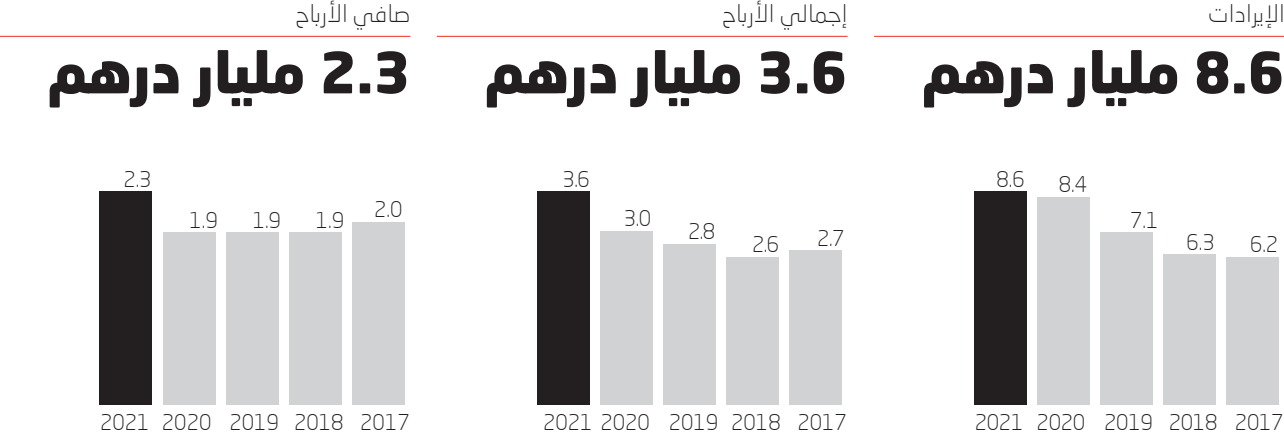


الدار تبيع كافة وحدات مشروع "ذا ماغولياز" الجديد في "ياس إيكس"
الدار تدعم برنامج "نافس" ضمن "مشاريع الخمسين" بتوفير 1000 وظيفة لمواطني
الدولة بحلول عام 2026
نمو إجمالي أرباح الدار بنسبة 20% إلى 834 مليون درهم خلال الربع الثالث من
العام 2021 والدار للتطوير تسجل مبيعات فصلية قياسية بقيمة 2.69 مليار درهم
تحالف الدار العقارية ("الدار") و"القابضة" (ADQ) ينجح في الاستحواذ على حصة
أغلبية في "سوديك" المدرجة في البورصة المصرية



الدار أول شركة عقارية بالمنطقة تحصل على قرض مرتبط بأهداف محددة
للاستدامة
الدار تُعلن بيع جميع فيلات مشروع "ذا ديونز" في السعديات ريزرف
الدار العقارية تبيع كافة قطع الأراضي في مشروع "القرم" المُطل على
الواجهة البحرية
الدار تعزز زخم نموها بزيادة نسبتها 15% على ربحها الإجمالي في الربع الثاني
2021

النتائج المالية



1 باستثناء شركة المحور.

ملاحظة: اكتملت عملية الاستحواذ على "سوديك" في 16 ديسمبر 2021. ونظراً لعدم وجود أي صفقات أو أحداث مهمة من تاريخ الاستحواذ وحتى 31 ديسمبر، لذا فإن نتائجنا المالية لعام 2021 لا تتضمن أداء شركة "سوديك" وتم توحيد الميزانية العمومية اعتباراً من 31 ديسمبر 2021.

نمو تحوليّ



“نواصل التوسع والتقدم بخطوات سريعة وتحقيق المزيد من النمو وتعزيز الأرباح مستندين إلى نموذج أعمالنا المتوازن وعالي الكفاءة، مع إعادة توزيع رأس المال وتوظيفه بفعالية لاغتنام الفرص الجديدة.”

حققت الدار العقارية أداءً مالياً وتشغيلياً متميزاً خلال العام 2021 مدفوعة باستراتيجيتها الطموحة وعلاقتها الوثيقة بمجتمعاتها، مما أسهم في تسريع خطتها للتوسع والتحول والنمو.

على صعيد النتائج المالية، ارتفع صافي الربح بنسبة 21% خلال العام 2021 ليصل إلى 2.33 مليار درهم إماراتي، الأمر الذي دفع مجلس الإدارة إلى التوصية بتوزيعات أرباح نقدية على المساهمين بقيمة 0.15 درهم إماراتي للسهم، وذلك تماشياً مع سياسة توزيع الأرباح الجذابة والتعاقدية في الشركة والرامية إلى تحقيق معدل نمو سنوي مركب لعشر سنوات بنسبة 11% تأكيداً للالتزامنا الراسخ بتوفير عوائد مستدامة لمساهميننا.

واكتسبت إنجازاتنا خلال العامين الماضيين أهمية خاصة كوننا تمكّنا من تحقيقها في ظروف استثنائية وفي ظل الجائحة العالمية وما تخللها من تحديات تأثر بها الأفراد والشركات ولم تستثن أيّاً من القطاعات الاقتصادية. لكن فرق العمل في الدار تصدّت للجائحة بالكثير من المرونة والتفهم والقدرة على التكيف، فلم يدخر موظفونا أي جهد لضمان استمرارية الأعمال ومضي الشركة قدماً على مسار التقدم والنمو والازدهار، والاستمرار في لعب دورها الحيوي كمحفّز أساسي وداعم لجميع أصحاب المصلحة في مجتمعاتنا، من مستأجري وحدائقنا العقارية وصولاً إلى طلاب مدارسنا.

وقد استلهمنا من النموذج الريادي والطموح الذي قادته أبوظبي في مواجهة التحديات العالمية، وبفضل التوجيهات والإجراءات الحكومية الحازمة، شهدنا استجابة استثنائية لمواجهة الجائحة وتحدياتها، ورؤية مدروسة للمضي قدماً في رحلة التعافي عبر برنامج شامل لتحفيز التنمية الاقتصادية والاجتماعية مما رسّخ مكانة الإمارة كأحدى أفضل وجهات العالم للعيش والاستقرار ومزاولة الأعمال.

ومن أبرز البرامج الاقتصادية الشاملة التي أطلقناها دولة الإمارات خلال العام 2021 سلسلة “مشاريع الخمسين” التي تضم مجموعة واسعة من المشاريع والمبادرات التنموية والاقتصادية الرامية إلى تسريع مسيرة تقدم ونمو دولة الإمارات وترسيخ موقعها المحوري كوجهة متميزة تستقطب نخبة المواهب والمستثمرين. كما أصدرت الدولة مجموعة من التعديلات التشريعية المرتبطة بتنظيم ملكية الشركات لجذب وتسهيل الاستثمار وتأسيس الشركات، وفي الوقت نفسه وضع ضمانات قانونية تدعم تطبيق أفضل ممارسات الحوكمة والملكية الفكرية. وفي الإطار نفسه وتماشياً مع مبادئ الانفتاح والتسامح والتعايش في دولة الإمارات العربية المتحدة، أدخلت تعديلات جديدة على قانون الأحوال الشخصية تعكس التنوع الثقافي لسكانها.

وتماشياً مع قيمنا ونهجنا القائم على مواكبة ظروف بيئة عملنا ومساندة مجتمعاتنا، تحرص الدار على دعم رؤية الدولة وتطلعاتها وأهدافها الطموحة من خلال التزامها بتوظيف وتدريب 1000 مواطن إماراتي بحلول عام 2026. وفي السياق نفسه، وبينما نواصل تنمية وتوسيع منصات أعمالنا، نظل تركيزنا منصباً على تحقيق رؤيتنا الطموحة لبناء اقتصاد مستدام قائم على التكنولوجيا، ويوفر الفرص المجزية للأفراد والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات بمختلف أحجامها. ومن هذا المنطلق، يقدم مجلس إدارة الدار دعمه الكامل لبرامج التكنولوجيا والاستدامة في الشركة، بما يضمن دمج آلية شاملة للقضايا البيئية والاجتماعية والحوكمة في كل جانب من جوانب استراتيجية الشركة وعملياتها. ونثق بأهمية هذا النهج ودوره المحوري في ترسيخ علاقاتنا مع جميع أصحاب المصلحة، إلى جانب دعم المبادرة الاستراتيجية لدولة الإمارات لتحقيق الحياد المناخي بحلول 2050.

وقد خوّلنا هذا المزيج القوي والفريد بين قوة الأداء المالي والخبرة وشبكات الأعمال الواسعة وسوقنا الرئيسي المزدهر، أبوظبي، إنجاز تحوّل نوعي لافت. ونواصل التوسع والتقدم بخطوات سريعة وتحقيق المزيد من النمو وتعزيز الأرباح مستندين إلى نموذج أعمالنا المتوازن وعالي الكفاءة، وإعادة توزيع رأس المال وتوظيفه بفعالية لاغتنام الفرص الجديدة.

في الختام، أتوجه بالشكر والتقدير إلى جميع أصحاب المصلحة، بمن فيهم مستثمرونا وشركاؤنا وعملاؤنا وجميع المقيمين في مجتمعاتنا، والشكر موصول أيضاً إلى موظفينا لتفانيهم المستمر وإسهاماتهم القيمة في رحلة نمونا، وأنطلع بعين التفاؤل والأمل لكل ما سيحمله لنا المستقبل من فرص وإنجازات مثمرة.

معالي محمد خليفة المبارك
رئيس مجلس إدارة الدار العقارية

استراتيجية نمو محددة الأهداف



“شكّل أداؤنا القوي في مرحلة مليئة بالتحديات الاقتصادية العالمية خلال العام 2021 انعكاساً لقدرة الدار الفريدة على مواجهة الصعوبات والأزمات، بل واغتنامها وترجمتها إلى فرص لمواصلة الازدهار.”

حقّقت الدار نتائج متميزة من الناحيتين التشغيلية والمالية خلال العام 2021، مؤكدة قوة أعمالها وقدرتها الفريدة على النمو والمرونة والتحول السريع. وجاءت هذه النتائج مدفوعة باستراتيجية نمو مدروسة ومركزة، ونموذج تشغيلي مرن وفعال ومصمم لتحقيق أفضل العوائد الممكنة، ومحفظة أعمال متنوعة. وساهمت هذه العوامل مجتمعة في دفع جهودنا لتوسيع منصة أعمالنا والمضي قدماً في رحلة نمونا المستمرة.

كما شكّل أداؤنا القوي في مرحلة مليئة بالتحديات الاقتصادية العالمية خلال العام 2021 انعكاساً لقدرة الدار الفريدة على مواجهة الصعوبات والأزمات، بل واغتنامها وترجمتها إلى فرص لمواصلة الازدهار. واستفادت بيئة الأعمال في سوقنا الأساسي بأبوظبي من عدة محفزات، كان أبرزها إطلاق برنامج تطعيم رائد عالمياً للوقاية من فيروس كورونا، وحزمة من المبادرات الاقتصادية والاجتماعية التي تستهدف دعم القطاع الخاص وتسريع نموه.

كما شهد القطاع العقاري في أبوظبي تحسناً لافتاً خلال العام 2021، مدفوعاً بالموودة القوية ثقة المستهلكين إلى جانب اتباعنا نهجاً مدروساً قائماً على الأبحاث والبيانات لإطلاق مشاريع تطويرية جديدة. وتواصل الدار أيضاً تعزيز مكانتها كشريك قوي وموثوق فيه على مستوى القطاع عبر تسليم المشاريع والمجتمعات العقارية الرائدة، مما مكّنها من تتوؤ المرتبة الأولى بصفحتها الأسرع نمواً على مؤشر قوة العلامة التجارية في القطاع العقاري في الدولة، وذلك بعدما ارتفعت قيمة علامتها التجارية بنسبة 20% في العام 2021.

وفي ضوء كل هذه المعطيات، نجحت الدار للتطوير في تسجيل أعلى مبيعات سنوية في تاريخها بقيمة 7.2 مليار درهم إماراتي. وترافق هذا الإنجاز مع توسيع قاعدة عملائنا عبر زيادة أعداد مشتري العقارات في أبوظبي من الفئات الأصغر سناً والإناث، مما شكّل دليلاً واضحاً على جاذبية منتجاتنا وحلولنا في السوق. كما حقّقت “الدار للاستثمار” نمواً كبيراً في الدخل من الإيجارات وزيادة في قيمة رأس المال المُستثمر عبر محفظتها. وساهم نهج العمل والإدارة النشطة للأصول في تعزيز القدرة على الاحتفاظ بالمستأجرين وزيادة مستويات الإشغال في جميع القطاعات وتحديداً في قطاع التجزئة حيث أثمرت عملية تجديد ياس مول وإعادة ترسيخ علامته التجارية عن نسبة إشغال شبه كاملة.

وكان أداؤنا المالي المتميز وميزانيتنا العمومية القوية بمثابة اللبنة الأساسية لتنفيذ برنامج التحول والنمو في شركة الدار. فتمكنا من التحرك بسرعة وحسم لاغتنام فرص النمو الجديدة وتحقيق عوائد جذابة، بالاعتماد على نموذج أعمال يعيد توزيع رأس المال بفعالية وكفاءة. وساهمت هذه السرعة في الأداء في زيادة وتيرة النشاط الاستثماري خلال العام الماضي، وكان أبرز تلك الاستثمارات الاستحواذ على نسبة 85.52% من رأس المال القائم لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، إحدى شركات التطوير العقاري المدرجة في البورصة المصرية، ثم توسّعنا مؤخراً إلى سوق رأس الخيمة من خلال عمليتي استحواذ أساسيتين في قطاعي التجزئة والضيافة.

واختتمت الشركة أداءها القوي للعام 2021 بسيولة نقدية حرة متاحة لديها بقيمة 5.4 مليار درهم إماراتي وتسهيلات بنكية غير مسحوبة بقيمة 4.7 مليار درهم إماراتي يمكنها استخدامها لتغطية النفقات الرأسمالية اللازمة لتعزيز توسعها وتنويع قاعدة أصولها وفق مرتكزات خطتها للنمو. وأبرمنا شراكة استراتيجية تاريخية في فبراير 2022 مع شركة “أبولو جلوبال مانجمنت” (“أبولو”)، إحدى أكبر شركات إدارة الاستثمارات البديلة في العالم، تستثمر بموجبها “أبولو” ما مجموعه 5.1 مليار درهم إماراتي في شركة الدار.

خلال السنوات القادمة، سيمو دور الدار للاستثمار كمحرك رئيسي للنمو، ولا سيما أننا وضعنا خطاً قوية لاغتنام المزيد من الفرص الاستثمارية المربحة. كما سنواصل توظيف رأس المال بشكل فعال لدفع خطط التوسع والنمو وتعزيز تنوع فئات الأصول. واليوم تستمر وحدات أعمالنا المتنوعة، بما في ذلك الدار للتعليم والدار للعقارات والدار للضيافة والترفيه في ترسيخ مكانتها الرائدة في السوق من خلال الاستثمار في المزيد من التوسع وبناء القدرات مما سيعزز قدرتها على توليد العائدات.

وستستمر “الدار للتطوير” في تطوير وجهات رائدة وبناء مجتمعات نابضة في أبوظبي والمنطقة عموماً، ومن شأن شركة “سوديك” أن توفر لنا منصة ممتازة لتعزيز حضورنا في السوق المصرية التي تزخر بالفرص والإمكانات، بفضل التركيبة السكانية الشابة ونمو الطبقة المتوسطة وزيادة الطلب على العقارات السكنية الفاخرة ومتعددة الاستخدامات.

وقد ساهم التعافي الاقتصادي المستدام في دولة الإمارات، وبيئة الأعمال الإيجابية الداعمة للنمو، في دعم أدائنا لتواصل المضي قدماً مستلهمين طموحنا من الرؤية الطموحة والتوجهات الحكيمة لقيادتنا الرشيدة. وأنا على ثقة تامة بأن الدار العقارية ستوظف كل الزخم القوي الذي حققناه عام 2021 لتسريع خطط النمو والتقدم بخطوات ثابتة، بينما نواصل توزيع رأس المال وإنجاز التحول البثاء في أعمالنا بوتيرة أسرع وبنهج أكثر كفاءة.

طلال الخياصي

الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية

القطاعات التي تنشط فيها

يعكس الاستحواذ الأخير للدار على شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"، إحدى كبريات شركات التطوير العقاري في مصر، وعمليات الاستحواذ الأخرى التي قامت بها في رأس الخيمة في عام 2022، الجهود المستمرة التي تبذلها الشركة لتنويع محفظتها.

ومع استمرار عملياتها بشكل أساسي في القطاعات السكنية والتجزئة والمكتبية والضيافة، تواصل الدار جهودها لتنويع وتوسيع نطاق أصولها وخلق مصادر بديلة للإيرادات كما يتجلى واضحاً في نشاطها الاستثماري الأخير في رأس الخيمة مع الاستحواذ على الحمرا مول وفندق "ريكسوس باب البحر".

المكاتب التجارية

عقب فترة طويلة اقتصرت على عدد محدود من المشاريع الجديدة، شهد قطاع المكاتب اكتمال حوالي 150 ألف متر مربع من المساحات الجديدة. ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى تسليم حرم “توفور 54” في جزيرة ياس، فضلاً عن تسليم العديد من العقارات التجارية الأخرى عبر مناطق جزيرة أبوظبي عموماً⁵. وبالتالي، بات إجمالي مخزون المساحات المكتبية القابلة للتأجير يبلغ حوالي 3.9 ملايين متر مربع بنهاية عام 2021⁵.

وبقيت ديناميكيات سوق التأجير ضعيفةً بشكل عام، مع نشاط محدود من جانب الشركات العالمية. ومع ذلك، استمر شاعلو الحكومة و الشركات الحكومية بتقديم الدعم الإيجابي وتحديداً عبر مساحات الفئة A، والتي لا تزال قليلة نسبياً مقارنةً بمخزون السوق عموماً.

ولا تزال عمليات طرح العروض المضاربة قليلة ومتباعدة. وهذا يدعم العقارات المكتبية عالية الجودة من الفئة A على المدى القصير مع استمرار التوجه نحو الجودة، مما يثمر عن ارتفاع معدلات إشغال الأصول المتميزة.

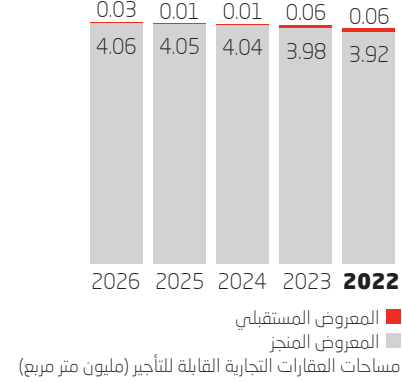
وشهد متوسط معدلات الشغور انتعاشاً طفيفاً خلال العام الماضي، رغم أن أصول الدار المكتبية من الفئة A تواصل تحقيق أداء متحسن وجذب المزيد من المستأجرين، مما أدى إلى معدل إشغال يبلغ حوالي 93% في ختام الربع الأخير 2021⁵.

النظرة المستقبلية

مع استمرار انخفاض حجم المساحات المكتبية قيد الإنشاء على المدى الطويل، باتت مساحة المشاريع المستقبلية لا تتجاوز حالياً 0.25 مليون متر مربع للفترة 2022- 2026. وهذا يعني تسليم عدد محدود جداً من المساحات المكتبية المضاربة الجديدة خلال السنوات الخمس المقبلة.

وسيساهم هذا في مواصلة دعم أداء سوق الفئةA رغم أنه من غير المرجح أن تشهد مستويات الطلب أي انتعاش ملحوظ دون تسجيل زيادة أقوى بكثير في معدلات التوظيف على مستوى المكاتب.

حجم المعروض المستقبلي من مشاريع المساحات المكتبية حسب العام (2026-2022)



المصدر: دراسة الدار

التجزئة

شهدت سوق التجزئة استكمال العديد من المشاريع الرئيسية خلال عام 2021، بما في ذلك تسليم وافتتاح أولى وحدات البيع بالتجزئة في مشروع “القناة”. وبالمجمل، تم استكمال أكثر من 100 ألف متر مربع من مساحات التجزئة الجديدة، مما يرفع إجمالي مخزون المساحات القابلة للتأجير إلى أكثر من 2.9 ملايين متر مربع حتى نهاية 31 ديسمبر 2021⁵.

ورغم رفع العديد من القيود التي فرضتها جائحة “كوفيد-19” في الإمارة، لا تزال هناك بعض القيود التي تخص السعة، فضلاً عن استمرار تطبيق بروتوكولات ارتياد المتاجر والدوائر الحكومية والفعاليات الترفيهية.

وعلى الرغم من هذه القيود، شهد قطاع التجزئة انتعاشاً إيجابياً خلال عام 2021 تزامن مع ارتفاع حجم الإقبال والمبيعات مقارنة بعام 2020.

وفي حين زادت معدلات السفر إلى الخارج بشكل ملحوظ خلال العام الماضي، لا يزال قطاع التجزئة يستفيد من السوق المحلية رغم تقييدها، مما حفز عملية الانتعاش خاصة خلال أشهر الصيف عندما تراجعت معدلات السفر الخارج كثيراً عن السابق.

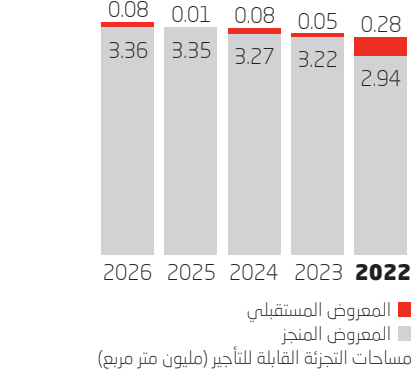
وبدورها انتعشت معدلات الإشغال خلال عام 2021، حيث سجلت محفظة الدار زيادة من 83% في نهاية عام 2020 إلى 93% في نهاية الربع الأخير 2021. ومع ذلك، لا تزال الضغوط مركزة في جوانب أخرى للقطاع في ضوء تنامي سوق الإيجار، الأمر الذي يفسر انخفاض متوسط معدلات الإيجار بنسبة 5% وسط ارتفاع العرض وتراجع مقومات الطلب الأساسية عبر العديد من الأصول والمواقع الثانوية.

النظرة المستقبلية

من المقرر تسليم حوالي 500 ألف متر مربع من مساحات التجزئة الإيجارية الجديدة في مجال التجزئة بين عامي 2022 و 2026، والتي يأتي القسم الأكبر منها مع افتتاح مركز ريم مول (جزيرة الريم) في الربع الأول 2022.

أما بالنسبة لعروض التجزئة الأخرى؛ فهي أكثر تشعباً وتتوزع عبر مراكز التسوق الموجودة في المجمعات والأحياء السكنية الأصغر حجماً، وغيرها من المشاريع الطرقية ومشاريع التجزئة متعددة الاستخدامات. ويشير الحجم الكبير لمنتجات التجزئة الجديدة إلى استمرار نمو سوق الإيجار على المدى القصير إلى المتوسط.

حجم المعروض المستقبلي من مشاريع التجزئة حسب العام (2026-2022)



المصدر: دراسة الدار

الضيافة

شهد قطاع الضيافة في أبوظبي عاماً حافلاً بالانتعاش، حيث زادت أعداد الزوار جراء تخفيف قيود الدخول المفروضة على المسافرين الدوليين والمحليين نتيجة “كوفيد-19”.

وارتفع إجمالي عدد نزلاء الفنادق بنسبة 4.1% من حوالي 3.15 مليون نزيل في عام 2020 إلى 3.28 مليون خلال عام 2021. ومع ذلك، يبقى هذا الرقم أقل بنسبة 36.2% مقارنة بعام 2019 الذي سجل 5.1 مليون نزيل.

واختتمت فنادق أبوظبي عام 2021 بتسجيل معدل إشغال قدره حوالي 70%، متراجماً عن 73% في عام 2019 خلال أوقات ما قبل الجائحة، لكنه تحسن عن معدل 66% المسجل في عام 2020. وهو ما عكس حالة انتعاش عامة عبر قطاع السياحة والضيافة الإماراتي، حيث بلغ متوسط إشغال فنادق دبي 67%، متحسناً عن 54% في عام 2020، ومتراجماً عن 75% في عام 2019.

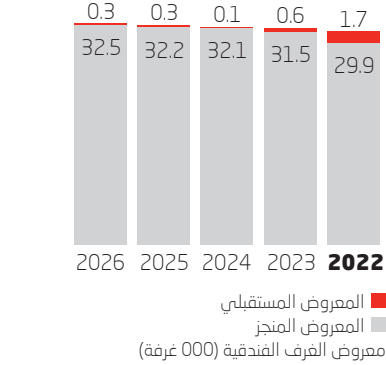
وبصرف النظر عن استكمال أكثر من 1200 غرفة جديدة، شهدت معدلات الإشغال في أبوظبي انتعاشاً ملحوظاً أضاف سعة أكبر إلى السوق خاصة في جزيرة ياس⁵. ومن المتوقع افتتاح عدد مماثل من الغرف الجديدة خلال عام 2022، مع التركيز بشكل أساسي على جزيرة أبوظبي الرئيسية.

وترافق ارتفاع الطلب في القطاع مع تحسن أسعار الغرف التي بلغت متوسط 314 درهماً إماراتياً للغرفة/ الليلة مقابل 278 درهماً للغرفة/ الليلة خلال عام 2020، زيادة قدرها أكثر من 11% على أساس سنوي؛ لكن هذا المعدل لا يزال منخفضاً بنحو 13% مقارنة بعام 2019. وبالنسبة للإيرادات المسجلة لكل غرفة، فقد حققت انتعاشاً أكبر حتى؛ حيث قفزت بنسبة 18% من 187 درهماً للغرفة/ الليلة إلى 211 درهماً للغرفة/ الليلة. ومع ذلك، بقيت المعدلات المسجلة أقل من عام 2019 بنسبة 18%، ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى انخفاض متوسط الأسعار اليومية.

النظرة المستقبلية

من المتوقع أن يواصل الطلب الذي يشهده قطاع السياحة العالمي عموماً انتعاشه خلال عام 2022، مما يدعم تحسن أداء سوق الفنادق المحلية.

حجم المعروض المستقبلي من مشاريع الضيافة حسب العام (2026-2022)



المصدر: دراسة الدار

المراجع

5. الدار

6. جي إل إل

المراجع

7. دائرة الثقافة والسياحة- أبوظبي

8. دائرة الاقتصاد والسياحة – دبي

تحقيق قيمة مستدامة على المدى الطويل

تلعب الدار العقارية دوراً محورياً في نمو وازدهار إمارة أبوظبي وتنويع اقتصادها. وتتطلع إلى تبني نموذج عمل مستدام من خلال التنبؤ باحتياجات عملائنا ومجتمعاتنا وشركائنا وموظفينا، وتلبية هذه الاحتياجات. ولعل توظيف خبراتنا يؤهلنا لمواكبة ظروف السوق المستقبلية ودعم رؤيتنا الرامية لخلق القيمة على المدى الطويل.

النتائج

المالية

نمو طويل الأجل في قيم الدخل والأصول، مما يتيح لنا لإعادة الاستثمار في أعمالنا والإبقاء بالتزاماتنا تجاه مساهميننا.

المادية

إنشاء وجهات جذابة توفر المكان الأمثل للعيش والعمل والترفيه.

الاجتماعية والعلاقات

القدرة على مساعدة الشركات والأفراد- بمن فيهم موظفينا لتحقيق الازدهار.

تدخل استراتيجيتنا في صميم أعمالنا

أفاق الأداء المالي



تميّز في الأداء



تلبية تطلعات العملاء



التوسع والنمو



الكوادر المبدعة والابتكار والاستدامة والتحول الرقمي



الأنشطة الرئيسية

تأمين الأراضي

مخزون الأراضي ومشتريات الأراضي



تنشيط الأراضي

بناء البنية التحتية



إدارة المشاريع التطويرية للأطراف الثالثة

بما يشمل إدارة الأصول

الاستثمار في الأراضي

بيع الأراضي أو تطوير المشاريع السكنية وبيعها

الإستحواذ على وإدارة وإعادة تدوير قاعدة متنوعة من الأصول

الأعمال العقارية والتكميلية

المدخلات

المالية

نستثمر في مجال عملنا من خلال رأسمال المساهمين، والإقتراض، ورأس المال القائم.

المادية

أراضي ومباني، والمواد والتقنيات التي نستخدمها، والبيئة الطبيعية.

الاجتماعية والعلاقات

علاقاتنا مع العملاء والمجتمعات والحكومات والشركاء، وكفاءات موظفينا.

قيمنا هي الركيزة الأساسية لجميع أعمالنا

التعاون

الابتكار

المرونة

التنوع
والشمولية

تلبية تطلعات
العملاء

تحقيق عوائد مستدامة من خلال الإستثمارات المدروسة والاستراتيجيات المبتكرة

تجسد رؤيتنا المؤسسية طموحاتنا، بينما تعكس رسالتنا هويتنا ومجموعة القيم التي نلتزم بها. وكلتاهما تشكلان الركيزة الأساسية في مساعينا الاستراتيجية والتزامنا الراسخ تجاه كافة أصحاب المصلحة والشركاء.

رسالتنا

أن نضع عملائنا في مقدمة أولوياتنا عن طريق دمج الاستدامة والجودة والتكنولوجيا والابتكار في كل ما نقوم به.

رؤيتنا

أن نكون شركة رائدة على مستوى المنطقة في مجال تطوير وإدارة المشاريع العقارية، وأن نوfer لحظات وتجارب لا تنسى وقيمة استثنائية لعملائنا ومساهميننا.

قيمنا

تلبية تطلعات عملائنا

نقدم لعملائنا تجربة استثنائية خلال مختلف مراحل علاقتنا بهم.

التنوع والشمولية

نؤمن ثقافة التنوع ومعاملة الجميع بمبادئ الاحترام والشمولية والحفاظ على الكرامة الإنسانية.

المرونة

نمتاز بسرعة الاستجابة، والديناميكية والالتزام.

الابتكار

نتخطى المألوف ونمضي إلى أبعد الحدود سعياً إلى الإبداع في كل ما نقوم به.

التعاون

نعمل بروح الفريق الواحد، حيث تتضافر جهودنا لبلوغ أبعد مدى في تحقيق أهدافنا المشتركة.

آفاق الأداء المالي

زيادة قيمة استثمارات المساهمين

تحقيق عائدات أعلى وزيادة هامش الربح

تحقيق النمو المستدام

تعزيز القيمة للعملاء

نحن شركة عقارية تحظى بالثقة والتقدير...

نطور تجارب لا تنسى...

مما يولد عوائد مستدامة

أهدافنا الاستراتيجية



آفاق الأداء المالي



تميز في الأداء



تلبية تطلعات العملاء



التوسع والنمو



الكوادر المبدعة والابتكار و الإستدامة والتحول الرقمي

آفاق الأداء المالي

**نهدف إلى تعزيز
قيمة العوائد المالية
بما يدعم استثمارات
مساهميننا من خلال
مواصلة تنمية وتوسيع
محفظتنا والارتقاء
بمستوى كفاءتنا.**

الأهداف الاستراتيجية

- تعزيز القيمة المستدامة التي نوفرها لمساهميننا
- تنمية أرباحنا وتحسين هوامشنا الربحية
- تطوير وتوسيع نطاق نموونا المستدام



إنجازات الشركة في عام 2021

- زيادة الإيرادات بنسبة 2% إلى 8.58 مليار درهم إماراتي.
- زيادة إجمالي الأرباح بنسبة 21% إلى 3.60 مليار درهم إماراتي.
- تسجيل صافي أرباح قوي قدره 2.33 مليار درهم في عام 2021 بزيادة نسبتها 21% على أساس سنوي.
- وصول ربحية السهم إلى 0.295 درهماً، بزيادة قدرها 20% على أساس سنوي، مما يعكس النمو المستدام لقيمة المساهمين.
- نمو كبير في أعمال إدارة المشاريع القائمة على الرسوم (إجمالي القيمة التراكمية للمشاريع 41.1 مليار درهم)، ووصل إجمالي قيمة النفقات الرأسمالية التي تم إنفاقها في عام 2021 إلى 6.9 مليار درهم.
- إمكانات كبيرة للنمو بفضل امتلاك ميزانية عمومية قوية وتسهيلات ائتمانية غير مسحوبة.

خطط الشركة لعام 2022

- **الدار للتطوير**
 - تحقيق مبيعات منسجمة مع عام 2021 على صعيد المشاريع التطويرية.
 - تعزيز نمو أعمال إدارة المشاريع القائمة على الرسوم.
- **الدار للاستثمار**
 - السعي لتحقيق نمو من خانتين في صافي الدخل التشغيلي لعام 2021 من خلال عمليات الاستحواذ.
 - زيادة الأصول المدارة ومواصلة تحقيق عوائد جذابة من خلال الاستثمارات التراكمية وإدارة الأصول النشطة وإعادة تدوير رأس المال.
 - الحفاظ على مستويات إجمالي الديون بما يتماشى مع السياسات المالية.
 - مواصلة الالتزام بتحقيق عوائد المساهمين مدعومة بسياسة توزيع الأرباح المستندة إلى الأداء.

تميز في الأداء

الأهداف الاستراتيجية

- الالتزام بتسليم مشاريعنا في الوقت المحدد ووفقاً للميزانية المخطط لها ومواصفات الجودة المطلوبة.
- تحقيق أعلى قيمة ممكنة واغتنام الفرص عبر محفظة أصولنا.
- الإرتقاء بكفاءة عملياتنا وتعزيز سلسلة القيمة.
- ترسيخ أسس ثقافة وممارسات الجودة العالية عبر كافة جوانب أعمالنا.
- تحقيق قيمة مستدامة وخفض التكاليف عبر محفظة استثماراتنا.



نسعى لتحقيق المرونة من خلال تحسين العمليات التشغيلية وكفاءة سلسلة التوريد، بهدف ضمان تنفيذ المشروعات وتسليمها وفقاً للجدول الزمني والميزانية المحددة، مع إدارة محفظة أصولنا واستثماراتها بكفاءة وفعالية.

إنجازات الشركة في عام 2021

- تعزيز الكفاءة التشغيلية بنسبة 13٪ نتيجة التحول في النموذج التشغيلي مقارنة بهام 2020.
- بلغت معدلات الإشغال 93٪ في محفظة الأصول التجارية والسكنية وأصول التجزئة.
- تم تسليم 1700 وحدة عبر 6 مجمعات.
- إدارة 53000 وحدة عبر الاستحواذ على شركة "استيكو"، لتصبح الدار أكبر شركة لإدارة العقارات في دولة الإمارات.

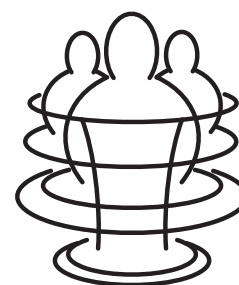
خط الشركة لعام 2022

- تقديم خدمات ومنتجات قيّمة لمشاريعنا الحالية.
- تعديل نموذجنا التشغيلي بغية تعزيز فرص تحقيق القيمة والتأثر ومواءمة خطط النمو.
- تكثيف الاستثمار بمجال الخدمات الرقمية والنموذج التشغيلي عبر محفظة المجموعة.
- وضع وتنفيذ أطر عمل عالمية المستوى تعزز من عاملي الكفاءة والمرونة.

تلبية تطلعات العملاء

الأهداف الاستراتيجية

- التواصل الفعال مع العملاء والمستهلكين على كافة مستويات أعمالنا.
- توفير تجربة عملاء استثنائية.
- توطيد علاقاتنا مع العملاء من خلال برامج الولاء وحملات التسويق الموحدة.
- دمج وتعزيز ممارسات الإستدامة الاجتماعية والبيئية.



التركيز على تلبية تطلعات واحتياجات العملاء في كل عمل نقوم به، بما يضمن ترسيخ الثقة من خلال التواصل الفعال مع عملائنا وتزويدهم بتجربة استثنائية.

إنجازات الشركة في عام 2021

- استقطاب 68000 عميل عبر محفظة مشاريع الدار.
- تحسن بنسبة 10٪ في نتيجة أداء المجموعة على مؤشر الترويج الصافي.
- زيادة بنسبة 111٪ في عضوية برنامج الولاء الرقمي "دارنا".
- إطلاق مشروع إدارة الطاقة لضمان الحد من استهلاك الطاقة بنسبة 20٪ عبر 80 من أصول محفظتنا.
- تحقيق الريادة في تصنيفات الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة على مستوى القطاع والمنطقة.
- الإعلان عن مشاريع رعاية رئيسية مثل رعاية نادي مانشستر سيتي لكرة القدم و فريق الإمارات للدراجات.

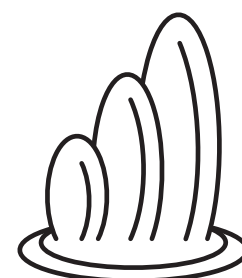
خط الشركة لعام 2022

- تنفيذ إدارة متكاملة لإدارة علاقات العملاء عبر محفظتنا للارتقاء برؤيتنا ومستوى الاستجابة.
- استقطاب شرائح جديدة من العملاء عبر التسويق الدولي.
- زيادة تخصيص المنتجات والخدمات المقدمة عبر تفعيل مشاركة العملاء.
- تخصيص استثمارات كبيرة بمجال الاستدامة والاستفادة من مكتسبات منظومة إدارة الطاقة.

التوسع والنمو

الأهداف الاستراتيجية

- اقتناص فرص التوسع الإقليمي والدولي واستثمارها.
- تعزيز نمو محفطتنا المحلية على نحو مستدام وفعال.
- تحقيق الاستخدام الأمثل لأصولنا وتعزيز معدلات نموها.
- التواصل بشكل فعال مع أصحاب المصلحة والشركاء الرئيسيين لدفع عجلة نمو أعمالنا.



تعزيز قيمة أصولنا من خلال مواصلة مسيرة النمو المستدام في أسواق جديدة، والتقدم بخطى مطردة في تنفيذ المشروعات التطويرية النوعية وإبرام صفقات الاستحواذ مع اعتماد استراتيجيات تسويقية مبتكرة.

إنجازات الشركة في عام 2021

- استحواذ بقيمة مليار درهم إماراتي على شركة سوديك المصرية من خلال تحالف الدار والفايزة ADQ.
- مشاريع ضخمة للتطوير والإدارة بقيمة 5 مليار درهم تقريباً بالتعاون مع حكومة أبوظبي.
- مبيعات قياسية لـ 7 مشاريع حديثة الإطلاق بقيمة 7 مليارات درهم إماراتي.
- مشروع بقيمة 500 مليون درهم إماراتي لتحديد "ياس مول".
- 509 ملايين درهم إجمالي قيمة الاستثمارات الجديدة في أصول ضمن محفظة استثمارات الدار.

خط الشركة لعام 2022

- سيتم توظيف رأس مال يزيد عن 5 مليارات درهم إماراتي بشكل استباقي في محفطتنا الاستثمارية خلال عام 2022.
- تسريع وتيرة التركيز على الاستثمارات البديلة وفئات الأصول.
- اغتنام فرص الاستثمار وزيادة المبيعات خارج أبوظبي.
- تقييم الأسواق وفئات الأصول الجديدة التي يمكن أن تتكامل معاً وتضيف القيمة إلى محفظة الدار.
- تقييم المزيد من فرص الاندماج والاستحواذ على المستوى الدولي.

الكوادر المبدعة والابتكار و الاستدامة والتحول الرقمي



خط الشركة لعام 2022

- تعزيز التنوع والشمولية في جميع جوانب أعمالنا.
- مواصلة الاستثمار في مجال تطوير وتنمية كوادرنا.
- المساهمة في توظيف أكثر من 1000 مواطن في القطاع الخاص في أبوظبي.
- ترسيخ مكانة الدار كمؤسسة رائدة تعتمد على البيانات لخلق القيمة في القطاع.
- تعزيز منصة الابتكار لدينا من خلال الاستثمار في مسرعات الأعمال وصناديق رأس المال الجريء المتخصصة في تطوير تكنولوجيا العقارات.

إنجازات الشركة في عام 2021

- تصنيف الدار كمكان رائع للعمل.
- الالتزام بتدريب أو توظيف 1,000 مواطن إماراتي في السنوات الخمس القادمة كجزء من برنامج "نافس".
- التعاون مع مؤسسة زايد العليا لخلق فرص العمل والتدريب لأصحاب الهمم.
- استثمار 23 مليون درهم إماراتي في الصناديق المتخصصة بتطوير تكنولوجيا العقارات المبتكرة.
- إطلاق 4 مشاريع تجريبية عبر برنامج "ابتكار"، فضلاً عن إطلاق برنامج "سكيل أب" للشركات الناشئة القادرة على جمع تمويلات من السلسلة "أ" أو السلسلة "ب".
- حجز أكثر من 81 ليلة لشهر نوفمبر عبر الإطلاق التمهيدي للموقع الإلكتروني "كلاود ليفينغ" المتخصص بالتأجير قصير الأجل.

الأهداف الاستراتيجية

- الاستفادة من البيانات لاتخاذ قرارات أكثر استنارة.
- توظيف تقنيات مبتكرة ورائدة في جميع عملياتنا وخدماتنا.
- تمكين ودمج الابتكار في مختلف جوانب أعمالنا.
- استقطاب المواهب عالية الأداء والاحتفاظ بها.
- تطوير مهارات موظفينا وتعزيز انتمائهم لبيئة عملهم.
- تشجيع ودعم ثقافة الابتكار والإبداع في العمل.



**استقطاب الكفاءات
المتميزة والاحتفاظ
بها، مع ترسيخ أسس
بيئة عمل تحفز
الإبداع، وتبني حلول
تكنولوجية مبتكرة.**

إطار واستراتيجية الاستدامة

بيان الرؤية

تتجسد رؤيتنا في إبداع تجارب لا تنسى وتوفير قيمة استثنائية لعملائنا ومساهميننا وجميع المعنيين بمنظومة أعمالنا.

بيان المهمة

نضع مصلحة عملائنا في مقدمة أولوياتنا عبر تطبيق أعلى معايير الاستدامة والجودة والتكنولوجيا والإبداع في كل ما نقوم به.

هدفنا في مجال الاستدامة

بناء غد أفضل للجميع

تقوم ثقافتنا في جوهرها على تطبيق مبادئ الاستدامة في كل ما نقوم به على مستوى العمليات والتعاون والابتكار والنمو.

ركائز الاستدامة



البيئة



الموظفون



المجتمع



الاقتصاد

أصحاب المصلحة

فرق العمل / المساهمين والمستثمرين / المجتمعات المحلية / الشركاء / وكالات التصنيف والإعلام / الحكومة والهيئات المنظمة / العملاء / الشركات التابعة / الموردون والمقاولون / المصارف والجهات القارضة

حوكمة الاستدامة

مجلس الإدارة / الإدارة التنفيذية / قسم الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية / مجلس الاستدامة / أبطال الاستدامة

الأهداف العالمية للتنمية المستدامة



القيم المشتركة

رؤية الإمارات 2021 | برنامج غداً 21 | الخطة الوطنية للتغير المناخي من عام 2017 إلى عام 2050 | الأجندة الخضراء لدولة الإمارات

يلخص هذا التقرير إنجازات الدار في مجال الاستدامة خلال عام 2021. وسيتم الإعلان عن أدائها في هذا المجال بشكل مفصل وشامل في تقرير الاستدامة لعام 2021 الذي سيتم إصداره في النصف الأول من عام 2022.

نهج الدار في الاستدامة

وأعلننا عن التزامنا بالحياد الكربوني منذ وضع سنوات، واليوم نلتزم بتطوير وإطلاق خطة مبنية قابلة للتطبيق على أرض الواقع. وأحرزنا العام الماضي تقدماً كبيراً في خطة عمل الدار للحياد الكربوني، بما في ذلك دراسة الجدوى التجارية منها. وتماشياً مع تعهد دولة الإمارات بأن تصبح دولة خالية من الكربون بحلول عام 2050، عدلت الدار التزامها، بحيث تصبح نسبة الكربون صفر في أعمالها أيضاً بحلول ذلك الوقت.

واستجبتنا في عام 2021 لتوصيات فريق العمل المعني بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ، من خلال إجراء تقييم ومراجعة شاملة للمخاطر والفرص التي يسببها تغير المناخ لأعمالنا. وسباعدنا ذلك في إرساء نهج حوكمة قوي، وتعزيز إفصاحاتنا، وإدارة مخاطر تغير المناخ التي تواجهنا أثناء تنفيذ أعمالنا. كما انضمت الدار إلى الميثاق العالمي للأمم المتحدة في العام الماضي، لتعزيز انسجام استراتيجيتنا ومبادراتنا مع الأجندة العالمية للأمم المتحدة في مجال الاستدامة.

كشركة رائدة في تطوير وتمكّن وإدارة العقارات، فإننا ندرك تماماً مسؤوليتنا تجاه بيئتنا وموظفينا. ورغم أننا ما زلنا في بداية رحلة الاستدامة، لكننا مؤمنون بقدرتنا على تحقيق الريادة في هذا المسار وبشكل يعود بالفائدة علينا وعلى الأجيال القادمة. وقد حققنا تقدماً مطرداً في ركائز الاستدامة الأربعة التي حددناها لنا، وهي: الاقتصاد والمجتمع والموظفين والبيئة.

وخلال عام 2021، وحفاظاً متاً على وفائنا بالتزاماتنا، قمنا بتطبيق مؤشرات الأداء الرئيسية بشكل متعاقب في جميع شركات الدار وإدارتها وشركاتها التابعة. ونعمل حالياً على تحديث خطط التنفيذ التفصيلية لشركة الدار للاستثمار والدار للتطوير بإضافة هدف إزالة الكربون إليها، ودعم وحدات أعمالنا لإطلاق مبادرات فعالة في مجال الاستدامة.

ويرتكز إطار عملنا الخاص بالاستدامة إلى هيكليّة واضحة في المسألة، يشرف عليها مدير الشؤون المالية والاستدامة ومجلس الاستدامة لدينا. وفي عام 2021، أسسنا مجالس فردية ضمن شركتي الدار للتطوير والدار للاستثمار، لتنفيذ استراتيجيّة الاستدامة، ومتابعة تحقيق الأهداف، وتعزيز الحوكمة في جميع وحدات أعمالنا.

أبرز الإنجازات في عام 2021

رغم التحديات التي واجهت الشركات والعمليات على مدار العام نتيجة استمرار الجائحة، استطعنا الارتقاء بتصنيفاتنا الإقليمية والدولية على صعيد الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. وحققنا مستوى تجاوز بكثير المتوسط المسجل في القطاع على مؤشر "إس & بي داو جونز" للاستدامة ومؤشر الاستدامة.

كما أحرزنا تقدماً جيداً في عام 2021 على مستوى ركائزنا الأربعة للاستدامة:



الاقتصاد:

لا شك أن مساهمتنا وأهدافنا نحو تحقيق الاستدامة الاقتصادية تؤثران بشكل إيجابي في حياة كافة الأطراف التي تتعامل مع شركتنا، بما في ذلك عمالنا ومجتمعاتنا وموظفينا بالإضافة إلى أطراف سلسلة التوريد والمساهمين والمستثمرين. وإننا نعمل جاهدين على تزويد مساهمينا بتوزيعات أرباح آمنة ومتنامية بفضل ممارسات أعمالنا المستدامة.



المجتمعات:

بأنني بناء مجتمعات حيوية وصحية في صميم ما نقوم به. إذا يمكن لهذه المجتمعات ذات الأبعاد المتعددة التي تتيح للمواطنين والمقيمين والزوار العيش والعمل والترفيه أن تكون "حافزاً" قوياً لإحداث تغييرات تصب في صالح الاستدامة، وال نقصد هنا تعزيز الاستدامة عبر البيئة والعقارات فحسب إنما تشمل كذلك تشجيع أنماط الحياة المستدامة بين كافة أفراد هذه المجتمعات.



الموظفون:

نؤمن بأن موظفينا هم سر نجاحنا والقوة الدافعة لنمو أعمالنا ورحلتنا نحو تحقيق الاستدامة، فهم ينهضون بمستوى إنجازاتنا إلى آفاق تتجاوز توقعاتنا ويسخرون طاقاتهم الإبداعية المكلفة بعزيمتهم وخبراتهم الطويلة للمسة أهدافنا وتجاوزها.



البيئة:

نهدف إلى الحد من تأثيرنا على البيئة وتحسين كفاءتنا في الاستغلال الأمثل للموارد على مدار الوقت، إدراكاً منا لأهمية جهودنا المبذولة في حماية سلامة البيئة لأنها مسؤوليتنا الكبرى تجاه الأجيال القادمة.



الاقتصاد

بعد إطلاق نموذجنا التشغيلي الجديد في أوئل عام 2021، قمنا بتحديث حوكمة الاستدامة لضمان الانسجام والكفاءة في اتخاذ القرارات.

وتم تقسيم مجلس الاستدامة في المجموعة إلى مجالس استدامة أصغر على مستوى الشركات الفرعية، وذلك لتمكين تلك الشركات من تنفيذ استراتيجية الاستدامة بكفاءة عالية، وضمان وجود مجلس يراقب ويضبط تلك العملية على مستوى الشركات الفرعية، ويمدها بالمشورة حول التوجه الاستراتيجي ومستوى التقدم.

تترجع الاستدامة في صميم أعمالنا، ونعمل على تحويل رؤيتنا في هذا المجال إلى حقيقة ملموسة. وينعكس ذلك في تقييم أدائنا من قبل وكالتين رائدتين في مجال التصنيف على صعيد الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. إذ صنفت شركة "ساستيناليتيكس" الدار في المرتبة التاسعة بين 104 شركات في قطاع العقارات المتنوعة، وذلك لانخفاض خطر تعرضها إلى تأثيرات مالية جوهرية بفعل الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. كما تم تصنيفنا ضمن الربع الأعلى من الشركات العقارية على مستوى العالم وفق مؤشر "داو جونز" للاستدامة، حيث حققنا 58 درجة بزيادة 52% عن نتيجة العام الماضي البالغة 38 درجة.

وعملنا خلال عام 2021 على تطبيق نظام جديد في إدارة البيانات، لتبسيط جمع البيانات وتتبع الأداء وإعداد التقارير عبر المجموعة. وسيتم استخدام هذا النظام لتتبع أكثر من 500 من مؤشرات قياس الأداء الرئيسية غير المالية، بما في ذلك المقاييس البيئية المتعلقة بالطاقة والمياه والنفايات والانبعاثات، وسيستيعب النظام كذلك المقاييس غير البيئية، بما يشمل المساواة بين الجنسين، وحقوق الإنسان، والصحة والسلامة. ويتوافق هذا النظام مع أطر إعداد تقارير الاستدامة الدولية، مثل المبادرة العالمية لإعداد التقارير، ومؤشر الاستدامة العقارية العالمي. وسنقوم قريباً بتوسيع نطاق هذا النظام ليشمل تقييمات وكالات مثل "داو جونز" و"ساستيناليتيكس" والرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA).

نحن أول شركة عقارية في المنطقة تحصل على قرض مرتبط بأهداف محددة للاستدامة، بقيمة 300 مليون درهم إماراتي ولمدة خمس سنوات من أجل تعزيز أدائنا في مجال الاستدامة.

وقمنا اتفاقية مع شركة ماجد الفطيم للتعاون في مجال رقمنة المعاملات العقارية، لجعل عمليات شراء العقارات وبيعها وإدارتها مباشرة ومريحة للعملاء المقيمين في دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.



المجتمع

تهدف أعمالنا إلى بناء مجتمعات مزدهرة وشمولية، وقد أثبتنا جدارتنا كمساهمين ملتزمين وفاعلين في المجتمعات التي نعيش ونعمل فيها سواء في أيامها الجيدة أو الصعبة.

ونهدف من خلال برنامجنا للمسؤولية الاجتماعية إلى تحقيق قيمة مستدامة للمساهمين والموظفين والموردين والعملاء والشركاء و المجتمعات التي نمارس أعمالنا فيها. ونفذنا استثمارات بمتوسط 25 مليون درهم إماراتي ضمن برنامج المسؤولية الاجتماعية للشركات خلال عام 2021.

ونعتزم في عام 2022 طرح استراتيجية جديدة للمجموعة حول تأثير المسؤولية الاجتماعية للشركات مع مؤشرات رئيسية لقياس الأداء في كل من الدار للاستثمار والدار للتطوير. وستدعم

هذه الخطوة الشريكتين لإطلاق مبادرات فقالة في مجال المسؤولية الاجتماعية للشركات.

دعم والتأثير في المجتمع الأوسع
انطلاقاً من هدفنا المتمثل في بناء مستقبل أفضل، نبحث دوماً عن طرق لإحداث تأثير اجتماعي وببشي إيجابي يعزز مستويات الشمولية والسعادة والصحة والمرونة في مختلف مجتمعات دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.

وعملنا طوال العام على دعم العديد من المبادرات المؤثرة التي تصب في مصلحة عموم المجتمع.



دعم الابتكارات والمواهب الإماراتية

صندوق الوطن

تعهدهنا بتقديم 15 مليون درهم إماراتي لشريكنا طويل الأمد في المسؤولية الاجتماعية للشركات، صندوق الوطن (الصندوق الوطني لدولة الإمارات العربية المتحدة)، مما ساهم في رفع إجمالي استثماراتنا في مجال المسؤولية الاجتماعية إلى 150 مليون درهم. ويُعد صندوق الوطن أحد أكبر المبادرات الاجتماعية في العالم، ويهدف إلى دعم ريادة الأعمال الاجتماعية والتماسك المجتمعي بما ينسجم مع الرؤية الوطنية للتنمية المستدامة، كما قمنا من خلال هذه الشراكة، بتمويل مشاريع بحثية محلية تركز على مواجهة التحديات البيئية والاجتماعية، ودعم رواد الأعمال المحليين، وتنمية المواهب الشابة المحلية من خلال برامج مخصصة.

ومن المبادرات الرئيسية للصندوق:

- دعم برنامجي المبرمج الإماراتي وموهبتنا.
- تمويل جائزة القرن وغيرها من البرامج البحثية الهادفة إلى دعم الابتكار والارتقاء بالمواهب البحثية المحلية.
- دعم رواد الأعمال المحليين.

الاستثمار في معلمي الفد

تواصل الدار للتعليم، بالتعاون مع جامعة محمد الخامس أبوظبي، تقديم برامج تدريبية للمعلمين الطموحين كجزء من التزامها بتعزيز مستقبل التعليم وتمكين الجيل القادم من مختصي التعليم في دولة الإمارات ودول مجلس التعاون الخليجي. واستفاد من هذه البرامج أكثر من 100 طالباً حتى اليوم.



إثراء المجتمعات الشاملة

إثراء مدارسنا الشاملة

تعاوننا مع "كي تو إنبل" (Key2Enable)، وهي شركة ناشئة تقدم تقنيات تعليمية مساعدة لأصحاب الهمم، وذلك من أجل تزويدنا بلوحة "كي إكس" (Key-X) الفريدة من نوعها لاستخدامها في أكاديمياتنا.

و"كي إكس" هي عبارة عن لوحة ذكية متعددة الاستخدامات تتألف من 9 أزرار تساعد أصحاب الهمم على استخدام أجهزة الكمبيوتر والأجهزة اللوحية والهواتف الذكية من أجل التعلم والتواصل واللعب، كجزء من منصتنا التعليمية المتكاملة. وهي تمنح الأطفال والبالغين أيًا كانت حالتهم - الشلل الدماغي، أو التوحد الشديد، أو متلازمة داون، أو التصلب العصبي المتعدد، أو الزهايمر، أو باركنسون- قدرًا أكبر من الاستقلالية مع تجربة تعليمية شاملة باستخدام ومضات العين وإيماءات الجسد الخفيفة. وكنا قد طلبنا 30 لوحًا إضافيًا في العام الماضي لتوزيعها على المدارس.

دعم وتمكين الشباب الإماراتي لحمل راية المستقبل

بشكل تمكين الشباب وتزويدهم بمهارات العمل اللازمة أمرًا بالغ الأهمية. وشارك طلاب أكاديمياتنا في تحديات هادفة لتعزيز مهارات الابتكار والتفكير النقدي. كما ننظم بتقديم واحد من أكبر المياني لدينا إلى المؤسسة الاتحادية للشباب لتوفير مساحة عمل مشتركة مزودة بأحدث التقنيات المتاحة.

تعزيز الصحة والرفاهية

انطلاقاً من سعيها الدائم لدعم وتعزيز أنماط الحياة النشطة لأفراد مجتمعنا، قمنا خلال العام بتنظيم العديد من جلسات اللياقة البدنية لموظفينا والمقيمين والطلاب.

وبالإضافة إلى ذلك، بادرنّا لرعاية فريق الإمارات للدراجات، الفريق الوطني الإماراتي لمنافسات الدراجات على الطرق. وتأتي اتفاقية الرعاية الرسمية لمدة ثلاث سنوات كجزء من جهود الشركة الرامية لتعزيز الوعي ونشر ثقافة تبني أسلوب حياة صحي ومستدام عبر مجتمعاتها.

برامج التطوع

أطلقنا في عام 2021 برنامجنا التطوعي الخاص بالموظفين، وتنوعت أنشطة البرنامج بين تنظيف الشواطئ، وزراعة الأشجار، ورفع سوية الوعي بأهمية الحد من استخدام المواد البلاستيكية ذات الاستعمال الواحد وإعادة تدوير النفايات.

الأولمبياد الخاص الإماراتي

بصفتنا شريكاً رسمياً للأولمبياد الخاص الإماراتي، نتعاون معاً لتنفيذ برامج داعمة من شأنها تمكين أصحاب الهمم؛ كما توفر خدمات الدعم والمساحات المكتبية.

وتسعى الدار للتعليم، بصفتها الشريك التعليمي الوحيد للأولمبياد الخاص، لتسهيل تنفيذ برنامج الأولمبياد للروبوتات الموحدة في مدارسها. بالإضافة إلى توظيف خبراتها ومعارفها لجعلها مبادرة مؤثرة وشاملة وممتعة للجميع.

مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم

وقمنا في عام 2021 مذكرة تفاهم مع مؤسسة زايد العليا لتعزيز فرص أصحاب الهمم وسهولة تحركاتهم في شركة الدار وغير مختلف أصولها السكنية والتجارية وفي قطاعات التجزئة والضيافة. وتأتي هذه الاتفاقية في إطار استراتيجية الدار للمسؤولية الاجتماعية والتي ترمي إلى إحداث أثر إيجابي في المجتمعات المحلية وتعزيز مستويات التنوع والشمول فيها.

وتعاونت الدار للضيافة مع مؤسسة زايد العليا لتزويد موظفي فنادق الدار بأكثر من 1,000 زي موحّد تم تصميمه من قبل الطلاب من أصحاب همم.



برنامج "أطمح": أول مشروع لسندات الأثر الاجتماعي على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي

وقعت "الدار" في عام 2020 اتفاقية استراتيجية مع هيئة المساهمات المجتمعية "معاً" لتطوير أول مشروع لسندات الأثر الاجتماعي على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي. وقمنا باستثمار 2 مليون درهم إماراتي في برنامج "أطمح" الرائد والذي يهدف لتعزيز فرص توظيف أصحاب الهمم في أبوظبي عبر تزويدهم بمهارات التوظيف ومساعدتهم على تأمين وظائف دائمة.

ونفخر بتسخير الطاقات الكامنة لأصحاب الهمم، ودعم تطوير قوة عاملة أكثر تنوعاً وشمولية في أبوظبي. ونحننا من خلال هذا التعاون بدعم توظيف أكثر من 20 فرداً من برنامج "أطمح" في مؤسسات محلية.



الأفراد



البيئة

نفذت الدار أول خطة للطاقة الشمسية الهجينة للمساهمة في تقليل الانبعاثات المتعلقة باستهلاك الطاقة في المكاتب بنسبة 25%.

تبنت الدار توصيات إطار مجموعة العمل المعنية بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ (TCFD)، وأصبحت من أولى شركات المنطقة تتخذ هذه الخطوة. وباستخدام هذا الإطار، حددت الدار المخاطر والفرص المتاحة في مجال المناخ، وبدأت حالياً تقييم مرونة استراتيجيتها ونموذج أعمالها في ظل سيناريوهات مختلفة للتغير المناخي.

وباستخدام الرؤى المتمخضة عن تحليل السيناريوهات الذي قمنا به، ننشئ حالياً خطة لإدارة المخاطر المناخية ونطور سجلات لمخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات على مستوى الأعمال، والتي ستراقب هذه الممارسات وترصد التدابير المتخذة للحد من المخاطر. وسيتم دمج هذه السجلات في مجمل عمليات الشركة لإدارة المخاطر، والتي تتطلب منا النظر في خيارات تحويل وتجنب وتقليل احتمالية المخاطر، أو الحد من تأثيرها، أو الاحتفاظ بالمخاطر.

أطلقت الدار المقاربة مشروعاً مستداماً لتعزيز كفاءة إدارة استهلاك الطاقة عبر جميع أصول محفظتها، ويشمل ذلك تخفيض استهلاك الكهرباء بنسبة 20% تقريباً عبر 80 أصلاً من محفظتها بما في ذلك الفنادق والمدارس والأصول التجارية والمنشآت الترفيهية والمقار السكنية وأصول البيع بالتجزئة.

وبالإضافة إلى الحد من الانبعاثات الناتجة عن قطاع الطاقة، سيمكن هذا المشروع الشركة من توفير حوالي 40 مليون درهم سنوياً من تكاليف استهلاك الطاقة. وبعد استكمال عمليات تدقيق المستوى الثالث من قبل الشركاء، وقعت الدار عقوداً لإدارة أداء الطاقة على مدى خمس سنوات مع 4 شركات مختصة بخدمات الطاقة. وتهدف الشركة من خلال هذا المشروع إلى تقليل الانبعاثات الكربونية عبر محفظة أصولها بواقع 80 ألف طن، وخفض استهلاك الكهرباء بما يصل إلى 110 جيغاوات\ساعة، واستهلاك المياه بمقدار 886 ألف متر مكعب، واستهلاك المياه المبردة بمقدار 23 مليون طن تبريدي بالساعة، واستهلاك الغاز الطبيعي بمقدار 726 ألف متر مكعب سنوياً. وفي المرحلة التالية من المشروع، ستفذ الشركات المختصة بخدمات الطاقة مشاريع تحديثية عبر جميع الأصول، ومن المتوقع استكمالها في عام 2022.

دعمنا الميثاق العالمي للأمم المتحدة والذي يعد أكبر مبادرة عالمية لاستدامة للشركات تضم أكثر من 13,000 عضو من الشركات والمؤسسات في أكثر من 170 بلداً.

ونتعاون بشكل وثيق مع دائرة تنمية المجتمع في أبوظبي وعيادة "كمال" للصحة النفسية في دبي، لتقديم دورات تدريبية بمجال الصحة النفسية وتقليل حالات الانتحار إلى المشرفين المسؤولين عما يقارب 2,000 عامل.

أطلقنا آلية تظلم إداري تجريبية للعاملين في سلاسل التوريد التابعة لاثنتين من مواقع الدار، أكملنا 79 مليون ساعة عمل عبر جميع المشاريع في عام 2021، دون تسجيل حوادث هادئة للوقت.

ويستند هذا الميثاق على 10 مبادئ أساسية تفطي حقوق الإنسان، وحقوق العمل، والبيئة، ومكافحة الفساد. ونحن ملتزمون طبعاً بهذه المبادئ التي تتماشى مع سياساتنا وعملياتنا التشغيلية.

يساهم تقرير "الدار" للاستدامة 2021 بتسليط الضوء على التقدم الذي أحرزته الشركة على صعيد تحقيق مبادئ الميثاق العالمي للأمم المتحدة.

وتم اختيارنا من قبل مؤسسة "جريت بليس تو وورك" كواحدة من أفضل عشرة أماكن عمل على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة توفر بيئة عمل داعمة للنساء.

إدارة المخاطر المتعلقة بالمناخ، واستجابة الدار لتوصيات إطار مجموعة العمل المعنية بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ (TCFD)

الاستراتيجية

1. تحليل السيناريوهات

وفقاً لتوصيات إطار مجموعة العمل المعنية بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ، قمنا بإجراء تحليل مفصل للاحتمالين متباينين ومفصولين لفهم المخاطر التي نواجهها ومدى مرونة استراتيجية أعمالنا. واخترنا اثنين من مسارات التركيز التمثيلي (مسار التركيز التمثيلي 4.5 ومسار التركيز التمثيلي 8.5) التي تستخدمها "الهيئة الحكومية الدولية المعنية بتغير المناخ" (IPCC)، لمواءمة نهجنا مع أفضل الممارسات والعلوم المناخية الرائدة. وهذا يجسد مساراً محدداً لارتفاع مستويات تركيز غازات الدفيئة، والتي تتوافق مع المستويات المرتبطة بارتفاع متوسط درجات الحرارة العالمية بحلول نهاية القرن.

- يأخذ سيناريو "مسار التركيز التمثيلي 4.5" بعين الاعتبار الجهود البارزة بمجال تخفيف المخاطر التي تبذلها الحكومات للحفاظ على ارتفاع درجات الحرارة العالمية عند أقل من 2 درجة مئوية فوق مستويات ما قبل العصر الصناعي، بالتماشى مع اتفاق باريس للمناخ 2016. وترتبط المخاطر في هذا السيناريو بأنشطة إزالة الكربون، رغم أن مستوى الاحتباس الحراري لا يزال عند 1.5 درجة مئوية على الأقل، وهو ما يفرض وجود مخاطر مادية.
- بينما يأخذ "سيناريو مسار التركيز التمثيلي 8.5" بعين الاعتبار احتمال ارتفاع نسبة الانبعاثات الكربونية، حيث لا تتخذ الحكومة أي إجراءات إضافية لإزالة الكربون مع احتمال تجاوز الاحتباس الحراري العالمي 4 درجات مئوية، مما يؤدي إلى تأثيرات مناخية مادية شديدة ومتكررة عالمياً. ولا شك أن المخاطر المادية تقضي إلى مضاعفات عديدة مثل اختلال سلاسل التوريد، ومخاطر التقاضي، وصعوبة الحصول على تأمين.

2. عملية تقييم المخاطر

- لدعم عملية تحليل السيناريوهات التي أجريناها، قمنا بمراجعة الكثير من البيانات والمواد المتعلقة بالعلوم المناخية من مصادر موثوقة بينها "الهيئة الحكومية الدولية المعنية بتغير المناخ"، حيث تشكل التقارير والنماذج التي تقدمها الهيئة أهم المواد الخاصة بالمناخ بين مراجعات الأقران، ونستخدم كمراجع أساسي من قبل صناع القرار العالميين في مجال سياسات التغير المناخي. واخترنا آفاقاً زمنية تتوافق مع سياسة المناخ والبيانات المتاحة لتقييم استراتيجية عملنا على المدى القصير (حتى عام 2030)، والمدى المتوسط (حتى عام 2050)، والمدى البعيد (ما بعد عام 2050). كما قيمت استراتيجيتنا تأثيرات واحتمالات المخاطر المناخية، في سياق آفاقنا الزمنية واستراتيجية العمل الحالية. وتم قياس هذا التأثير حسب خطورته على أعمالنا وإيراداتنا ونفقاتنا وأصولنا والتزاماتنا وتمويل رأس المال. وتم تحديد الاحتمالية من خلال الاحتمال والتكرار الذي يتم من خلاله الإحساس بالتهديد الرئيسية بمجرد تشكل المخاطر. وهذا ساعدنا على معرفة الفروق الدقيقة في كيفية حدوث المخاطر وكيف يتم اختبارها. وتتضمن المخاطر التي اعتبرناها الأكثر جوهرية والتي نوليها الأولوية ما يلي:
- ضغوط المساهمين، والغرامات، وفترات عدم الإشغال أو الانخفاض في قيم الأصول في حال لم نلتزم بالسياسة المعززة ومتطلبات البناء، مع النفقات الرأسمالية اللازمة للامتثال للمعايير الجديدة بخصوص كفاءة استهلاك الطاقة والموارد، وتدابير حماية المناخ.
- تداعيات كبيرة تؤثر على الأسواق المالية تؤدي إلى اضطراب السوق حيث تتحول طلبات المستثمرين والمستهلكين لصالح بدائل أكثر استدامة. وفي المقابل؛ إذا لم يتم اتخاذ تدابير جادة بخصوص المناخ، فقد تؤدي مخاطر المناخ المادية إلى تدهور اقتصادي حاد، وتعطل سلاسل التوريد، وتراجع ثقة المستهلك.

إدارة المخاطر

وضعت خطة مدتها ثلاث سنوات لإدارة مخاطر المناخ بالاستناد إلى رؤى معمقة استخلصناها من تحليلنا للسيناريوهات المطروحة.

ونقوم حالياً بإعداد سجلات على مستوى وحدات الأعمال لمراقبة مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ومخاطر المناخ، وتتبع إجراءات التخفيف منها. وسيتدمج هذه السجلات في عمليات إدارة المخاطر الشاملة بالتوازي مع بحث الخيارات المتاحة لتحويل أو تجنب أو تخفيف احتمالات التعرض للمخاطر أو الحد من تأثيرها أو إدارتها. وسنقوم بإسناد المسؤولية الشاملة للإشراف على معالجة المخاطر إلى مالكي العمليات المعنيين. ومن خلال تحليلنا للسيناريوهات المطروحة، حددنا العديد من المخاطر والفرص الأساسية المتعلقة بالمناخ (كما هو موضح في قسم الاستراتيجية) والتي نخطط لإدراجها في سجلات مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات وخطط الأعمال.

وفي الدار للتطوير، يشمل تحليل التكاليف والجهد عناصر الاستدامة في المراحل الأولى للتصميم. ومع تطور لائحة تدقيق التصميم، سنعمل على إدراج تصاميم مرونة المناخ ضمن دليلنا الإرشادي للمساعدة في تقليل المخاطر المستقبلية. ونعمل أيضاً على دمج الاستدامة في معايير الاستثمار وعمليات العناية الواجبة، وسنقوم بإدراج مخاطر المناخ ضمن هذه الاعتبارات. وأخيراً، نقوم بمراجعة ومراقبة التشريعات المتعلقة بمسائل الاستدامة والمناخ بشكل دوري. ويتيح لنا هذا الإشراف المستمر إدارة المخاطر المرتبطة بعدم الامتثال والتأخر عن مواكبة متطلبات التشريعية المتعلقة بالمناخ.

المقاييس والأهداف

كجزء من التزامنا بإعداد تقارير بيئية شفافة ومحسنة، أبلغنا للمرة الأولى عن انبعاثات النطاق الثالث من الغازات الدفيئة (انظر الصفحة 74 لمزيد من التفاصيل). وأبلغنا أيضاً عن مقاييس شدة استهلاك الطاقة، وانبعاثات الغازات الدفيئة (باستخدام تقنية بروتوكول الغازات الدفيئة) واستهلاك المياه لكل مليون درهم من العائدات. وللاطلاع على جميع تقاريرنا حول البيئة، يمكن الرجوع إلى الصفحات 99-103.

وبساعدنا مراقبة الأداء البيئي في تطوير وتفعيل وتنفيذ خطة عملنا للحياد الكربوني، ووضعت أهدافاً بيئية طموحة لدعم ذلك ومنها خفض كثافة استهلاك الطاقة والانبعاثات المرتبطة بها بنسبة 20% في محفظة أصولنا، وخفض كثافة استهلاك المياه بنسبة 10% حتى عام 2025 بالمقارنة مع البيانات الأساسية المسجلة لعام 2019.

وتهدف الدار للتطوير إلى تسجيل معدل 70% وفقاً لتصنيف برنامج "استدامة" مع حصول مبابني جميع أصولنا على تصنيف لؤلؤة واحدة ولؤلؤتين، ومنذ عام 2010، حصلت 87% من مبابني المشاريع التطويرية للدار على تصنيف لؤلؤة واحدة، و13% منها على تصنيف لؤلؤتين. ونستكشف الآن فرص الحصول الآن على مزيد من الشهادات العالمية المرموقة لاستدامة المبابني، ووضعت لأنفسنا هدفاً بتحويل 80% من النفايات عن المكبات في جميع مشاريعنا التطويرية الجديدة.

أداءً قويّ وربحية مستدامة

”نجحنا في ترسيخ موقعنا القوي تزامناً مع مضي دولة الإمارات قدماً على طريق التعافي الاقتصادي، واستمرار التصاعد التدريجي في مستوى الثقة في أسس السوق العقاري في أبوظبي طوال العام 2021.”



وكان العام 2021 عاماً قياسياً بالنسبة للدار للتطوير من حيث المبيعات التي ارتفعت بنسبة 100% لتصل إلى 7.2 مليار درهم إماراتي، وارتفع الربح الإجمالي بنسبة 30% ليصل إلى 1.82 مليار درهم إماراتي. وخلال العام أتمت “الدار للتطوير” دخولها للمرة الأولى إلى السوق الدولية ضمن الاستراتيجية التوسعية للمنصة، مما يؤكد التزامنا بمواصلة النمو وخيرتنا العميقة في توجهات السوق وتغيراته، فضلاً عن قدرتنا على تسليم وتنفيذ المشاريع وفقاً لاحتياجات وتطلعات عملائنا.

وفي الوقت نفسه، واصلت “الدار للاستثمار” تميزها وإثبات قدرتها الفريدة على التكيف والمرونة بالاستناد إلى أفضل الخبرات في مجال إدارة الأصول مع محفظة متنوعة للغاية وخطة نمو استراتيجية مدروسة ومركزة. وبلغ صافي الدخل التشغيلي للشركة 1.72 مليار درهم2، أي ما يعادل زيادة بنسبة 11% على أساس سنوي. ومن أهم العوامل التي ساهمت في تحسين الأداء، العودة الملحوظة لثقة المستهلكين واستئناف السفر والفعاليات السياحية والترفيهية، بما فيها الأحداث الرياضية البارزة التي أقيمت في أبوظبي كبطولة الألعاب القتالية المختلطة “يو إف سي” وجائزة أبوظبي الكبرى للفرمولا 1.

شكّل الأداء المتميز لشركة الدار خلال العام 2021 نقطة انطلاق لفصل جديد من النمو المستدام والتحول عبر محفظة أعمالنا المتنوعة. ووصلت إيراداتنا لهذا العام إلى 8.58 مليار درهم إماراتي، أي ما يعادل زيادة بنسبة 2% على أساس سنوي، فيما نما الربح الإجمالي وصافي الأرباح بنسبة 21% لكل منهما على أساس سنوي إلى 3.60 مليار درهم إماراتي و2.33 مليار درهم إماراتي على التوالي.

ونجحنا في ترسيخ موقعنا القوي تزامناً مع مضي دولة الإمارات قدماً على طريق التعافي الاقتصادي، واستمرار التصاعد التدريجي في مستوى الثقة في أسس السوق العقاري في أبوظبي طوال العام 2021، نتيجة للاستجابة الرائدة التي أظهرتها الدولة للجائحة، وسلسلة المبادرات والبرامج الاقتصادية والاجتماعية التي تستهدف تعزيز مكانة الإمارة كوجهة محورية لمزاولة الأعمال والعيش والاستثمار.

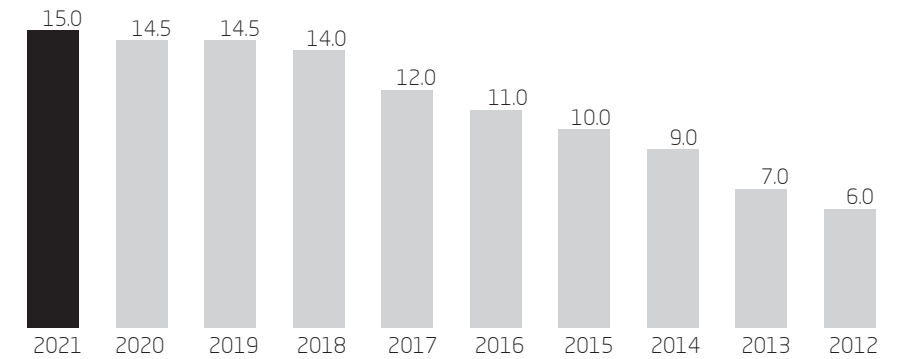
سياسة توزيع الأرباح

السياسة	الدار للاستثمار		الدار للتطوير	
	العوامل الداعمة لنسبة التوزيعات	التدفق التقدي الحر القابل للتوزيع	الأرباح المحققة	
	المعدل	65-80%	20-40%	
المنهجية/المحركات الرئيسية	صافي الدخل التشغيلي ناقص مصروفات الفائدة، المصروفات الرأسمالية للصيانة، المصروفات العامة		عند اكتمال وتسليم المشاريع التطويرية	
توزيعات الأرباح 2021: النسبة %	65%	80%	20%	40%

2. باستثناء شركة “المحور”

توزيعات أرباح مستدامة

- بلغ إجمالي عوائد المساهمين لسنة واحدة 20% و11% بين عامي 2012-2021
- بلغ معدل النمو السنوي المركب لتوزيعات الأرباح



1. حتى نهاية يوم 31 ديسمبر 2021.

ملاحظة: اكتملت عملية الاستحواذ على “سوديك” في 16 ديسمبر 2021. ونظراً لعدم وجود أي صفقات أو أحداث مهمة من تاريخ الاستحواذ وحتى 31 ديسمبر، لذا فإن نتائجنا المالية لعام 2021 لا تتضمن أداء شركة “سوديك” وتم توحيد الميزانية العمومية اعتباراً من 31 ديسمبر 2021.

“ما زالت الميزانية العمومية للمجموعة تحافظ على قوتها واستقرارها، فضلاً عن تمتعها بموارد مالية كافية مع سيولة نقدية وفيرة تمكّنها من مواصلة خطط نموها المستقبلية. وفي المرحلة القادمة، ستشرع المجموعة في مرحلة نمو وتحول هامة سيتخللها نشاط استثماري ضخم عبر كافة أعمالنا.”

ومن خلال محفظة أعمالنا المتنوعة ونموذجنا التشغيلي الجديد، فضلاً عن الميزانية العمومية القوية وتوفر رأس مال ضخم لدينا، نقف اليوم في موقع قويّ وملائم يمكننا من تحقيق تطلعاتنا فيما يخص النواحي الاستراتيجية والمالية واستكمال مسار النمو خلال العام 2022. ولا تزال أسس بيئة الأعمال قوية في السوق العقاري بأبوظبي، لذلك نتطلع بحماس كبير للشروع في رحلة نمو طموحة ومبتكرة لتعزيز وتوسيع حضورنا وتنويع منصتنا بوتيرة سريعة، وفي الوقت نفسه مواصلة التقدم لتحقيق خططنا الطموحة في مجال الاستدامة.

جريج فيور
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة في
مجموعة الدار العقارية

وما زالت الميزانية العمومية للمجموعة تحافظ على قوتها واستقرارها، فضلاً عن تمتعها بموارد مالية كافية مع سيولة نقدية وفيرة تمكّنها من مواصلة خطط نموها المستقبلية. وفي المرحلة القادمة، ستشرع المجموعة في مرحلة نمو وتحول هامة سيتخللها نشاط استثماري ضخم عبر كافة أعمالها، وتخصيص أكثر من 5 مليار درهم إماراتي للاستفادة من الفرص الجديدة خلال العام 2022.

“واصلت الدار المضي قدماً نحو تحقيق تطلعاتها الأساسية وأهدافها في مجال الاستدامة، مسجلة المزيد من التقدم والإنجازات خلال العام 2021.”

وفي بداية العام 2022، وترسيخاً للأسس القوية للممارسات البيئية والاجتماعية والحكومة، وقّعنا اتفاقية مع شركة مياه وكهرباء الإمارات للحصول على إمدادات الطاقة النظيفة في جميع الأصول التشغيلية التي تمتلكها وتديرها شركة الدار. وفي موازاة ذلك، أطلقت الدار مشروعاً لإدارة الطاقة على مستوى أصولها بهدف خفض استهلاك الطاقة بنسبة تصل إلى 20% تقريباً عبر 80 من أصولها، بما في ذلك الفنادق والمدارس والمباني التجارية والترفيهية والمتاجر ووجهات التجزئة والمباني السكنية.

وعلى صعيد الممارسات البيئية والاجتماعية والحكومة، واصلت الدار المضي قدماً نحو تحقيق تطلعاتها الأساسية وأهدافها في مجال الاستدامة، مسجلة المزيد من التقدم والإنجازات خلال العام 2021. وتمكّنتا من إعادة ضخ 8.8 مليار درهم إماراتي في الاقتصاد المحلي في إطار مبادرة القيمة المحلية المضافة، إلى جانب حصولنا على أول قرض مرتبط بأهداف محددة للاستدامة في المنطقة، حيث عقدنا اتفاقية تسهيل ائتماني بقيمة 300 مليون درهم على مدار خمس سنوات ترتبط بأداء الاستدامة للشركة. وانضمت الدار أيضاً إلى الميثاق العالمي للأمم المتحدة، وتبنت إطار فريق العمل المعني بالإقصاحات المالية المتعلقة بالمناخ. كما حصلت على أعلى تصنيف في معايير الممارسات البيئية والاجتماعية وحكومة الشركات بين شركات التطوير العقاري المدرجة في دولة الإمارات، وهو إنجاز مهم نفتخر به.

الرافعة المالية ¹		
الدار للاستثمار	الدار للتطوير	
الديون المستحقة (مليار درهم إماراتي) (كما في 31 ديسمبر 2021)	• صكوك: 3.7 مليار • ديون مصرفية: 3.5 مليار • ديون مصرفية: 1.2 مليار (سوديك: 596 مليون)	
نسبة القرض إلى القيمة ² (كما في 31 ديسمبر 2021)	38.5%	15.2%
سياسة الرافعة المالية	>40%	>25%
تكلفة الديون	3.27% (2.81% باستثناء "سوديك")	
متوسط الاستحقاق	4.02 سنوات (4.08 سنوات باستثناء "سوديك")	
السيولة	• سيولة نقدية بقيمة 5.4 مليار درهم إماراتي كأرصدة نقدية حرة ومن الشركات الفرعية • تسهيلات مصرفية غير مسحوبة بقيمة 4.7 مليارات درهم إماراتي	
التصنيف الائتماني للدار للاستثمار العقاري	• حاصلة على تصنيف ائتماني مستقر من الدرجة Baa1 من وكالة موديز • إصدار سندات إسلامية بقيمة مليار دولار مستحقة في عام 2025 وعام 2029	

1. تتضمن شركة "سوديك".
2. إجمالي الديون.



إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة “EPRA” كما في 31 ديسمبر 2021

تستعرض “الدار العقارية” (الدار أو “المجموعة”) أدناه مؤشرات الأداء الرئيسية كما تحددها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA) (“الرابطة”) والتي تم حسابها كذلك وفقاً لتوصياتها. وقدمت المجموعة المقاييس التالية للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2021 و31 ديسمبر 2020:

- الأرباح وفق مقاييس الرابطة
- صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة
- العائدات وفق مقاييس الرابطة
- معدل الشفور وفق مقاييس الرابطة
- نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة

وتم خلال العام مراجعة أساس تخصيص بعض المصروفات لأعمال الدار للتطوير والدار للاستثمار. وبناء على هذه المراجعة، تم تحديث حساب “الأرباح” و”نسب التكلفة” وفق مقاييس الرابطة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 لجعلها قابلة للمقارنة مع العرض التقديمي للسنة المالية 2021.

تحدد أفضل ممارسات الإفصاح التي توصي بها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة مقاييس أداء رئيسية عدة للإفصاح شركات التطوير العقاري العامة، وقد تم تبنيها على نطاق واسع في أوروبا. وتهدف مقاييس أداء الرابطة الأوروبية للعقارات العامة إلى حفز ممارسات إفصاح أكثر اتساقاً وأوسع انتشاراً، عدا عن أهميتها الكبيرة بالنسبة للمستثمرين في الشركات العقارية المدرجة (غالباً صناديق الاستثمار العقاري والشركات التي يشمل نشاطها التجاري الرئيسي امتلاك مشاريع عقارية مدرة للدخل). وبصفتها أحد ملاك العقارات ومديري الأصول وشركات التطوير العقاري الرائدة إقليمياً، ترى الدار بأن أفضل ممارسات الإفصاح التي توصي بها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة تمثل إطاراً ملائماً ومجدياً للإفصاح.

ويذكر بأن مقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة الواردة أدناه تم حسابها بما يتسق مع المبادئ التوجيهية لأفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة. وتعتبر الدار عضواً في الرابطة الأوروبية للعقارات العامة منذ عام 2018، وهي تنشر أول إفصاح يلتزم بمقاييس الرابطة ضمن هذا التقرير للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2021 و31 ديسمبر 2020. وتعتبر الدار أول شركة عقارية في المنطقة تبني أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للعقارات العامة.

ونستعرض في الصفحات التالية فئة المؤشرات التالية: أولاً “الأرباح وفق مقاييس الرابطة”، والتي تمثل الأرباح الأساسية المتكررة لشركة الدار للاستثمار – وحدة إدارة الأصول في المجموعة. ثم ستناول مقياسي “الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة” و”صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة” اللذين يشيران إلى الوضع المالي العام للمجموعة. فيما تُظهر باقي المقاييس وهي “العائدات وفق مقاييس الرابطة”، و”معدل الشفور وفق مقاييس الرابطة”، و”نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة” إلى الأداء المالي للعقارات الاستثمارية – أحد القطاعات الفرعية في المجموعة.

ملايين الدراهم الإماراتية	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة	884.4	784.9
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	0.11	0.10
الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة	2,077.7	1,836.3
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	0.26	0.23
صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة	31,517.8	28,888.2
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	4.01	3.67
صافي الموجودات الملموسة وفقاً لمقاييس الرابطة	31,224.6	28,860.1
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	3.97	3.67
صافي قيمة التخلص وفقاً لمقاييس الرابطة	31,102.0	28,490.1
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	3.96	3.62
نسبة صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)	7.9%	8.0%
نسبة صافي العائد الأولي المرفوع وفقاً لمقاييس الرابطة	8.2%	8.6%
نسبة معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة	9.9%	14.7%
نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (بما يشمل تكاليف الشفور المباشرة)	24.4%	20.9%
نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (باستثناء نسب تكاليف الشفور المباشرة)	23.1%	18.2%

الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة

يمثل مقياس الأرباح المعدلة للرابطة أداء الأنشطة المتكررة في وحدة إدارة الأصول في المجموعة – الدار للاستثمار. وبلغت قيمة الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة في نهاية عام 2021 884 مليون درهم مقارنةً مع 785 مليون درهم العام الماضي، ويعزى ذلك إلى تعافي قطاعي الضيافة والتجزئة، بالإضافة إلى نمو أعمال قطاع التعليم مع زيادة نسبة التسجيل في مدارس الدار.

وتهدف الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة إلى الإحاطة بمساهمة شركة الدار للتطوير، والتي تمثل جزءاً مهماً من الأنشطة العامة للمجموعة. ونعتقد بأن هذه الأرباح المعدلة تعد مؤشراً مناسباً، لكونها تشمل كامل أعمال المجموعة مما يسمح بمقارنتها مع أرباح الدار، وربح السهم الواحد، وسعر السهم الواحد وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS).

وبلغت الأرباح المعدلة لشركة الدار وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة 2,078 مليون درهم (0,26 درهم للسهم الواحد) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (مقابل 1,836 مليون درهم، 0,23 درهم للسهم الواحد في 31 ديسمبر 2020).

الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (000 درهم إمارتي)	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020 (معدل)
الأرباح وفقاً لبيان الدخل الذي يستند إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	2,315,601	1,932,238
التعديلات اللازمة لاحتساب الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة، باستثناء:		
(1) التغييرات في قيمة العقارات الاستثمارية، والمشاريع التطويرية المحتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى	146,383	(399,850)
(2) أرباح أو خسائر التخلص من عقارات استثمارية أو مشاريع تطويرية محتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى	12,600	495,760
(3) أرباح وخسائر مبيعات المشاريع التجارية بما يشمل رسوم انخفاض القيمة المتعلقة بالعقارات التجارية	1,193,360	1,051,474
(4) ضرائب الأرباح أو الخسائر المترتبة على عمليات التخلص	-	-
(5) السمعة السلبية / انخفاض قيمة السمعة	99,469	-
(6) تغييرات القيمة العادلة للأدوات المالية وتكاليف الإغلاق المرافقة	-	-
(7) تكاليف عمليات الاستحواذ في صفقات الأسهم وحقوق الملكية غير المسيطرة للمشاريع المشتركة	(20,597)	-
(8) الضريبة المؤجلة المتعلقة بالتعديلات وفقاً لمقاييس الرابطة	-	-
(9) التعديلات على البندين (1) و(8) أنماً المتعلقين بالمشاريع المشتركة (ما لم تكن مشمولة مسبقاً بموجب الاندماج النسبي)	-	-
(10) حقوق الملكية غير المسيطرة بموجب ما تقدم	-	-
الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة	884,385	784,854
العدد الأساسي للأسهم	7,862,629,603	7,862,629,603
أرباح السهم الواحد وفقاً لمقاييس الرابطة	0.11	0.10
تعديلات خاصة للشركة		
(أ) الأرباح من أعمال التطوير (بما يشمل مخصصات أصول التطوير)	1,193,360	1,051,474
الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة	2,077,746	1,836,328
الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة للسهم الواحد	0.26	0.23

صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة

يحدد صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة قيمة شركة الدار استناداً إلى التغييرات في حقوق الملكية وفي قيمة محافظ الأصول، والمطلوبات، وتطوير العقارات. وتستند نتائج صافي قيمة الأصول على القيمة العادلة لأصول المجموعة (بما يشمل القيمة العادلة للأراضٍ محددة مسجلة سابقاً وفقاً للقيمة الاسمية في بيان المركز المالي). وفيما يلي مقاييس الرابطة الثلاثة لصافي قيمة الأصول:

مقياس صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NRV)

يفترض بأن الكيانات لا تبيع الأصول مطلقاً ويهدف إلى تحديد القيمة اللازمة لإعادة بناء الكيان. بلغ صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 31,518 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2021 (4,01 دهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 9,1% عن العام الماضي.

صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة (EPRA NTA)

يعكس القيمة العادلة للموجودات الملموسة والالتزامات في المجموعة عند التداول. ووصل صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار إلى 31,253 مليون درهم (3,97 درهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 8,3% عن العام الماضي.

صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NDV)

يمثل القيمة المقدمة للمساهمين بموجب سيناريو استبعاد، حيث يتم احتساب الضريبة المؤجلة، والأدوات المالية، وتعديلات محددة أخرى وفق المدى الأقصى للالتزاماتها. وبلغ صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 31,130 مليون درهم (3,96 للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 9,3% عن العام الماضي.

- تجدر الإشارة إلى أن صافي قيمة الأصول المدرجة هنا تعتبر تقديرات متحفظة لصافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة لكونها تستبعد عناصر قيمة رئيسية. ويتم تضمين بعض الأصول بقيمها الدفترية الخاصة بدلاً من القيمة العادلة. (وتشمل هذه الأصول بشكل رئيسي عقارات المدارس والموجودات غير الملموسة)
- يتم تسجيل الأعمال قيد الإنتاج والمخزون وفق سعر المبيع المتوقع (قيم تقديرية)

ولم يتم تعديل الأصول المكتسبة نتيجة الاستحواذ على شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار(سوديك)، حيث تم بالفعل تسجيلها بالقيمة العادلة عند اكتمال الاستحواذ في 16 ديسمبر 2021.

وفيما نقوم بإرساء وتطوير مسيرتنا مع أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للعقارات العامة، سنواصل سعينا إلى إدراج هذه العناصر وجميع العناصر الأخرى متنامية القيمة ضمن مقاييس صافي قيمة الأصول.

الأداء المالي التاريخي

يستعرض القسم التالي لمحة عن الأداء المالي التاريخي للمجموعة، بما يشمل العمليات العقارية وغير العقارية للسنوات المالية الخمس الماضية (متضمنةً السنة المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2021).

تشتمل العمليات العقارية على العقارات الاستثمارية ووجهات الضيافة (الغرف فقط)؛ تطوير وبيع وبناء الممتلكات العقارية. تشتمل العمليات غير العقارية على الإدارة القائمة على الرسوم للمشاريع، وعقارات الضيافة (بدون غرف)؛ والاستثمارات الرئيسية (باستثناء العمليات الإنشائية). وتشمل العمليات غير العقارية أيضاً المكاسب على صفقات الشراء التي تتم لمرة واحدة.

وحل متوسط المساهمة السنوية لأرباح العمليات العقارية قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين خلال السنوات الخمس الأخيرة إلى 85٪ تقريباً بالنسبة إلى إجمالي أرباح مجموعة الدار قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين (بما يشمل السنة المالية 2021). وفي عامي 2020 و2021، كانت مساهمة الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين من العمليات العقارية أقل من المعدل المتوسط للسنوات الخمس الماضية. ويعزى ذلك بشكل رئيسي إلى عمليات البيع لمرة واحدة لأصول تبريد المناطق خلال عام 2020 (يرجى الاطلاع على الإيضاح رقم 45 ضمن البيانات المالية الموحدة). وفي عام 2021، ومع عودة أداء العمليات العقارية إلى سابق عهدها قبل تفشي الجائحة، تم تسجيل ارتفاع كبير في مساهمة أرباح العمليات غير العقارية بالنسبة إلى إجمالي أرباح مجموعة الدار قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين مع استثناء المعاملات التي تتم لمرة واحدة.

31 ديسمبر 2017			31 ديسمبر 2018			31 ديسمبر 2019			31 ديسمبر 2020			31 ديسمبر 2021		
العمليات العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات غير العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات غير العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات غير العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات غير العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات غير العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات غير العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات غير العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات غير العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات غير العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات غير العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات غير العقارية 000درهم (إمارتي)	العمليات غير العقارية 000درهم (إمارتي)
6,180,676 (3,525,171)	1,008,377 (922,399)	5,172,299 (2,602,772)	6,286,533 (3,654,846)	1,233,159 (1,173,976)	5,053,374 (2,480,870)	7,147,881 (4,378,237)	1,719,212 (1,518,673)	5,428,669 (2,859,564)	8,392,478 (5,402,356)	2,432,996 (2,071,563)	5,959,482 (3,330,793)	8,575,950 (4,971,833)	2,680,544 (1,975,510)	5,895,406 (2,996,323)
الإيرادات التكاليف المباشرة														
إجمالي الربح														
(74,978)	-	(74,978)	(85,440)	-	(85,440)	(109,522)	-	(109,522)	(125,449)	-	(125,449)	(182,592)	(10,970)	(171,622)
(323,489)	(35,131)	(288,358)	(408,231)	28,643	(436,874)	(516,505)	49,662	(566,167)	(689,769)	(75,641)	(614,128)	(930,521)	(172,844)	(757,677)
(227,767)	-	(227,767)	(218,948)	-	(218,948)	(237,423)	-	(237,423)	(253,853)	-	(253,853)	(451,529)	(87,745)	(363,783)
8,821	(35,131)	43,952	(50,048)	28,643	(78,691)	(152,675)	51,306	(203,981)	(295,802)	(23,365)	(272,437)	(247,051)	(2,151)	(244,900)
(104,543)	-	(104,543)	(139,235)	-	(139,235)	(126,407)	(1,644)	(124,763)	(140,114)	(52,276)	(87,838)	(231,941)	(82,948)	(148,994)
-	-	-	-	-	-	22,964	(50)	23,014	54	54	0	(2,037)	(2,037)	-
(613,107)	-	(613,107)	(671,046)	-	(671,046)	(374,751)	-	(374,751)	(399,850)	-	(399,850)	146,383	-	146,383
-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,343	-	3,343	-	-	-
3,835	-	3,835	-	-	-	23,856	-	23,856	4,396	-	4,396	14,637	-	14,637
41,544	-	41,544	49,863	-	49,863	(3,096)	-	(3,096)	(9,875)	-	(9,875)	(8,214)	-	(8,214)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,271)	-	(1,271)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	429,535	429,535	(0)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,432	58,432	(0)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	388,384	-	388,384	-	-	-	-	-	-
-	-	-	30,319	-	30,319	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99,469	99,469	-
632,212	5,163	627,049	767,868	132,791	635,077	258,387	2,320	256,067	189,537	1,524	188,013	64,854	4,501	60,353
الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين														
(185,976)			(230,142)			(268,550)			(274,791)			(254,262)		
124,642			79,735			84,087			67,240			48,444		
(254,253)			(309,749)			(349,719)			(310,697)			(265,558)		
الربح للسنة														
2,005,935			1,854,864			1,925,179			1,932,228			2,333,449		

ملاحظة: اكتملت عملية الاستحواذ على "سوديك" في 16 ديسمبر 2021. ونظراً لعدم وجود أي صفقات أو أحداث مهمة من تاريخ الاستحواذ وحتى 31 ديسمبر، لذا فإن نتائجنا المالية لعام 2021 لا تتضمن أداء شركة "سوديك" وتم توحيد الميزانية العمومية اعتباراً من 31 ديسمبر 2021.

نموذج تشغيلي متنوع

الدار

تحولت أعمال الدار خلال السنوات الـ 16 الماضية من المشاريع التطويرية حصراً إلى نموذج تشغيلي متنوع يشمل تطوير العقارات والاستثمار ويتمثل في قطاعيها الرئيسيتين: الدار للتطوير والدار للاستثمار. وتنضوي تحت كل منهما عدة قطاعات عمل فرعية تساهم في تحسين الأداء المالي للمجموعة إجمالاً.

الدار للاستثمار

الدار للاستثمار هي شركة إدارة الأصول الرئيسية في مجموعة الدار والتي تتألف من منصة رائدة للاستثمار العقاري¹ وثلاث شركات إضافية (الضيافة والترفيه، التعليم، والاستثمارات الرئيسية).

الاستثمارات الرئيسية

وتضم شركة بروفيس لإدارة العقارات، وشركة خدمة لإدارة المرافق، وشركة المحور للمقاولات العامة.

الدار للتعليم

وهي مجموعة تعليمية رائدة في أبوظبي.

الضيافة والترفيه

تمتلك محفظة من الأصول الفندقية والترفيهية التي تتواجد بشكل رئيسي في جزيرتي ياس والسعديات.

العقارات الاستثمارية

تضم محفظة أصول عقارية متميزة تتنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية في جميع أنحاء أبوظبي.



اقرأ المزيد في نظرتنا العامة على السوق في الصفحات من 10 إلى 15.

الدار للتطوير

تضم الدار للتطوير أعمال الدار الأساسية في دولة الإمارات العربية المتحدة: أعمال بناء المنازل المسؤولة عن تطوير مخزون الدار المتنامي من الأراضي وأعمال إدارة المشاريع التطويرية القائمة على الرسوم لدى الدار. كما أنها تدعم منصة الدار مصر (المكونة أساساً من شركة "سوديك").

التطوير العقاري والمبيعات

تتولى أعمال بناء المنازل المسؤولة عن تطوير مخزون الدار المتنامي من الأراضي.

خدمات إدارة المشاريع

تتولى الدار للمشاريع أعمال إدارة المشاريع التطويرية القائمة على الرسوم.

مصر

ستعمل الدار مصر على تطوير مجتمعات متكاملة متعددة الاستخدامات في مصر.



اقرأ المزيد في نظرتنا العامة على السوق في الصفحات من 10 إلى 15.

1. تتألف الدار للاستثمارات من منصة رائدة للاستثمار العقاري تدعى "الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م." حاصلة على تصنيف Baa1 من قبل وكالة موديز للتصنيف الائتماني، وتمتلك محفظة أصول عقارية رئيسية (تتنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية) في أبوظبي.

الدار للتطوير

تواصل شركة الدار للتطوير دورها الريادي في تطوير مجتمعات متكاملة تُثري حياة السكان عبر أكثر الجهات المرغوبة في إمارة أبوظبي، بما في ذلك جزيرة ياس وجزيرة السعديات وشاطئ الراحة وجزيرة الريم.

وهي مسؤولة عن تطوير وتسويق وبيع مخزون الدار المتنوع والاستراتيجي من الأراضي، كما أنها تدير أعمال إدارة المشروعات القائمة على الرسوم، بما في ذلك محفظة بقيمة 40 مليار درهم إماراتي من مشروعات إسكان المواطنين والبنية التحتية الرئيسية. وتضم الدار للتطوير شركة الدار مصر، وهي منصة تركز على تطوير مجتمعات متكاملة متعددة الاستخدامات في مصر.

أبرز النتائج لعام 2021

7,2 مليار درهم إمارتي

مبيعات المشاريع التطويرية بزيادة +100% عن عام 2020

6,0 مليار درهم إماراتي

الإيرادات التراكمية

بيع 92%

من وحدات جميع المشاريع قيد الإنشاء

+30%

إجمالي أرباح أعمال التطوير

36%

هوامش إجمالي الربح

دخلت الدار لأول مرة إلى السوق الدولية مع قيام تحالف تقوده الشركة للاستحواذ على 85.52% من أسهم شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، وهي شركة مصرية مدرجة رائدة في قطاع العقارات.

جوناثان إيمري

الرئيس التنفيذي لشركة
"الدار للتطوير"



"لا شك أن العام 2021 كان متميز بكل المقاييس، وشهد نشاطاً مستمراً وزخماً قوياً في جميع قطاعات أعمال الدار للتطوير."

من خلال فهمنا الشامل وخبرتنا العميقة في توجهات ومتغيرات السوق المحلية، ونهجنا القائم على البيانات، نجحنا في إطلاق مجموعة من المشاريع الجديدة الرائدة في السوق تلبيةً لاحتياجات العملاء وتطلعاتهم. ومع استمرار عمليات البيع لمخزون الوحدات الحالي، وبفضل قوة علامتنا التجارية المرموقة وقدراتنا المتميزة على تنفيذ وإنجاز المشاريع، سجلت الشركة أعلى مبيعات سنوية في تاريخها بقيمة 7.2 مليار درهم إماراتي، أي ما يعادل ضعف حجم المبيعات خلال العام 2020. ورفع هذا الإنجاز إيرادات المجموعة إلى 5.03 مليار درهم إماراتي، أي بزيادة بنسبة 1% على أساس سنوي، وصل على إثرها الربح الإجمالي إلى 1.82 مليار درهم إماراتي أي ما يعادل زيادة بنسبة 30% على أساس سنوي.

ولا تزال مشاريعنا الرائدة في أبرز الوجهات والمواقع الاستراتيجية في إمارة أبوظبي، بما في ذلك جزيرة ياس وجزيرة السعديات، تحظى بإقبال لافت من العملاء، كما شهدنا زيادة في مستوى الطلب من عملائنا الأجانب والمقيمين في الدولة، مما يشكل دليلاً قوياً على الثقة العالمية الراسخة في قوة السوق العقاري بأبوظبي، وقدرة الدار على تقديم حلول متميزة ومنتجات عالية الجودة. ونجحنا في تحقيق أبرز أهدافنا الرئيسية للعام 2021 المتمثل في تنويع قاعدة عملاتنا حيث ارتفع عدد العملاء الذين يقدمون على شراء المنازل لأول مرة والمشتريين من الإناث، مما أسهم في دعم استراتيجيتنا ونهجنا في العمل.

وبعكس ارتفاع المبيعات لمشاريعنا الرائدة مثل "ياس إيكس" و"نويا" على مدار العام 2021 جاذبية حلولنا ومنتجاتنا للمستثمرين ومالكي المنازل على حد سواء. ومع اقتراب تسليم مجموعة متميزة من المشاريع التطويرية هذا العام، نتوقع استمرار الطلب على وجهاتنا الرئيسية، مدعوماً بالتعافي الملحوظ في السوق والعودة القوية لنشاط المستهلكين خلال العام 2021.

وفي الوقت نفسه، ارتفعت إيرادات أعمال المشاريع التطويرية التابعة لأطراف خارجية إلى 1.39 مليار درهم إماراتي أي ما يعادل زيادة بنسبة 10% مقارنة مع العام الماضي، وارتفع الربح الإجمالي بنسبة 105% على أساس سنوي ليصل إلى 440 مليون درهم إماراتي. ويستمر التوسع بوتيرة مطردة في هذه الأعمال، مدفوعاً بالعديد من مشاريع البنية التحتية وبرامج الإسكان الرئيسية التي أطلقتها حكومة أبوظبي، الأمر الذي يعزز القدرة على التنبؤ بمستوى الدخل المتوقع من الرسوم، فضلاً عن ترسيخ الدور المحوري الذي تؤديه الدار العقارية في رسم مشهد القطاع العقاري في الإمارة. وستواصل هذه الشراكة الوطيدة

القائمة على الثقة بين القطاعين العام والخاص النمو والازدهار لتصبح أحد المحركات الرئيسية لخططنا التوسعية خلال السنوات القادمة.

وكان للعام 2021 أهمية خاصة أيضاً على صعيد أعمالنا الدولية. فقد استطعنا من خلال النموذج التشغيلي الجديد أن نتخذ خطوات سريعة وحاسمة للاستحواذ على حصة الأغلبية في "سوديك"، إحدى شركات التطوير العقاري الرائدة في مصر. ومن خلال الائتلاف الذي تقوده الدار ويمتلك اليوم حصة نسبتها 85.52% من رأس مال الشركة المصرية، سنوظف خبراتنا الواسعة في القطاع العقاري لتعزيز الحصة السوقية لسوديك عبر إطلاق سلسلة مشاريع متنوعة في الأسواق الرئيسية في مصر.

وفي المرحلة القادمة، نعتزم مواصلة البحث عن الفرص المجزية للشركة سواء من خلال توسيع وتنمية أعمال الشركة أو عبر صفقات الاستحواذ في أسواقنا الأساسية المستهدفة، مثل مصر والمملكة العربية السعودية، وفي سوقنا الرئيسي في دولة الإمارات العربية المتحدة. وقد شكّل أدأؤنا المتميز والرخم القوي الذي حققناه خلال العام 2021 عاملاً مشجعاً بالنسبة لنا للحفاظ على استمرارية وتركيز أعمالنا عبر تنفيذ المشاريع وتسليم مجتمعات متكاملة ذات مستوى عالمي توفر أرقى معايير التميز التشغيلي إلى جانب الاعتماد على التكنولوجيا والحفاظ على الاستدامة في جوهر عملياتنا التشغيلية.

الوجهات

جزيرة السعديات

عقب استحواذ الدار على جزيرة السعديات من شركة التطوير والاستثمار السياحي في عام 2018 وصقفة تبادل الأراضي مع حكومة أبوظبي أواخر عام 2019، باتت جزيرة السعديات تدرج في صميم أعمال إدارة المشاريع التطويرية. وتعتبر جزيرة السعديات جزيرة طبيعية ووجهة بارزة تمتد على مساحة 27 كم مربع، وتم تطويرها وفق فلسفة تراعي القيم البيئية وتستند إلى خطة تطوير رئيسية تركز على الكثافة السكانية المنخفضة، وتضم ثلاث مناطق رئيسية هي: المنطقة الثقافية في السعديات، ومنطقة شاطئ السعديات، ومنطقة مرسى السعديات.

وتحتضن المنطقة الثقافية طيفاً من الوجهات الحيوية بما في ذلك "متحف اللوفر أبوظبي"، و"متحف زايد الوطني"، ومتحف "جوجنهايم أبوظبي"، وجميعها من إبداع مصممين معماريين فائزين بجائزة "بريتزر". وتعتبر المنطقة كذلك وجهة

مميزة للثقافة والفنون وإقامة الفعاليات مع احتضانها منارة السعديات وجناح الإمارات. وتعتبر الجزيرة من أبرز الوجهات في العاصمة الإماراتية، إذ توفر أسلوب حياة استثنائي يجمع الإطلالات الشاطئية الخلابة والفنادق من فئة خمس نجوم، ووصول إلى مضمار للجولف وناج شاطئي، فضلاً عن العديد من المرافق التعليمية عالمية المستوى بما في ذلك حضنة ريدوود، و"مدرسة كرانلي أبوظبي" وجامعة نيويورك أبوظبي.

وسلّمت الدار خلال عام 2019 مشروع "مشي السعديات" و"جواهر" لتزود السوق بخيارات سكنية جديدة. ويضاف إلى ذلك قريباً "سعديات غروف"، وهو مشروع متعدد الاستخدامات ستطلقه الشركة في قلب المنطقة الثقافية.



مخطط رئيسي محدث

- استثمارات حكومية ثقافية
- تشغيل مبكر
- البنية التحتية والمرافق

التركيز على العقارات السكنية مع عقارات التجزئة، والتجارة، والضيافة

سعديات غروف
الحياة في السعديات
المرحلة القادمة من مشي السعديات

المراجعة التشغيلية (تتمة)

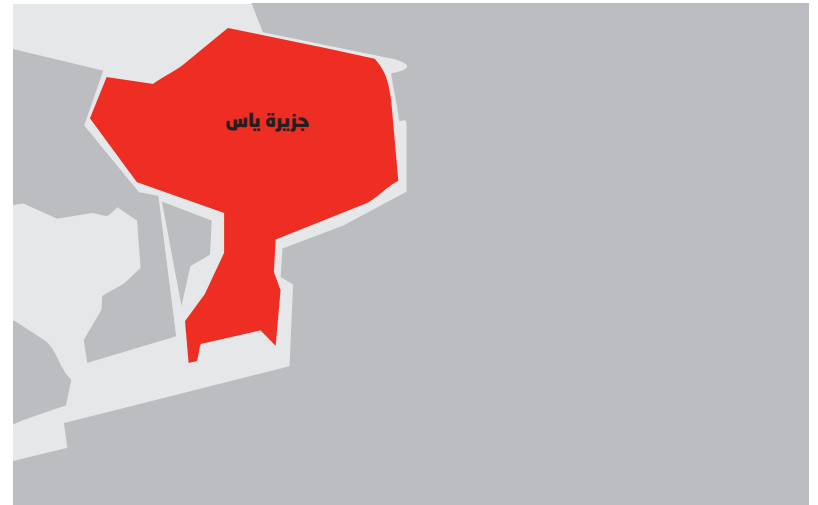
الدار للتطوير (تتمة)

الوجهات

جزيرة ياس

لطالما كانت جزيرة ياس محور استراتيجية التطوير العقاري لشركة الدار منذ تأسيسها. وقد تجلّى مفهوم المخطط الرئيسي لجزيرة ياس في تطوير مركز عالمي المستوى للترفيه والسياحة يتضمن حلبات لسباقات الفورمولا 1، ومتنزهات ترفيهية، وملاعب جولف، ومراسي، ومساحات للتجزئة وإقامة الحفلات. ولعب تسليم وجهات الجذب هذه دوراً كبيراً في دعم النمو السياحي لأبوظبي خلال السنوات العشر الماضية.

ولا تزال جزيرة ياس محور تركيز رئيسي لاستراتيجية الدار عبر وحدتي إدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول. ونجحت الشركة حتى اليوم بتسليم نحو 2,200 وحدة سكنية إلى العملاء، وتمتلك أكثر من 3,000 وحدة قيد التطوير، الأمر الذي يساهم بشكل كبير في زيادة عدد سكان الجزيرة خلال



مخطط رئيسي جديد لشمال ياس

- استثمارات حكومية في مجال الترفيه
- تطوير البنية التحتية

تركيز على العقارات السكنية

المراحل القادمة من مشروع "توبا" المرحلة القادمة من مشروع "وترز أجي" المراحل القادمة من مشروع "ياس أيكس" مجتمعات متنوعة

ميناء زايد

في إطار اتفاقية تبادل الأراضي الموقعة مع حكومة أبوظبي عام 2019، حصلت الدار العقارية على قطع أراضٍ رئيسية مجهزة بالبنية التحتية في ميناء زايد مقابل جزيرة اللؤلؤ المجاورة لجزيرة أبوظبي. وستلعب الدار دوراً فاعلاً في مشروع التجديد الحضري هذا، حيث ستعمل على تطوير قطع أراضٍ رئيسية تمتد على مساحة طابقية أرضية إجمالية تبلغ حوالي 1.5 مليون متر مربع، مما يوفر وجهة بحرية فريدة تشمل مرافق سياحية وسكنية وتجارية وخدمية وثقافية.



مخطط رئيسي جديد

- التشغيل المبكر لسوق ميناء زايد
- التنسيق والإشراف على المنطقة

التركيز على العقارات السكنية متعددة الاستخدامات

المارينا منطقة الصخور في الحديقة

الفدير

يقع مشروع الفدير السكني على حدود إمارتي دبي وأبوظبي وهو متصل بالمدينتين عبر سلسلة من الطرق السريعة وطرق الشاحنات، مما يربطه بجميع نقاط النمو الاقتصادي الرئيسية. كما أنه يبعد مسافة 20 دقيقة فقط بالسيارة عن أبرز مناطق التحفيز الاقتصادي، مثل مدينة خليفة الصناعية (كيزاد)، وميناء جبل علي، والمنطقة الحرة ومطار آل مكتوم؛ و40 دقيقة بالسيارة إلى وسط أكبر المدن الإماراتية.

تم تسليم المرحلة الثانية من المشروع في أبريل 2021 مع العديد من المرافق، بما في ذلك المساح المجتمعية، ومنطقة لعب للأطفال، ومسارات ركوب الدراجات، وملاعب كرة السلة، والصالات الرياضية الخارجية. هذا بالإضافة إلى

مخطط رئيسي جديد

- حدائق
- متجر هايبر ماركت من "لولو"
- مدرسة إنجليزية

المرافق التي تم توفيرها في المرحلة الأولى من المشروع، والتي تشمل حضنة، وسوبر ماركت وبيتفيلدز، ومقهى، وصالون. وما زال العمل جارياً لبناء مدرسة ومتجر هايبر ماركت جديد من علامة "لولو". ومن المتوقع اكتمالهما وتشغيلهما في منتصف عام 2025. ويبلغ إجمالي عدد الوحدات المطورة في المشروع 2,800 وحدة.

ومن المخطط أن تحتوي المراحل القادمة من المشروع على 11,400 وحدة سيتم تطويرها على مدى السنوات 5 - 10 المقبلة، وسوف تعتمد مفهوم الاقتصاد الدائري المستدام مع مجموعة متنوعة من استخدامات الأراضي ومراكز الترفيه والمحفزات الاقتصادية.

جزيرة الريم

ترتبط جزيرة الريم مع مركز مدينة أبوظبي والمركز المالي العالمي الجديد في جزيرة المارية عبر 5 جسور. وتوفر الجزيرة - التي تبعد 20 دقيقة فقط عن مطار أبوظبي الدولي - أفضل أسلوب حياة في العاصمة، فضل عن إطلالاتها الخلابة على المدينة والمناطق المحيطة بها.

وتضم المرافق الرئيسية في الجزيرة: مدرسة ريتون، وجامعة السوربون، ويوتيك مول، و"أبراج البوابة"، وبرجي "سكاي تاور" و"صن تاور"، وريم ستيرال بارك. ويشمل المخطط الرئيسي للمجمع السكني في جزيرة الريم كلاً من "أبراج البوابة"، وأبراج القوس،



مخطط رئيسي مُحدَّث

- الاستجابة لاحتياجات العملاء المتغيرة

الحياة في شمس

الريمان

يتألف مشروع الريمان من قطعتين كبيرتين من الأرض في منطقة الشامخة، بجانب من منطقة التطوير الجديدة في أبوظبي، وبالقرب من مشروع "موتور وورلد" البارز للدار، ومدينة الرياض، وبنّي ياس، وجامعة أبوظبي، ومدينة الشيخ شخبوط الطبية، ومطار أبوظبي الدولي.

مشروع الريمان 1 هو مشروع تطوير متعدد الاستخدامات للتملك الحر، متاح للشراء لجميع الجنسيات، ويتألف من قطع أراضي لفيلات سكنية وأخرى لعقارات تجارية يتراوح ارتفاعها بين 5 إلى 6 طوابق إلى جانب قطع أراضي لعقارات التجزئة، ومنطقة محال التجزئة وغيرها من المرافق التي تشمل عيادات، ومدارس، ومكاتب بريدية، ومركز رياضي. كما بدأ تسليم مشروع الريمان 1 للمشتريين منذ ديسمبر 2021 وهو مستمر بشكل جيد حتى الآن.

مخطط رئيسي جديد

- حدائق
- متجر هايبر ماركت من "لولو"
- مدرسة إنجليزية

خط تطوير جديدة

- فيء الريمان
- متاجر هايبر ماركت
- عروض تجارية مرتقبة

الريمان 1

الريمان 2

[illegible]

ملخص التطوير						
المشروع	الموقع	تاريخ الإطلاق	الوحدات المباعة	الوحدات التي تم إطلاقها	الإجمالي كما هو في تاريخ 31 ديسمبر2021	
					نسبة المبيع	نسبة الاكتمال
أنسام	جزيرة ياس	2014	547	547	100%	تم التسليم
هديل	شاطئ الراحة	2014	233	233	100%	تم التسليم
جزيرة ناربل	جزيرة أبوظبي	2015	161	161	100%	تم التسليم
المريف	مدينة خليفة	2015	286	286	100%	تم التسليم
جواهر	جزيرة السعديات	2016	83	83	100%	تم التسليم
ليا	جزيرة ياس	2019	238	238	100%	تم التسليم
ميرا	جزيرة الريم	2015	407	408	99.8%	تم التسليم
ممشى	جزيرة السعديات	2016	431	461	93.5%	تم التسليم
مايان	جزيرة ياس	2015	336	512	65.6%	تم التسليم
ياس إيكرز	جزيرة ياس	2016	649	652	99.5%	تم التسليم
ذا برджерز	جزيرة الريم	2017	629	636	98.9%	تم التسليم
وتيز أچ	جزيرة ياس	2017	2,064	2,262	91.2%	قيد التسليم
رفلكشن	جزيرة الريم	2018	164	192	85.4%	تم التسليم
الغدير	سيح السدرة	2018	539	707	76.2%	تم التسليم
الريمان 1	الشامخة	2019	920	1,015	90.6%	قيد الإنشاء
الريمان 2	الشامخة	2019	558	558	100%	قيد الإنشاء
رزيرف	جزيرة السعديات	2019	223	224	99.6%	قيد الإنشاء
نويا	جزيرة ياس	2020	509	510	99.8%	قيد الإنشاء
نويا فيفا	جزيرة ياس	2021	475	479	99.2%	العمل في المراحل الأولى
نويا لوما	جزيرة ياس	2021	189	189	100%	العمل في المراحل الأولى
فيلات سعديات رزيرف	جزيرة السعديات	2021	82	83	98.8%	تم إطلاقه
القرم- المرحلة2	القرم	2021	68	71	95.8%	تم إطلاقه
ياس إيكرز- ذا ماغنولياز	جزيرة ياس	2021	278	312	89.1%	تم إطلاقه
ياس إيكرز- ذا دالياز	جزيرة ياس	2021	86	120	71.7%	تم إطلاقه
مشاريع الدار (تم التسليم سابقاً)		8,607	9,391	91.7%		
وست ياس	جزيرة ياس	2015	960	1,007	95.3%	تم التسليم
أراضي وست ياس	جزيرة ياس	2018	203	203	100%	تم التسليم
إجمالي المشاريع		9,770	10,601	92.2%		

- سبتمبر 2021/ 13، وقعت “سوديك” اتفاقية شراكة لتطوير 280 فداناً في الساحل الشمالي، وأطلقت مشروع “June” عليها.
- أكتوبر 2021/ 14، وقعت “سوديك” على تسهيل استثماري مشترك طويل الأجل بقيمة 1,57 مليار جنيه مصري (367 مليون درهم إماراتي) لتمويل مشروعها الرئيسي “سوديك وست”.

وتمتلك “سوديك” محفظة من الأصول العقارية المتنوعة تمثل مبيعاتها التراكمية 22,76 مليار جنيه مصري (5,3 مليار درهم إماراتي) و4,85 مليار متر مربع من الأراضي التي لم يتم إطلاقها. وفي عام 2021، سلمت “سوديك” 1,163 وحدة غير مختلف مشاريعها، حيث بلغ إجمالي المبيعات التعاقدية 11,36 مليار جنيه مصري (2,66 مليار درهم إماراتي).

أبرز إنجازات الشركة في عام 2021:

- يوليو 2021/27، أغلقت “سوديك” بنجاح الإصدار الأول لسندات توريق مضمونة بمحفظة أوراق قبض بقيمة 384 مليون جنيه مصري (89,8 مليون درهم إماراتي).
- سبتمبر 2021/ 2، استحوذت “سوديك” على أرض مساحتها 123 فداناً ملاصقة مباشرة لمشروع «The Estates» بمنطقة غرب القاهرة، وستكون بمثابة امتداد للمشروع الحالي.

مصر
تتكون منصة الدار مصر بشكل أساسي من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار “سوديك”، وهي من أبرز شركات التطوير العقاري في السوق المصرية، حيث نجحت في ترسيخ مكانة رائدة في قطاع التطوير العقاري في مصر على مدار خمسة وعشرون عامًا، وذلك عبر تطوير مجتمعات من الفئة أ حائزة على جوائز وواسعة النطاق ومتعددة الاستخدامات في شرق وغرب القاهرة وعلى الساحل الشمالي؛ إذ تلي “سوديك” احتياجات مصر المتزايدة من العقارات السكنية والتجارية وعقارات التخرئة عالية الجودة. ويقع المقر الرئيسي للشركة في القاهرة، وهي مدرجة في البورصة المصرية (EGX) تحت الرمز OCCI.CA، وهي من الشركات القليلة غير العائلية التي يتم تداولها في البورصة المصرية.

التطوير العقاري والمبيعات

تركز أعمال المشاريع التطويرية الرئيسية لشركة الدار على المشاريع السكنية للبيع على المخطط من خلال تفعيل مخزون الأراضي المتنوع التابع للشركة. وتمتلك الشركة نحو 3500 وحدة سكنية قيد التطوير تم بيع 92% منها حتى تاريخ 31 ديسمبر 2021، ومنها مراحل متعددة من مشاريع نويا، وياس إيكرز، ومشروع القرم، والمرحلة الثالثة من أراضي سعديات رزيرف.

وخلال عام 2021، حققت مبيعات الدار للتطوير أعلى رقم لها بمقدار 7.2 مليار درهم إماراتي، معظمها من مشاريع نويا فيفا، وممشى، والقرم 2، وفيللا رزيرف، ومايان، والغدير، وسعديات رزيرف، وياس إيكرز، وليا، والريمان 1و2. كما سلمت الدار نحو 2500 وحدة للعملاء خلال عام 2021 وجمعت ما يقارب 4.5 مليار درهم إماراتي نقداً منهم. وإن نمو الدار خلال السنوات الأخيرة، مقروناً بالتوجه نحو اندماج الأعمال في قطاع التطوير العقاري، يؤكد على المكانة الراسخة التي تتمتع بها الشركة في أبوظبي، ودورها المحوري في إدارة الإمدادات الجديدة في السوق.

وفي هذا السياق، نجحت الدار بتحقيق مبيعات سنوية قدرها حوالي 4.0 مليارات درهم خلال السنوات الخمس الأخيرة، مدعومة بجدول مكثف من المشاريع قيد التنفيذ في القطاعات التي لم تكن مخدّمة في السوق. علاوة على ذلك، وفي ظل اقتصاد مزدهر مثل اقتصاد أبوظبي الفريد من نوعه والذي يحظى بتصنيف AA؛ استفادت الدار من تزايد عدد الشباب والأثرياء بين سكان الإمارة، حيث كانت أعمار حوالي 7٪ من مجمل المشترين لا تتجاوز 30 عاماً خلال عام 2021.

ومنذ تعديل قانون العقارات في عام 2018، حيث بات بإمكان الأجانب تملك العقارات في مناطق الاستثمار وإلغاء عقود الإيجار، بدأت جنسيات عملاء الدار تزداد تنوعاً، حيث بات المشترئون الأجانب يمثلون اليوم 40٪ من إجمالي عدد العملاء.

مخزون الأراضي

يرتكز نموذج أعمال الدار أساساً على شراء الأراضي الخالية، وتطوير البنى التحتية فيها، ووضع مخططات رئيسية ترسم رؤية واضحة للوجهات المراد تطويرها. ولا تزال الدار تستند إلى خبرتها الاستثنائية بتطوير الوجهات الرئيسية في أبوظبي لتوليد القيمة، الأمر الذي سيخدم الشركة بشكل كبير في المستقبل.

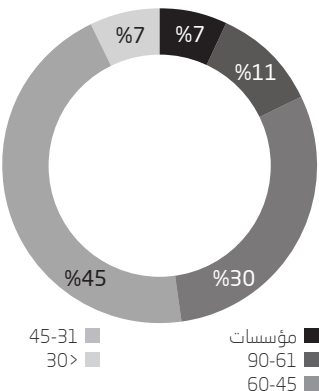
وحتى 31 ديسمبر 2021، اشتمل مخزون الأراضي التابعة للشركة على محفظة متنوعة تضم حوالي 65 مليون متر مربع من الأراضي و139 مليون متر مربع من المساحة الطابقية الأرضية عبر مراحل مختلفة من التطوير. ويتوزع رصيد الأراضي على جميع أنحاء أبوظبي، ويتنوع بين الوجهات الرئيسية مثل جزيرة ياس وشمس جزيرة الريم وجزيرة السعديات وميناء زايد، والمواقع المتميزة في جزيرة أبوظبي ومنطقة البر الرئيسي بما في ذلك الغدير على الحدود مع دبي.

وأتاح مخزون الأراضي المتنوع لشركة الدار توفير طيف واسع من المنتجات السكنية عبر دورة التطوير العقاري. وأطلقت الشركة خلال السنوات الست الأخيرة أكثر من 12,000 وحدة سكنية للبيع على المخطط عبر 26 مشروعاً تطويرياً تغطي شريحة واسعة من العملاء.

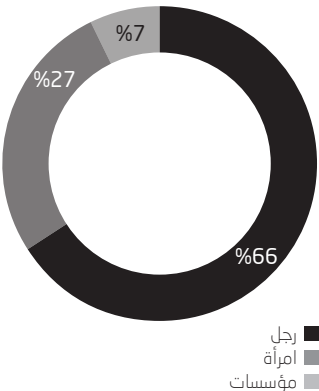
تطوير الوجهات الاستثنائية

يوصفها مطوراً رئيسياً في أبوظبي، تحمل الدار المقاربة على عاتقها مسؤولية وضع رؤية طويلة الأمد لتطوير وجهات استراتيجية تدعم تطور أبوظبي على المدى الطويل. وتشمل هذه المشاريع مواقع مهمة مثل شاطئ الراحة، وجزيرة الريم، وجزيرة السعديات، وميناء زايد، وجزيرة ياس.

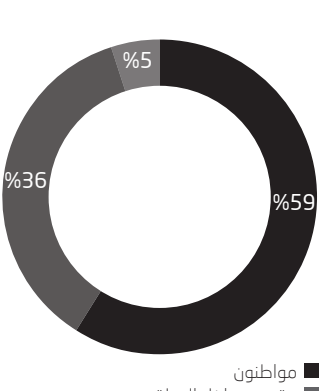
عمر العميل



جنس العميل



العميل - المحلي والدولي



المشاريع التطويرية قيد التنفيذ

أطلقت الدار منذ عام 2014 أكثر من 12 ألف منطقة ووحدة سكنية لتلبية احتياجات مختلف شرائح السوق، بدءاً من الاستوديوهات المخصصة لذوي الدخل المتوسط ووصولاً إلى مناطق القصور.

تم التسليم

			
أنسام	جزيرة ناريل	جواهر	ميرا
النوع: شقق سكنية مميزة	النوع: قطع أراضي حصرية لتطوير الفيلات	النوع: فيلات ووحدات تاون هاوس مطلة على ملاعب الغولف.	النوع: شقق سكنية
الموقع: جزيرة ياس	الموقع: جزيرة ناريل	الموقع: جزيرة السعديات	الموقع: جزيرة الريم
الوحدات التي تم إطلاقها: 547	الوحدات التي تم إطلاقها: 161	الوحدات التي تم إطلاقها: 83	الوحدات التي تم إطلاقها: 408
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%	نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%	نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%	نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 99.8%

تم التسليم (تتمة)

			
مايان	ياس ايكرز	ذا بردجز	وترز أج
النوع: شقق سكنية مميزة	النوع: فيلات ووحدات تاون هاوس	النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط	النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط
الموقع: جزيرة ياس	الموقع: جزيرة ياس	الموقع: جزيرة الريم	الموقع: جزيرة ياس
الوحدات التي تم إطلاقها: 512	الوحدات التي تم إطلاقها: 652	الوحدات التي تم إطلاقها: 636	الوحدات التي تم إطلاقها: 2,262
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 65.6%	نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 99.5%	نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 98.9%	نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 91.2%

قيد الإنشاء

			
رفلكشن	الفدير	الريمان 1	الريمان 2
النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط	النوع: فيلات ووحدات تاون هاوس	النوع: قطع أراضي	النوع: قطع أراضي
الموقع: جزيرة الريم	الموقع: سيح السديرة	الموقع: الشامخة	الموقع: الشامخة
الوحدات التي تم إطلاقها: 192	الوحدات التي تم إطلاقها: 707	الوحدات التي تم إطلاقها: 1,015	الوحدات التي تم إطلاقها: 558
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 85.4%	نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 76.2%	نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 90.6%	نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%

			
ممشى	ليا	المريف	الهديل
النوع: شقق سكنية مطلة على الشاطئ	النوع: قطع أراضي	النوع: قطع أراضي لتطوير الفيلات	النوع: شقق سكنية مميزة
الموقع: جزيرة السعديات	الموقع: جزيرة ياس	الموقع: مدينة خليفة	الموقع: شاطئ الراحة
الوحدات التي تم إطلاقها: 461	الوحدات التي تم إطلاقها: 238	الوحدات التي تم إطلاقها: 286	الوحدات التي تم إطلاقها: 233
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 93.5%	نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%	نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%	نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%

قيد الإنشاء



النوع: قطع أراضي
الموقع: جزيرة السعديات
الوحدات التي تم إطلاقها: 224
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 99.6%



النوع: فيلات و وحدات تاون هاوس
ضمن مشاريع الدخل المتوسط
الموقع: جزيرة ياس
الوحدات التي تم إطلاقها: 510
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 99.8%



النوع: فيلات و وحدات تاون هاوس
ضمن مشاريع الدخل المتوسط
الموقع: جزيرة ياس
الوحدات التي تم إطلاقها: 479
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 99.2%



النوع: فيلات و وحدات تاون هاوس
ضمن مشاريع الدخل المتوسط
الموقع: جزيرة ياس
الوحدات التي تم إطلاقها: 189
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 100%



النوع: فيلات
الموقع: جزيرة السعديات
الوحدات التي تم إطلاقها: 83
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 98.8%



النوع: فيلات وقطع أراضي مميزة
الموقع: القرم
الوحدات التي تم إطلاقها: 71
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 95.8%



النوع: فيلات
الموقع: جزيرة ياس
الوحدات التي تم إطلاقها: 312
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 89.1%



النوع: فيلات و وحدات تاون هاوس
الموقع: جزيرة ياس
الوحدات التي تم إطلاقها: 120
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2021: 71.7%

خدمات إدارة المشاريع

أبرز إنجازات عام 2021 / المشاريع الحالية

مشاريع الطرق:
445 كيلومتر
(في 6 مواقع بالإضافة إلى 5 تقاطعات رئيسية)
أعمال أخرى:
10
مباني بالإضافة إلى مضامير دراجات هوائية بطول **500 كيلومتر** تقريباً

41.1 مليار درهم إماراتي
القيمة التراكمية (31 ديسمبر 2021)
مشاريع البنية التحتية:
22,700
قطع أراضي (في 19 موقعاً)
المشاريع السكنية:
9,650
فيلا (في 10 مواقع بالإضافة إلى 1,500 شقة في 4 مواقع)

المشاريع الحالية

المشاريع المطروحة للموافقة	35 مشروعاً	بقيمة 24 مليار درهم إماراتي
المشاريع المعتمدة و قيد التصميم	24 مشروعاً	بقيمة 11 مليار درهم إماراتي
المشاريع المعتمدة و قيد الإنشاء	18 مشروعاً	بقيمة 33 مليار درهم إماراتي

ملاحظة:
1. تستند هذه التفاصيل إلى دراسات أولية قد تختلف عند تسليم المشروع.

خدمات إدارة المشاريع (تتمة)

عادل عبدالله البريكي

الرئيس التنفيذي لشركة
"الدار للمشاريع"



شهدت شركة الدار للمشاريع نمواً ملحوظاً خلال العام 2021، مدفوعاً بالزيادة المطردة في عدد المشاريع وتوزيع رأس المال لدعم نمو الأعمال القائمة على الرسوم.

وواصلنا التقدم بوتيرة ثابتة لتحقيق مستهدفاتنا وأولوياتنا الاستراتيجية، فتمكّننا من تحقيق زيادة بنسبة 105% في الربح الإجمالي للعام 2021، مع وجود مشاريع متراكمة قيد التنفيذ بقيمة 41.1 مليار درهم إماراتي، مما يبشر بنمو الإيرادات مستقبلاً. ولتحقيق هذه الإنجازات، سحّرتنا خبراتنا ونموذج عملنا القوي القائم على التميز التشغيلي، مع تركيزنا على دمج الاستدامة في جوهر أعمالنا واعتماد التكنولوجيا الذكية في مشاريعنا.

ومن أبرز العوامل المحفزة لهذا الأداء الثقة القوية التي منحتنا إياها حكومة أبوظبي لتطوير وتنفيذ مشاريع الإسكان والمشاريع المجتمعية والبنية التحتية الحكومية في

الإمارة، فضلاً عن إفساح المجال لشركة الدار للمشاركة في الحوار الاستراتيجي على أعلى المستويات حول سبل دفع مسيرة التنمية الاقتصادية والرؤية المستقبلية للإمارة وتحديداً قطاعها العقاري.

وفي وقت سابق من العام، حصلنا على مشاريع رأسمالية رئيسية تحل قيمتها إلى 40 مليار درهم، أبرزها مشروع مدينة الرياض، ومشروع شمال بني ياس، بالإضافة إلى مشاريع أخرى في منطقتي العين والظفرة، والتي ستوفر مجتمعةً أكثر من 25 ألف منزل لمواطني الدولة على مدى السنوات الخمس المقبلة، بالإضافة إلى البنية التحتية المرتبطة بها. وتم تكليفنا أيضاً بمهمة الإشراف الإداري على مشاريع لشركة أبوظبي للخدمات العامة "مساندة" تحل قيمتها إلى 10 مليارات درهم إماراتي وتغطي مجالات متعددة مثل التعليم والرعاية الصحية والبنية التحتية والخدمات الاجتماعية وإدارة المرافق.

وتشمل محفظتنا الحالية مشاريع للبنية التحتية تمتد على 22,700 قطعة أرض في 19 موقعاً مختلفاً، ومشاريع إسكان تضم 9,650 فيلا موزعة على 10 مواقع، فضلاً عن مشاريع الطرق الممتدة على 445 كيلومتراً من الطرق السريعة الرئيسية والتقاطعات، و10 مبانٍ ومسار بطول 500 كيلومتر للدراجات الهوائية.

وجرحنا على دمج محور الاستدامة بشكل متكامل في كافة مشاريعنا، بدءاً من المراحل الأولى للتصميم وصولاً إلى عملية الشراء وعلى امتداد دورة حياة أصولنا. ومن أبرز جهودنا في هذا المجال، تعزيز مبادرات الاستدامة التشغيلية كإدخال مفاهيم فيلات الصديقة للبيئة والاعتماد على مصادر الطاقة الشمسية في مواقع البناء. كما عملنا على دمج عناصر ومعايير الاستدامة في تقييماتنا الفنية وعقود الموردين.

وبالإضافة إلى الاستدامة، تركّز إحدى الأولويات الرئيسية لاستراتيجيتنا على تعزيز مساهمتنا في برنامج القيمة الوطنية المضافة، وهو مبادرة وطنية تستهدف زيادة فرص العمل للمواطنين، وتوفير فرص الأعمال للشركات التي تتخذ من دولة الإمارات مقراً لها. وقد تمكنا من خلال تركيزنا على شراء المواد المحلية ودمج قدرات التوريد المحلية في المشاريع الحكومية، من تحقيق زيادة ملحوظة في درجة تقييم المساهمة في القيمة المحلية المضافة التي ارتفعت من 57% في العام 2017 إلى 72% في العام 2021، مما رسخ موقعنا ضمن قائمة الجهات الخمس الأكثر مساهمة في برنامج القيمة الوطنية المضافة ضمن أكثر من 4,000 جهة محلية مسجلة في البرنامج. وعلاوة على ذلك، ارتفع معدل إعادة الاستثمار في الاقتصاد المحلي ضمن البرنامج من 39% إلى 50% نتيجة لتكثيف مساهمتنا لإحداث تأثير إيجابي مستدام في اقتصادنا المحلي.

سنواصل استثماراتنا من أجل المستقبل، والارتقاء بمستويات التميز التشغيلي لتنمية أعمالنا القائمة على الرسوم، وترسيخ مكانتنا كشريك استراتيجي مفضل لإمارة أبوظبي في مسيرتها المتميزة لبناء اقتصاد حيوي ومتنوع ومستدام.

إلى جانب تطوير مخزونه الخاص من الأراضي عبر مشاريع البيع على المخطط وتطوير أصول التأجير من خلال وحدة إدارة الأصول، يتعاون قسم خدمات إدارة المشاريع أيضاً مع حكومة أبوظبي لتطوير وتسليم مشاريع البنية التحتية المجتمعية والسكنية المحلية والضخمة. كما تتعاون الدار مع أطراف ثالثة في تقديم عطاءات لإدارة مشاريع ضخمة لصالح الغير بالاستفادة من قدراتها التطويرية وخبراتها الشرائية الفريدة من نوعها في المنطقة.

وخلال عام 2021، وبموجب مرسوم حكومي، اختارت حكومة أبوظبي شركة الدار لتكون شريك التنفيذ الاستراتيجي لمشاريع رئيسية لإسكان المواطنين والبنية التحتية المجتمعية المرتبطة بها. وعليه، حصلت الدار على دفعة أولية من المشاريع الرأسمالية تتخطى قيمتها 40 مليار درهم، بما في ذلك مشروع "مدينة الرياض" ومشروع "شمال بني ياس" بالإضافة إلى مشاريع أخرى في منطقتي العين والظفرة، والتي ستضم مجتمعة عند الانتهاء من تطويرها أكثر من 25 ألف أرض وفيلا للمواطنين. كما تتولى الدار الإشراف لإداري على مشاريع شركة أبوظبي للخدمات العامة "مساندة" والتي تتنوع عبر مجالات متعددة مثل التعليم والرعاية الصحية والبنية التحتية والخدمات

الاجتماعية وإدارة المرافق. ويضمن برنامج الدار لتعزيز القيمة المحلية المضافة لإعطاء الأولوية عند إرساء معظم العقود للمقاولين والاستشاريين والموردين المحليين، بما فيهم الشركات الصغيرة والمتوسطة، والذي من شأنه ضمان إعادة استثمار أكبر قدر ممكن في الاقتصاد المحلي. وخلال عام 2021، أعادت الدار ضخ 8.8 مليار درهم في الاقتصاد المحلي ضمن إطار برنامج تعزيز القيمة المحلية المضافة.

وانتقلت شركة الدار بحلول الربع الأول من عام 2021 للإشراف والإدارة المباشرة على مشاريع "مساندة". وحتى 31 ديسمبر 2021، بلغت القيمة التراكمية للمشاريع الرأسمالية الحكومية 41.1 مليار درهم إماراتي. ويتم تنظيمها كعقود قائمة على أساس الرسوم فقط، وتمويلها بالكامل من قبل الحكومة بدون مساهمة رأسمالية من قبل الدار. ونتوقع تجدد القيمة التراكمية بشكل مستمر تماشياً مع إعلان حكومة أبوظبي عن مبادرات رأسمالية جديدة.

وهذا يعزز من أعمال إدارة المشاريع التي حازت عليها الدار في عام 2019. فقد حصلت الشركة في هذا العام على عقود لإدارة 3 مشاريع ضخمة تبلغ قيمتها خمسة مليارات درهم إماراتي، وتشمل تطوير مخطط

تاريخ المنح	عام 2021	عام 2019
الطرف المقابل	مكتب أبوظبي التنفيذي	حكومة أبوظبي
المشاريع	- مدينة الرياض، وشمال بني ياس وغيرها - مساندة	مشروع الفلاح، والمنطقة الإعلامية، والبنية التحتية في جزيرة السعديات
القيمة (مليارات الدراهم الإماراتية)	أكثر من 40 مليار درهم إماراتي	5 مليار درهم
نوع العقد	عقود على أساس الرسوم فقط	- عقود أسعار ثابتة (الفلاح، والمنطقة الإعلامية) - عقود على أساس الرسوم فقط (البنية التحتية في جزيرة السعديات)
الرسوم	5% تقريباً (عقود على أساس الرسوم فقط)	- أكثر من 10-15% (عقود أسعار ثابتة) 5% تقريباً (عقود على أساس الرسوم فقط)
الهامش	أكثر من 70% (عقود على أساس الرسوم فقط)	- أكثر من 10-15% (عقود أسعار ثابتة) - أكثر من 80% (عقود على أساس الرسوم فقط)

ملاحظة

- اختلاف المعاملات المحاسبية بين عقود الأسعار الثابتة والعقود على أساس الرسوم فقط:
- عقود الأسعار الثابتة: يتم احتساب كامل نتائج الربح والخسارة على حد سواء في الحسابات المالية.
- العقود على أساس الرسوم فقط: يتم احتساب إيرادات الرسوم والتكاليف الأخرى فقط في الحسابات المالية.
- عقب زيادة المشاريع في عام 2021 ، سيتم وضع توقعات معدل الربح الإجمالي اعتباراً من عام 2022 وما بعده.

الاتفاقية الإطارية مع حكومة أبوظبي

شروط العقد	- عقود قائمة على الرسوم فقط تعادل 5% تقريباً من قيمة المشروع - المشاريع ممولة بالكامل من الحكومة - لا تقدم الدار أي نفقات رأسمالية أو رأس مال عامل - الاتفاق قابل للتجديد في نهاية الفترة المحددة، رهناً بتحقيق معايير الأداء الموحدة للسوق
الاستدامة	- تدعم المشاريع رؤية حكومة أبوظبي لإثراء سبل العيش وجودة الحياة في المجتمعات المحلية - تُعنى الدار بتنفيذ أهداف الاستدامة وتطبيق المعايير البيئية والشرائية وتحقيق رفاه العمال - يهدف برنامج الدار لتعزيز القيمة المحلية المضافة لإعطاء الأولوية للمقاولين والاستشاريين الموردين المحليين

الحقائق الرئيسية

مخزون الأراضي: مساحة الأراضي التي لم يتم إطلاقها 4.85 مليون متر مربع

الإيرادات: 6.92 مليار جنيه مصري (1.62 مليار درهم إماراتي)

صافي الأرباح: 865 مليون جنيه مصري (191 مليون درهم إماراتي)

الركائز الاستراتيجية ذات الصلة

- آفاق الأداء المالي
- تميز في الأداء
- تلبية تطلعات العملاء
- التوسع والنمو
- الكوادر المبدعة والابتكار و الإستدامة
- والتحول الرقمي

لمستقبل أفضل

استكملنا أولى خطواتنا لدخول السوق الدولية عبر قيادة تحالف للاستحواذ على حصة أغلبية في "سوديك"، شركة التطوير العقاري الرائدة في مصر.

وتشكل عملية الاستحواذ جزءاً من استراتيجتنا الشاملة للتوسع في الأسواق الجغرافية الأخرى.

وتواصل الشركة تحقيق أداء جيد؛ ومن خلال التحالف الذي تقوده الدار، تسعى لتعزيز مكانة "سوديك" كمطور رائد في السوق المصرية من حيث نطاق أعمالها وسمعتها وذلك عبر تنمية محفظتها من المجتمعات السكنية متعددة الاستخدامات في مناطق القاهرة الكبرى والساحل الشمالي والأسواق الرئيسية الأخرى.

1.5 مليار درهم إماراتي

قيمة الاستحواذ في شركة "سوديك"

الحقائق الرئيسية

مبيعات المشاريع التطويرية (السنة المالية 2021) - 7.2 مليار درهم إماراتي
مبيعات المشاريع التطويرية (الربع الأخير 2021) - 1.1 مليار درهم إماراتي
القيمة التراكمية للإيرادات - 6.0 مليار درهم

الركائز الاستراتيجية ذات الصلة

- ☒ آفاق الأداء المالي
- ☐ تميز في الأداء
- ☒ تلبية تطلعات العملاء
- ☒ التوسع والنمو
- ☐ الكوادر المبدعة والابتكار و الإستدامة والتحول الرقمي

للمستقبل أفضل حققنا عاماً قياسياً في مبيعات المشاريع التطويرية مرتكزين على فهمنا العميق لاحتياجات العملاء وديناميكيات السوق المحلية ومكانتنا المتميزة في أبوظبي.

وتم بيع 92% من مشاريعنا التطويرية قيد التنفيذ حالياً، بما في ذلك مراحل متعددة من مشاريع نوبيا وياس ايكز والقرم والمرحلة الثالثة من سعديات زريف.

ومع تحقيقنا مبيعات بقيمة 1.1 مليار درهم إماراتي في الربع الأخير من العام، يُعدّ هذا الربع السادس على التوالي الذي تتجاوز فيه قيمة مبيعات مشاريعنا السكنية مليار درهم إماراتي.

وبواصل مزيج منتجاتنا المتنوعة وفائقة الجودة جذب قاعدة عملاء متنامية ولا سيما العملاء الأجانب والمقيمين.

7.2 مليار درهم إماراتي

مبيعات قياسية سنوية للمشاريع التطويرية

الدار للاستثمار

هيكل الدار للاستثمار

تتولى الدار للاستثمار أعمال إدارة الأصول الأساسية في شركة الدار، حيث تتجاوز قيمة الأصول التي تديرها 21 مليار درهم إماراتي، وهي تتألف من الأقسام التالية:

المقاربات الاستثمارية

ويضم محفظة أصول عقارية رئيسية وتنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية.

الدار للضيافة والترفيه

والذي يشمل محفظة من الأصول الفندقية والترفيهية المتواجدة بشكل أساسي في جزيرتي السعديات وياس.

الدار للتعليم

وهي المشغل والمزود الرائد للتعليم الخاص في أبوظبي.

الاستثمارات الرئيسية

ويضم شركة بروفيس لإدارة العقارات، وشركة خدمة لإدارة المرافق، وشركة المحور لخدمات البناء.



اقرأ المزيد في الصفحة 81.



اقرأ المزيد في الصفحة 89.



اقرأ المزيد في الصفحة 90.



اقرأ المزيد في الصفحة 92.

الدار للاستثمار: بالأرقام

3.28 مليار درهم إماراتي

قيمة الإيرادات المتكررة¹

2.0 مليون متر مربع

إجمالي المساحة القابلة للتأجير

1.72 مليار درهم إماراتي

صافي الدخل التشغيلي المتكرر¹

3.6 سنوات

محفظة المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية (العقارات الاستثمارية)

93%

معدل الإشغال عبر محفظة العقارات الاستثمارية

38.5%

نسبة القرض إلى القيمة لإجمالي الدين

80

عدد الأصول عبر 4 قطاعات

أكثر من 21 مليار درهم إماراتي

إجمالي قيمة الأصول

1. باستثناء شركة "المحور"

جاسم بوصيب الرئيس التنفيذي لشركة "الدار للاستثمار"



"كان عام 2021 عاماً مهماً بالنسبة لشركة الدار للاستثمار أكدنا خلاله قوة منصتنا، وتنوع محفظتنا، وسجلنا المتميز في إدارة الأصول عالية الجودة".

حققت الشركة نتائج مميزة على صعيد صافي الدخل التشغيلي الذي ارتفع إلى 1.72 مليار درهم إماراتي،¹ زيادة نسبتها 11% مقارنة بالعام السابق. ويعزى ذلك في المقام الأول إلى الأداء القوي لمحفظة أصول التجزئة، والتعافي الملحوظ الذي شهدناه في قطاع الضيافة والترفيه، إلى جانب زيادة أعداد الطلبة المسجلين في المنشآت التعليمية التابعة للدار للتعليم، وجاء الأداء القوي في قطاع التجزئة مدفوعاً بعملية التجديد الواسعة وإعادة تصميم المساحات في ياس مول، والتي تخلصها إدخال أفكار جديدة وتجارب فريدة. بالإضافة إلى ذلك، شهدنا نسبة الإشغال في أصول التجزئة التابعة لمجتمعاتنا زيادة بنسبة 17% مقارنة مع العام الماضي لتصل إلى 95%. ويرجع ذلك أساساً إلى زيادة وتيرة إشغال مساحات التجزئة في مشروع "الممشى".

وساهمت عملية إعادة تصميم وتجديد ياس مول التي تكلفت بالنجاح في تعزيز أداء قطاع أصول التجزئة. ومن خلال إثراء تجربة التسوق في المول وتجديد المساحات والارتقاء بتجارب المستهلكين عبر افتتاح متاجر بمفاهيم مبتكرة ومطاعم ومقاهي مميزة، حقق المول، الذي يعد أكبر أصول التجزئة لدينا، نسبة إشغال كاملة تقريباً. كما حققت محفظة العقارات التجارية أداءً قوياً مع زيادة نشاط التأجير واستمرار إقبال المستأجرين على مشاريع الدار، في حين واصل قطاع الضيافة والترفيه تعافيه، بفضل الطلب القوي الذي صاحب عودة الزخم السياحي والاستمرار في تخفيف قيود السفر.

وفي الوقت نفسه، تواصل الدار للتعليم، بجانب أعمال الاستثمارات الرئيسية، المساهمة بقوة في خطط نمونا، حيث حققت زيادة قياسية في عدد الطلاب المسجلين لهذا العام، مما عزز مكانتها كمزود رائد لخدمات التعليم الخاص في أبوظبي.

ونواصل تقييم الفرص لتخصيص المزيد من رأس المال في مناطق جغرافية متنوعة وزيادة تنوع فئات أصولنا العقارية في إطار استراتيجيتنا الشاملة للنمو. وقد أثمرت هذه الاستراتيجية عن استكمال أولى استثماراتها في سوق رأس الخيمة من خلال الاستحواذ على عدد من أهم أصول التجزئة والضيافة في الإمارة. وتأتي هذه الخطوات تماشياً مع خططنا للاستفادة من منصة الدار للاستثمار لتسريع النمو والتنوع في محفظتنا وتوفير قيمة أكبر لمساهميننا. كما نركز على تنويع قاعدة المستثمرين كأولوية أساسية لاستراتيجية النمو، حيث تشكل شراكتنا مع شركة "أبولو" التي ستستثمر في شركة الدار، خطوة مهمة للغاية على مسار النمو المتسارع والتحول النوعي للشركة.

ومن شأن الرؤية الاستراتيجية وطويلة الأجل لاستثمارات أبولو أن تدعم ركائز السوق العقاري في أبوظبي، إلى جانب ما توفره الدار من قدرات وخبرات واسعة في إدارة الأصول. وبعد إبرام هذه الصفقة، نتطلع إلى تسريع نمو منصتنا من خلال الفرص الاستثمارية وعمليات الاستحواذ الواعدة والمجزية.

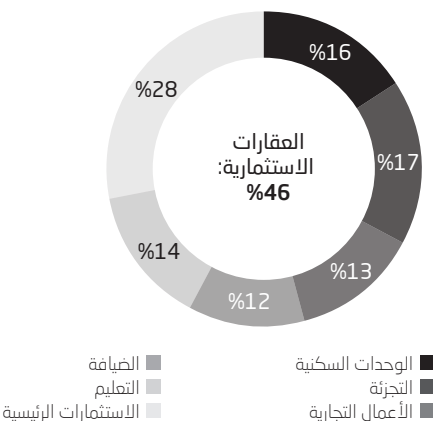
وستحافظ محفظتنا الشاملة بقيمة 21 مليار درهم إماراتي من الأصول العقارية المتميزة والمُدارة للدخل على دورها الحيوي كمحفز رئيسي للنمو وتعزيز الربحية لمنصة الدار مع استمرار جهودنا للاستفادة من مكانتنا الرائدة في السوق باعتبارنا المنصة الأكثر كفاءة لتملك العقارات في المنطقة. كما سنوظف رأس مال ضخماً تم تخصيصه للاستثمار خلال العام 2022، إلى جانب استراتيجيتنا الطموحة للنمو وقدراتنا المتفوقة في إدارة الأصول، من أجل تعزيز موقعنا الريادي وزيادة القيمة غير منصتنا.

الدار للاستثمار العقاري

تسأثر شركة الدار للاستثمار العقاري بفاعلية العقارات الاستثمارية في شركة الدار. وقد تأسست الدار للاستثمار العقاري في عام 2018 كشركة ذات مسؤولية محدودة ومملوكة بالكامل للشركة الأم الدار العقارية. وتمتلك شركة الدار للاستثمار العقاري محفظة من الأصول الرئيسية للبيع بالتجزئة والأصول السكنية والتجارية. وهي المنصة الأكفأ في المنطقة للتملك العقاري، وتضم محفظتها مجموعة من الأصول العقارية المتنوعة والمُدرة للدخل والتي تتوزع عبر مناطق استثمارية متنوعة في أبوظبي.

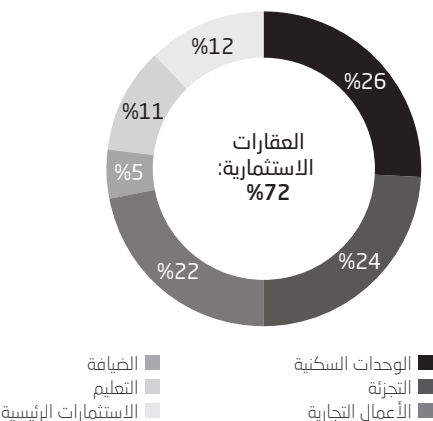
وتحتل الشركة بتصنيف ائتماني مستقل من الدرجة (Baa1)، والذي يعتبر أعلى درجة واحدة من التصنيف الائتماني للشركة الأم نفسها الدار العقارية (Baa2) وأعلى تصنيف ائتماني يُمنح لشركة غير حكومية في المنطقة. وعليه، يمكن لشركة الدار أن ترفع سقف الديون طويلة الأجل بنسبة جيدة وبتكلفة أقل بالمقارنة مع منظومة الديون التقليدية تحت مظلة الدار للاستثمار العقاري.

إيرادات السنة المالية 2021 حسب القطاع



الوحدات السكنية
التجزئة
الأعمال التجارية
الضيافة
التعليم
الاستثمارات الرئيسية

صافي الدخل التشغيلي للسنة المالية 2021- حسب القطاع



الوحدات السكنية
التجزئة
الأعمال التجارية
الضيافة
التعليم
الاستثمارات الرئيسية

1. باستثناء شركة "المحور"

أبرز الإنجازات للأصول السكنية

851,568
متراً مربعاً

عبر 13 من أصولنا (7,295 وحدة سكنية)

3.4 سنوات

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

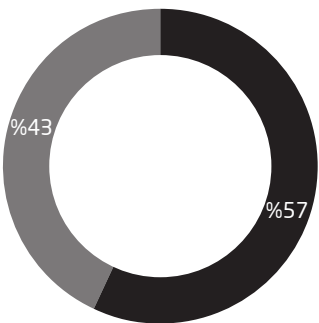
471 مليون درهم إماراتي

صافي الدخل التشغيلي

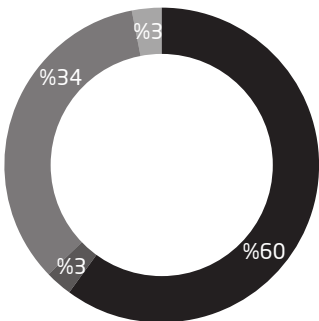
تحليل تفصيلي للأصول السكنية
الأصول السكنية - حسب نمط الوحدة



الأصول السكنية - توزيع الوحدات



الأصول السكنية - حسب الموقع



الأصول السكنية - حسب الموقع

الأصول السكنية - حسب الموقع

تضم محفظة إدارة الأصول السكنية 7,295 وحدة سكنية موزعة على 13 مشروعاً تطويرياً عالي الجودة يضم مجموعة من المرافق والخدمات الممتازة. وتقع جميع هذه الوحدات السكنية ضمن أبوظبي، مع تركز نسبة كبيرة منها في المنطقة الممتدة بين البر الرئيسي لأبوظبي وجزيرة الريم.

تستحوذ محفظة وحداتنا السكنية على اهتمام شريحة سكانية واسعة، حيث تضم باقة كبيرة من الوحدات السكنية عالية الجودة والتي تتنوع بين شقق الاستوديو والفيلات الكبيرة التي تضم 4 غرف نوم فما فوق. وبالإضافة إلى عمليات تأجير الوحدات السكنية، هناك برنامج تسهيل للحصول، حيث يتم بيع الوحدات السكنية الموجودة في المباني غير المملوكة بالكامل لشركة الدار العقارية بناءً على الفرص المتاحة. وقد باعت الدار في عام 2021 ما يصل إلى 111 وحدة مقابل 156 مليون درهم إماراتي، بمعدل علاوة على القيمة الدفترية قدره 9.8%.

شروط ومدة إيجار الوحدات السكنية

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 3.4 سنوات حتى 31 ديسمبر 2021، ويعزى هذا إلى كون 57% من الوحدات السكنية مستأجرة وفق عقود الإيجار الشاملة لمجموعة من الوحدات السكنية على المدى الطويل. وتطبق شروط الإيجار على المستأجرين الأفراد على شكل عقود إيجار مدتها 12 شهراً. أما بالنسبة للمستأجرين لمجموعة وحدات، تتراوح مدة الإيجارات بين 3 و30 عاماً.

أبرز مستأجري الأصول السكنية	
المستأجر	نسبة الإيجار
مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي	13.5%
الاتحاد للطيران	10.5%
ديفانس كونساي انترناشيونال سيرفيس إي إس إس تانس	8.0%
أكاديميات الدار	5.5%
الدار للفنادق والضيافة	4.3%

المشاريع الجديدة		نوع الأصول	لمحة عن المشروع	تاريخ الاستكمال المتوقع
غروفي ريتيل		تجزئة	يقع مشروع غروفي ريتيل (وهو جزء من مجمع سعديات غروفي) بين ثلاثة متاحف مميزة، مما يوفر للمقيمين والزوار وجهة حيوية يمكن زيارتها واستكشافها والتسوق فيها. وسيتم تقسيم المشروع إلى 3 مناطق مخصصة لأنماط الحياة العصرية والاستجمام والترفيه.	النصف الثاني 2024
مدرسة نويال البريطانية		تجارية/تعليمية	سيوفر مشروع نويال في جزيرة ياس أول مدرسة معقولة التكلفة تطلقها شركة الدار للتعليم تحت مظلة مدارس الدار. وتستوعب المدرسة حوالي 2,200 طالب من مرحلة FS2 وحتى السنة الثالثة عشر.	الربع الأخير 2023
توسع مدرسة كرانلي		تجارية/تعليمية	يهدف هذا المشروع إلى رفع القدرة الاستيعابية لمدرسة كرانلي أبوظبي عبر جميع المراحل إلى 2,500 طالب، من خلال إنشاء مبنى على قطعة أرض جديدة يتسع لـ 920 طالباً من مرحلة FS2 وحتى السنة الثالثة.	الربع الأخير 2024
الياسمينية بروك 2		تجارية/تعليمية	يهدف هذا المشروع إلى تعزيز القدرة الاستيعابية لأكاديمية الياسمينية إلى حوالي 4,400 طالب بحلول عام 2025.	الربع الأخير 2025



أبرز الإنجازات لأصول التجزئة

491,301 متر مربع

في 31 من أصولنا

4.0 سنوات

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

68%

هامش صافي الدخل التشغيلي

93%

معدل الإشغال

21 مليون

عدد الزوار

أبرز مستأجري أصول التجزئة المستأجر

شركة دارين العالمية	9.3%
مجموعة ماجد الفطيم	8.5%
مجموعة الفطيم	6.2%
مجموعة لاندمارك	5.1%
شركة المشاريع المتحالفة (Allied Enterprises)	4.4%

تحليل أصول التجزئة

تشمل محفظة أصول التجزئة 491,301 متر مربع من المساحات الإيجارية في 31 من أصولنا في أبوظبي والعين.

وتنقسم استراتيجية أصول التجزئة ما بين محال التجزئة في المجمعات والتي توفر للسكان مرافق مثل محال السوبر ماركت والمطاعم، والوجهات التجارية التي توفر مرافق ترفيهية وتسويقية.

وتضم معظم محال التجزئة في المجمعات خدمات تجزئة مريحة حول المجمعات السكنية التابعة للدار، أما وجهات التجزئة فتشمل أكبر أصول الدار للتجزئة وهما ياس مول والجيمي مول.

شروط ومدة إيجار مساحات التجزئة

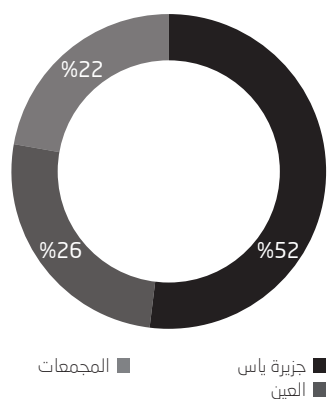
بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 4 سنوات حتى 31 ديسمبر 2021. وتتراوح فترات الإيجار للمحال التجارية والمستأجرين الرئيسيين عادةً بين (3 - 5 سنوات) و(7 - 10 سنوات)، على التوالي.

ياس مول

يعد ياس مول أكبر الأصول في محفظة إدارة الأصول ومساحات التجزئة. تم افتتاحه في نوفمبر 2014، ويقع في وسط جزيرة ياس بالقرب من أبرز المعالم الترفيهية في الجزيرة، مثل عالم فيراري أبوظبي وعالم وارنر براذرز أبوظبي.

ويخضع المول حالياً لعملية تجديد شاملة بقيمة 500 مليون درهم إماراتي، بغية تحسين تجربة التسوق وتعزيز رحلة العملاء. وسجل ياس مول معدل إشغال بلغ 97% في نهاية ديسمبر، بزيادة قدرها 16% عن العام السابق، مع إدخال مفاهيم وعروض جديدة وفريدة من نوعها كجزء من عملية إعادة ترسيخ سمعة ومكانة المول التي تكللت بالنجاح. وبالإضافة إلى ذلك، شهد إشغال أصول التجزئة المجتمعية زيادة بنسبة 17% مقارنة بالعام السابق إلى 95%، ويرجع ذلك أساساً إلى تصاعد وتيرة إشغال مساحات التجزئة في مشروع ممشى السعديات.

أصول التجزئة - حسب الموقع



أبرز الإنجازات للأصول التجارية

318,074 متراً مربعاً

إجمالي المساحة القابلة للتأجير في 15 من أصولنا

3.4 سنوات

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

84%

هوامش إجمالي الربح

71%

من عقود التأجير مع مؤسسات حكومية وشبه حكومية في أبوظبي

93%

معدل الإشغال

أبرز مستأجري الأصول التجارية المستأجر

دائرة التنمية الاقتصادية	16.9%
دائرة البلديات والنقل	8.3%
الشركة الوطنية للتأمين الصحي	7.4%
شركة مبادلة للتنمية	6.1%
شركة ديجيتال 14	5.8%

تحليل الأصول التجارية

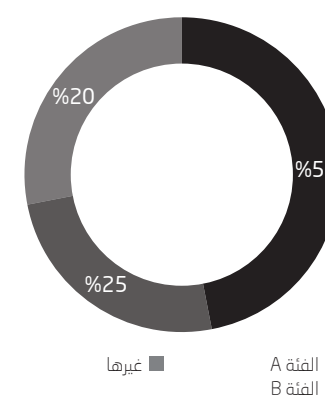
تضم محفظة المكاتب 318,074 متراً مربعاً من المساحات الإيجارية، مع تركيز غالبية الأصول على الفئة A ضمن جزيرة أبوظبي.

معظم المكاتب مؤجرة لفترات طويلة لجهات حكومية ومؤسسات مرتبطة بالحكومة، وهي تمثل غالبية المستأجرين للمكاتب في أبوظبي. وتركز استراتيجيتنا في مجال الأصول التجارية على المحافظة على الجودة العالية للمساحات التجارية وبناء علاقات طويلة الأمد مع المستأجرين.

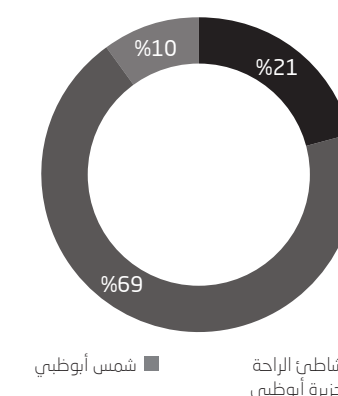
شروط ومدة إيجار المساحات المكتبية

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 3,4 سنوات حتى 31 ديسمبر 2021. ويعزى هذا إلى كون 71% من المساحات التجارية مؤجرة وفق عقود طويلة الأجل للحكومات والمؤسسات المرتبطة بالحكومة. وتتراوح فترات الإيجار عادةً بين (3 - 5 سنوات) و(5 - 10 سنوات)، على التوالي.

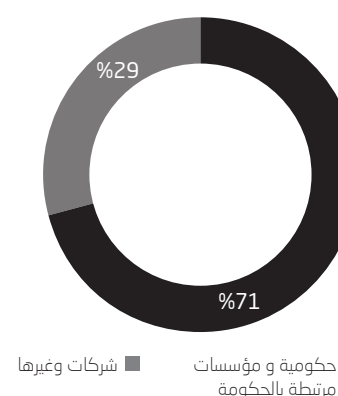
الأصول التجارية - حسب الفئة



الأصول التجارية - حسب الموقع



الأصول التجارية - حسب المستأجرين



أصول الضيافة والترفيه أبرز الإنجازات

2,900

غرفة في 10 فنادق

تتضمن 4 أصول ترفيهية و3 ملاعب جولف وناج شاطئي

8.6%

هوامش إجمالي الربح

78%

نسبة المفاتيح الفندقية الواقعة على جزيرة ياس

55%

معدل الإشغال لعام 2021

استضاف فندقاً "دبليو" W و"ياس بلازا" العديد من الفعاليات: الفورمولا 1، وبطولة القتال النهائي (UFC)

تحليل أصول الضيافة

تضم محفظة الفنادق 2,900 مفتاحاً في 11 فندقاً وشقق فندقية من فئات 3 و4 و5 نجوم عبر إمارة أبوظبي.

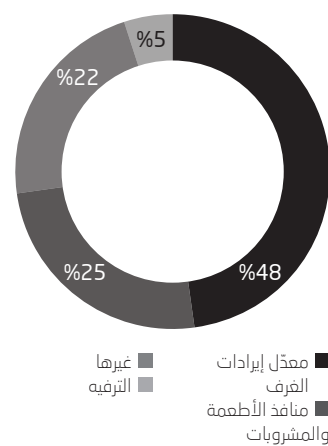
يقع نحو 78% من المفاتيح الفندقية في جزيرة ياس، وتركز استراتيجيتنا على إضافة طابع حيوي على الجزيرة عبر الفعاليات والأنشطة الترويجية، وتعمل "الدار" مع الجهات المعنية لتحقيق أهداف هذه الاستراتيجية.

ويتم إدارة خمسة فنادق من قبل مشغلين دوليين؛ بالإضافة إلى خمسة فنادق ومنشآت شقق فندقية أخرى في جزيرة ياس يتم تشغيلها من خلال اتفاقيات امتياز تحت إشراف منصة للإدارة الفندقية تضم مجموعة من الخبراء المتخصصين.

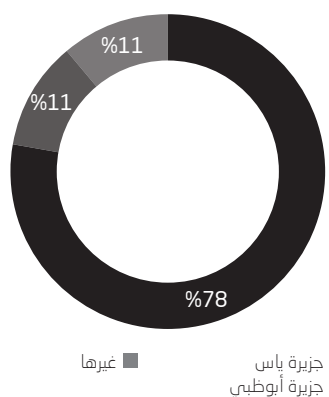
شروط ومدة الإيجارات الفندقية

تمتد اتفاقيات "الدار" مع مشغلي أو شركات إدارة الفنادق لفترات تتراوح مبدئياً بين 15 - 20 عاماً قابلة للتديد إما تلقائياً أو باختيار الشركة أو المشغل مع مراعاة إخطار الانتهاء.

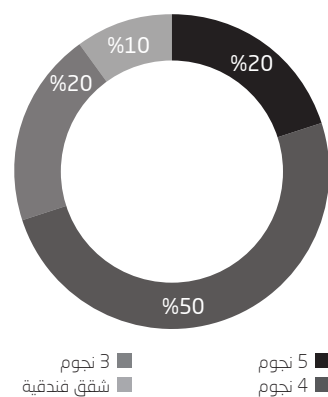
توزيع إيرادات أصول الضيافة



الفنادق حسب الموقع



الفنادق حسب الفئة

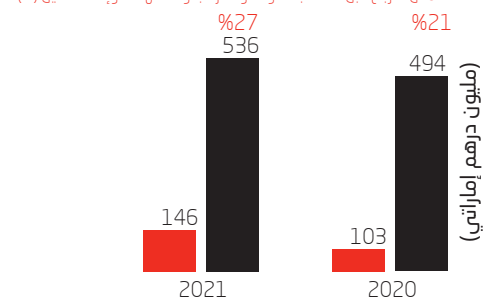


التعليم

الدار للتعليم هي شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة "الدار"، وتعتبر المشغل والمزود الرائد للتعليم الخاص في أبوظبي مع أضخم شبكة من المدارس التي تتبنى مناهج اللغة الإنجليزية والمناهج الأمريكية المعتمدة في دولة الإمارات. وتتولى الشركة تشغيل 4 مدارس تابعة لـ "إدنوك"، و 7 مدارس مستقلة، و 8 مدارس تابعة لـ "أكاديميات الدار" (بما فيها "كرانلي")، وحضانة. وسجلت "الدار للتعليم" زيادة بنسبة 7.42٪ في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك للعام بكامله لتصل إلى 146 مليون درهم إماراتي، وشهدت نمواً سريعاً في عدد الطلاب المسجلين الطلاب مما ساهم في زيادة الإيرادات للفترة بين عامي 2018 - 2021.

وتلتزم الدار للتعليم باستثمار أكثر من 1 مليار درهم إماراتي لتنويع محفظتها من المدارس، وزيادة عدد الطلاب إلى أكثر من 40.000 طالب بحلول العام الدراسي 2024-2025.

هامشي الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين (%)



الإيرادات
الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين

20
مدرسة



أكثر من

26 ألف

طالب غير شبكة

مدارسنا

4

مناهج تعليمية

رائدة



أكثر من

3 آلاف

معلم ينتمون لأكثر

من 100 جنسية

50%

من الخريجين يستكملون دراستهم في

أفضل 100 جامعة حول العالم



أكثر من

100

نشاط خارج

الصفوف الدراسية



الاستثمارات الرئيسية

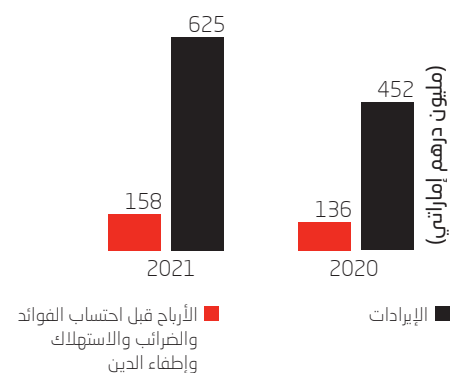
تمتلك "الدار" أيضاً مجموعة من شركات الخدمات العقارية ضمن قسم الاستثمارات الرئيسية، ويشمل ذلك شركة "بروفيس" لإدارة العقارات، وشركة "خدمة" لإدارة المرافق، وشركة "المحور" للمقاولات.

تقدم "بروفيس" خدمات بيع وتأجير العقارات السكنية، وإدارة العقارات، وخدمات الاستشارات الإدارية واستشارات التقييم من بين أمور أخرى - وتدير حالياً 55.000 وحدة سكنية، و318.000 متر مربع من الأصول التجارية القادرة، وأصول تجزئة بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تزيد على 490.000 متر مربع.

وتقدم "خدمة" حلولاً متكاملة لإدارة المرافق مع التركيز بصورة خاصة على المرافق المحلية والتجارية والتجزئة، وتحظى الشركة بفريق عمل متمرس يضم أكثر من 32.00 شخصاً منتشرين في شتى أنحاء الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية.

شهدت أعمال الاستثمارات الرئيسية لعام 2021 زيادة بنسبة 62٪ في الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين - باستثناء شركة المحور - لتصل إلى 58.0 مليون درهم إماراتي. وجاء هذا الارتفاع مدفوعاً بالزيادة الكبيرة في العقود الجديدة لشركة "بروفيس"، ذراع إدارة العقارات التابعة للدار.

الاستثمارات الرئيسية (باستثناء شركة المحور)



التقرير الاستراتيجي

قرية العيون
الشجحات بلارا
الخميسي مول
رمال مول

میناء
زاید

بوتيك البوابة
ريم سترال بارك
برجا "صن أند سكاى تاورز"
بوتيك شمس
ذا بردجز
"أبراج البوابة" و "برج القوس"

شمس، جزيرة الريم

■ أرباح شم، ياس

أكاديمية المعمورة

■ **كاديمية البطين**

فريدة، وسلا القيمة الشقة، باحديقة أناتوليا

■ نورث يارك

السيد الدولي

■ ضمان هوس

■ الثانية

■ **سياس النخل**

■ مۆتىۋەر ۋەزىر

HO, 0100

■ **محققة التحفة في شاطئ الراحة**

الاتحاد بلازا

■ الاتحاد بلازا
■ الراحة بلازا

مدرسة كراني أبوظبي
نادي شاطئ السعديات
نادي جولف شاطئ السعديات
متاح التحفظة بالسعديات

جزيرة السعديات

ياس لينكس
قندق ديليو جزيرة ياس
ياس مول
ايكيا
ايس هاردير
ياس ايكرز جولف آند كاونترى
كلوب
فنادق ياس بلازا

جزيرة ياس

لمستقبل أفضل

خطة تجديد شاملة بقيمة 500 مليون درهم إماراتي لمركز "ياس مول" من أجل تعزيز مكانته كنقطة محورية وسط جزيرة ياس.

سجل ياس مول معدل إشغال بلغ 97٪ مع إدخال مفاهيم وعروض جديدة وفريدة كجزء من خطة التجديد الشاملة لتحسين تجربة التسوق.

وساهم هذا الاستثمار في الارتقاء بتجربة عملاء ياس مول عبر جميع نقاط الاتصال منذ لحظة وصولهم وحتى مغادرتهم المول، وذلك من خلال إعادة تصميم مساحاته، وتبني مفاهيم مبتكرة للبيع بالتجزئة، واستخدام تقنيات بالغة التطور.

500 مليون درهم

الاستثمار في خطة شاملة لإعادة تجديد "ياس مول".



حقائق رئيسية

إطلاق أكثر من 100 متجر جديد ومفهوم مبتكر

إعادة تصميم 40% من إجمالي مساحات التأجير لتوفير تجارب فريدة لمستخدمي المتاجر والمكاتب ومنافذ المطاعم والمشروبات

تقليل البصمة الكربونية بنسبة 59 طن سنوياً من خلال مبادرات توفير الطاقة وإعادة التدوير

الركائز الإستراتيجية ذات الصلة

- آفاق التميز المالي
- تميز في الأداء
- تلبية تطلعات العملاء
- التوسع والنمو
- الكوادر المبدعة والابتكار والاستدامة
- التحول الرقمي

لمستقبل أفضل

نستثمر مليار درهم إماراتي لتنويع محفظتنا وتوسيع نطاق عروضها لتعزيز خيارات التعليم عالي الجودة لطلاب أبوظبي.

تركز خطة نمو الدار للسنوات الثلاث القادمة على تعزيز عروض الدار للتعليم في 3 مواقع رئيسية في أبوظبي، هي مدينة خليفة وجزيرة السعديات وجزيرة ياس.

في مدينة خليفة، أبرمت الدار للتعليم اتفاقية للاستحواذ على مدرسة الشهب الخاصة، وتعمل كذلك على تحديث "أكاديمية الياسمية" من خلال نقلها إلى مكان أوسع. وفي جزيرة ياس، تضع الدار للتعليم اللمسات الأخيرة على تصميم مدرسة جديدة داخل مجتمع نوايا الواقع في شمال جزيرة ياس. أما في جزيرة السعديات، فتعمل الدار للتعليم على توسعة مدرسة "كرانلي أبوظبي" الحائزة على جوائز والحاصلة على تقييم «متميز»، حيث ستزيد الطاقة الاستيعابية للمدرسة مع تحسين مرافقها لتضم أحدث الابتكارات في مجال التعلم القام.

1 مليار درهم

قيمة الاستثمار في الدار للتعليم

حقائق رئيسية

تمتلك الدار للتعليم حالياً 9 مدارس تابعة لأكاديميات الدار ومدرسة "كرانلي أبوظبي"، وتدير 11 مدرسة أخرى.

بلغ إجمالي عدد طلاب مدارس الدار للتعليم 26.000 طالب مسجل في عام 2021، وتسعى لزيادة عدد الطلاب إلى أكثر من 40.000 طالب بحلول العام الدراسي 2024-2025.

الركائز الاستراتيجية ذات الصلة

- آفاق التميز المالي
- تميز في الأداء
- تلبية تطلعات العملاء
- التوسع والنمو
- الكوادر المبدعة والابتكار والاستدامة
- والتحول الرقمي

إدارة المخاطر

تم تأسيس قسم إدارة المخاطر المؤسسية في الدار العقارية لضمان الإدارة الفعالة لجميع المخاطر التي قد تعيق الشركة عن تحقيق أهدافها الاستراتيجية.

ويعنى فريق القسم بمساعدة بقية وحدات الأعمال على تحديد وتقييم المخاطر القائمة والناشئة ووضع الخطط المناسبة للسيطرة عليها.

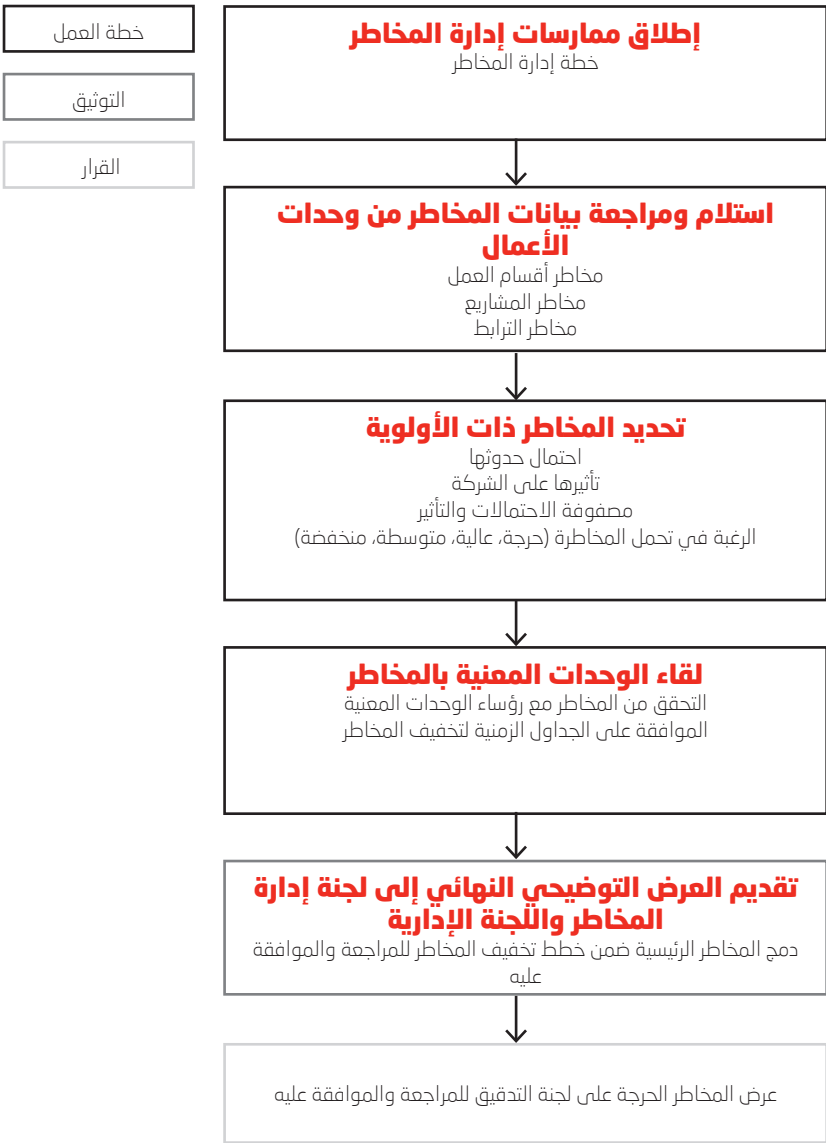
ويتم إجراء مراجعات شاملة منتظمة لأفضل الممارسات والمعايير مقابل الشركات الأخرى التي تتبنى ممارسات قوية لإدارة المخاطر المؤسسية.

ويتبع الفريق منهجية تصاعدية (من القاعدة إلى القمة) لإدارة مخاطر وحدات الأعمال كل على حدة، بينما يتبع منهجية معاكسة (من القمة إلى القاعدة) للتعامل مع المخاطر العامة على مستوى الشركة.

ويتم تحديد وتقييم المخاطر باستخدام مصفوفة من الاحتمالات والتأثيرات لتحديد مستوى أولويتها. ويتم رفع تقارير بالمخاطر التي تم رصدها مع خطط مواجهتها إلى لجان هرمية مختلفة وفقاً لمعايير وتوجيهات محددة مسبقاً. ويستمر فريق إدارة المخاطر بالمراقبة والمتابعة والتواصل مع الوحدات المعنية بالمخاطر للاطلاع على المستجدات والتقدم المحرز في تنفيذ الخطط الموضوعة حتى يتم التحكم بها وفقاً للحدود المسموح به.

وقد وافق مجلس إدارة الشركة على اعتماد ميثاق وسياسة وإجراءات إدارة المخاطر، والتي يتم مراجعتها وتحديثها على نحو منتظم، كما تتعقد اجتماعات اللجان المعنية بشكل دوري، الأمر الذي ساعد على تحسين عمليات قسم إدارة المخاطر. ويؤمن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بأهمية التحسين المستمر لمنظومة إدارة المخاطر من أجل الارتقاء بأداء الشركة إلى أفضل المستويات.

إجراءات إدارة المخاطر



يتم تصنيف المخاطر ضمن أربع فئات:

- **الاستراتيجية:** المخاطر عالية المستوى ذات التأثير المباشر على الأهداف الاستراتيجية للشركة.
- **التشغيلية:** المخاطر المرتبطة بالأداء والعملاء والاستخدام الفعال للموارد.
- **المالية:** المخاطر ذات التأثير على أرباح الشركة وتحققاتها النقدية.
- **الإبلاغ والامتثال:** المخاطر المرتبطة بامتثالها للقوانين واللوائح التنظيمية المعمول بها في القطاع العقاري.

هيكلية اللجان ثلاثية المراحل

يحدد ميثاق إدارة المخاطر المؤسسية ثلاثة مستويات لرفع التقارير، حيث تقوم وحدات الأعمال - من خلال فريق إدارة المخاطر المؤسسية - بتقديم التقارير حول هذه المخاطر ومستجداتها ليتم النظر فيها من قبل لجنة إدارة المخاطر ضمن حدود مسيقة. ويتم بعدها تمرير هذه المخاطر إلى لجنة الإدارة التنفيذية ومن ثم إلى لجنة التدقيق تماشياً مع التسلسل الهرمي لمستوى المخاطر. وتحرص الوحدات المعنية بالمخاطر على التواصل المستمر مع فريق إدارة المخاطر المؤسسية وتقديم تقارير دورية إلى اللجان المختلفة.

ويوضح المخطط أدناه آلية تقديم التقارير الدورية حسب التسلسل الهرمي لمستويات المخاطر:

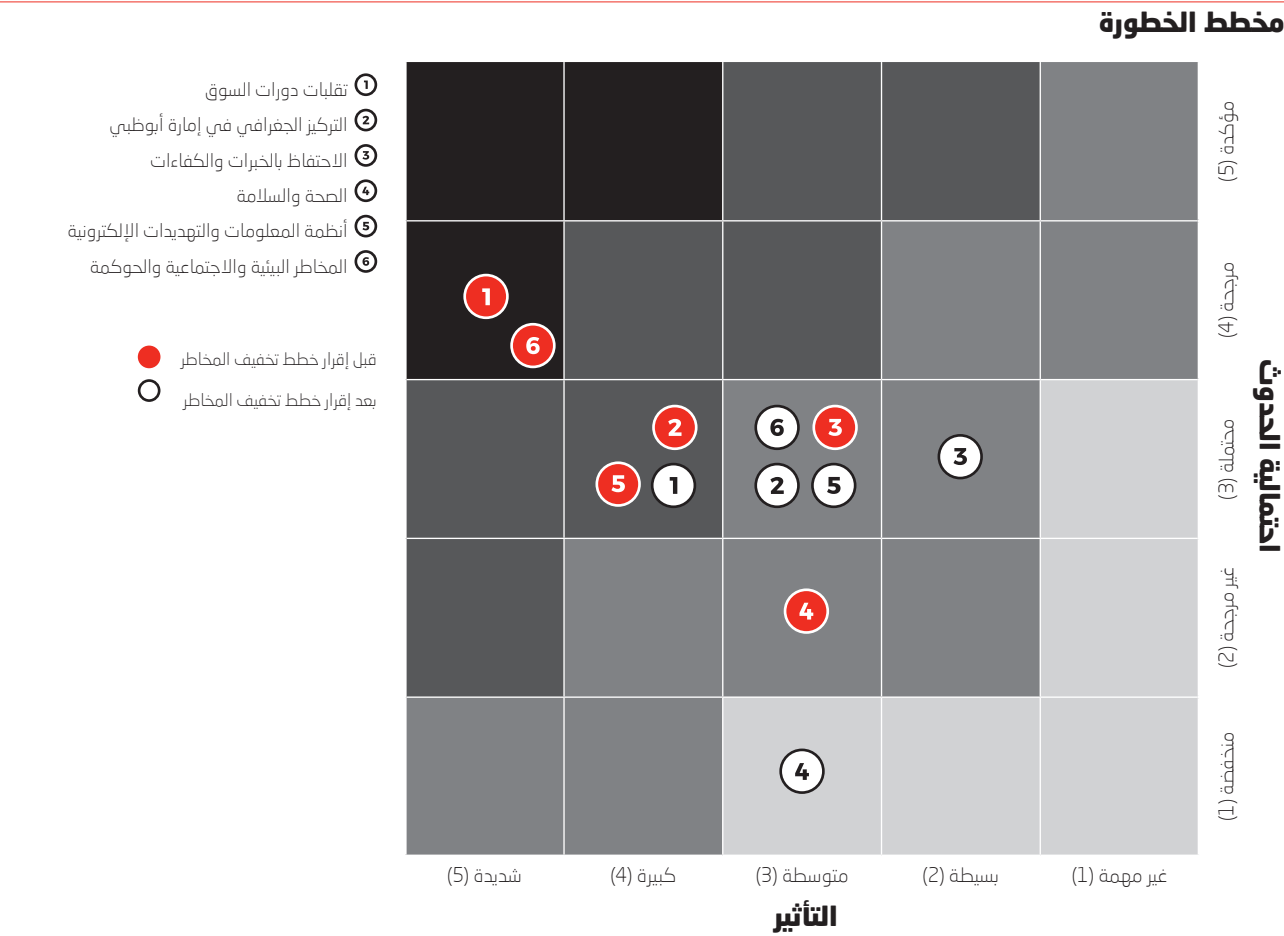
المستوى C	المخاطر الحرجة إبلاغ لجنة التدقيق
المستوى B	المخاطر عالية المستوى والحرجة إبلاغ اللجنة التنفيذية
المستوى A	جميع مستويات مخاطر الأعمال إبلاغ لجنة إدارة المخاطر

إطار إدارة المخاطر



المخاطر الرئيسية

المخاطر	تحليل المخاطر	إدارة المخاطر ومعالجتها
المخاطر الاستراتيجية: مخاطر عالية المستوى بإمكانها أن تؤثر بشكل مباشر على أهداف الشركة الاستراتيجية.		
1. تقلبات السوق	قدرة الدار العقارية على الاستجابة بشكل فعال لتقلبات ودورات السوق العقارية المحلية والإقليمية.	يعمل مجلس الإدارة جاهدأ على تخفيف حدة مخاطر السوق من خلال مراجعة استراتيجية الشركة على نحو منتظم، وعقد اجتماعات ونقاشات للتأكد من مدى ملاءمة استراتيجية الشركة مع الأوضاع الراهنة، أو تحديثها في حال اقتضت الضرورة.
	العواقب - تأثير سلبي محتمل على عمليات تدشين المشاريع التطويرية الجديدة بالإضافة إلى التأثير على أداء محفظة أصولنا. - تأثير سلبي محتمل على إيرادات المبيعات والتدفقات النقدية وتقييمات الأصول وديون/ رأس مال الشركة وتقييمها الائتماني.	تتبنى الشركة كذلك خطة فعالة في إدارة المخاطر ومعالجتها، كما يلي: المشاريع التطويرية - ضمان تنفيذ خطط الأعمال بشكل ملائم ودقيق، للوقوف على احتياجات وتفضيلات العملاء. - تدشين المشاريع على مراحل، بهدف الحد من التعرّض لتذبذب مستويات التدفقات النقدية. - تنويع محفظة المنتجات. - تحسين جاهزية الشركة لاغتنام أي فرصة في السوق عبر الأراضي المدعومة بالبنية التحتية. - تعزيز محفظة خدمات إدارة. محفظة الأصول - تكثيف تركيزنا على اختيار المستأجرين ودعم تحسين أدائهم التجاري من خلال تدشين مبادرات تسويقية محددة الأهداف ومبادرات تأجير استباقية، وتحديث الأصول. - اعتماد استراتيجية تسويق متكاملة ضمن محفظة أصول التجزئة، من خلال تحسين أداء الأصول بحسب موقعها ونوعها والتسعير المستدام وإعادة توزيعها بشكل مبتكر. - مواصلة التركيز على الصفقات المؤسسية بهدف تعزيز الإيرادات على الأجل الطويل والحد من المخاطر التي تؤثر على تدفقات إيرادات محفظة الأصول السكنية. - تدشين مبادرات الاستدامة الرامية إلى تحقيق وفورات من خلال تدقيق التكاليف ومبادرات توفير استهلاك الطاقة. - تعزيز تجربة العملاء من خلال صفقات البيع البيئية عبر فئات الأصول المختلفة مع تقديم برامج ولاء مبتكرة.
2. التركيز الجغرافي في إمارة أبوظبي	التركيز الجغرافي للعمليات التشغيلية للشركة على إمارة أبوظبي.	تدرك الشركة المخاطر الناتجة عن التركيز الجغرافي لعملياتها التشغيلية في مدينة أبوظبي، وهي تعمل على معالجة هذه المسألة من خلال: - الدخول في شراكات ومشاريع مشتركة جديدة في السوق الإماراتية والخليجية. - تطوير خطط مبيعات إقليمية ودولية وتعزيز قدرتها التسويقية لتوسيع قاعدة مستثمريها - تسعى "الدار" بفاعلية نحو التوسع الجغرافي.
	العواقب التركيز على إمارة أبوظبي كسوق منفردة، الأمر الذي قد يفرض قيوداً على قدرة «الدار» على تحقيق النمو وترجمة أهدافها الاستراتيجية المعنية بتأمين عوائد امة على استثمارات مساهميتها.	
المخاطر التشغيلية: المخاطر المرتبطة بالأداء والعلاء وكفاءة استخدام للموارد.		



مستوى المخاطر	التقاط	خط التخفيف	السيناريوهات المقترحة
درجة	20 - 25	إلزامية لجميع المخاطر	معالجة المخاطر (الحد منها) تحويلها القضاء عليها
عالية	10 - 16		
متوسطة	4 - 9	المخاطر المصنفة حتى 8< يتم تقييمها على أساس كل حالة على حدة غير إلزامية للمخاطر المصنفة دون 6 درجات،	التساهل (قبولها)
منخفضة	1 - 3	غير إلزامية حيث يمكن تحمل هذا النوع من المخاطر	

المخاطر الرئيسية (تتمة)

المخاطر	تحليل المخاطر	إدارة المخاطر ومعالجتها
3. الاحتفاظ بالخبرات والكفاءات	القدرة على استقطاب واستبقاء الموظفين الموهوبين ذوي المهارات والخبرات المناسبة.	- تشمل استراتيجية الموظفين والأداء وخطة إدارة المخاطر ما يلي: - تطبيق برنامج حوافز طويل الأجل للمساعدة على الاحتفاظ بالموظفين المهمين. - تنفيذ برامج التعاقب الوظيفي ووضع برامج تطوير المسارات المهنية على مستوى الكوادر المهنية ذات الإمكانيات الكبيرة. - تنفيذ استبيان لتقييم مستويات رضا الموظفين بشكل سنوي، للوقوف على المجالات التي ينبغي تطويرها وتحسينها. - إجراء مقارلات مع الموظفين عند انتهاء خدمتهم لتحديد أبرز المجالات التي تحتاج إلى التطوير فيما يتعلق بالموظفين وسياسة أداء الشركة وممارساتها. - تحديد معايير رضا الموظفين بشكل استباقي من خلال استبيان سنوي بعنوان "معاً نحو بيئة عمل مثالية" (Great place to work)، بهدف تحديد الفجوات المحتملة - معاً نحو بيئة عمل مثالية 2021 - 2020.
4. الصحة والسلامة	حوادث خطيرة على مستوى الصحة والسلامة المهنية.	- تتبنى الشركة استراتيجية متكاملة وشاملة على مستوى السلامة والصحة، بما في ذلك خطة تنفيذية، تشمل ما يلي: - تطبيق الدار للمشاريع نظاماً شاملاً لإدارة الصحة والسلامة المهنية في جميع مشاريعها كما تطبق خططاً محددة للصحة والسلامة المهنية/ ممارسات حماية البيئة والصحة والسلامة حسب كل مشروع. - تشجيع استشارتي إدارة المشاريع، والمستشارين، والمقاولين الرئيسيين على التسجيل للحصول على اعتماد "مركز أبوظبي للسلامة والصحة المهنية" (أوشاد)، والالتزام بمعايير سياسة السلامة والصحة المهنية في "الدار العقارية". - إصدار مؤشرات إحصائية شهرية حول السلامة والصحة المهنية، بهدف مراقبة الأداء على مستوى المشاريع ومحفظة الأصول، إلى جانب تطوير الدروس المستفادة مع تحليل التوجهات لضمان اعتماد أكثر الممارسات أماناً وتنفيذها. - تحقيق التكامل الاستباقي بين معايير الجودة والصحة والسلامة والبيئة وُفرق عمل المشاريع، بغية تحقيق التنفيذ الأمثل والأكثر كفاءة لبرنامج مراقبة تطبيق معايير السلامة والصحة المهنية، بما في ذلك مراجعة معايير الصحة والسلامة المهنية داخلياً وخارجياً، واجتماعات اللجان ولقاءات الصحة والسلامة المهنية والفحوصات الدورية. - رفع وعي الموظفين من خلال تدشين برامج تدريبية وحملات ترويجية حول معايير الصحة والسلامة المهنية، إلى جانب تحديث ونشر المتطلبات التنظيمية وقواعد منظومة إدارة الصحة والسلامة المهنية/البيئة والصحة، والاحتفاظ بسجل للائمتال القانوني، ونشر تنبيه مستوى الصحة والسلامة وخطة الوقاية من "كوفيد - 19" ومكافحته.
المخاطر التشغيلية: المخاطر المرتبطة بالأداء والعملاء وكفاءة استخدام الموارد.		

المخاطر	تحليل المخاطر	إدارة المخاطر ومعالجتها
5. أنظمة المعلومات والتهديدات الإلكترونية	اكتشاف ثغرات الأنظمة ونقاط ضعف آليات المراقبة من قبل القراصنة عبر الإنترنت.	- يواصل قسم الائمتال وأمن المعلومات مهامه المتمثلة في تقييم وتعزيز جاهزية قسم تكنولوجيا المعلومات لأي طارئ، ويُعد القسم مسؤولاً عن العديد من المهام، منها على سبيل المثال لا الحصر: - تطبيق إطار عمل شامل لسياسات أمن المعلومات للحد من التهديدات الإلكترونية. - وتتوافق جميع السياسات وإطار إدارة مخاطر تكنولوجيا المعلومات مع إطار التحكم بأهداف تكنولوجيا المعلومات "كوبت" (COBIT)، ومعيار الآيزو لأمن المعلومات (ISO27001)، ومعايير المعهد الوطني للمعايير والتقنية (NIST). - تلبية معايير شهادة ISO / IEC 27001 (التي تقر بوجود أنظمة وعمليات لحماية جميع أصول معلومات الشركة والعملاء) في عام 2017، وكذلك في الربع الأخير من عام 2020. - يتم إجراء عمليات المراجعة والتدقيق لمعايير الآيزو ISO 27001 بشكل سنوي من قبل كبار المدققين. - اعتماد منهجية حماية متطورة من التهديدات الإلكترونية قادرة على رصد هذا النوع من التهديدات والتخفيف من حدتها بالاستعانة بتكنولوجيا الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي. - استخدام برنامج إدارة الثغرات الأمنية لتحديد نقاط ضعف النظام من منظور القراصنة والتخفيف من تأثيرها. - تعزيز ضوابط حماية البريد الإلكتروني من خلال الاستعانة بتكنولوجيا الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي. - تعزيز إطار مصادقة المستخدم عبر تطبيق آلية مصادقة متعددة العوامل ومخصصة بدقة لجهاز المستخدم. - متابعة التحسينات الأمنية التي يتم إجراؤها كجزء من تقييم المخاطر للحد من عوامل التهديدات الداخلية والخارجية وسد أي ثغرة أمنية من ناحية الأفراد والعمليات والتكنولوجيا للحفاظ على قوة الوضع الأمني للدار. - ضبط الوصول إلى البيانات وجميع أصول المعلومات بشكل صارم بالاستناد إلى مبادئ الحاجة إلى المعرفة والحاجة إلى امتلاك الأدوات اللازمة. - تصنيف ووسم المعلومات المتعلقة بجميع المستخدمين عبر تصنيف معلوماتهم / بياناتهم المخزنة في الملفات. - التحكم بتقنية منع تسرب البيانات لمنع حوادث تسرب البيانات. - نشر طبقة للحماية من التهديدات المتقدمة عند نقاط النهاية ومحيط الشبكات لاكتشاف أي تهديدات إلكترونية والتخفيف منها، وقد تم نشر أدوات محددة لاكتشاف التهديدات الإلكترونية ومكانم الخلل استناداً إلى الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي دون تدخل بشري. - تطبيق ضوابط حماية نظام أسماء النطاقات لرصد وحظر والتخفيف من التهديدات التي تستخدم نظام أسماء النطاقات. - تطبيق ضوابط حماية أمنية، بما في ذلك ضوابط الحد من فقدان البيانات، لتعزيز الربط بين الأحداث الأمنية وإصدار الإنذارات التسيهية. - مركز عمليات أمنية يعمل على مدار الساعة طيلة أيام الأسبوع لرصد التنبيهات الأمنية. - تنظيم برنامج تدريبي إلزامي للتوعية الأمنية لموظفي الشركة. - تطبيق خطة واستراتيجية للتعافي من مثل هذه الحوادث في حال وقوعها، ومراجعتها بشكل دوري.
المخاطر الاستراتيجية: مخاطر عالية المستوى بإمكانها أن تؤثر بشكل مباشر على أهداف الشركة الاستراتيجية.		

المخاطر الرئيسية (تتمة)

المخاطر	تحليل المخاطر	إدارة المخاطر ومعالجتها
6. المخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة	قدرة الدار على الحد من تأثير عملياتها على البيئة بالتوازي مع مضاعفة تأثيرها المجتمعي الإيجابي وتنفيذ عملياتها وفقاً لأعلى معايير الحوكمة.	يعمل مجلس إدارة الدار وإدارتها التنفيذية على الحد من المخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة من خلال وضع معايير الحوكمة الملزمة عبر عمليات المجموعة، وتخصيص المستوى الملزم من الموارد، واتخاذ التدابير الاستباقية اللازمة، وتطوير فهم المجموعة للمخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة: البيئة - إطلاق خطة لإزالة الكربون بهدف تخفيف تأثير عملياتنا التشغيلية. - إطلاق مشروع لإدارة الطاقة على مستوى المحفظة لخفض استهلاك الطاقة بنسبة 20٪ تقريباً عبر 80 من الأصول الفندقية، والتعليمية، والتجارية، والترفيهية، والسكنية، وأصول البيع بالتجزئة. - إدارة المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ من خلال توسيع عمليات الإفصاح وفقاً لتوجيهات فريق العمل المعني بالإفصاحات المالية المرتبطة بالمناخ. - تنفيذ أول محطة للطاقة الشمسية الهجينة، مما يساهم في تقليل الانبعاثات الناتجة عن استهلاك المكاتب الإنشائية للطاقة بنسبة 25٪. الاجتماعية - قدمت "الدار" دعماً لصندوق الوطن بقيمة 15 مليون درهم ليصل إجمالي الاستثمار فيه إلى 150 مليون درهم. - إطلاق برنامج تطوعي في عام 2021 لتنظيف الشواطئ وزراعة أشجار القرم. - الاستثمار في سندات الأثر الاجتماعي لهيئة المساهمات المجتمعية "معا"، والتي تهدف إلى تمكين أصحاب الهمم من اكتساب المهارات اللازمة للتوظيف. - تنمية الوعي بالاستدامة من خلال حضور الفعاليات المحلية الرئيسية، ومنها على سبيل المثال جوائز ومنتدى أبوظبي لريادة الأعمال المستدامة 2021. - انضمت الدار أيضاً إلى الميثاق العالمي للأمم المتحدة بهدف زيادة مواءمة استراتيجيتها ومبادراتها مع الأجندة العالمية للأمم المتحدة. الحوكمة - طورت الدار مجالس متخصصة في كل من الدار للتطوير والدار للاستثمار لتطبيق استراتيجية الحوكمة، ومتابعة تحقيق أهدافها، وتعزيز ممارساتها عبر وحدات الأعمال. - توظيف مدير للاستدامة في شركتي الدار للتطوير والدار للاستثمار. - الالتزام بتطوير سجلات محددة للمخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة ووضع المعايير الملزمة لقضاياها وتحديد المسألة على مستويي الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة.

أعضاء مجلس الإدارة



معالي محمد خليفة المبارك

رئيس مجلس الإدارة



مريم سعيد أحمد سعيد غباش

نائب رئيس مجلس الإدارة



وليد أحمد المقرب المهيري

عضو مجلس الإدارة



خليفة عبدالله خميس الرميثي

عضو مجلس الإدارة



مارتن لي إيدلمان

عضو مجلس الإدارة



علي سعيد بن سليم الفلاسي

عضو مجلس الإدارة



حمد سالم محمد العامري

عضو مجلس الإدارة

يشغل معالي محمد المبارك حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة الدار العقارية ش.م.ع. وقيل تعيينه كرئيس لمجلس إدارة الشركة، شغل معاليه منصب نائب الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي لإدارة المحافظ لدى الشركة. وشكل معاليه جزءاً لا يتجزأ من مسيرة تطوّر الأعمال والعمليات التشغيلية الخاصة بشركة الدار العقارية ش.م.ع. إلى جانب عملية النمو السريع التي شهدتها الشركة في مجالات المبيعات والتأجير والتطوير العقاري، ووحدات إدارة الأصول والمرافق. قبل انضمامه إلى شركة الدار العقارية ش.م.ع. عمل معالي محمد المبارك في إدارة الاستثمار والمؤسسات لدى بنك باركليز كإبتال في لندن، مركزاً على قطاعات التمويل والاستثمار في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

يشغل معالي محمد المبارك حالياً عضوية المجلس التنفيذي في إمارة أبوظبي، كما أنه يشغل رئاسة مجلس إدارة عدد من المؤسسات العامة والخاصة، بما فيها دائرة الثقافة والسياحة - أبوظبي و«شركة ميرال لإدارة العقارات ذ.م.م» و«إيمج نيشن» و«شركة أكاديميات الدار ذ.م.م». ويحمل معالي محمد المبارك درجة البكالوريوس في تخصص مزدوج في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث إيسترن، الولايات المتحدة الأمريكية.

تشغل مريم غباش منصب مدير في دائرة الفرص الخاصة العالمية في مجلس أبوظبي للاستثمار، وكانت قبل ذلك مساعداً للاستثمار ضمن فريق الملكية الخاصة في بنك إتش إس بي سي الشرق الأوسط. وهي عضو مجلس إدارة كل من «شركة الإمارات للإتصالات (اتصالات)» و«شركة أدنوك للتوزيع ش.م.ع.» و«مصرف الإمارات للتنمية». وقد شغلت غباش سابقاً عضوية مجالس إدارة «بنك أبوظبي الوطني» و «مصرف الهلال» و «شركة أبوظبي الوطنية للتكافل (وطنية)». تحمل غباش شهادة البكالوريوس في الاقتصاد من وارتن، جامعة بنسلفانيا بالولايات المتحدة الأمريكية، وقد اجتازت بنجاح برنامج الإدارة العامة من كلية هارفارد للأعمال "Harvard Business School".

يشغل سعادة وليد المقرب المهيري منصب نائب الرئيس التنفيذي لمجموعة «مبادلة للاستثمار». ويتولى بحكم هذا المنصب مسؤولية الإشراف على محافظة استثمارات الشركة. وإلى جانب ذلك، يتولى سعادة وليد المهيري منصب الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمارات البديلة والبنية التحتية في الشركة، حيث يشرف على وحدات الأعمال التابعة للقطاع، والتي تشمل كلاً من «مبادلة للرعاية الصحية»، و«مبادلة للعقارات والبنية التحتية»، و«مبادلة للاستثمارات المالية». ويتولى سعادة وليد المهيري منصب رئيس مجلس الإدارة في مستشفى «كليفلاند كلينك أبوظبي»، وهو عضو مجلس الأمناء في «كليفلاند كلينك» في الولايات المتحدة الأمريكية، ورئيس مجلس إدارة شركة «الواحة كابيتال ش.م.ع.». وعضو في مجلس الإدارة في كل من: «بنك أبوظبي الأول ش.م.ع.»، وشركة «نون دوت كوم»، وشركة «تمكين أبوظبي»، و منصة «هب71»، وشركة إنفستكورب القابضة (Investcorp). وهو حاصل على درجة الماجستير في السياسة العامة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس في العلوم، تخصص الشؤون الخارجية من جامعة جورج تاون.

خليفة الرميثي هو المدير التنفيذي لوحدة عقارات الإمارات لدى شركة مبادلة للاستثمار «مبادلة»، ولديه خبرة تزيد عن 18 عاماً في مجال الإستثمار وقطاع الطاقة.

وهو رئيس مجلس إدارة شركة «الإمارات لتعليم قيادة السيارات ش.م.ع.»، نائب رئيس مجلس إدارة الشركة العربية لأنابيب البترول «سوميد» في مصر، وعضو مجلس إدارة كل من «مجموعة ديبا» منذ 2015، و«شركة طاقة الخليج الحبرية»، وشركة أبوظبي الوطنية للتكافل «تكافل» منذ 2008، و«شركة نكست ديكيد» من عام 2019.

شغل منصب المدير التنفيذي لإدارة النقل والتخزين في القطاع البترولي والبتروكيماويات في شركة مبادلة للاستثمار وكذلك منصب مدير دائرة إستثمارات التكثير والبتروكيماويات والإستثمارات المتنوعة في شركة الإستثمارات البترولية الدولية «أيبيك». خليفة الرميثي حاصل على بكالوريوس في إدارة الأعمال في تخصص العلوم المالية من «جامعة بورتلاند» في الولايات المتحدة.

يُعد مارتن لي إيدلمان مستشاراً لشركة غروف ريل استيت بارتنرز، والشركات التابعة وشركة «مبادلة»، الخراج الاستثماري الاستراتيجي لحكومة أبوظبي. وتتركز ممارساته على مشاريع عقارية تطويرية ضخمة بالإضافة إلى صفقات دمج واستحواذ الشركات. ويشغل السيد مارتن منصب عضو في مجلس إدارة «شركة بلاكستون للائتمان العقاري» و«شركة إيه إم دي» وشركة «أكويوتي كومونولث تراست». و«مؤسسة جاكبي روبنسون» و«صندوق إنتربيد فولين هيروز» و«مؤسسة فيشر هاوس» و«معهد ومهرجان تريبيكا السينمائي». ويحمل السيد «إيدلمان» درجة البكالوريوس في العلوم السياسية من جامعة برينستون، وشهادة في القانون من جامعة كولومبيا بالولايات المتحدة الأمريكية.

يشغل علي الفلاسي حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة «هيدرا المقارية» منذ العام 2009. وقد شغل الفلاسي سابقاً منصب وكيل العمليات في الدائرة الخاصة لسمو الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان، حيث أشرف على كافة أنشطة قسم العمليات آنذاك. ويحمل السيد الفلاسي عضوية مجلس إدارة شركة «ريسكو» و«شركة صروح المقارية ش.م.ع.» و«البنك التجاري الدولي»، إلى جانب العديد من الشركات التي تعمل في المجالات الصناعية والعقارية والتمويل وغيرها من المجالات. ويحمل السيد الفلاسي درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الشارقة، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم - مجال الانتاج وإدارة العمليات من جامعة ولاية كاليفورنيا، ودرجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.

يشغل حمد العامري منصب نائب رئيس مجلس إدارة والعضو المنتدب لدى شركة «تروجان القابضة». وهو يتمتع بخبرة واسعة في مجال الأعمال الإنشائية والمقاولات، إلى جانب خبرته في مجال تنمية الأعمال والإدارة. ويشغل حالياً العامري منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع. ونائب رئيس مجلس إدارة شركة الجرافات البحرية الوطنية ش.م.ع. وعضو مجلس إدارة كل من: شركة موارد القابضة ذ.م.م. و شركة أرابتك القابضة ش.م.ع. ومن الجدير بالذكر، أن العامري حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في دبي، وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية.

الإدارة التنفيذية



طلال الذيابي

الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية



غريغ فيوار

رئيس المالية والاستدامة



جاسم صالح بوصبيع

الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار



بيان حسان الحوسني

مدير تنفيذي - الموارد البشرية والأداء



إيما أوبراين

المستشار العام



جوناثان إيميري

الرئيس التنفيذي - جوناثان إيميري

يشغل طلال الذيابي منصب الرئيس التنفيذي لشركة الدار العقارية. وكان يشغل قبل ذلك منصب الرئيس التنفيذي للتطوير، والمدير التنفيذي لإدارة الأصول، بالإضافة إلى عدد من المناصب العليا الأخرى في الشركة.

كما يشغل طلال حالياً العديد من المناصب الإدارية العليا حيث أنه رئيس مجلس إدارة شركة «الدار للاستثمار»، ورئيس مجلس إدارة شركة «الدار للعقارات»، ورئيس مجلس إدارة شركة «مساندة»، ونائب رئيس مجلس الإدارة في «الدار لتعليم». كما أنه عضو مجلس إدارة في مؤسسات عدة تشمل «ميرال لإدارة الأصول»، و «شركة أبوظبي لإدارة رياضة السيارات»، و «صندوق الوطن». بالإضافة إلى هيئة أبوظبي للإسكان، وغرفة تجارة وصناعة أبوظبي .

يحمل الذيابي شهادة في الهندسة الكهربائية من جامعة مليونر في أستراليا.

يشغل غريغ فيوار منصب مدير الشؤون المالية والاستدامة لدى شركة الدار العقارية. وتدرج تحت مسؤولياته إدارة الشؤون المالية والتمويل المؤسسي والخزانة والاستدامة.

وقبل انضمامه إلى شركة «الدار العقارية» عام 2011، كان فيوار نائب رئيس وحدة التمويل المهيكل وأسواق رأس المال لدى شركة «مبادلة». كما عمل مديراً مساعداً لدى بنك باركليز للاستثمار في لندن. يحمل فيوار درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال.

يشغل جاسم صالح بوصبيع منصب الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار، وهو يتمتع بخبرة تتجاوز 15 عاماً في مجالات الإدارة المالية والاستثمار، حيث شغل عدداً من المناصب المرموقة لدى مجموعة من المؤسسات والشركات الخاصة والحكومية في أبوظبي. وقبل انضمامه لشركة الدار العقارية، شغل السيد بوصبيع منصب الرئيس المالي للشركة القابضة العامة (صناعات)، كما كان الرئيس التنفيذي لشركة أراضي العقارية. وخلال مسيرته المهنية، شغل السيد بوصبيع منصب نائب رئيس أول في شركة أبوظبي للاستثمار، كما عمل مديراً للمحافظ الاستثمارية مع التركيز على الأسهم الأوروبية لمدة سبع سنوات في جهاز أبوظبي للاستثمار. حصل السيد بوصبيع على شهادة محلل مالي قانوني (CFA)، وعلى درجة الماجستير في الإدارة المالية من كلية لندن للأعمال (London Business School) في المملكة المتحدة.

تشغل بيان الحوسني منصب المدير التنفيذي للموارد البشرية والأداء لدى شركة الدار العقارية، حيث تتولى الإشراف على تجربة الموارد البشرية لضمان رحلة سلسلة لكافة الموظفين، بما في ذلك وضع خطط التطوير الوظيفي الواضحة. كما أنها تمتلك خبرة واسعة في التغيير والتطوير المؤسسي، وجذب الكوادر الموهوبة والاحتفاظ بالكفاءات والخبرات، وإدارة الأداء. فضلاً عن ذلك، تقود الحوسني تنفيذ استراتيجية التوطين المعتمدة لدى الشركة، وذلك تماشياً مع المبادرات الحكومية ورؤية الشركة المتمثلة في ترسيخ مكانتها كهيئة عمل مثالية تتوافر فيه كافة المقومات والإمكانات اللازمة. انضمت الحوسني إلى شركة الدار العقارية في عام 2005، حيث أدارت سلسلة من صفقات الدمج والاستحواذ الاستراتيجية بنجاح تام وذلك من منظور الكوادر البشرية وسياسات التغيير والتطوير المؤسسي. وكانت الحوسني أول امرأة تنضم إلى لجنة الإدارة التنفيذية التابعة للشركة، كما أنها نائب رئيس مجلس إدارة الدار للفنادق والضيافة، وعضو في مجلس إدارة شركتي «الدار للتعليم» و«خدمة». تخرجت الحوسني من كلية التقنية العليا في تخصص إدارة الأعمال، كما أنها حاصلة على شهادة الاعتماد من معهد تشارترد للأفراد والتنمية (CIPD).

تشغل إيما أوبراين منصب المستشار العام لدى شركة الدار، وتدرج تحت مسؤولياتها إدارة الشؤون القانونية والحوكمة المؤسسية. انضمت إيما إلى شركة الدار عام 2014، بعدما أتمت سنوات من العمل لدى عدد من مكاتب المحاماة العالمية في كل من أبوظبي ولندن. وقدمت إيما خدماتها الاستشارية ضمن مجموعة واسعة من صفقات الدمج والاستحواذ والتحكيم الدولي وغير ذلك من شركات مؤسسات القطاع العام والخاص والمشاريع التنموية الضخمة.

تخرجت إيما من جامعتي برمينغهام وغرب إنجلترا في المملكة المتحدة، وهي محامية في المحاكم العليا في كل من إنجلترا وويلز.

يشغل جوناثان إيميري منصب الرئيس التنفيذي - الدار للتطوير، ويتولى مسؤولية الإشراف على جميع أنشطة التطوير في الشركة.

يمتلك إيميري خبرة عالمية تمتد لأكثر من 30 عاماً في قطاع العقارات، إذ شغل سابقاً مناصب عليا في عدد من أكبر شركات التطوير العقاري في العالم، مثل المدير الإداري لشركة هامرسون في بريطانيا، والمدير العام للتطوير والمجتمعات في شركة ماجد الفطيم. كما عمل إيميري في شركة ليندليز، وهي شركة إنشاءات وعقارات وبنى تحتية عالمية، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي للعمليات السكنية على مستوى العالم، والمدير الإداري للعقارات في أوروبا، وقبل ذلك المدير الإداري لقسم التطوير في أستراليا.

ومن الجدير بالذكر أن إيميري خريج جامعة توتنغهام ترينت بالملكة المتحدة، كما درس في عدد من المؤسسات الأكاديمية الأخرى، بما في ذلك كلية هيني للإدارة، وجامعة هارفارد، ومعهد الدراسات العليا لإسياد، كما كان أستاذاً زائراً في جامعة ييل.

تمهيد

التزاماً من شركة الدار العقارية ش.م.ع بما نصّ عليه قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، تقوم الشركة بشكل سنوي بإصدار تقرير الحوكمة الذي يعكس حرص الشركة الشديد على التطبيق الأمثل والسليم لقواعد الحوكمة، ويظهر بجلاء تضامر الجهود المشتركة المبذولة من قبل مجلس إدارة الشركة وإدارتها التنفيذية وموظفيها في سبيل ذلك.

يعتبر مجلس إدارة الشركة وجود نظام محكم للحوكمة من الركائز الأساسية لازدهار شركة الدار العقارية ونموها على المدى البعيد، حيث يلتزم المجلس بتعزيز القيمة التي تنعكس على المساهمين بشكل مباشر ومستمر، مع الأخذ بعين الاعتبار مصالح كافة الأطراف المعنية من مساهمين وموظفين وموردين وعملاء وشركاء العمل، وكذلك المجتمعات التي تعمل فيها الشركة.

يمثل المساهمون أعلى مستويات الحوكمة، ويحدد النظام الأساسي للشركة الإطار الذي يجب أن تعمل من خلاله شركة الدار العقارية باعتبارها شركة مساهمة عامة، حيث يأخذ إطار الحوكمة في الشركة بعين الاعتبار تطبيق المبادئ المتبعة والمعايير المحددة من قبل كل من: هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وكذلك القانون الاتحادي رقم (02) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له، وذلك من أجل وضع سياسة الشركة ومتطلباتها وتطلعاتها.

1. تطبيق الحوكمة في شركة الدار العقارية

يعتبر مجلس الإدارة مكلفاً ومسؤولاً أمام مساهمي الشركة عن ضمان تماشي أهداف الشركة مع توقعات المساهمين وطموحاتهم، كما أنه مكلف بضمان فعالية أعمال إدارة الشركة، مع التركيز على أن تتفق أهداف الشركة مع المتطلبات التشريعية وقواعد السلوك المهني المحددة من قبل كل من هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.

تمثلت الخطوة الأولى على صعيد تطبيق نظام فعال لحوكمة الشركات من خلال رسم ملامح إطار الحوكمة وتطويره، كي يمثل آلية فعّالة تسهم بكفاءة عالية في إتمام هذا التطبيق الأمثل لإطار الحوكمة، وفي سياق الجهود الرقابية الدؤوبة لقياس مدى فعالية تطبيق نظام حوكمة الشركة، يقوم مجلس الإدارة بإجراء مراجعة دورية لإطار الحوكمة، وإجراء التعديلات اللازمة لعناصره (حيثما دعت الحاجة)، وذلك لضمان توافقه مع الضوابط التنظيمية وبيئة الأعمال المتغيرة.

ويوضح الرسم البياني التالي إطار الحوكمة والعناصر الرئيسية الناتجة عن عملية تطبيق نظام حوكمة الشركات:

هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية		
المساهمون		
لجنة الترشيحات والمكافآت	مجلس الإدارة	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال
اللجنة التنفيذية		إدارة الرقابة الداخلية
		مدقق الحسابات الخارجي
الإدارة التنفيذية		

وكما هو موضح أعلاه، فإن عملية تطبيق نظام الحوكمة تنطوي على مستويات مختلفة تشمل: مجلس الإدارة، الإدارة التنفيذية، نظام الرقابة الداخلية.

يقوم مجلس الإدارة بإجراء مراجعةٍ دوريةٍ فيما يتعلق بتطبيق معايير ونظم الحوكمة في الشركة، مع الأخذ بعين الاعتبار مراعاة المتطلبات والضوابط القانونية والتنظيمية لهذه النظم، وتطبيق أرقى المعايير العالمية في هذا المجال، وسنعرض فيما يلي نظرة عامة تتعلق بالعناصر الخاصة بحوكمة الشركات على مستوى مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، ونظام الرقابة الداخلية وضابط الامتثال.

1.1 عناصر الحوكمة المتعلقة بمجلس الإدارة

تتضمن العناصر الأساسية لحوكمة الشركة على مستوى مجلس الإدارة مجموعة من اللوائح التي تحدد الإطار العام لأهداف ومسؤوليات وإطار عمل مجلس الإدارة واللجان المبنقة عنه، حيث تشمل هذه العناصر ما يلي:

- ميثاق مجلس الإدارة.
- ميثاق لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال.
- ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت.
- ميثاق اللجنة التنفيذية.
- ميثاق قواعد السلوك المهني.
- جدول التفويضات.

1.2 عناصر الحوكمة المتعلقة بالإدارة التنفيذية

تتولى الإدارة التنفيذية تطبيق استراتيجية الشركة وإدارة الأعمال اليومية فيها وفقاً لخطة العمل المعتمدة من قبل مجلس الإدارة، ويكون للإدارة التنفيذية صلاحية إدارة شؤون الشركة وأعمالها، مع مراعاة حماية مصالح المساهمين، وتطبيق أفضل الممارسات الدولية وتلبية احتياجات العمليات اليومية بشكل عملي، إلى جانب جدول التفويضات، تشمل العناصر الأساسية لحوكمة الشركة على مستوى الإدارة التنفيذية مجموعة من اللوائح التي تحدد الإطار العام لأهداف الإدارة التنفيذية ومسؤولياتها، والمهام الموكلة لها، وهي كالآتي:

- ميثاق لجنة الإدارة التنفيذية.
- ميثاق لجنة المناقصات.
- ميثاق لجنة إدارة المخاطر.
- ميثاق قواعد السلوك المهني.

1.3 عناصر الحوكمة المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية

وضع مجلس إدارة الشركة الأسس والقواعد التنظيمية لعمل الشركة على نحو يجعل جميع الموظفين على دراية تامة بأهمية نظام الرقابة الداخلية، مما يسهم في مشاركتهم في ضمان استمرارية هذا النظام بفعالية كبيرة.

وتتضمن العناصر الرئيسيّة لنظام الرقابة الداخلية:

- وضع وإقرار السياسات والمواثيق واللوائح التي تضبط أعمال الشركة وأنشطتها على مستوى كافة إداراتها وأقسامها، وذلك بالتنسيق مع مركز التميّز لدى الشركة.
- المدقق الخارجي وإدارة الرقابة الداخلية.
- مساهمي الشركة والجمعية العمومية.
- المسؤولية الاجتماعية للشركة.
- سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- الإفصاح المستمر للسوق.

2. تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2021

يؤمن مجلس إدارة الشركة (إلى جانب كافة العاملين والمطلعين لدى الشركة) إيماناً راسخاً بأهمية وضرورة الالتزام بالقواعد والأنظمة التي تضبط تعاملهم وتداولهم في أسهم الشركة وأية أوراق مالية تصدرها الشركة، إلى جانب حرصهم الشديد على تقديم الإفصاحات اللازمة في هذا الشأن في وقتها، وذلك من منطلق تبني واتباع مبادئ تساوي الفرص، وعدم استغلال أية معلومات داخلية غير مفصح عنها بعد في تحقيق نفع شخصي أو دفع ضرر محض قد يصيبهم جزاء أية معلومات جوهرية غير مفصح عنها، الأمر الذي يعزز من ثقة المستثمرين والمساهمين، ويشجعهم على المزيد من النظر والدراسة في مشاريع الشركة، والاستثمار في أسهمها وأصولها ومشاريعها الحالية والمستقبلية.

وبناء على ما تقدم، وفي ضوء الإفصاحات المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة، يبين الجدول التالي الأسهم والأوراق المالية التي يمتلكها أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى (أزواجهم وأبنائهم) في رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2021، والتداولات التي تقت من قبلهم في أسهم الشركة خلال العام 2021:

الاسم	المنصب/صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في 31 ديسمبر 2021 (سهم)	الأسهم المملوكة من الدرجة الأولى في رأسمال الشركة (سهم)	إجمالي عمليات البيع (سهم)	إجمالي عمليات الشراء (سهم)
معالي/ محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة	1,275	-	-	-
السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش	نائب رئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	عضو	431,466	-	-	-
السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	عضو	-	-	-	-
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	1,665	-	-	-
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضو	211,580	-	-	-
السيد/ مارتن لي إيدلمان	عضو	-	-	-	-

3. مجلس الإدارة

يكمّن دور مجلس الإدارة في الإشراف على أعمال الشركة وشؤونها التي يتولاها القائمون عليها، ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية متابعة فعالية إطار الحوكمة، ومتابعة الإدارة والضوابط المطبقة في الشركة، والإشراف عليها، وقد قام المجلس بتفويض بعض الصلاحيات الموكلة له إلى اللجان المنبثقة عنه (لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال، لجنة الترشيحات والمكافآت، اللجنة التنفيذية –كما سيأتي بيانه-)، والتي تعمل وفقاً للمواثيق واللوائح المعتمدة من قبله.

كما أناط المجلس مهام الإدارة اليومية لأعمال الشركة إلى الرئيس التنفيذي وفقاً لضوابط سلطته المحددة في هذا الصدد، وذلك لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، ويتم توثيق هذه التفويضات في جدول التفويضات الذي يخضع بدوره لمراجعة دورية لضمان التوازن والملاءمة بين مستوى الرقابة وإدارة المخاطر ومتطلبات العمل داخل الشركة، إلى جانب مواكبة المتطلبات والمستجدات والمتغيرات التي تطرأ على أنشطتها وعملياتها التشغيلية، وقد تم إجراء مراجعة شاملة وجوهرية لجدول التفويضات واعتماده من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2018/05) الذي انعقد بتاريخ 14 مايو 2018، إلى جانب إجراء بعض التعديلات والمراجعات الجزئية لبعض بنود جدول التفويضات من قبل مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية التابعة له خلال الاجتماعات التي انعقدت خلال العام 2021وفقاً لمتطلبات ومصلحة سير أعمال الشركة.

3.1 رئيس مجلس الإدارة

يتولى معالي «محمد خليفة المبارك» منصب رئيس مجلس إدارة شركة الدار العقارية ش.م.ع بناء على القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019، وذلك عقب عملية إعادة انتخاب وتشكيل مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019، ويتولى رئيس المجلس مسؤولية قيادة المجلس وضمان أدائه لمسؤولياته وواجباته على نحو فعال، كما يعتبر رئيس مجلس الإدارة حلقة وصل رئيسية بين المجلس والإدارة التنفيذية، ويعمل بشكل مستمر مع الإدارة التنفيذية للشركة. ويتولى رئيس مجلس الإدارة على وجه الخصوص المهام والمسؤوليات التالية:

- ضمان عمل مجلس الإدارة بفعالية، وقيامه بمسؤولياته، ومناقشته لكافة القضايا الرئيسية والمناسبة في موعدها.
- وضع واعتماد جدول أعمال كل اجتماع من اجتماعات مجلس الإدارة، مع الأخذ بعين الاعتبار أي مسائل يقترح الأعضاء إدراجها على جدول الأعمال.

- تشجيع كافة الأعضاء على المشاركة الكاملة والفعالة لضمان تصرف مجلس الإدارة بما يحقق مصالح الشركة، و التأكد من أداء أعضاء مجلس الإدارة مهامهم لتحقيق مصالح الشركة.
- العمل على اتخاذ الإجراءات المناسبة لتأمين التواصل الفعال مع المساهمين، ونقل آرائهم إلى مجلس الإدارة.
- عقد اجتماعات دورية مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين بدون حضور المسؤولين التنفيذيين لدى الشركة .
- تسهيل المساهمة الفعالة لأعضاء مجلس الإدارة (خاصة غير التنفيذيين)، وإيجاد علاقات بناءة بين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين، والعمل على إيجاد ثقافة تشجّع النقد البناء.
- ضمان تسلم أعضاء مجلس الإدارة جميع المعلومات اللازمة التي تتسم بالوضوح والدقة وعدم التضليل، حتى يتسنى لهم أداء مهامهم.
- ضمان خضوع مجلس الإدارة للتقييم السنوي.
- التأكد من تقييم أداء أعضاء فريق الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة مرة واحدة على الأقل سنوياً.
- ضمان مشاركة أعضاء مجلس الإدارة عند تعيينهم في برنامج تدريفي.
- ضمان حصول أعضاء مجلس الإدارة على برامج تدريبية.
- ضمان حصول مجلس الإدارة على الوقت الكافي للتشاور وصنع القرار.
- تمثيل الشركة أمام الغير وفق أحكام قانون الشركات التجارية واللوائح الداخلية للشركة.
- الأخذ بعين الاعتبار أي مسائل يثيرها أعضاء مجلس الإدارة أو مدقق الحسابات الخارجي، والتشاور مع أعضاء المجلس والرئيس التنفيذي عند إعداد جدول أعمال المجلس، وضمان مسك سجلات خاصة بمحاضر الاجتماعات.
- ضمان عمل المجلس ولجانه بشكل ملائم، ووفق القوانين واللوائح المعمول بها.
- التأكد من حصول أعضاء مجلس الإدارة على موافقة مجلس إدارة السوق لتداول أسهم الشركة ، وفقاً للأنظمة واللوائح والسياسات المقررة والمعمول بها.
- التأكد من انتخاب المجلس نائباً للرئيس.
- التأكد من تسليم كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة في كل اجتماع للمجلس إقرار بالمصلحة لتجنب مسائل تعارض المصالح.
- التأكد من إفصاح أعضاء مجلس الإدارة عن المعلومات والتصرفات واجبة الإفصاح عنها وفقاً للتشريعات المعمول بها في الأسواق المالية.
- إخطار الجمعية العمومية أثناء الانعقاد بالأعمال والعقود التي يكون فيها لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.
- دعم وتشجيع معايير حوكمة الشركات وقواعد السلوك المهني على مستوى كل من مجلس الإدارة والشركة.
- ضمان وجود قنوات اتصال فعالة مع المساهمين وأصحاب المصالح.

3.2 اختصاصات مجلس الإدارة

وضع المجلس قائمة بالأمور الخاضعة لرقابته (إلى جانب ما تم النص عليه من واجبات ومسؤوليات في عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، والمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له، وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة والتي تعتبر أموراً ذات طبيعة استراتيجية، وتمتاز بحساسية عالية، وفي ذات الوقت فهي تتجاوز حدود السلطة المفوضة للإدارة التنفيذية للشركة.

وتشمل هذه الأمور ما يلي:

- اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان الالتزام بأحكام القوانين وا للأنظمة والقرارات المعمول بها، ومتطلبات الجهات الرقابية.
- اعتماد التوجهات الاستراتيجية والأهداف الرئيسة للشركة، والإشراف على تنفيذها، والتي تشمل: (1) وضع الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسة ومراجعتها بشكل مستمر، (2) وضع سياسة إدارة المخاطر ومراجعتها بشكل مستمر، (3) تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة، واستراتيجياتها وأهدافها المالية، (4) إقرار الميزانيات السنوية، (5) الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسة للشركة ، وتملكها للأصول وتصرفها بها، (6) وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل على مستوى الشركة ككل، (7) المراجعة الدورية للهيكل التنظيمية والوظيفية الخاصة بالشركة واعتمادها.
- اتخاذ الخطوات الهادفة إلى تحقيق التدقيق الداخلي على سير العمل في الشركة، بما في ذلك وضع سياسة واضحة بقرّها مجلس الإدارة لتحقيق التدقيق الداخلي على سير العمل في الشركة، ووضع أنظمة وإجراءات تفصيلية مكتوبة للتدقيق الداخلي تحدد الواجبات والمسؤوليات بما يتفق مع السياسة المقررة من مجلس الإدارة والمتطلبات والأهداف العامة المنصوص عليها في التشريعات ذات الصلة المعمول بها.
- إنشاء إدارة خاصة للتدقيق الداخلي، لمتابعة مدى الالتزام بأحكام القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها ومتطلبات الجهات الرقابية، والسياسة والأنظمة والإجراءات الداخلية الموضوعة من قبل مجلس الإدارة.
- وضع إجراءات مكتوبة تنظم حالات تعارض المصالح المحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا والمساهمين، والإجراءات المتخذة في حالات إساءة استخدام أموال الشركة ومراقفها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- التأكد من سلامة الأنظمة الإدارية والمالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
- التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر، وذلك من خلال تحديد التصور العام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة، وطرحها بشفافية.

3. مجلس الإدارة (تابع)

3.2 اختصاصات مجلس الإدارة (تابع)

- وضع سياسة تفويض واضحة في الشركة، يحدّد بموجبها الأشخاص المفوضين، وحدود الصلاحيات المفوّضة لهم.
- وضع سياسة تنظّم العلاقة مع أصحاب المصالح بما يضمن تنفيذ التزامات الشركة تجاههم، وحفظ حقوقهم، وتوفير المعلومات اللازمة لهم، وإقامة علاقات جيدة معهم.
- وضع قواعد السلوك المهني لأعضاء مجلس الإدارة والعاملين لدى الشركة، ومدقق حساباتها والأشخاص المُعهد إليهم ببعض مهام الشركة.
- وضع إجراءات لتطبيق قواعد الحوكمة في الشركة، ومراجعتها وتقييم مدى الالتزام بها بشكل سنوي.
- وضع برامج تطوير مناسبة لجميع أعضاء مجلس الإد ارة، لتطوير وتحديث معرفتهم ومهاراتهم، ولضمان المشاركة الفاعلة في مجلس الإدارة، وضمان الالتزام بتنفيذ أي برامج تدريبية أو تأهيلية تقرّها الهيئة أو السوق.
- تعريف عضو مجلس الإد ارة المعيّن حديثاً بجميع إدارات وأقسام الشركة، وتزويده بكافة المعلومات اللازمة لضمان فهمه الصريح لاشتراطات الشركة وأعمالها، وإدراكه الكامل لمسؤولياته، وكل ما يمكنه من القيام بعمله على أكمل وجه، وفقاً لمتطلبات الشركة والأنظمة المقرّرة والمعمول بها لدى الجهات الرقابية.
- وضع إجراءات تهدف إلى منع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.
- وضع آلية لاستقبال الشكاوى والاقتراحات المقدّمة من قبل المساهمين بما في ذلك اقتراحاتهم الخاصة بإدراج مواضيع معيّنة على جدول أعمال الجمعية العمومية بشكل يضمن دراستها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.
- اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا، بما يساعد على تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وغاياتها الاستراتيجية.
- وضع سياسة ا الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة، ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية.
- وضع سياسة بشأن توزيع أرباح الشركة بما يحقق مصالح المساهمين والشركة، والحصول على الموافقات اللازمة بشأنها وفقاً للمتطلبات القانونية.
- ضمان توافر الموارد المطلوبة لتحقيق أغراض الشركة.
- ضمان حماية مصالح المساهمين وأصول الشركة.
- ضمان وضع وظيفة للامتثال لمتابعة الامتثال للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها، إلى جانب متطلبات الجهات الرقابية والسياسة الداخلية، واللوائح والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.
- تحديد مدى تحقّل الشركة للمخاطر، بما في ذلك الأهداف المُحددة أو الحدود القصوى، أو المؤشرات المتعلقة بمستوى تقبّل المخاطر.
- الإشراف على سياسات الموارد البشرية في الشركة.
- ضمان دقة وصحة البيانات والمعلومات التي يتم الإفصاح عنها وفق السياسات والأنظمة المعمول بها فيما يتعلق بالإفصاح والشفافية.
- تحديد أعضاء مجلس الإدارة الجدد المحتملين للانتخاب من قبل المساهمين وتزكيّتهم.
- إصدار التوصيات الخاصة بسياسة مكافآت مجلس الإدارة لاعتمادها من جانب المساهمين.
- تقييم الأداء العام لمجلس الإدارة ولجانه وأعضائهم، وفعاليتهم واتخاذ الإجراءات التصحيحية حسب الاقتضاء.
- ضمان تواصل مجلس الإدارة مع أصحاب المصالح من خلال إدارة علاقات المستثمرين.
- تشكيل لجان متخصصة تابعة لمجلس الإدارة وفقاً للقرارات التي تضبط مدة هذه اللجان وصلاحياتها ومهامها ومسؤولياتها، وكذلك الأسلوب الذي يتبعه مجلس الإدارة في مراقبة هذه اللجان.
- تقييم أداء لجان المجلس وأعضائها وأعمالها.

3.3 تشكيل مجلس الإدارة

يضم مجلس إدارة شركة الدار العقارية حالياً سبعة أعضاء هم:

م	الأعضاء	المنصب
1	معالي/ محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة
2	السيدة/ مريم سعيد أحمد غياش	نائب رئيس مجلس الإدارة
3	السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	عضو
4	السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	عضو
5	السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو
6	السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضو
7	السيد/ مارتن لي إيدلمان	عضو

ملاحظات:

- تولى مجلس إدارة الشركة الحالي مهامه ومسؤولياته بناءً على القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- تمّ انتخاب معالي «محمد خليفة المبارك» رئيساً لمجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019، وتمّ ذلك من خلال التصويت السري.
- تمّ انتخاب السيدة «مريم سعيد أحمد غياش» نائباً لرئيس مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في تاريخ 01 يوليو 2020، والذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2020/04) الذي انعقد بتاريخ 12 أغسطس 2020، وذلك عقب استقالة السيد «وليد أحمد سالم المقرب المهيري» من منصبه كنائب لرئيس المجلس (مع استمراره في تولي مهامه كعضو في مجلس إدارة الشركة وعضوية اللجان التابعة له) اعتباراً من تاريخ 01 يوليو 2020.
- شغل السيد «منصور محمد الملا» عضوية مجلس إدارة الشركة حتى تاريخ 28 فبراير 2021، حيث تقدّم باستقالته، وتم تعيين السيد «خليفة عبدالله خميس الرميثي» خلفاً له، وذلك بموجب القرار الصادر بالتمرير عن مجلس إدارة الشركة بتاريخ 01 مارس 2021، والذي تمت الموافقة والمصادقة عليه من قبل الجمعية العمومية لمساهمي الشركة في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 24 مارس 2021.

تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن عضوية مجلس الإدارة تمثلت في غالبيتها منذ تأسيس الشركة من الأعضاء المستقلين، وذلك وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، وميثاق مجلس الإدارة الذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الإدارة.

جميع أعضاء مجلس الإدارة غير تنفيذيين، جميعهم مستقلّون، وقد تبنى المجلس سياسة تختص باستقلالية الأعضاء، يتم بموجبها تقييم استقلالية كل عضو سنوياً، والتي تدخل ضمن مسؤوليات لجنة الترشيحات والمكافآت، وذلك وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم 03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، وبناءً على ذلك، يتم الإفصاح عن أي تعارض في المصالح أو نشوء علاقات قد تطرأ على الأعضاء المستقلين قد تؤدي بدورها إلى الإخلال بصفة الاستقلالية، ويتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بذلك وفقاً للوائح التنظيمية إذا وجد المجلس أي خلل أو انتقاص في صفة الاستقلالية.

يوضح الجدول التالي تصنيف أعضاء مجلس الإدارة (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل / غير مستقل) وسنة التعيين الخاصة بكل عضو:

الأعضاء	المنصب	الصفة	
		مستقل	تنفيذي
معالي/ محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة	نعم	لا
السيدة/ مريم سعيد أحمد غياش	نائب رئيس مجلس الإدارة	نعم	لا
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	عضو	نعم	لا
السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	عضو	نعم	لا
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	نعم	لا
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضو	نعم	لا
السيد/ مارتن لي إيدلمان	عضو	نعم	لا

ملاحظات:

- تم انتخاب معالي «محمد خليفة المبارك» لتولي منصب رئيس مجلس إدارة الشركة من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- تمّ انتخاب السيدة «مريم سعيد أحمد غياش» نائباً لرئيس مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في تاريخ 01 يوليو 2020، والذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2020/04) الذي انعقد بتاريخ 12 أغسطس 2020، وذلك عقب استقالة السيد «وليد أحمد سالم المقرب المهيري» من منصبه كنائب لرئيس المجلس (مع استمراره في تولي مهامه كعضو في مجلس إدارة الشركة وعضوية اللجان التابعة له) اعتباراً من تاريخ 01 يوليو 2020.

3. مجلس الإدارة (تابع)

3.4 عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات ومؤسسات أخرى

يبين الجدول التالي عضوية أعضاء المجلس في الشركات والجهات العامة الأخرى ومناصبهم الحالية في الجهات الرقابية أو الحكومية أو الاقتصادية أو التجارية، كما هو في 31 ديسمبر 2021:

المعضو	الجهة / الشركة	المنصب / الوظيفة
معالي/ محمد خليفة المبارك (رئيس مجلس الإدارة)	المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي	عضو في المجلس التنفيذي
	دائرة الثقافة والسياحة – أبوظبي	رئيس مجلس الإدارة
	شركة ميرال لإدارة العقارات ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة
	شركة التطوير والاستثمار السياحي	رئيس مجلس الإدارة
	شركة إيمج نيشن	رئيس مجلس الإدارة
السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش (نائب رئيس مجلس الإدارة)	شركة القطارة للاستثمار	عضو مجلس إدارة
	هيئة المنطقة الإعلامية	عضو مجلس إدارة
	شركة الجزيرة للاستثمار والتطوير العقاري	عضو مجلس إدارة
	شركة أدنوك للتوزيع ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة الإمارات للإتصالات ش.م.ع “اتصالات”	عضو مجلس إدارة
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب	مصرف الإمارات للتنمية	عضو مجلس إدارة
	جامعة زايد	عضو مجلس إدارة
	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	نائب الرئيس التنفيذي للمجموعة
	شركة الواحة كابيتال ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
	مستشفى كيفلاند كلينك أبوظبي	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ علي سعيد عبد الله خميس (عضو)	مستشفى كيفلاند كلينك – الولايات المتحدة	عضو مجلس الأمناء
	المعهد العالمي للقضاء على الأمراض المعدية (Glide)	رئيس مجلس الإدارة
	شركة مبادلة للرعاية الصحية	رئيس مجلس الإدارة
	منصة “هّب71”	عضو مجلس إدارة
	شركة إنفستكورب القابضة (Investcorp)	عضو مجلس إدارة
السيد/ حمد سالم محمد العامري	شركة تمكين أبوظبي	عضو مجلس إدارة
	شركة “إليبيسيس فارما ليمتد”	عضو مجلس إدارة
	شركة نون دوت كوم	عضو مجلس إدارة
	بنك أبو ظبي الأول (Fab)	عضو مجلس إدارة
	شركة تروجان للمقاولات العامة ذ.م.م	نائب رئيس مجلس الإدارة والمعضو المنتدب
السيد/ خليفة عبد الله خميس الرميثي	شركة ألفا طبي القابضة ش.م.ع	المعضو المنتدب والرئيس التنفيذي
	شركة موارد القابضة ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	شركة الجرافات البحرية الوطنية ش.م.ع	نائب رئيس مجلس الإدارة
	شركة أرابتك القابضة ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	المدير التنفيذي – وحدة العقارات في الإمارات
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي (عضو)	مجموعة “ديبا” بي ال سي	عضو مجلس إدارة
	شركة “تكست ديكيد”	عضو مجلس إدارة
	شركة أبوظبي الوطنية للتكافل (تكافل) ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة الإمارات لتعليم قيادة السيارات ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
	شركة طاقة الخليج البحري	عضو مجلس إدارة
السيد/ مارتن لي إيدلمان	شركة ريسكو ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	شركة هيدرا العقارية ذ.م.م	الرئيس التنفيذي
	مجموعة ستاليونز الإمارات ايه اس جي	نائب رئيس مجلس الفدارة
	رويال جروب	عضو لجنة التدقيق
	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	مستشار

ملاحظة:

- تستند هذه المعلومات على الإفصاحات المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما هي في 31 ديسمبر 2021.

وتماشياً مع ميثاق مجلس الإدارة، يتمتع كافة الأعضاء بخبرة كبيرة في مجال الأعمال والإدارة، ويوجه خاص في القطاع العقاري. ونعرض في الجدول التالي المؤهلات العلمية والخبرات التي يتمتع بها أعضاء المجلس:

الأعضاء	المؤهلات العلمية	مدة الخبرة في مجال الأعمال والإدارة (بالسنوات)	العقارات والإنشاءات	القط والطاقة والمرافق	المصارف والتمويل والتأمين	الاتصالات	والعامة وغيرها	الحكومة والمؤسسات غير الربحية	الرعاية الصحية والصناعات الحوائية	الإعلام
معالي/ محمد خليفة المبارك	تخصص مزدوج في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث ايسترن، الولايات المتحدة الأمريكية.	15+	✓		✓		✓		✓	✓
السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش	بكالوريوس في الاقتصاد من وارتن، من جامعة ولاية بنسلفانيا في الولايات المتحدة الأمريكية.	14+	✓		✓	✓	✓			
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	- ماجستير في السياسات العامة مع تخصص في إدارة الأعمال والحكومة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية. - بكالوريوس العلوم في الشؤون الدولية من جامعة جورج تاون الأمريكية.	19+	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
السيد/ حمد سالم محمد العامري	- ماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية. - بكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في دبي.	17+	✓	✓	✓		✓			
السيد/ خليفة عبد الله خميس الرميثي	بكالوريوس في إدارة الأعمال في تخصص العلوم المالية من جامعة يورتلاند- الولايات المتحدة الأمريكية	19+	✓	✓	✓		✓			
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	- ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الشارقة. - بكالوريوس في العلوم – مجال الانتاج وإدارة العمليات من جامعة ولاية كاليفورنيا. - بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات.	26+	✓		✓		✓			
السيد/ مارتن لي إيدلمان	- دكتوراه في العلوم القانونية من جامعة كولومبيا، الولايات المتحدة الأمريكية. - بكالوريوس في العلوم السياسية من جامعة برينستون.	48+	✓				✓			

3.5 تمثيل العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة خلال العام 2021

يضم مجلس الإدارة في تشكيلته الحالية عنصراً نسائياً واحداً (عضواً واحداً) – وهو ما يعادل نسبة 14.28% من تشكيل مجلس الإدارة -، يتمثل في انضمام السيدة «مريم سعيد أحمد غباش» إلى عضوية مجلس إدارة الشركة، وذلك من خلال عملية وإجراءات إعادة انتخاب وتشكيل مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.

3.6 البرنامج التعريفي

يخضع أعضاء مجلس الإدارة الجدد عقب تعيينهم لبرنامج تعريفي، يتم خلاله بيان ما لهم من حقوق وما عليهم من واجبات ومسؤوليات كأعضاء في مجلس إدارة الشركة، ويتم إلحاق الأعضاء الجدد بهذا البرنامج التعريفي الذي يهدف إلى الحصول على معلومات شاملة من قبل الإدارة، والقيام بزيارات ميدانية لمواقع الشركة، إلى جانب ذلك فقد قامت الشركة بتوفير جميع الأدوات وسبل الاتصال التي من شأنها أن تزوّد أعضاء المجلس بمعلومات شاملة فيما يتعلق بالشركة ونشاطاتها، لكي يتمكن أعضاء مجلس الإدارة من تأدية مسؤولياتهم على أكمل وجه، بالإضافة إلى تزويدهم بأخر المستجدات التي تطلعهم عليها الإدارة التنفيذية خلال اجتماعات المجلس، كما يحصل الأعضاء على معلومات دورية من مختصين داخل الشركة وخارجها فيما يتعلق بالأعمال الرئيسية وتطورات القطاع والمسائل الجوهرية المرتبطة بمهامهم كأعضاء في مجلس الإدارة.

3.7 أحقية الحصول على استشارات مستقلة

وفقاً لميثاق مجلس الإدارة، يحق لكل عضو طلب الحصول على استشارات خارجية مستقلة تقوم على أساس عدم التعارض في المصالح وذلك بعد استشارة مجلس الإدارة أو اللجان المنبثقة عنه، وتحتمل الشركة تكلفة هذه الاستشارات الخارجية وفقاً يرتئيه مجلس الإدارة أو اللجان المنبثقة عنه.

3. مجلس الإدارة (تابع)

3.8 مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدلات حضور جلسات اجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عنه

تنص المادة (28) من النظام الأساسي لشركة الدار العقارية على ما يلي:

«تكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة نسبة مئوية من الربح الصافي للشركة على أن لا تتجاوز 10% من تلك الارباح للسنة المالية، كما يجوز أن تدفع الشركة مصاريفاً أو أنعاباً أو مكافأة إضافية أو مرتباً شهرياً بالقدر الذي يقرره مجلس الإدارة لأيّ عضو من أعضائه إذا كان ذلك العضو يعمل في أي لجنة أو يبذل جهوداً خاصة أو يقوم بأعمال إضافية لخدمة الشركة فوق واجباته العادية كمضو في مجلس إدارة الشركة.

تخضم الفرمات التي تكون قد وقعت على الشركة بسبب مخالفات مجلس الإدارة للقانون أو للنظام الأساسي للشركة خلال السنة المالية المنتهية من مكافآت مجلس الإدارة، ويجوز للجمعية العمومية عدم خصم تلك الفرمات إذا تبّين لها أن تلك الفرمات ليست ناتجة عن تقصير أو خطأ من مجلس الإدارة».

وتحدد المادة (48) من النظام الأساسي كيفية توزيع صافي الأرباح، حيث توزع الأرباح السنوية الصافية للشركة بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى كما يلي:

- تقتطع عشرة بالمائة (10%) تخصص لحساب الاحتياطي القانوني، ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرأ يوازي 50% من رأسمال الشركة المدفوع، وإذا نقص الاحتياطي تعيّن العودة إلى الاقتطاع. ولا يجوز توزيع الاحتياطي القانوني على المساهمين، وإنما يجوز استعمال ما زاد منه على نصف رأس المال المدفوع في توزيع أرباح على المساهمين وذلك في السنوات التي لا تحقق فيها الشركة أرباحاً صافية كافية.
- تحدد الجمعية العمومية النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطي القانوني، على أنه إذا لم تسمح الأرباح الصافية في سنة من السنين بتوزيع أرباح، فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين اللاحقة.
- يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة مكافأة تحددها الجمعية العمومية سنوياً على أن لا تزيد هذه المكافأة عن 10% من الربح الصافي للسنة المالية المنتهية بعد خصم كل من الاستهلاكات والاحتياطي القانوني.
- يوزع الباقي من صافي الأرباح أو جزء منه بعد ذلك على المساهمين، أو يرحّل إلى السنة المقبلة، أو يخصص لإنشاء مال احتياطي اختياري، وفقاً لما يقرره مجلس الإدارة.
- يجوز للشركة توزيع أرباح سنوية أو نصف أو ربع سنوية على المساهمين وفقاً لسياسة و/أو قرارات توزيع أرباح يقترحها مجلس الإدارة، وتعتمدها الجمعية العمومية للشركة.

مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن العام 2020

بناءً على القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 24 مارس 2021، فقد بلغ مجموع المكافآت التي تقاضاها أعضاء مجلس إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مبلغ -/20,700,000.00 درهم (عشرون مليون وسبعمائة ألف درهم)، ويشمل هذا المبلغ بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة خلال العام 2020.

مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام 2021.

لم تحدد بعد، وسيتم تحديث التقرير فور تحديد هذه المكافأة وإقرارها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية المزمع عقده في شهر أبريل 2022.

بدلات حضور جلسات اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه خلال العام 2021

يتم صرف أية بدلات أو مكافآت لأعضاء المجلس نظير حضور اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2021. وفيما يتعلق بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس، فيبين الجدول التالي البدلات التي تقاضاها أعضاء مجلس الإدارة نظير حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس خلال العام 2021 والتي تبلغ في مجموعها مبلغ 975,000.00 درهم (تسعمائة وخمسة وسبعون ألف درهم):

الاسم	اسم اللجنة	عدد الاجتماعات	قيمة البدل
معالي/ محمد خليفة المبارك	-	-	0.00
السيدة/ مريم سعيد أحمد سعيد غباش	اللجنة التنفيذية	9	100,000.00
	لجنة الترشيحات والمكافآت	2	50,000.00
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	اللجنة التنفيذية	9	200,000.00
السيد/ حمد سالم محمد العامري	اللجنة التنفيذية	8	100,000.00
	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	6	100,000.00
السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	4	100,000.00
السيد/ علي سعيد عبد الله الفلاسي	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	7	200,000.00
	لجنة الترشيحات والمكافآت	1	25,000.00
السيد/ مارتن لي إيدلمان	لجنة الترشيحات والمكافآت	2	100,000.00
الإجمالي			
975,000.00			

البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها خلال العام 2021.

لم يتقاض أعضاء مجلس الإدارة أية بدلات أو رواتب إضافية خلال العام 2021.

3.9 اجتماعات مجلس الإدارة

قام المجلس بعقد خمسة (5) اجتماعات خلال العام 2021، وذلك لمناقشة المسائل الاستراتيجية والتشغيلية التي تتعلق بالشركة واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها، ويوضح الجدول التالي تواريخ انعقاد هذه الاجتماعات:

الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2021/01	14 يناير 2021
2021/02	12 مايو 2021
2021/03	11 أغسطس 2021
2021/04	03 نوفمبر 2021
2021/05	15 ديسمبر 2021

ملحظة:

- بالإضافة إلى اجتماعات مجلس الإدارة، عقدت اللجنة التنفيذية تسعة (9) اجتماعات خلال العام 2021 لمناقشة المسائل ذات الأهمية الاستراتيجية والتشغيلية وتقديم التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة (انظر: البند (6.3) لمزيد من المعلومات عن اللجنة التنفيذية)، كما تم اتخاذ مجموعة من القرارات من قبل مجلس الإدارة بالتمرير (انظر: البند (3.10) الذي يوضح ذلك).

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	الاجتماع 2021/01	الاجتماع 2021/02	الاجتماع 2021/03	الاجتماع 2021/04	الاجتماع 2021/05	عدد مرات الحضور الشخصي
معالي/ محمد خليفة المبارك	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	-	✓	✓	✓	✓	4
السيد/ حمد سالم محمد العامري	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ علي سعيد عبد الله الفلاسي	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ مارتن لي إيدلمان	✓	✓	✓	✓	-	4

ملاحظات:

- حضر السيد «منصور محمد الملا» اجتماع مجلس إدارة الشركة رقم (2021/01) الذي انعقد بتاريخ 14 فبراير 2021، حيث كان يشغل عضوية مجلس الإدارة في ذلك الوقت، ومن ثمّ تقدّم باستقالته من عضوية مجلس الإدارة اعتباراً من تاريخ 28 فبراير 2021.
- لم يحضر السيد «خليفة عبدالله خميس الرميثي» اجتماع مجلس إدارة الشركة رقم (2021/01) الذي انعقد بتاريخ 14 فبراير 2021، حيث لم يكن عضواً في مجلس إدارة الشركة في ذلك الوقت.
- تمثل حضور أعضاء المجلس في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك من خلال استخدام التقنيات الحديثة/ الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

3. مجلس الإدارة (تابع)

3.10 القرارات التي تم إصدارها بالتمرير

- خلال العام 2021، قام مجلس إدارة الشركة بإصدار ستة (6) قرارات بالتمرير، وقد تمت مراعاة الضوابط الخاصة بذلك والمنصوص عليها في المادة (24) من النظام الأساسي الخاص بالشركة، وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، حيث:
- تمت الموافقة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بالأغلبية على أن الحالات التي تم إصدار القرار بشأنها بالتمرير تعتبر حالات طارئة.
 - تم تسليم أعضاء مجلس الإدارة القرار مكتوباً خطياً للموافقة عليه، ومصحوباً بكافة المستندات والوثائق اللازمة لمراجعته.
 - تمت الموافقة الخطية بالأغلبية على القرارات التي أصدرها مجلس الإدارة بالتمرير، كما تم عرضها في الاجتماع التالي لمجلس الإدارة لتضمينها في المحضر الخاص بذلك الاجتماع.
 - عدم اعتبار القرار بالتمرير اجتماعاً لمجلس إدارة الشركة، ومن ثم فقد تم الالتزام بالحد الأدنى لعدد اجتماعات مجلس الإدارة المحدد في النظام الأساسي (انظر: البند (3.9) الذي يوضح ذلك).

3.11 الصفقات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة

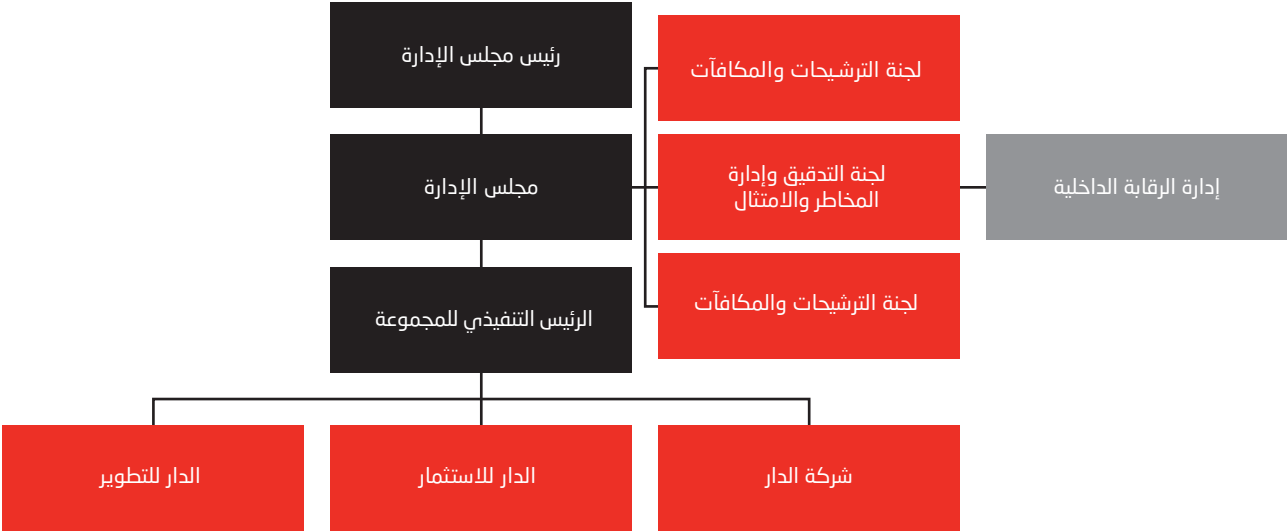
يبين الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام 2021:

قيمة التعامل (بالألف درهم)	طبيعة (نوع) التعامل	الطرف ذو العلاقة
حكومة أبوظبي	إيرادات	1,757,829
حكومة أبوظبي	إيرادات أخرى	10,913
إيرادات تمويل من تمويل مشروع	إيرادات تمويل	8,725
مساهم رئيسي والشركات التابعة له	إيرادات	30,807
مساهم رئيسي والشركات التابعة له	إيرادات أخرى	9,203
إيرادات تمويل من مشاريع مشتركة	إيرادات تمويل	7,553
بنوك تحت سيطرة الحكومة	تكاليف تمويل	51,140
بنوك تحت سيطرة الحكومة	إيرادات تمويل	5,206

4. الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية

4.1 الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:

عملت إدارة شركة الدار العقارية منذ تأسيس الشركة على تطوير وتطبيق هيكل تنظيمي متطور يتسم بالكفاءة والفعالية على مستوى إدارات الشركة وأقسامها المختلفة، على وجه يضمن مستوى عالٍ من التنسيق والتفاعل الإداري، إلى جانب ضمان مستوى عالٍ من الإفصاح والشفافية والتفاعل مع الأسواق، والذي تتم مراجعته بصورة مستمرة من قبل اللجان المختصة. ويمثل الرسم البياني التالي الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:



4.2 فريق الإدارة التنفيذية

يعمل فريق الإدارة التنفيذية (الذي يضم الرئيس التنفيذي للشركة والرؤساء التنفيذيّين لإداراتها وأقسامها) وفقاً للصلاحيات المحددة لهم من قبل مجلس إدارة الشركة، وضمن الخطة الاستراتيجية المعتمدة؛ وهم يتولّون مسؤولية إدارة العمليات اليومية للشركة والمسائل الأساسية المتعلقة بسير الأعمال، تماشياً مع إطار الخطة الاستراتيجية للشركة، ويلتقي الرئيس التنفيذي مع فريق الإدارة التنفيذية في الشركة بصورة دورية ومباشرة. و تجدر الإشارة هنا إلى أنه في حال غياب الرئيس التنفيذي لأي سبب من الأسباب، تتولى لجنة الإدارة التنفيذية متابعة كافة العمليات والأنشطة الخاصة بالشركة، حيث تعقد هذه اللجنة اجتماعاتها على أساس أسبوعي.

ويبيّن الجدول التالي أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وتواريخ تعيينهم، والرواتب والمكافآت التي تقاضوها خلال العام 2021:

المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات خلال العام 2021 (بالدرهم)	المكافأة السنوية خلال العام 2021 (بالدرهم)	استحقاقات وحدات الأسهم المقيّدة عن السنوات الماضية خلال العام 2021 (بالدرهم) (ب)		أية مكافآت أخرى عينية أو نقدية للعام 2021 أو تستحق مستقبلاً
				مساهمة الموظف	مساهمة الشركة	
الرئيس التنفيذي للمجموعة	15 أبريل 2006 (أ)	2,721,364.00	5,842,340.00	2,650,327.00	2,650,327.00	انظر الملاحظة (ج)
الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة	01 نوفمبر 2011	2,225,292.00	1,789,096.00	1,372,112.00	1,372,112.00	انظر الملاحظة (ج)
الرئيس التنفيذي – الدار للاستثمار	17 أبريل 2016	2,270,952.00	1,306,896.00	1,178,885.00	1,178,885.00	انظر الملاحظة (ج)
الرئيس التنفيذي – الدار للتطوير	01 نوفمبر 2020	2,490,600.00	1,632,708.00	0.00	0.00	انظر الملاحظة (ج)

ملاحظات:

(أ) شغل الرئيس التنفيذي للشركة منصبه اعتباراً من تاريخ 12 نوفمبر 2017، وذلك بناء على القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2017/06) الذي انعقد بتاريخ 12 نوفمبر 2017، حيث كان يشغل منصبه كرئيس تنفيذي لإدارة المشاريع التطويرية لدى الشركة حتى ذلك التاريخ.

(ب) المبالغ الواردة بالدرهم الإماراتي عبارة عن أرقام مجمّعة تستند إلى ما نسبته 30% مساهمة الأفراد مضافاً إليها نسبة 30% مساهمة الشركة وفقاً لمعايير الدفع الخاصة بخطة المكافآت التحفيزية طويلة الأجل.

(ج) موظفو الإدارة التنفيذية المؤهلون لدى الشركة، تاهين لبرنامج مكافآت تحفيزية طويلة الأجل، حيث يتم دفع الأسهم المقيّدة عبر خمس سنوات كالآتي ووفقاً للائتمان لمتطلبات سياسة برنامج المكافآت التحفيزية طويلة الأجل:

للعام 2021، حصل الأعضاء على مبلغ إجمالي قدره 9 مليون درهم إماراتي، والذي سيتم ترجمته إلى خلال الـ 90 يومًا القادمة إلى أسهم مقيّدة وفقاً لما يلي:

الرئيس التنفيذي للمجموعة: 2.5 مليون درهم مساهمة الموظف بالإضافة إلى 2.5 مليون درهم مساهمة الشركة – الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة: 0.75 مليون درهم مساهمة الموظف بالإضافة إلى 0.75 مليون درهم مساهمة الشركة – الرئيس التنفيذي – الدار للاستثمار: 0.55 مليون درهم مساهمة الموظف بالإضافة إلى 0.55 مليون درهم مساهمة الشركة – الرئيس التنفيذي – الدار للتطوير: 0.7 مليون درهم مساهمة الموظف بالإضافة إلى 0.7 مليون درهم مساهمة الشركة.

4.3 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية

يتمتع الرئيس التنفيذي بالصلاحيّة للتصرّف ضمن إطار الخطة التشغيلية وميزانية الإيرادات والمصروفات التشغيلية التي يتم مناقشتها وإقرارها من قبل مجلس الإدارة، وذلك وفقاً للصلاحيات الممنوحة له بموجب جدول التفويضات، كما يجوز للرئيس التنفيذي تفويض بعض المهام الموكلة إليه إلى فريق الإدارة التنفيذية، وذلك استناداً إلى سياسات المجلس القائمة، وجدول التفويضات والمتطلبات القانونية التي تحدد صلاحيات هذا التفويض، وتسري صلاحيّة المسؤوليات والمهام الموكلة للرئيس التنفيذي لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد.

4. الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية (تابع)

4.3 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية (تابع)

وفيما يلي نوجز المهام والمسؤوليات التي فوّضها مجلس الإدارة للرئيس التنفيذي وأعضاء الإدارة التنفيذية:

أ. القيادة الاستراتيجية الأعمال والإدارة

- تأمين إدارة متكاملة للشركة، بما في ذلك تقديم معلومات كافية وشاملة عن الشركة للملاء والموردين والمساهمين والمؤسسات المالية والموظفين ووسائل الإعلام.
- تطوير المشاريع والعمليات التشغيلية للشركة، مع مراعاة مسؤوليات الشركة تجاه مساهميها وعملائها وموظفيها.
- رفع توصيات إلى مجلس الإدارة بشأن تطوير استراتيجيات الأداء، وإدارة العمليات والأعمال اليومية.
- إدارة الشركة على نحو يتماشى مع الاستراتيجيات وخطط الأعمال والسياسات التي اعتمدها مجلس الإدارة.
- إدارة العمليات والشؤون اليومية، مع مراعاة الأمور التي يحتفظ مجلس الإدارة لنفسه بحق اتخاذ القرار بشأنها.
- ضمان التنسيق والتكامل بين أقسام الشركة وإداراتها المختلفة، وترسيخ الثقافة المؤسسية وقواعد السلوك المهني، والنزاهة في الشركة، بما في ذلك ما يتعلق بعباءاتها وعقودها وغيرها من الممارسات.
- المراجعة الدورية للهيكل التنظيمي للشركة، وإجراء التعديلات اللازمة بهذا الخصوص.
- توجيه أعضاء الإدارة التنفيذية في مهام إدارتهم اليومية للشركة، والإشراف على أدائهم.
- التشاور مع مجلس الإدارة في المسائل التي تأخذ طابعاً استراتيجياً أو تتسم بالحساسية، أو تدرج ضمن المسائل الجوهرية، وذلك بما يضمن لفت انتباه المجلس إليها، واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها.

ب. إدارة المخاطر والرقابة الداخلية

- ضمان امتثال الموظفين لميثاق قواعد السلوك المهني.
- إدارة المخاطر.
- التطبيق والإدارة الفاعلين لجميع الجوانب الجوهرية المتعلقة بإدارة المخاطر والرقابة الداخلية والامتثال، وذلك لدعم السياسات التي يتبناها مجلس الإدارة.
- الالتزام بالمتطلبات التشريعية والقانونية لهيئة الأوراق المالية والسلع، وسوق أبوظبي للأوراق المالية، والمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له.

ج. الإشراف المالي وإدارة الأصول

- دراسة كفاءة وفاعلية التكلفة الخاصة بجميع العمليات التشغيلية للشركة.
- ضمان سلامة البيانات والسجلات والنظام المالي.
- حماية الأموال والأصول التي تديرها الشركة، وضمان استقلالها بكفاءة عالية.
- مصادقية ودقة وموثوقية المعلومات المالية والإدارية ذات الصلة بنشاط الشركة.
- وضع ميزانية سنوية من أجل اعتمادها من قبل مجلس الإدارة.
- ضمان أن تعكس التقارير المالية للشركة صورة حقيقية وعادلة عن الوضع المالي للشركة ونتائج أعمالها وعملياتها التشغيلية.
- التحقق من جميع الاستثمارات وعمليات الإنفاق الرئيسية لرأسمال الشركة، ووضع المقترحات والتوصيات المناسبة بشأنها، ورفعها إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال و/أو اللجنة التنفيذية و/أو مجلس الإدارة لاعتمادها.

إلى جانب ذلك، فقد وجّه مجلس الإدارة إلى تشكيل عددٍ من اللجان الإدارية، والتي تضم في عضويتها عدداً من أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وقام المجلس بتفويضها مجموعة من الاختصاصات والصلاحيات التي من شأنها دعم وتعزيز مهام الإدارة التنفيذية، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على أنشطة الشركة وأعمالها اليومية. وتخضع كل لجنة من هذه اللجان لميثاق خاص يحدد أعضائها وكيفية تعيينهم، وصلاحياتها، ومسؤولياتها، ووظيفتها، وآلية عملها، وإعداد التقارير الخاصة بها، وتقييم أدائها بشكل دوري ... إلخ، وتتم مراجعة هذه الموائيق من قبل مجلس الإدارة بشكل دوري لضمان كفاءة عمل هذه اللجان وفعاليتها، حيث قام مجلس الإدارة بإجراء مراجعة شاملة لكافة الموائيق الخاصة بهذه اللجان في اجتماعه رقم (2018/07) الذي انعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2018. وتتمثل هذه اللجان في الآتي:

- لجنة الإدارة التنفيذية :** يرأسها الرئيس التنفيذي، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وتعقد اللجنة اجتماعاتها بشكل أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة. وتختص هذه اللجنة في التأكد من أن ممارسات الشركة وأعمالها وأنشطتها التشغيلية تتوافق مع الموائيق والسياسات المقرّرة من قبل مجلس الإدارة، وأنه يتم ممارستها والقيام بها على وجه يصبّ في مصلحة الأطراف ذات العلاقة من عملاء ومساهمين ومستثمرين وموردين وعاملين ... إلخ، إلى جانب مراجعة ومتابعة أداء الأقسام المختلفة داخل الشركة، والتأكد من تحقيقها لمؤشرات الأداء الرئيسية، وإصدار التوصيات اللازمة لمجلس الإدارة و/أو اللجان التابعة له حيثما تطلب الأمر ذلك، ووفقاً لجدول التفويضات المعمول به لدى الشركة، وذلك فيما يتصل بإطار عمل الحوكمة، وجدول التفويضات والسياسات والإجراءات المعمول بها داخل الشركة، وخطّة العمل الخاصة بالشركة، ورؤية الشركة وقيمها وأهدافها، واستراتيجية الشركة ومبادراتها ومؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بها، وخطط بيئة الأعمال، وكذلك احتياجات الشركة من الموارد البشرية والامتيازات والبدلات والحوافز الممنوحة لهم، وأيضاً عملية ضبط الاستثمار المعتمدة من قبل الشركة، والمسائل والتوصيات والفرص المتعلقة بها، والاستحواذات والفرص الاستثمارية المتاحة، والمسائل المتعلقة بالشركات التابعة والمشاريع المشتركة، إلى جانب أية اختصاصات أخرى يتم تفويضها للجنة من وقت لآخر وفقاً لمتطلبات سير الأعمال.
- لجان المناقصات:** وتنقسم إلى لجتين على النحو الآتي:
 - **لجنة المناقصات (أ):** يرأسها الرئيس التنفيذي، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية ورؤساء الإدارات والأقسام لدى الشركة، وتعقد اللجنة اجتماعاتها بشكل أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة.
 - **لجنة المناقصات (ب):** يرأسها المدير التنفيذي لإدارة الموارد البشرية والثقافة والأداء، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية ورؤساء الإدارات والأقسام لدى الشركة، وتعقد اللجنة اجتماعاتها بشكل أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة.

وتختص هاتين اللجتين بمتابعة والنظر في الأنشطة والممارسات المتصلة بإدارة العقود والمشتريات وقوائم مزودي الخدمات ومقدمي العروض، وإصدار التوصيات اللازمة فيما يخص إرساء العطاءات والتكليف بالأعمال المتعلقة بإدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول والعقود المؤسسية، وذلك وفقاً للحدود والضوابط والمعايير المقرّرة في جدول التفويضات المعمول به لدى الشركة والموائيق الخاصة بهاتين اللجتين ، إلى جانب أية اختصاصات أخرى يتم تفويضها لهاتين اللجتين من وقت لآخر وفقاً لمتطلبات سير الأعمال.

- لجنة الاستثمار:** يرأسها الرئيس التنفيذي، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وتعقد اللجنة اجتماعاتها بشكل شبه أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة. وتختص اللجنة في المراجعة و/أو الموافقة و/أو التوصية (وفقاً لجدول التفويضات المعمول به لدى الشركة) وذلك فيما يخص المسائل المتعلقة بعملية ضبط الاستثمار، والفرص والاستثمارات الاستراتيجية للشركة، والمسائل المتعلقة بالسيولة النقدية، إلى جانب أية اختصاصات أخرى يتم تفويضها للجنة من وقت لآخر وفقاً لمتطلبات سير الأعمال.
- لجنة إدارة المخاطر:** يرأسها الرئيس التنفيذي، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة لدى الشركة، وتعقد اللجنة اجتماعاتها بشكل ربع سنوي وعند اقتضاء الضرورة (انظر: الفقرة رقم (9.0)من هذا التقرير لمزيد من المعلومات بشأن مهام واختصاصات هذه اللجنة).

يقر أعضاء هذه اللجان بمسؤوليتهم عن نظام هذه اللجان في الشركة، وعن مراجعة آليات عملها، والتأكد من فعاليتها.

5. مدقق الحسابات الخارجي

تم تعيين شركة «ديلويت آند توش» كمدقق خارجي لشركة الدار العقارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021من خلال قرار صادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد في 24 مارس 2021، وتعتبر شركة «ديلويت آند توش» واحدة من مؤسسات التدقيق الخارجي ذات الخبرة الواسعة في مجال التدقيق والمعتمدة لدى وزارة الاقتصاد، وتعمل باستقلالية عن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الشركة، وتمتلك شركة «ديلويت آند توش» مكاتب في أبوظبي ودبي والشارقة ورأس الخيمة والفجيرة.

يبين الجدول التالي الخدمات التي قدمها المدقق الخارجي خلال عام 2021 والرسوم التي تقاضاها في مقابل هذه الخدمات:

اسم مكتب التدقيق	ديلويت آند توش
اسم المدقق الشريك	جورج نجم
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	3 سنوات
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	3 سنوات
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية الخاصة بالسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (بالدرهم)	-/720,000.00

الخدمات الأخرى التي قدمها المدقق الخارجي خلال العام 2021 والرسوم التي تقاضاها في مقابل هذه الخدمات

الخدمة	المبلغ (بالدرهم)
استشارات مالية ومحاسبية	277,920
خدمات مهنية أخرى	143,320
المجموع	421,240

إلى جانب ذلك، فقد لجأت شركة الدار العقارية خلال العام 2021 إلى الحصول على خدمات استشارية ومالية ومحاسبية، التي قام مدقق حسابات خارجي بخر غير مدقق الحسابات الخارجي المعيّن، وذلك على النحو الآتي:

الشركة	المبلغ (بالدرهم)
1 Ernst & Young	991,320
2 Ardent	99,360
3 CBRE	517,500
4 JLL	730,000
5 Meralis	69,286
6 KPMG	2,472,553
7 PwC	1,913,508
8 P3	1,884,500
المجموع	8,813,028

ولم يورد مدقق حسابات الشركة أية تحفظات فيما يخص البيانات المالية المرحلية و/أو السنوية الخاصة بالشركة خلال العام 2021.

6. لجان مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل ثلاث (3) لجان للإسهام في تنفيذ مهامه، وقام بتحويلها صلاحيات ومسؤوليات تكفل تطبيق القرارات الصادرة عنه، وتتمثل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة باللجان التالية:

- لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال.
- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- اللجنة التنفيذية.

يوجد لكل لجنة ميثاق يحدد أهدافها ومسؤولياتها وهيكلها وإطار عملها وآلية رفع التقارير الصادرة عنها، وتتم مراجعة الموائيق الخاصة بهذه اللجان بشكل دوري لضمان تحديثها وتعديلها بما يضمن كفاءة عمل هذه اللجان وفعاليتها. وقام المجلس بإعادة هيكلة جميع اللجان لضمان توافق وانسجام المهام والمسؤوليات الموكلة لها مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /رم) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، كما قام المجلس بإعادة تشكيل هذه اللجان بموجب القرار الصادر بالتمرير عن مجلس الإدارة في تاريخ 17 مارس 2021، والذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2021/02) الذي انعقد بتاريخ 10 مايو 2021، عقب استقالة السيد «منصور محمد الملا» من عضوية مجلس إدارة الشركة واللجان المنبثقة عن المجلس اعتباراً من تاريخ 28 فبراير 2021، وتعيين السيد «خليفة عبدالله الرميثي» خلفاً له.

6.1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال

يقر السيد «علي سعيد عبدالله الفلاسي» رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعته لآلية عملها، والتأكّد من فعاليتها.

تسهم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في قيام مجلس الإدارة بالمسؤوليات التي تفرضها حوكمة الشركات فيما يتعلق بإدارة المخاطر وأنظمة الرقابة الداخلية وسياسات العمل المحاسبية وإعداد التقارير المالية ومهام التدقيق الداخلي والخارجي، حيث تقدم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال ضماناً لمجلس الإدارة أن الأهداف الرئيسية التي تنشدها الشركة يتم تحقيقها بشكل فعال وكفاءة عالية، وفي إطار محكم من الرقابة والضوابط الداخلية، وإدارة المخاطر والحوكمة.

تتألف لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال من ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين، جميعهم مستقّلون، ويقتضي ميثاق لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال أن يكون جميع أعضاء اللجنة ملقّين بالنواحي المالية، وأن يكون لأحد أعضائها على الأقل خبرة في مجال الأعمال المحاسبية والمالية، ومن ناحية أخرى يعقد رئيس اللجنة اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية ومدير إدارة الرقابة الداخلية للتأكد من اطلاع أعضاء اللجنة على الأمور الرئيسية، كما تجتمع اللجنة بالمدقق الخارجي - وبدون وجود أعضاء من الإدارة التنفيذية - حسيماً تراه اللجنة مناسباً.

تضم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال الأعضاء التالية أسماؤهم:

أعضاء لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	المنصب
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	رئيس اللجنة
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو
السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	عضو

ملاحظات:

- تمّ إعادة تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بموجب القرار الصادر بالتمرير عن مجلس الإدارة في تاريخ 17 مارس 2021، والذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2021/02) الذي انعقد بتاريخ 10 مايو 2021.
- شغل السيد «منصور محمد الملا» عضوية لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال حتى تاريخ 28 فبراير 2021، حيث تقدّم باستقائه من عضوية مجلس إداة الشركة واللجان المنبثقة عنه اعتباراً من ذلك التاريخ.
- تمّ تعيين السيد «علي سعيد عبدالله الفلاسي» لتولّي منصب رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بناءً على القرار الصادر بالتمرير عن مجلس الإدارة في تاريخ 17 مارس 2021، والذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2021/02) الذي انعقد بتاريخ 10 مايو 2021.

6. لجان مجلس الإدارة (تابع)

6.1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال (تابع)

يحدد ميثاق لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال المسؤوليات المناطة بلجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال على النحو التالي:

أ) التقارير المالية

- النظر في أية بنود هامة وغير معتادة ترد أو يجب إيرادها في التقارير والبيانات المالية السنوية ونصف السنوية وربع السنوية، و إيلاء الاهتمام اللازم بها، ومناقشتها مع الإدارة التنفيذية والمدقق الخارجي، وإصدار توصيات بشأنها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- ضمان وجود آلية للإفصاح المستمر لهيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
- ضمان سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية ونصف السنوية وربع السنوية) ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة، والتركيز بشكل خاص على ما يلي:
 - أية تغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية.
 - إبراز النواحي الخاضعة لتقدير الإدارة.
 - التعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق.
 - اقتراض استمرارية عمل الشركة.
 - التقيد بالمعايير المحاسبية التي تقرّها هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
 - التقيدّ بقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية.

ب) حوكمة الشركة

- الإشراف والرقابة على التطبيق الداخلي لإطار حوكمة الشركة، وضمان الالتزام التام بالنظم القانونية والتشريعية الخاصة بذلك.
- المراجعة الدورية المنتظمة لمدى التزام إدارة الشركة وامتثالها لإطار عمل الحوكمة الذي تم إقراره واعتماده من قبل مجلس إدارة الشركة.
- مراجعة تقرير الحوكمة الذي يتم إرساله بشكل سنوي لهيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وإصدار التوصيات اللازمة لمجلس الإدارة بهذا الشأن.

ج) نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

- تعيين أي طرف خارجي للقيام بمهام التدقيق الداخلي وفقاً لمتطلبات العمل، وتحديد أتعابهم، والنظر في طلبات استقالاتهم وإنهاء خدماتهم.
- المراجعة الدورية لأنظمة الرقابة الداخلية في الشركة، تقييم كفاءتها وفعاليتها.
- مناقشة نظام الرقابة الداخلية مع الإدارة التنفيذية في الشركة، وتقييم فاعليتها وكفاءتها في أداء رسالتها ومهامها على وجه يسهم بفعالية عالية في تطوير أنظمة الرقابة الداخلية الخاصة بالشركة.
- مناقشة ومراجعة السياسات والإجراءات المتبعة في الشركة مع إدارتها التنفيذية، لضمان أداء رسالتها بفعالية، على وجه يسهم في تطوير هذه السياسات والإجراءات.
- مراقبة ومتابعة تطبيق إطار عمل إدارة المخاطر ونظم الرقابة الداخلية وفقاً لسياستها واستراتيجيات العمل الخاصة بها، ومتابعة وتقييم كفاءة وفعالية هذه السياسات والاستراتيجيات، وذلك من خلال إجراء عمليات تدقيق للسجلات ولقاعدة المعلومات، وأنظمة أمن الشبكات والتحكم للوحدات التشغيلية والاستراتيجية لهذه الإدارات.
- دراسة نتائج عمليات التدقيق الرئيسية في مسائل الرقابة الداخلية (والتي من ضمنها قضايا النصب والاحتيال التي تقع داخل الشركة).

د) المدقق الخارجي

- وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي، ورفع تقرير وتوصيات لمجلس الإدارة تحدد فيه المسائل التي ترى أهمية اتخاذ إجراء بشأنها، مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم اتخاذها.
- التسيق مع مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية والرئيس التنفيذي للإدارة المالية في الشركة في سبيل أداء مهامها، وعلى اللجنة الاجتماع مع مدقق الحسابات الخارجي للشركة مرة على الأقل في كل فترة إعلان عن البيانات المالية.
- مناقشة طبيعة ونطاق وفاعلية عمليات التدقيق، مع الأخذ بعين الاعتبار توافقها مع معايير التدقيق المعتمدة.
- متابعة ومراقبة استقلالية مدقق الحسابات الخارجي، ومدى موضوعيته، ومناقشته حول طبيعة ونطاق عمليات التدقيق، ومدى فعاليتها وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة.
- مناقشة المدقق الخارجي بشأن مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة في التقارير المالية.
- مراجعة أداء المدقق الخارجي، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة في هذا الشأن.
- مراجعة رسالة مدقق الحسابات الخارجي وخطة عمله، وأية استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بخصوص السجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة، والتأكد بأنه قد تمّ مراجعتها ومناقشتها واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها، وتقديم الردود بشأنها في الوقت المطلوب.
- مناقشة أية مشاكل قد يواجهها المدقق الخارجي أثناء أدائه للتدقيق والمراجعة المالية، بما في ذلك القيود التي قد تحد من نطاق العمل، أو الحصول على المعلومات اللازمة لإتمام العمل.
- ضمان التنسيق بين مدققي الحسابات الداخليين والخارجيّين، وتوافر الموارد الضرورية لإدارة الرقابة الداخلية، ومراجعة ومراقبة كفاءة هذه الإدارة.

هـ) إدارة الرقابة الداخلية

- مراجعة الأنشطة والموارد والهيكل التنظيمي الخاص بإدارة الرقابة الداخلية، ومراجعة إطار عمل إدارة الرقابة الداخلية ومراجعة واعتماد خطة التدقيق السنوية.
- النظر في عملية اختيار وتعيين مدير إدارة الرقابة الداخلية ومقدمي خدمات التدقيق الداخلي، أو استقالاتهم أو إنهاء خدماتهم.
- مراجعة التقارير المقدّمة إلى اللجنة من قبل مدير إدارة الرقابة الداخلية، والردود الواردة من قبل إدارة الشركة عليها، وضمان أن النتائج والتوصيات المقدّمة من المدقق الداخلي والاقتراحات والردود الصادرة عن الإدارة التنفيذية قد تم استلامها ومناقشتها واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها، ومناقشة مدير إدارة الرقابة الداخلية فيما إذا كان هناك أية صعوبات تواجهه في القيام بمهام التدقيق، كالقيود المفروضة على نطاق عمله، أو صعوبة الحصول على المعلومات اللازمة لممارسة مسؤولياته.
- تقييم جودة مهام إدارة الرقابة الداخلية والمدقق الداخلي (إن وجد)، خاصةً فيما يتعلق بالتخطيط والمتابعة وإعداد التقارير، وتقييم أداء مدير إدارة الرقابة الداخلية، وتزويده بالمشورة والتوجيه في الوقت الملائم.
- التأكد من امتلاك إدارة الرقابة الداخلية العدد الكافي من الكادر الوظيفي، إلى جانب امتلاكها السلطة والمكانة الملائمة داخل الشركة.
- الاجتماع مع مدير إدارة الرقابة الداخلية مرة واحدة على الأقل سنوياً، لضمان عدم وجود أية مسائل معقّلة.
- إعداد تقارير لمجلس الإدارة بشأن كافة المسائل التي يتم النظر فيها من قبل اللجنة.

و) الامتثال

- مراجعة مدى امتثال موظفي الشركة لقواعد السلوك المهني.
- النظر في تعيين ضابط الامتثال أو استقالته أو إقالته.
- مراجعة مدى ملاءمة الممارسات والإجراءات الخاصة بالامتثال للقوانين والأنظمة واللوائح المعمول بها.
- مراجعة ومتابعة:
 - فاعلية نظام متابعة الامتثال لقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية والتشريعية ذات الصلة بنشاط الشركة (بما فيها القواعد واللوائح والأنظمة الداخلية).
 - التطوّرات والتحديثات التي تطرأ على النظم التشريعية والقانونية، والتي قد تؤثر على الشركة تأثيراً جوهرياً.
 - الجهود المبذولة من قبل إدارة الشركة لضمان الالتزام والامتثال لقواعد السلوك المهني.
- الحصول على تحديثات منتظمة من الإدارة (ومن المستشار القانوني للشركة أو ضابط الامتثال عند الحاجة) عن الأمور المتعلقة بالامتثال، إلى جانب التحقيق والنظر في المسائل التي تؤثر على نزاهة فريق الإدارة في الشركة، والتي تشتمل على حالات تضارب المصالح أو مخالفة قواعد السلوك المهني، وذلك وفقاً لما تنص عليه السياسات والأنظمة المعمول بها داخل الشركة.

ز) مسؤوليات واختصاصات أخرى

- خلق قنوات من التواصل الحر والمفتوح بين كل من: لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال والمدققين الخارجيّين والمدققين الداخليّين وإدارة الشركة.
- النظر في أي أمور أو مواضيع أخرى بناءً على توجيهات صادرة عن مجلس الإدارة في هذا الشأن.

ح) بلاغات وإفصاحات الموظفين

- القيام بوضع السياسات والإجراءات والضوابط التي تمكّن موظفي الشركة من الإبلاغ عن أية مخالفات محتملة في التقارير المالية أو الرقابة الداخلية أو غيرها من المسائل بشكل سري، والخطوات الكفيلة بإجراء تحقيقات مستقلة وعادلة فيما يخص تلك المخالفات، وإجراء مراجعة دورية لهذه السياسات والإجراءات.
- متابعة إجراءات التحقيق في هذه المخالفات، للتأكد من استقلالية التحقيقات ونزاهتها.
- مراجعة إجراءات التحقيق التي تتخذها إدارة الشركة في التعامل مع المخالفات التي يتم الإبلاغ عنها، وتصحيح ما قد يشوبها من انحرافات.

قامت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في اجتماعها رقم (2013/04) بمراجعة سياسة الإبلاغ عن المخالفات لدى الشركة، ومتابعة تطوير وتنفيذ الأنظمة الخاصة بذلك، لضمان فعاليتها، وقامت برفع توصية لمجلس الإدارة بهذا الشأن، الذي قام بدوره بالمصادقة عليها في اجتماعه رقم (2013/06) الذي انعقد بتاريخ 06 نوفمبر 2013، ويجري العمل حالياً على مراجعة هذه السياسة لضمان تطبيق أفضل المعايير والممارسات في هذا الشأن.

6. لجان مجلس الإدارة (تابع)

6.1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال (تابع)

قامت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بعقد سبعة (7) اجتماعات خلال العام 2021، وذلك على النحو التالي:

رقم الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2021/01	11 فبراير 2021
2021/02	14 فبراير 2021
2021/03	25 فبراير 2021
2021/04	10 مايو 2021
2021/05	10 أغسطس 2021
2021/06	06 أكتوبر 2021
2021/07	02 نوفمبر 2021

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2021/01	الاجتماع 2021/02	الاجتماع 2021/03	الاجتماع 2021/04	الاجتماع 2021/05	الاجتماع 2021/06	الاجتماع 2021/07	عدد مرات الحضور
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	6
السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	عضو	-	-	-	✓	✓	✓	✓	4

ملاحظة:

- حضر السيد«منصور محمد الملا» اجتماعات لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال رقم (2021/01) ورقم (2021/02) ورقم (2021/03) التي انعقدت في 11 فبراير 2021 و 14 فبراير 2021 و 25 فبراير 2021 على التوالي ، حيث كان يشغل عضوية اللجنة في ذلك الوقت، ومن ثم تقدم باستقالته من عضوية مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه اعتباراً من تاريخ 28 فبراير 2021.
- لم يحضر السيد «خليفة عبدالله خميس الرميثي» « اجتماعات لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال رقم (2021/01) ورقم (2021/02) ورقم (2021/03) التي انعقدت في 11 فبراير 2021 و 14 فبراير 2021 و 25 فبراير 2021 على التوالي ، حيث لم يكن عضواً في مجلس إدارة الشركةأو أي من اللجان المنبثقة عنه في ذلك الوقت.
- كافة الاعتذارات المقدمة من قبل أعضاء اللجنة عن عدم تمكنهم من حضور بعض الاجتماعات يتم النظر فيها وأخذها بعين الاعتبار في بداية كل اجتماع وفقاً لعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، وتماشياً مع القوانين والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن.
- تمثل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك من خلال استخدام التقنيات الحديثة/ الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

6.2 لجنة الترشيحات والمكافآت

يقر السيد «مارتن لي ايدلمان» رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعته لآلية عملها، والتأكد من فعاليتها.
تقدم لجنة الترشيحات والمكافآت تقاريرها لمجلس الإدارة عن إدارة الموارد البشرية والثقافة والأداء وسياسات التعويضات التي تعكس أفضل الممارسات، كما تقدم توصياتها بشأن خطط تعاقب مناصب المجلس مع مراعاة التحديات والفرص التي تواجه الشركة، وما تحتاجه من مهارات وخبرات مستقبلية.

تتألف لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة (3) أعضاء غير تنفيذيين، جميعهم مستقلون، ويعقد رئيس اللجنة اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية ومدير إدارة الموارد البشرية والثقافة والأداء، لضمان اطلاع أعضاء اللجنة على الأمور الجوهرية التي تتدرج ضمن اختصاصات اللجنة.

تضم لجنة الترشيحات والمكافآت الأعضاء التالية أسماؤهم:

المنصب	أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت
رئيس اللجنة	السيد/ مارتن لي ايدلمان
عضو	السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش
عضو	السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي

ملاحظات:

- تم إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب القرار الصادر بالتميرير عن مجلس الإدارة في تاريخ 17 مارس 2021، والذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2021/02) الذي انعقد بتاريخ 10 مايو 2021.
- شغل السيد «منصور محمد الملا» عضوية لجنة الترشيحات والمكافآت حتى تاريخ 28 فبراير 2021، حيث تقدم باستقالته من عضوية مجلس إدابة الشركة واللجان المنبثقة عنه اعتباراً من ذلك التاريخ.
- تم تعيين السيد «علي سعيد عبدالله الفلاسي» لتولي عضوية لجنة الترشيحات والمكافآت بناءً على القرار الصادر بالتميرير عن مجلس الإدارة في تاريخ 17 مارس 2021، والذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2021/02) الذي انعقد بتاريخ 10 مايو 2021.

يحدد ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت مسؤوليات اللجنة كما يلي:

- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر، وإذا تبين للجنة أن أحد الأعضاء قد فقد شروط الاستقلالية، وجب عليها عرض الأمر على المجلس ليقوم باتخاذ اللازم في هذا الشأن وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها.
- إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء مجلس إدارة الشركة والعاملين فيها، ومراجعتها بشكل سنوي، وعلى اللجنة أن تتحقق من أن المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية العليا معقولة وتتناسب مع أداء الشركة.
- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين، وأسس اختيارهم.
- إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة، ومراقبة ومتابعة تطبيقها، ومراجعتها بشكل دوري.
- وضع واعتماد سياسة وآلية الترشح لعضوية مجلس إدارة الشركة، وتنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة، بما يتوافق مع القوانين والأنظمة المعمول بها.
- مراجعة الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس إدارة الشركة، وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس.
- مراجعة هيكل مجلس الإدارة، ورفع التوصيات الصادرة في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها عليه إلى مجلس الإدارة لاعتماد تطبيقها.
- أية اختصاصات ومهام أخرى يتم تحديدها من قبل مجلس الإدارة من وقت لآخر.

وبناءً على القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2021/02) الذي انعقد بتاريخ 10 مايو 2021، فقد قرّر المجلس أن تعقد لجنة الترشيحات والمكافآت اجتماعاً واحداً على الأقل سنوياً للقيام بمسؤولياتها، والوفاء بمتطلباتها التشريعية وفقاً للوائح والأنظمة المقررة والمعمول بها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع، وعليه قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بعقد اجتماعين اثنين خلال العام 2021، وذلك على النحو التالي:

تاريخ الانعقاد	رقم الاجتماع
2021/01	08 فبراير 2021
2021/02	21 مارس 2021

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2021/01	الاجتماع 2021/02	عدد مرات الحضور
السيد/ مارتن لي ايدلمان	رئيس اللجنة	✓	✓	2
السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش	عضو	✓	✓	2
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو	-	✓	1

ملاحظة:

- حضر السيد «منصور محمد الملا» اجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت رقم (2021/01) الذي انعقد بتاريخ 08 فبراير 2021، حيث كان يشغل عضوية اللجنة في ذلك الوقت، ومن ثم تقدم باستقالته من عضوية مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه اعتباراً من تاريخ 28 فبراير 2021.
- لم يحضر السيد «علي سعيد عبدالله الفلاسي» اجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت رقم (2021/01) الذي انعقد بتاريخ 08 فبراير 2021، حيث لم يكن عضواً في مجلس إدارة الشركة أو أي من اللجان المنبثقة عنه في ذلك الوقت.
- تمثل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك من خلال استخدام التقنيات الحديثة/ الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

6. لجان مجلس الإدارة
 (تابع)
 6.3 اللجنة التنفيذية

يقر السيد «وليد أحمد سالم المقرب المهيري» رئيس اللجنة التنفيذية بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعته لآلية عملها، والتأكد من فعاليتها.

تلعب اللجنة التنفيذية دوراً استشارياً لمجلس الإدارة، وتعمل على توفير الضمان والرقابة على استراتيجية الشركة وتحديد الأولويات المتعلقة بالمشاريع والأداء،

تتألف اللجنة التنفيذية من ثلاثة (3) أعضاء غير تنفيذيين، جميعهم مستقّلون، هذا ويعقد رئيس اللجنة اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية للشركة لضمان اطلاع أعضاء اللجنة على الأمور الجوهرية بشكل منتظم.

تضم اللجنة التنفيذية الأعضاء التالية أسماؤهم:

المنصب	أعضاء اللجنة التنفيذية
رئيس اللجنة	السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري
عضو	السيد/ حمد سالم محمد العامري
عضو	السيدة/ مريم سعيد أحمد غياش

ملاحظات:

- تم إعادة تشكيل اللجنة التنفيذية بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- تم تعيين السيد «وليد أحمد سالم المقرب المهيري» لتولّي منصب رئيس اللجنة التنفيذية بموجب القرار الصادر عن اللجنة التنفيذية في اجتماعها رقم (2019/01) الذي انعقد بتاريخ 08 أبريل 2019.

حدد ميثاق اللجنة التنفيذية المسؤوليات الموكلة لها كما يلي:

- في مجال استراتيجية الاستثمار واعتماد السياسات:**
 - الإشراف على استراتيجية الاستثمار والسياسات على مستوى الشركة ككل.
 - الموافقة على القرارات المتعلقة بالاستثمارات والمشاريع التطويرية الخاصة بالشركة وفقاً للحدود والقيود المقرّرة في جدول التفويضات.
 - مراجعة واعتماد السياسات والاستراتيجيات الخاصة بالمشاريع التطويرية وإدارة الأصول لدى الشركة.
 - اعتماد استراتيجية إدارة المناقصات والمشتريات، وإرساء العطاءات التي تتعلق بالمناقصات الجوهرية الخاصة بالشركة وفقاً للحدود والقيود المقرّرة في جدول التفويضات.
- في مجال الإشراف والمراجعة:**
 - مراجعة واعتماد مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بالمشاريع التطويرية، ومتابعة مستوى الأداء فيها.
 - متابعة الأداء الخاص بالاستثمارات والمناقصات.
 - مراجعة المتطلبات الخاصة بالحاجة إلى زيادة رأس المال، وإصدار التوصيات المناسبة في هذا الشأن.
 - مراجعة التأثيرات الخاصة بعمليات الاستثمار.
 - مراجعة الأهداف والنسب المالية الرئيسية التي تضمها اللجان الإدارية ذات الاختصاص.

قامت اللجنة التنفيذية بعقد تسعة (9) اجتماعات خلال العام 2021، وذلك على النحو التالي:

الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2021/01	04 يناير 2021
2021/02	10 فبراير 2021
2021/03	01 مارس 2021
2021/04	26 أبريل 2021
2021/05	08 مايو 2021
2021/06	20 يونيو 2021
2021/07	18 أغسطس 2021
2021/08	24 نوفمبر 2021
2021/09	08 ديسمبر 2021

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	الاجتماع	المنصب	العضو
2021/01	2021/02	2021/03	2021/04	2021/05	2021/06	2021/07	2021/08	2021/09	الاجتماع	عدد مرات الحضور	
✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	9	رئيس اللجنة
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ حمد سالم محمد العامري	8	عضو
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيدة/ مريم سعيد أحمد غياش	9	عضو

ملاحظة:

- كافة الاعتذارات المقدّمة من قبل أعضاء اللجنة عن عدم تمكنهم من حضور بعض الاجتماعات يتم النظر فيها وأخذها بعين الاعتبار في بداية كل اجتماع وفقاً لمعد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي.
- تمثّل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك من خلال استخدام التقنيات الحديثة/ الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

7. لجنة متابعة شؤون المطلّعين، وسياسة تداولات المطلّعين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة

7.1 سياسة تداولات المطلّعين

قام مجلس الإدارة بوضع سياسة لتداول المطلّعين في أسهم الشركة تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، واللائحة الداخلية رقم (2009/5) الصادرة عن سوق أبوظبي للأوراق المالية، حيث تتيح هذه السياسة لمجلس الإدارة والعاملين لدى الشركة الوفاء بالتزاماتهم القانونية عندما تكون لديهم معلومات جوهرية قد تؤثر على سعر سهم الشركة في السوق المالي، وتتضمّن هذه السياسة شرحاً مفصّلاً للضوابط التي تحكم تداولات المطلّعين، وتضع قيوداً على التداول في الأوراق المالية الصادرة عن شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تخطر هذه السياسة التداول إن كان هناك احتمال معقول في استغلال معلومات غير منشورة أو غير مفصح عنها ذات علاقة بأعمال الشركة، ولها تأثير على أسعار التداول، وتطبق سياسة تداول المطلّعين في الأسهم على مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، وجميع الموظفين العاملين لدى الشركة الذين لديهم إطلاع على معلومات وبيانات جوهرية. وتجدر الإشارة هنا إلى التزام الشركة التام بإجراء مراجعة دورية لقائمة مطلّعيها وتحديثها عبر الموقع الإلكتروني لسوق أبوظبي للأوراق المالية، كان آخرها في شهر نوفمبر من العام 2021بما يتناسب مع المشاريع والخطط الاستراتيجية والتشغيلية التي تتبناها الشركة.

وبموجب هذه السياسة، يتم حظر التداول على أسهم الشركة من قبل المطلّعين في فترات تقييد التداولات التي تفرضها هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية، ويتعيّن على أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والعاملين في الشركة والشركات التابعة إبلاغ إدارة السوق قبل تقديم طلباتهم إلى سوق أبوظبي للأوراق المالية بهدف إجراء تداول مطلع، وذلك بغض النظر عن قيمة ونوع الصفقة (بيع أو شراء).

تحتفظ شركة الدار العقارية بحقها في منع أو تقييد أي تداول عندما ترى احتمالاً معقولاً لاستغلال معلومات غير منشورة (غير مفصح عنها) فيما يتعلق بأعمال الشركة بشكل قد يؤثر على سعر تداول الأسهم في السوق. علاوةً على ذلك، يمكن فرض فترة حظر إضافية يحظر خلالها إجراء أيّ تداولات من قبل المطلّعين سواء كانوا من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو العاملين لدى الشركة أو الشركات التابعة، كفترة حظر التداولات التي تمّ فرضها تزامناً مع الفترة الزمنية التي استغرقتها مباحثات ومفاوضات الاستحواذ من قبل شركة الدار العقارية على حصة أغلبية في شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، وفترة الحظر التي تمّ فرضها تزامناً مع مفاوضات ومناقشات الاستحواذ على عدد من أصول شركة التطوير والاستثمار السياحي، وغيرها من فترات الحظر التي تزامنت مع الصفقات والمعاملات الجوهرية الأخرى التي مرت بها الشركة. .

هذا ويدرك أعضاء مجلس الإدارة الالتزامات المترتبة عليهم بشأن متطلبات الإفصاح عن تداولاتهم في أسهم الشركة، وهم ملتزمون بجميع المتطلبات المقرّرة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.

7.2 لجنة متابعة شؤون المطلّعين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها ومهامها

إعمالاً لأحكام قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، قامت إدارة الشركة بتشكيل لجنة مختصة بشؤون المطلّعين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها، كما قامت إدارة الشركة بتحديد المهام والاختصاصات الموكلة لهذه اللجنة وذلك وفقاً للتفصيل الآتي:

7.2.1 لجنة متابعة شؤون المطلّعين وتداولاتهم

تضم لجنة متابعة شؤون المطلّعين وتداولاتهم في عضويتها كلاً من:

- الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة.
- المستشار القانوني العام.
- مدير إدارة الرقابة الداخلية.

يقر أعضاء اللجنة بمسؤوليتهم عن نظام المتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلّعين في الشركة، وعن مراجعتهم لآلية عملها، والتأكّد من فعاليتها.

7.2.2 مهام واختصاصات اللجنة

تتولى لجنة متابعة شؤون المطلّعين وتداولاتهم القيام بالمهام والاختصاصات التالية:

- إعداد سجل خاص ومتكامل يضم الأسماء والبيانات الخاصة بالمطلّعين، بما في ذلك الأشخاص الذين يمكن اعتبارهم مطلّعين بصورة مؤقتة، والذين يحق أو يتوافر لهم الاطلاع على المعلومات الداخلية للشركة قبل نشرها، كما يتضمّن السجل الإفصاحات المسبقة واللاحقة الخاصة بالمطلّعين.
- إدارة ومتابعة والإشراف على تعاملات المطلّعين، وملكيّاتهم، والاحتفاظ بالسجل الخاص بهم.
- إجراء مراجعة بشكل ربع سنوي لسجلات وكشوفات المطلّعين، للتأكّد من تحديثها بشكل مستمر، والتشاور مع الإدارة التنفيذية لدى الشركة بشأن أية تحديثات يتطلب إجراؤها على هذه السجلات والكشوفات وقت حدوثها، وفقاً لمتطلبات ومقتضيات سير الأعمال لدى الشركة.
- رفع الكشوف والتقارير الدورية الخاصة بالمطلّعين إلى كل من هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
- ضمان التحديث المستمر لقائمة مطلّعي الشركة على الموقع الإلكتروني لسوق أبوظبي للأوراق المالية، وإجراء أي تحديث على هذه القائمة فور حدوثه.
- التواصل المستمر مع المطلّعين، ونشر الوعي الخاص بتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عن الشركة، بما في ذلك توعيتهم وتذكيرهم المستمر بفترات حظر التداول في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عن الشركة، وفقاً للأنظمة والقواعد المقرّرة والمعمول بها لدى كل من هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية، لضمان الالتزام بها، وتجنّب ارتكاب أيّة مخالفات.
- المراجعة الدورية لسياسة تداولات المطلّعين، ورفع التوصية بشأن أيّة تعديلات قد تطرأ عليها إلى مجلس الإدارة لاعتمادها في الوقت المناسب.
- أية اختصاصات أو مهام أخرى يتمّ تكليف اللجنة بها من قبل مجلس إدارة الشركة من وقت لآخر.

وخلال العام 2021، قامت اللجنة بمراجعة الميثاق الذي يحكم عملها، وينظم اختصاصاتها ومسؤولياتها، كما قامت اللجنة بمراجعة سياسة تداول المطلّعين لضمان توافقها وانسجامها مع القوانين والأنظمة المعمول بها، إلى جانب الدور المحوري والمهم والفعال الذي تقوم به اللجنة في إدارة شؤون المطلّعين ونشر الوعي بينهم، من خلال تثقيفهم بالضوابط والإجراءات التي تحكمهم، والسياسات والمواثيق الداخلية والتنظيمية التي يخضعون لها، إلى جانب إخطارهم المسبق بفترات حظر التداول المفروضة من قبل الجهات المختصة، وضرورة عدم الاستغلال المباشر أو الغير مباشر لآيّة معلومات داخلية أو جوهرية في سبيل تحقيق نفع أو ربح من خلال التداول في الأوراق المالية التي تصدرها الشركة. وكذلك العمل والتنسيق المستمر مع إدارة سوق أبوظبي للأوراق المالية لضمان التحديث المستمر لقائمة مطلّعي الشركة من خلال الخدمات الإلكترونية الخاصة بالسوق، لضمان الالتزام المستمر بالأنظمة والقوانين المعمول بها.

7.3 تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2021

يرجى الإحالة إلى الفقرة رقم (2.0) من هذا التقرير.

8. نظام الرقابة الداخلية

8.1 مسؤولية مجلس الإدارة عن نظام الرقابة الداخلية

كما أوضحنا في البند (3.0) من هذا التقرير، يتولى مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على نظام الرقابة الداخلية في الشركة، ومراجعة مدى فاعليته وكفاءته. ويقر المجلس بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة، وعن مراجعته لآلية عمله، والتأكد من فعاليتها. إلى جانب ذلك، فقد شكّل المجلس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال وإدارة الرقابة الداخلية للإسهام في القيام بمسؤوليات حوكمة الشركة التي تقع تحت مسؤوليته، وذلك فيما يخص أنظمة إدارة المخاطر والرقابة الداخلية للشركة. علاوةً على ذلك، فقد قام مجلس الإدارة بتحويل وتفويض لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال مسؤولية أن تكون التبعة الوظيفية لإدارة الرقابة الداخلية لها مباشرةً بموجب تفويض رسمي صادر عن مجلس الإدارة بهذا الشأن، ويتم عرض نتائج هذا التفويض على المجلس وفقاً للأنظمة والتشريعات المقرّرة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع، الأمر الذي يسهم في زيادة فاعلية هذه الإدارة، وبالتالي ينعكس إيجاباً على مجلس الإدارة في ممارسة صلاحياته وتحقّل المسؤوليات الملقاة على عاتقه.

8.2 مدير إدارة الرقابة الداخلية

يترأس إدارة الرقابة الداخلية في الشركة السيد «حيدر نجم»، وذلك بموجب قرار صادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2013/05) الذي انعقد بتاريخ 06 أغسطس 2013، حيث يقوم السيد «حيدر نجم» بممارسة عمليات التدقيق والمراجعة الداخلية بشكل مستقلّ ومنظم، كما يقوم بتقديم المشورة للإدارة التنفيذية على وجه يضمن فعالية وتحسين وتطوير عمليات الرقابة الداخلية والحوكمة الخاصة بالشركة. يتمتع السيد «حيدر نجم» بخبرة عملية تتجاوز الـ 24 عاماً في مجال التدقيق المحاسبي والعمليات والامتثال والتدقيق على المخالفات. وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن السيد «حيدر نجم» حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة من جامعة ماكجيل في مونتريال / كندا، إلى جانب كونه محاسب قانوني معتمد مرخص (CPA) من قبل ولاية ديلاوير في الولايات المتحدة الأمريكية، فضلاً عن حصوله على شهادة «المدقق الداخلي المعتمد (CIA)».

8.3 ضابط الامتثال

تم تعيين ضابط الامتثال بموجب قرار صادر عن مجلس إدارة الشركة، وأوكلت إليه مسؤولية ضمان امتثال الشركة وموظفيها بالقوانين واللوائح والقرارات الصادرة، إلى جانب السياسات والتدابير الداخلية الأخرى. وتأتي هذه الخطوة تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة.

يتولى مدير إدارة الرقابة الداخلية السيد «حيدر نجم» مهام ضابط الامتثال لدى الشركة، وذلك بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم 2020/04 الذي انعقد بتاريخ 12 أغسطس 2020 (يرجى الإحالة إلى الفقرة رقم 8.2 من هذا التقرير للاطلاع على النبذة التعريفية الخاصة بالسيد «حيدر نجم»).

الحوكمة

القوائم المالية

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

8. نظام الرقابة الداخلية (تابع)

8.4 تعامل الشركة مع القضايا الجوهرية أو المشاكل التي يتم الإفصاح عنها في التقارير والحسابات السنوية

لقد قام مجلس الإدارة بوضع معايير وأسس للرقابة الداخلية في الشركة، بهدف تقديم المشورة على وجه يتسم بالموضوعية والاستقلالية والموثوقية، إلى جانب تأمين بيئة مثالية للرقابة الداخلية تلبي متطلبات مجلس الإدارة، وتسهم في تعزيز الدور الذي يقوم به كل من مجلس الإدارة ولجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال واللجنة التنفيذية، وذلك بغية الإسهام في أداء واجباتهم ومسؤولياتهم على أكمل وجه. كما تجدر الإشارة هنا إلى أن مسؤوليات إدارة الرقابة الداخلية تخضع للميثاق المصادق عليه من قبل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال ومجلس الإدارة، وذلك بما يتماشى مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /رم) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، ويمثل هذا الميثاق السياسة المحكمة التي تعمل من خلالها إدارة الرقابة الداخلية، وتسهم في تحقيق أهداف الشركة ومواكبة تطعاتها.

تقدّم إدارة الرقابة الداخلية تقاريرها إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال، وتمارس عملها تحت إشرافها - كما أسلفنا -، الأمر الذي يتيح لها العمل بطريقة مستقلة وموضوعية، كما يتيح لها التفاعل مع الرئيس التنفيذي وفريق الإدارة التنفيذية بأسلوب متميّز، يكفل تسهيل التعرّف على مبادرات تحسين الأداء وتطوير الأعمال، فضلاً عن توفير الضمانات الكفيلة بتحقيق أهداف الشركة على نحو فعال، ولضمان درجة عالية من الاستقلالية في تنفيذ إدارة الرقابة الداخلية لأنشطتها، والقيام بمهامها، فإن مدير إدارة الرقابة الداخلية يتمتع باتصال مباشر مع أعضاء مجلس الإدارة، ويعتبر من الناحية الوظيفية مسؤولاً أمام لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال، ومن الناحية الإدارية مسؤولاً أمام الرئيس التنفيذي.

- و عندما تواجه الشركة بعض المسائل الجوهرية أو الأمور الملحة أو المسائل التي يتم الكشف عنها في البيانات المالية السنوية، أو أي وسائل أخرى للإفصاح؛ فيتمثل دور إدارة الرقابة الداخلية في هذا الشأن في الآتي:
- إدراج هذه المسائل والقضايا ضمن مراحل التخطيط لعمليات التدقيق.
- تقديم المشورة والخدمات الاستشارية (حسبما تقتضي الضرورة) للإسهام في بيان هذه المسائل والمستجدات وإيجاد حلول لها.
- تأمين المتابعة المنتظمة للخطوات والإجراءات المتخذة من أجل معالجة هذه المسائل والقضايا.
- رفع تقارير دورية إلى مجلس الإدارة ولجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بما يخص وضع هذه المسائل والقضايا.

8.5 التقارير الصادرة من إدارة الرقابة الداخلية لمجلس إدارة الشركة.

تقوم إدارة الرقابة الداخلية بممارسة أعمالها ومهامها الموكلة إليها - تحت الإشراف المباشر من قبل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال - بشكل فاعل وبتّاء، يسهم في خلق بيئة عمل مثالية تتسم بالشفافية والفعالية والامتثال والانضباط والكفاءة في الأداء والانتاجية، وتشجع على جذب الكوادر المهنية المؤهلة ذات الخبرة والكفاءة. وتقوم إدارة الرقابة الداخلية بإعداد تقاريرها وفقاً لأرقى الممارسات المتّبعة في هذا الشأن، وبما يتوافق مع الأنظمة والقوانين المعمول بها، حيث تمارس هذه الإدارة مهامها بنزاهة وحيادية دون أية تدخلات أو مؤثرات قد تؤثر على جودة وكفاءة تقاريرها، وتقوم إدارة الرقابة الداخلية برفع تقاريرها إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بشكل منتظم (وعند اقتضاء الحاجة) لعرضها ومناقشتها ورمع توصية بشأنها إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة بشأنها. وتجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أن إدارة الرقابة الداخلية قامت بإعداد وعرض 17 تقريراً على لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال ومجلس الإدارة خلال العام 2021، والتي تشمل وحدات الأعمال المختلفة القابلة للتدقيق لدى الشركة، وتم إصدار القرارات اللازمة بشأنها.

9. إدارة المخاطر

تعتبر شركة الدار العقارية أن الإدارة الفعّالة للمخاطر هي من أسس ممارسات الإدارة الجيّدة، وتلتزم بتوفير نظام لإدارة المخاطر لحماية استثمارات المساهمين، وحقوق الأطراف المعيّنة، وأصول الشركة، ومنع ارتكاب مخالفات للقوانين واللوائح المقرّرة، ويعتبر مجلس الإدارة مسؤولاً عن اعتماد سياسة إدارة المخاطر، ومراجعة فاعلية عملية هذه الإدارة، والتأكّد من احتمالية مواجهة الشركة للمخاطر، وتتولى لجنة إدارة المخاطر بالتنسيق المباشر مع الإدارة التنفيذية للشركة من جهة ومع لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال من جهة أخرى مهمة تطبيق إطار العمل الخاص بإدارة المخاطر في الشركة، وضمان استمرارية أدائه بفعاليّة تامّة، كما تقوم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في الوقت ذاته بتوفير المشورة لمجلس الإدارة فيما يتعلق بكفاءة وفعاليّة أنشطة وجهود إدارة المخاطر. إضافة إلى ذلك، تقوم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بتعزيز دور مجلس الإدارة في الوفاء بالتزاماته وواجباته المرتبطة بإدارة المخاطر، وذلك بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2013/04) الذي انعقد بتاريخ 01 يوليو 2013، والذي بموجبيه تكون التبعية الوظيفية للجنة إدارة المخاطر إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال، كما نصّ على ذلك صراحة في الميثاق الخاص بلجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال والميثاق الخاص بلجنة إدارة المخاطر، اللذين تمّ اعتمادهما والمصادقة عليهما في اجتماع مجلس الإدارة المشار إليه أعلاه.

قامت لجنة إدارة المخاطر في الشركة بإقرار معايير خاّصة لإدارة المخاطر، كما قامت بوضع سجل المخاطر الخاص بالشركة، وعملت على مواءمتها لتتماشى مع أرقى المعايير في هذا المجال، ويضمن نظام إدارة المخاطر انسجام الطرق المتّبعة في تقييم ومراقبة المخاطر والتواصل فيما يتعلق بها، وضمان انسجام جهود إدارة المخاطر مع الأعمال والأهداف الاستراتيجية للشركة.

تعتبر سياسة إدارة المخاطر في شركة الدار العقارية أحد أهمّ مكونات نظام إدارة المخاطر، حيث تمّ تشكيل لجنة لإدارة المخاطر في العام 2013 لتكون بمثابة لجنة إدارية، تكمّن مهامها في الآتي:

- تحديد المخاطر التي قد تواجه عمل الشركة و تقييمها.
- النظر في الممارسات الكفيلة بتخفيف أثر المخاطر الحاليّة.
- وضع وتطوير إطار عمل إدارة المخاطر الخاص بالشركة، والذي يشتمل على ما يلي:
 - تقييم المخاطر.
 - سجل المخاطر.
 - مدى إمكانيّة تحمّل المخاطر.
 - تحديد الأولويات الخاصة بالمخاطر.
 - التخفيف من المخاطر وإدارتها.
 - الإشراف والمتابعة ورفع التقارير.

- برأس هذه اللجنة الرئيس التنفيذي للشركة، وتضم في عضويتها أعضاء من الإدارة التنفيذية، وقد قامت هذه اللجنة بعقد ثلاثة (3) اجتماعات خلال العام 2021. كما قامت لجنة إدارة المخاطر بما يلي:
- مراجعة ومناقشة ميثاق لجنة المخاطر.
- تعزيز إطار العمل الخاص بإدارة المخاطر.
- وضع وتحديث سجل المخاطر الخاص بالشركة، وتحديد التوجّهات الاستراتيجية للشركة في هذا الشأن.

إلى جانب ذلك، فقد قامت الشركة بتعيين السيدة «كارولين ديروس» لتولي مهام ضابط إدارة المخاطر، وهي حاصلة على شهادة الماجستير في الإدارة، وتتمتع السيدة «كارولين» بخبرة تناهز الـ 21 عاماً في كل من القطاعين العام والخاص في كل من فرنسا ودول مجلس التعاون الخليجي، وقد أسست «كارولين» خبرتها في مجال برامج ومشاريع إدارة المخاطر والامتثال والحوكمة المؤسسية، إلى جانب التركيز على استمرارية الأعمال وإدارة الأزمات. دعمت «كارولين» العديد من الشركات لتأسيس وظيفة إدارة المخاطر الخاصة بها عندما كانت تعمل لدى شركة برايس ووترهاوس كوبرز (PWC) في باريس، وترأست إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال في الديار القطرية وشركة تمكين، وهي شركة تابعة لجهاز الشؤون التنفيذية في أبوظبي، وذلك قبل الانضمام إلى شركة الدار العقارية في عام 2019.

10. التواصل مع المساهمين

تطبّق الشركة سياسة إفصاح خاصة بالسوق، تقوم على أساس معايير حوكمة الشركات وما يتعلق بها من متطلبات وإجراءات تهدف إلى تزويد كافة المساهمين والمستثمرين في السوق بالمعلومات الدقيقة في الوقت المناسب، كما تبيّن السياسة التي تتبناها إدارة الشركة الإجراءات التي يوجّه مجلس الإدارة بتنفيذها، ويحرص على الالتزام بها، لضمان مراعاة الالتزام والإفصاح المستمر وفقاً لمتطلبات هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.

إلى جانب ذلك، ومن منطلق حرص الشركة على تطبيق أعلى درجات الإفصاح والشفافيّة والمصدقيّة في المعلومات المفصح عنها، يعتبر أصحاب المناصب التالية وحدهم الأشخاص المصرّح لهم بالإفصاح عن أية تصريحاتٍ عامّةٍ نيابةً عن الشركة، أو أية تصريحات أخرى تنسب إليها:

- رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.
- الرئيس التنفيذي.
- فريق الإدارة التنفيذية.
- مقرّر الشركة.

تعقد الشركة من وقت لآخر اجتماعات مع المحلّلين والمستثمرين لتوفير المعلومات اللازمة لهم، ولا يتم الإفصاح في هذه الحالات عن أيّة معلومات إلّا إذا تمّ الإفصاح عنها لدى السوق مسبقاً، أو في الوقت ذاته، كما تحجم شركة الدار العقارية عن إبداء أيّة تعليقات بشأن توقعات السوق أو ما يشاع فيه، ما لم تتعلق باستفسارٍ رسميٍّ صادرٍ من جهات رقابيّة مثل هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.

تعتبر الجمعية العموميّة هي الفرصة الأساسيّة أمام المساهمين للاجتماع وجهاً لوجه مع مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيّين، حيث يتلقّى المساهمون إشعاراً بالاجتماع، يحدّد بالتفصيل زمان ومكان انعقاد الاجتماع، بالإضافة إلى المواضيع المدرجة على جدول أعمال هذا الاجتماع، كما يرفق بالإشعار نموذج وكالةٍ مع تعليمات عن كيفية تعبئته في ظرف يتم إرساله من قبل الشركة إلى المساهمين بواسطة البريد المسجّل، بهدف تشجيع أكبر عددٍ من المساهمين على المشاركة في هذا الاجتماع.

يتم خلال الاجتماع إتاحة الفرصة أمام المساهمين الحاضرين لطرح استفساراتهم، ويلتزم رئيس الاجتماع بمناقشة أكبر عدد من الموضوعات والمسائل التي يتم طرحها خلال الوقت المتاح، كما يحرص الأعضاء على التواجد بعد الاجتماع للتحديث مع المساهمين. إلى جانب ذلك، يقوم مدقق الحسابات الخارجي بحضوراجتماع الجمعية العموميّة، ويكون متواجداً للإجابة عن أية استفسارات يتم طرحها.

11. قواعد السلوك المهني

يعتمد نجاح الشركة على سمعتها الجيّدة في تنفيذ المشروعات، والنزاهة في تعاملاتها، وقدرتها المهنية، حيث أنّها تلتزم بأعلى مستويات السلوك المهني والقانوني، مع مراعاة كافة القوانين واللوائح المعمول بها عند مزاوله أعمالها.

تشكّل قواعد السلوك المهني بالنسبة لمجلس إدارة شركة الدار العقارية وموظفيها واجباً والتزاماً، ويعتبر جزءاً لا يتجزأ من أسلوب عملهم، وتتلخص المبادئ وقواعد السلوك المهني التي تلتزم بها شركة الدار العقارية بميثاق قواعد السلوك المهني المطبّق لدى الشركة، والمصادق عليه من قبل مجلس الإدارة. وتجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن مجلس الإدارة قام في اجتماعه رقم (2013/06) الذي انعقد بتاريخ 06 نوفمبر 2013 بمراجعة هذا الميثاق والمصادقة عليه، ويجري العمل حالياً على مراجعة هذه السياسة لضمان تطبيق أفضل المعايير والممارسات في هذا الشأن.

12. آلية إفصاح الموظفين

تماشياً مع قواعد السلوك المهني، قامت الشركة بوضع سياسة إفصاح خاصة بالعاملين لدى الشركة، تعزيزاً للالتزامها بضمان قدرة الموظّف على الإفصاح عن مخاوفه وقلقه بشأن أية سلوكيات غير لائقة دون تعرّضه للاضطهاد أو المضايقة أو التمييز، وكذلك ضماناً للقيام بعمليات التحقيق بالأسلوب الملائم وبسرية تامة، وقد قامت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في اجتماعها رقم (2013/04) الذي انعقد بتاريخ 06 نوفمبر 2013 بمراجعة سياسة الإبلاغ عن المخالفات لدى الشركة كما تم بيانه سابقاً في الفقرة (ج) من البند (6.1).

هذا وتتيح آلية الإفصاح هذه لموظفي الشركة التعبير عن مخاوفهم على نحو مسؤول وبصورة سرّية، ومن دون الإفصاح عن بياناتهم الشخصيّة (حسب رغبتهم)، دون خوف من تعرضهم لتمييز في المعاملة، كما تتخذّ الشركة التدابير الملائمة للتحقيق وبشكل مستقل فيما قد يثار من أمور تتصل بهذه الآلية.

13. تضارب المصالح

تطالب الشركة أعضاء مجلس الإدارة وكبار الموظفين التنفيذيّين بالإبلاغ عن أيّ تعارض في المصالح قد ينطوي عليه تعاملهم مع شؤون الشركة، والإحجام عن المشاركة في مناقشة هذه الأمور أو التصويت عليها كلما اقتضى الأمر ذلك. إضافةً إلى الإرشادات العامة التي يتضمّنها النظام الأساسي للشركة وميثاق قواعد السلوك المهني وميثاق مجلس الإدارة، وبما يتوافق مع القرارات والقوانين والأنظمة المقرّرة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع والجهات الرقابية والتشريعية الأخرى. وقد تمّ وضع سلسلة من الإجراءات الكفيلة بالالتزام بالقوانين على أعلى المستويات فيما يتعلق بإدارة تعارض المصالح المطبّقة، كما تحت الشركة أعضاء مجلس الإدارة على إثارة أيّ مسألة قد تؤدي إلى تعارض في المصالح لدى رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.

14. المخالفات المرتكبة من قبل الشركة خلال العام 2021

لم ترتكب الشركة أية مخالفات جوهرية فيما يخضّ اللوائح التنظيمية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

15. الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة

رحلة «الدار» نحو الاستدامة:

انطلاقاً من هدفنا المتأخّل لرسم مستقبل أفضل، لا يقتصر تطبيق مفهوم الاستدامة على سياسة شركة «الدار للتطوير» و «الدار للاستثمار» فحسب، بل يعتبر جزءاً أصيلاً من عملياتنا، حيث إننا ندرك أهمية دمج الاستدامة في ثقافة الشركة، وكذلك في استراتيجية الأعمال. كما نهدف إلى تشجيع ممارسات الأعمال المسؤولة، وزيادة الأثر الإيجابي على مجتمعاتنا، وقيادة عملية التغيير، عبر سلسلة القيمة لدينا وفي المجتمع بشكل عام، لينعكس الأمر تبعاً على الاقتصاد ككل.

ومن هذا المنطلق، فإننا نركّز على تحقيق قيمة طويلة الأجل لأصحاب المصالح والمساهمين، وسنواصل تعزيز أدائنا في مجال الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، وإثبات ريادتنا، وتطبيق أفضل الممارسات في مؤسستنا، ولذلك يشرف فريق المسؤولية الاجتماعية المؤسسية والاستدامة التابع للمجموعة على إطار الاستدامة والاستراتيجية والسياسة الخاصة بنا، ويحدد أولويات مبادرات الاستدامة رفيعة المستوى، مثل وضع خطة عمل للحد من انبعاثات الكربون.

تتماشى استراتيجية «الدار» للاستدامة تماماً مع أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة ورؤية أبوظبي الاقتصادية 2030.

ومن الانجازات التي حققتها الشركة خلال العام 2021 مايلى:

- انضمت «الدار» إلى الميثاق العالمي للأمم المتحدة الهادف إلى تعزيز مواءمة استراتيجيات ومبادرات الاستدامة التي نطلقها مع جدول أعمال الأمم المتحدة العالمي.
- يمثل العنصر النسائي ما نسبته 36.6% من إجمالي القوى العاملة في الشركة، ويشغلون 25% من مناصب الإدارة العليا والمتوسطة؛ لذلك تم اختيارنا من قبل منظمة «غريت بليس تو وورك» كواحدة من أفضل 10 شركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بفضل بيئة العمل الجيدة التي نوفرها للعنصر النسائي، هذا، وقد قيم الاستطلاع التي قامت به المنظمة تجارب الموظفين في مجالات الثقة والابتكار وقيم الشركات والقيادة.
- بلغت نسبة توظيف المواطنين 35.3%، وقد تعهدت الشركة بخلق فرص عمل لألف مواطن إماراتي على مدى السنوات الخمس المقبلة، وذلك بما يتماشى مع أهداف خطة التوطين الطموحة التي أطلقتها مبادرة «مشاريع الخمسين» الإماراتية.
- حققت الشركة 58 نقطة في مؤشر داو جونز للاستدامة، وهو ما يمثل تحسناً بنسبة 53٪ خلال العام، بعد أن سجلنا 38 نقطة في العام 2020، وأصبحت الآن من بين أعلى 13٪ من الشركات المقاربة العالمية التي يبلغ عددها 237 شركة التي خضعت لاستبيان مؤشر داو جونز للاستدامة، بعد أن كانت من بين أعلى 31٪ من الشركات التي خضعت للاستبيان العام الماضي.
- تحتل الشركة المرتبة التاسعة عالمياً من بين 107 شركة عقارية متنوعة خضعت للتحليل، وحصلنا على 16.6 درجة على مقياس تقييم مخاطر الاستدامة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، مما يشير إلى انخفاض مستوى المخاطر البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، حيث يتم قياس النتائج على مقياس من 0 إلى 100.
- ويتم تصنيف الشركات التي تحصل على ما بين 10 و20 درجة على أنها «منخفضة المخاطر».
- استجبتا إلى توصيات الإقصاحات المالية المتعلقة بالمناخ «TCFD» لأول مرة من خلال تقييم شامل واستعراض للمخاطر والفرص التي يؤثر بها تغير المناخ على أعمالنا.
- يعتبر برنامج القيمة المحلية المضافة أحد المبادئ الأساسية للاستراتيجية المستدامة للشركة فيما يتعلق بالمشتريات، وقد قامت الشركة بإعادة استثمار أكثر من ملياري درهم إماراتي محلياً من خلال عقود مُنحت لشركاء من الإمارات العربية المتحدة خلال الأشهر التسعة الأولى من العام 2021. كما أننا من بين أعلى خمس شركات في القيمة المحلية المضافة على مستوى أكثر من 5000 مؤسسة محلية، وأصحاب أعلى درجات في القيمة المحلية المضافة لمطوري العقارات.
- أطلقنا مشروعاً لإدارة الطاقة على مستوى واسع، وأنجزنا مؤخراً عمليات تدقيق للاستثمار في الطاقة لثمانين عقاراً بما في ذلك الفنادق والمؤسسات التعليمية والمباني التجارية ومباني البيع بالتجزئة والمباني السكنية، ونتوقع خفض انبعاثاتنا من الطاقة بنسبة 20٪ باستثمار إجمالي قدره 64 مليون درهم.
- أصبحت شركة الدار العقارية أول شركة في منطقة مجلس التعاون الخليجي تعتمد أفضل ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة «EPRA»، مما يعزز الشفافية لدى المستثمرين بما يتماشى مع المعايير الدولية لصناعة المقارات. وتشجع توصيات أفضل ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة الشركات على تقديم معايير مفصلة خاصة بالمتلكات العقارية، والتي ينبغي على المستثمرين العالميين المتخصصين الذي يعملون في المؤسسات العقارية اتباعها على نطاق واسع.
- أطلقنا نظاماً موحداً لإدارة بيانات الاستدامة، عبر مجموعة الدار للمساعدة في تبسيط نشر الاستدامة.
- تم إنشاء محطة للطاقة الشمسية الهجينة في أحد مشاريعنا، التنموية للحد من الاعتماد على الوقود الأحفوري، والحد من انبعاثات الكربون، ولضمان كفاءة استخدام الطاقة، وتوفير التكاليف.
- استثمرنا 2,500,000 درهم في شهادات الطاقة النظيفة لدعم الجهود الرامية إلى التخلص من انبعاثات الكربون من شبكة الطاقة في أبوظبي.
- تم إبرام اتفاقية مع بنك «إتش إس بي سي» لنصبح أول شركة عقارية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا تضمن القروض المتعلقة بالاستدامة. ويشمل الفرض المتبكر المتعلق بالاستدامة آلية لتعديل هامش الفائدة على شركة الدار سنوياً ولمدة خمس سنوات بما يتماشى مع تحقيق الأهداف المتعلقة بكثافة الطاقة والمياه، وإعادة تدوير النفايات، وتحقيق رفاهية العمال. وقد تم تصنيف تلك الأهداف – التي تتماشى مع استراتيجية شركة الدار للاستدامة – على أنها جوهرية لكل من الشركة والقطاع العقاري.

15. الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة (تابع)
 المسؤولية الاجتماعية المؤسسية لدينا

نسعى دائماً للبحث عن طرق لتعزيز إدماج أنماط الحياة المستدامة وجودة الحياة الشاملة في مجتمعاتنا. وفي سبيل ذلك، فإننا نلعب دوراً مهماً وحيوياً في دعم المبادرات الحكومية، ومنها رؤية أبوظبي للعام 2030، ورؤية الإمارات 2021 و2030، وغداً 21، والخطة الوطنية لتغير المناخ، والأجندة الخضراء لدولة الإمارات العربية المتحدة.
 إنّ تطبيق سياسة المسؤولية الاجتماعية للشركة يتم عبر التركيز على الجوانب التالية:

- الحوكمة – عبر قواعد السلوك المهني والمساءلة.
- الموظفين – عبر تهيئة بيئة عمل مثالية.
- البيئة – عبر إدارة تأثير عمليات الشركة على البيئة.
- الموردين – عبر العمل مع مجموعة من الموردين ومزوّدي الخدمات من ذوي الخبرة بهدف تعزيز المسؤولية الاجتماعية للشركة.
- العملاء – عبر تزويدهم بخبرة معزّزة و قيمة مضافة.
- المجتمع – عبر دعمهم والاستثمار في المجتمعات المحلية التي تعمل الشركة من خلالها.

ومن خلال مسؤوليتها الاجتماعية، تهدف الشركة إلى خلق قيمة مستدامة للمساهمين والموظفين والموردين والعملاء والشركاء التجاريين والمجتمعات التي تعمل فيها، حيث استثمرنا ما يقارب 25 مليون درهم في برامج المسؤولية الاجتماعية للشركات.

وفيما يلي ملخص لأنشطة الدار ضمن المسؤولية الاجتماعية المؤسسية خلال العام 2021:
 تمكين المواهب الإماراتية

- صندوق الوطن: ساهمت شركة الدار العقارية بمبلغ 15 مليون درهم في صندوق الوطن الذي يتولى مسؤولية تعزيز التنمية المستدامة، والحياة الكريمة والمستقبل المشرق لجميع مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، مما يعكس الأهمية التي توليها شركة الدار لمسؤوليتها المؤسسية والاجتماعية باعتبارها إحدى الشركات الرائدة في المجتمع.
- وبهذه المساهمة يصل إجمالي المساهمات التي قامت بها الشركة في صندوق الوطن إلى 150 مليون درهم.
- وباعتباره واحداً من أكبر المبادرات الاجتماعية في العالم، يهدف صندوق الوطن إلى دعم ريادة الأعمال الاجتماعية، والتماسك المجتمعي، تحقيقاً للرؤية الوطنية للتنمية المستدامة. ومن خلال الشراكات التي عقدناها، قمنا بتمويل عدد من المشاريع البحثية المحلية التي تركز على مواجهة التحديات البيئية والاجتماعية، ودعم رواد الأعمال المحليين، وتنمية المهارات وتطوير المواهب المحلية الشابة من خلال برامج مخصصة.
- بعض المبادرات الرئيسية للصندوق التي قامت برعايتها شركة الدار:
 - دعم برنامج المبرمج الإماراتي، وبرنامج موهبتنا.
 - تمويل «جائزة القرن» وغيرها من البرامج البحثية لدعم الابتكار والمواهب البحثية المحلية.
 - دعم رواد الأعمال المحليين.

دعم أصحاب الهمم

- وقّعت شركة الدار العقارية مذكرة تفاهم مع مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم، لتعزيز الفرص وتمكين أصحاب الهمم داخل شركة الدار، وفي منافذ البيع بالتجزئة، وأماكن الضيافة والأماكن السكنية والأصول التجارية الخاصة بها. يأتي هذا الاتفاق كجزء من استراتيجية المسؤولية الاجتماعية المؤسسية الخاصة بالشركة لتحقيق الأثر الإيجابي وتحسين الشمولية وسهولة الوصول في المجتمعات المحلية.
- تحافظ شركة الدار على شراكة استراتيجية مع الأولمبياد الخاص للألعاب العالمية في الإمارات، ويشمل الاتفاق توفير مساحات مكتبية وتقديم خدمات الدعم.
- وقد مكن استثمار شركة الدار في أول سند للأثر الاجتماعي تطلقه هيئة «مقاً» لدعم أصحاب الهمم «أطمح» على توظيف أكثر من 20 فرداً من البرنامج في المؤسسات المحلية.

دعم شباب الإمارات

- تلتزم شركة الدار بتقديم أحد مبانيها الرئيسية إلى المؤسسة الاتحادية للشباب التي تعمل كمساحة عمل مشتركة مزودة بأحدث المرافق لتمكين الشباب من العمل فيها.

تعزيز الصحة والعافية

- ترعى شركة الدار فريق الإمارات لسباق الدراجات على الطرق، لمدة ثلاث سنوات، وذلك بما يتماشى مع جهود المسؤولية الاجتماعية التي تبذلها الشركة من خلال الدعوة إلى الاستمتاع بحياة صحية ومستدامة في مجتمعاتها.
- تسعى شركة الدار دائماً إلى تقديم برامج الرفاهية لموظفيها ومجتمعاتها.

16. معلومات عامة

16.1 أداء سهم الشركة خلال العام 2021

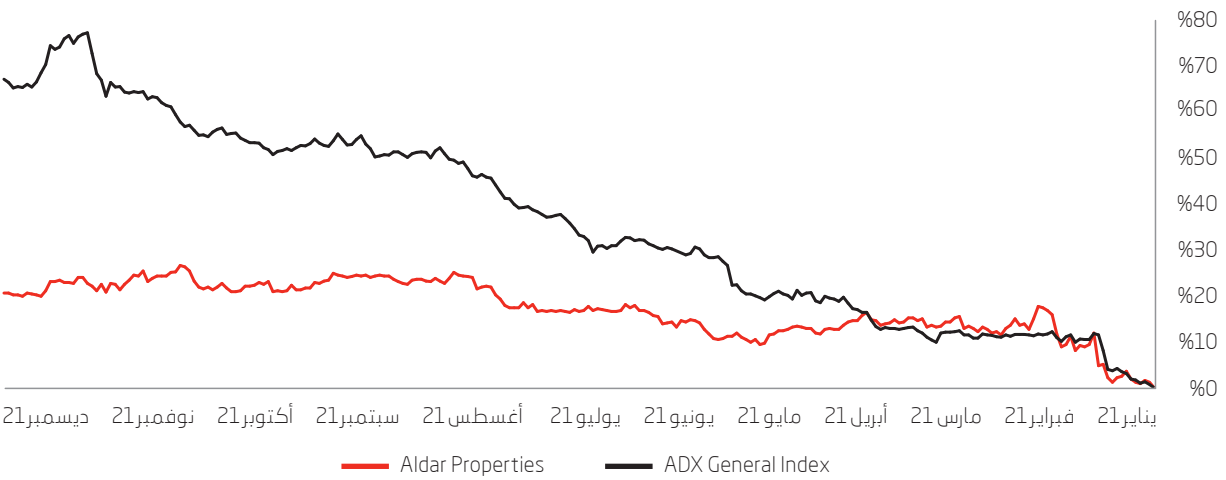
شهد التداول على أسهم الشركة حركة نشاط قوية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. ويبيّن الجدول التالي لمحةً عاقةً عن سعر سهم الشركة في نهاية كل شهر من السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021:

التاريخ	الافتتاح (درهم إماراتي)	السعر الأعلى (درهم إماراتي)	السعر الأدنى (درهم إماراتي)	الإغلاق (درهم إماراتي)	الكمية (سهم)	القيمة (درهم إماراتي)	عدد الصفقات	بالدرهم	% التغيّر
يناير 2021	3.18	3.82	3.15	3.48	674,973,329	2,257,439,310.65	12,571	0.33	10.48
فبراير 2021	3.55	3.88	3.53	3.66	1,306,752,638	4,807,178,308.44	14,926	0.18	5.17
مارس 2021	3.66	3.80	3.62	3.76	1,027,429,290	3,801,200,985.24	9,037	0.10	2.73
أبريل 2021	3.65	3.72	3.49	3.51	1,277,644,167	4,636,520,364.77	6,417	0.25	6.65
مايو 2021	3.54	3.73	3.49	3.65	1,253,354,769	4,493,705,788.93	8,378	0.14	3.99
يونيو 2021	3.66	3.90	3.63	3.82	1,359,063,664	5,168,623,938.97	9,821	0.17	4.66
يوليو 2021	3.82	3.98	3.73	3.97	1,196,692,878	4,603,007,920.61	8,219	0.15	3.93
أغسطس 2021	3.98	4.26	3.98	4.15	1,486,475,783	6,130,535,005.65	10,922	0.18	4.53
سبتمبر 2021	4.16	4.24	3.96	4.08	1,729,822,010	7,170,587,072.11	12,372	0.07	1.69
أكتوبر 2021	4.09	4.13	3.98	4.06	1,568,467,146	6,360,526,413.84	11,045	0.02	0.49
نوفمبر 2021	4.06	4.38	3.98	4.02	1,555,095,680	6,472,250,129.60	17,121	0.040	0.99
ديسمبر 2021	4.03	4.21	3.92	3.99	1,187,587,686	4,816,833,764.46	12,689	0.030	0.75

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16.2 الأداء المقارن لسهم شركة الدار العقارية مع المؤشر العام للسوق ومؤشر القطاع خلال العام 2021

يبيّن الرسم البياني التالي الأداء المقارن لسهم الشركة مع المؤشر العام للسوق ومؤشر قطاع العقار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021:



المصدر: بلومبيرغ

16. معلومات عامة (تابع)

16.3 بيان توزيع ملكيّة المساهمين كما في 31 ديسمبر 2021 (أفراد - شركات - حكومات) مصنّفة على النحو التالي: (محلي - خليجي - عربي - أجنبي)

يبيّن الجدول التالي توزيع ملكيّة المساهمين في شركة الدار العقارية (أفراد - شركات - حكومات) مصنّفة على النحو التالي: (محلي - خليجي - عربي - أجنبي) كما في 31 ديسمبر 2021:

نوع العميل	المستثمر/ المساهم	عدد المساهمين	عدد الأسهم (سهم)	نسبة الملكية في رأس المال حسب الفئة	مجموع الأسهم
محلي	حكومي	448	2,225,401,033	28%	6,462,364,672 82%
	شركات	111	3,122,490,292	40%	
	أفراد	42,373	1,114,473,347	14%	
خليجي	حكومي	1	2,124,067	0.03%	128,721,445 1.6%
	شركات	67	112,230,008	1.43%	
	أفراد	158	14,367,370	0.18%	
عربي	حكومي	0	0	0.00%	57,055,488 0.7%
	شركات	16	6,147,289	0.08%	
	أفراد	958	50,908,199	0.65%	
أجنبي	حكومي	0	0	0.00%	1,214,555,051 15.4%
	شركات	629	1,181,969,425	15.03%	
	أفراد	785	35,361,434	0.45%	
المجموع		45,437	7,862,629,603	100%	7,862,629,603 (100%)

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16.4 نظرة عامّة على المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2021

يبيّن الجدول التالي المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2021:

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكيّة
شركه المعموره دايڤيرسيڤايد جلوبال هولدنڨ	1,975,408,347	25.12%
سبلايم للاستثمار التجاري - شركة الشخص الوا	960,000,000	12.21%
سوجنو تو - شركة الشخص الواحد ذ م م	649,086,148	8.26%
سوجنو ثري - شركة الشخص الواحد ذ م م	625,293,766	7.95%

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16.5 بيان توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكيّة كما في 31 ديسمبر 2021

يبيّن الجدول التالي توزيع المساهمين في شركة الدار العقارية وفقاً لحجم الملكيّة كما في 31 ديسمبر 2021:

ملكيّة الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
أقل من 50,000	42,678	116,974,423	1.49%
من 50,000 إلى أقل من 500,000	1,969	347,198,785	4.42%
من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	663	1,012,036,111	12.87%
أكثر من 5,000,000	127	6,386,420,284	81.22%
المجموع	45,437	7,862,629,603	100%

Kالمصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16.6 ضوابط علاقات المستثمرين الخاصة بالشركات المدرجة

وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة، والتعميم الصادر عن الهيئة والمتعلق بضوابط علاقات المستثمرين بالشركات المدرجة، ومن منطلق حرص شركة الدار العقارية على التطبيق الأمثل للقواعد والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن، فقد قامت الشركة خلال العامين 2020 و 2021 بتحفيز وتطوير إدارة علاقات المستثمرين، وتعزيز دورها من خلال استيفاء وتطبيق كافة المتطلبات الأساسية والثانوية الخاصة بإدارة علاقات المستثمرين لدى الشركة، على وجه يسهم في رفع مستوى الاتساق والجودة في الرد على الاستفسارات الخارجية للمحلّلين والمستثمرين والمساهمين، إلى جانب تعزيز العلاقات الاستثمارية للشركة والارتباط بالسوق، وكذلك تعزيز درجة معرفة ووعي أصحاب المصالح وفهمهم للبيانات المتعلقة بأداء الشركة من خلال تطبيق وتفعيل أفضل سبل التواصل مع الشركة، وتحسين مستوى التقارير المقدمة، بالإضافة إلى إيجاد هيكل متطور ينسج بالكفاءة والفعالية على مستوى الإدارة العليا على وجه يضمن مستوىً عالي من الإفصاح والشفافية والتفاعل مع الأسواق.

ومن هذا المنطلق، فقد قامت الشركة بتطوير وتحديث موقعها الإلكتروني الخاص بإدارة علاقات المستثمرين بما يتوافق مع متطلبات وضوابط إدارة علاقات المستثمرين المعمول بها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع، على وجه ينسج بالكفاءة والفعالية، وإنه بالإمكان زيارة هذا الموقع الإلكتروني وتصفّحه من قبل المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح والجمهورعبر زيارة الرابط الآتي:

http://www.aldar.com/en/article/investor-relations/investor-relations-overview.html

إلى جانب ذلك، ولضمان الفاعلية والكفاءة في تحقيق دور وأهداف إدارة علاقات المستثمرين، فقد قامت الشركة بتعيين مسؤولين مختصّين بإدارة علاقات المستثمرين، يتمّعون بالمؤهلات العلمية والخبرة العملية في مجال الأعمال والمحاسبة والعلاقات العامة، والمعرفة الكاملة بأنشطة الشركة والفرص المتاحة لها، والملقّين بالمتطلبات القانونية والتشريعيّة ذات الصلة والصادرة عن الجهات المختصة، كما لديهم المهارة والقدرة على التفاعل مع العملاء وتزويدهم بالمعلومات الفنيّة والماليّة الخاصة بالشركة بصورة تتسم بالسهولة والسلاسة، وباللغتين العربية والإنجليزية، من خلال التواصل عبر قنوات الاتصال المختلفة. إلى جانب ذلك، فقد قام القائمون على هذه الإدارة خلال العام 2021 بعقد سلسلة من الاجتماعات مع شريحة واسعة من المساهمين الحاليين والمستثمرين المحتملين على المستويين المحلي والعالمي، لتعزيز الوعي والدراية بمشاريع الشركة ومركزها المالي، على وجه يبرز من الثقة بأداء الشركة ومشاريعها ومحفظة أصولها المتنوّعة، إلى جانب أفاق التوسع والنمو المستقبلية التي تستهدفها الشركة.

ويضمن الجدول التالي تفاصيل مسؤولي إدارة علاقات المستثمرين، ووسائل التواصل الخاصة بهذه الإدارة:

مسؤولو إدارة علاقات المستثمرين	السيدة/ سمر خان
	السيدة/ بسمة المهيري
وسائل التواصل	
هاتف	00971 2 8105555
فاكس	00971 2 8105550
ص.ب.	51133 - أبوظبي
البريد الإلكتروني	SKhan@aldar.com
العنوان	Aldar Square – Yas Island – Abu Dhabi

16.7 القرارات الخاصة التي تمّ اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2021، والإجراءات المتّخذة بشأنها

وفقاً للقوانين والأنظمة المقرّرة والمعمول بها، فإن القرار الخاص هو: القرار الصادر بأغليّة أصوات المساهمين الذين يملكون ما لا يقل عن ثلاثة أرباع الأسهم الممثّلة في اجتماع الجمعية العمومية للشركة المساهمة.

- تضمّن جدول اجتماع الجمعية العمومية لشركة الدار العقارية الذي انعقد بتاريخ 24 مارس 2021 بندين اثنين يطّلبان قراراً خاصاً من قبل مساهمي الشركة، والتي تمّت الموافقة عليهما بالإجماع من قبل المساهمين الحاضرين في ذلك الاجتماع، وتتمثل هذه البنود في الآتي:
- الموافقة على قيام الشركة بتقديم مساهمات مجتمعية طوعية خلال العام 2021، وتفويض مجلس الإدارة صلاحية تحديد الجهات التي سيتم تخصيص هذه المبالغ لها، على أن لا تتجاوز هذه المساهمات الطوعية ما نسبته 2% من متوسط صافي أرباح الشركة المحقّقة خلال السنتين الماليّتين (2019 و 2020)، وبشرط أن تصب هذه المساهمات الطوعية في أغراض خدمة المجتمع، ومع مراعاة أحكام القانون الاتحادي رقم (02) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية في هذا الشأن.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

16. معلومات عامة (تابع)

16.7 القرارات الخاصة التي تمّ اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2021، والإجراءات المتخذة بشأنها (تابع)

بناءً على الموافقة الصادرة بإجماع الأسهم الممثلة في اجتماع الجمعية العموميّة للشركة، فقد قام مجلس إدارة الشركة بإقرار وتخصيص مبالغ مالية ومساهمات طوعية تصب في خدمة المجتمع، وضمن الصلاحيات والمعايير الممنوحة له، وبما يتوافق مع المتطلبات القانونية في هذا الشأن.

- الموافقة على تعديل المواد التالية: (15) و (17) و (31) و (33) و (35) و (36) و (38) و (39) و (40) و (42) و (46) من النظام الأساسي الخاص بشركة الدار العقارية ش.م.ع، بما يتوافق مع التعديلات على القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية، بشرط الحصول على موافقة الجهة المختصة.

بناءً على الموافقة الصادرة بإجماع الأسهم الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية للشركة، فقد قامت الشركة بمباشرة التدابير اللازمة لاستيفاء الإجراءات والمتطلبات القانونية اللازمة لتفعيل هذا القرار، وتعديل النظام الأساسي الخاص بالشركة، ونشره في الجريدة الرسمية، كما تمّ التواصل مع الإدارات المعنية لدى هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية إلى حين إتمام التطبيق والتفويض الفعليّ لهذا القرار.

16.8 مقرّر اجتماعات مجلس إدارة الشركة وتاريخ تعيينه

تؤمن شركة الدار العقارية ش.م.ع ومجلس إدارتها وإدارتها التنفيذية بالدور الذي يلعبه مقرّر اجتماعات مجلس الإدارة في تنظيم أعمال مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه، والتنسيق المستمر للأموور والمسائل المتعلقة باجتماعات المجلس ولجانه، ابتداءً من تحديد مواعيد انعقاد الاجتماعات، وتنظيم جدول الأعمال، ومروراً بدوره البارز في التنظيم والتنسيق بين الأعضاء قبل انعقاد الاجتماعات، وأثناء جلساتها، وإعداد محاضرها، والترتيب لتوقيعها واعتمادها، إلى جانب دوره الفعّال في تنسيق التواصل بين إدارات الشركة المختلفة فيما يخص القرارات الصادرة عن المجلس ولجانه، لضمان التنفيذ الأمثل لهذه القرارات. إلى جانب الدور الذي يقوم به مقرّر المجلس في تحقيق التواصل المستمر مع أعضاء المجلس، وتوفير المعلومات والمتطلبات المختلفة الخاصة بهم، على وجه يضمن قيامهم بدورٍ فعّال أثناء قيامهم بمهامهم كأعضاء في مجلس إدارة الشركة، وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة والقرارات المقرّرة والمعمول بها.

وتتمثل أبرز المهام التي يتولاها مقرر الشركة في الآتي:

- توثيق اجتماعات مجلس الإدارة وإعداد محاضرها.
- الاحتفاظ بالتقارير المقدمة إلى مجلس الإدارة والتقارير التي يُعدها المجلس.
- موافاة أعضاء مجلس الإدارة بجدول أعمال اجتماع مجلس الإدارة والأوراق والمستندات والمعلومات ذات الصلة، وأي معلومات إضافية تتعلق بالموضوعات المشمولة في بنود جدول الأعمال التي يطلبها أي عضو مجلس إدارة.
- التأكد من التزام أعضاء مجلس الإدارة بالإجراءات التي يعتمدها المجلس.
- إخطار أعضاء مجلس الإدارة بتواريخ اجتماعات المجلس قبل وقت كافٍ من التاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع.
- تقديم مسودة المحضر إلى أعضاء المجلس لإبداء آرائهم بشأنها قبل التوقيع عليها.
- التأكد من تسلم أعضاء مجلس الإدارة بشكل تام ودون إبطاء صورة من محاضر اجتماعات مجلس الإدارة، وكذلك المعلومات والمستندات المتعلقة بالشركة.
- تبليغ قرارات مجلس الإدارة ولجانه إلى الإدارة التنفيذية للشركة ورفع التقارير بشأن تنفيذها وتطبيقها.
- دعم عملية تقييم مجلس الإدارة.
- التنسيق بين أعضاء مجلس الإدارة وفريق الإدارة التنفيذية، لدى الشركة
- تنظيم سجل الإفصاح الخاص بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق ضوابط وأحكام دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة والتشريعات النافذة، وتقديم المساعدة والمشورة لهم.

تمّ تعيين السيد «محمد حاتم عبدالرحمن» مقرّراً للشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2020/04) الذي انعقد بتاريخ 12 أغسطس 2020، ويتمتع السيد «محمد حاتم عبدالرحمن» بخبرة عملية في مجال الأعمال القانونية وشؤون الامتثال والانضباط المؤسسي لمدة تناهز الـ 14 عاماً، وهو حاصل على درجة البكالوريوس من كلية الشريعة والقانون في جامعة الإمارات العربية المتحدة، كما حصل على الاعتماد من قبل «حوكمة» .

16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2021

شهد العام 2021 إقبالاً ملموساً على مبيعات الوحدات السكنية في كافة المشاريع التي تقوم شركة الدار العقارية بتطويرها، وجاء ذلك بدعم من قلة المشاريع السكنية ذات الجودة العالية التي تمّ طرحها في السوق في تلك الفترة، إلى جانب ثقة المشترين والمستثمرين في إمكانيات الشركة وكفاءتها وجودة منتجاتها على الرغم من صعوبة الظروف التي مرّ بها السوق نتيجة أثار جائحة «كوفيد 19». ومن أبرز الأحداث الجوهرية التي مرت بها شركة الدار العقارية خلال العام 2021ما يلي:

- المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي يعتمد إطار عمل بين حكومة أبوظبي وشركة الدار العقارية**

بتاريخ 20 يناير 2021، اعتمد المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي إطار عمل بين حكومة أبوظبي وشركة الدار العقارية ش.م.ع، لتنفيذ المشاريع الحكومية الرأسمالية في الإمارة. يأتي هذا القرار بناءً على توصية اللجنة التنفيذية التابعة للمجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي بتطوير إطار عمل الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتنفيذ المشاريع الحكومية الرأسمالية في الإمارة، ومذكرة التفاهم التي تلتها بين شركة أبوظبي التنموية القابضة «القابضة » والدار.

- الدار العقارية تعتمد نموذجاً تشفيلياً جديداً استكمالاً لمسيرة نموّها**

بتاريخ 31 يناير 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن اعتماد نموذج تشفيلي جديد يمكنها من المضي قدماً في المرحلة التالية من النمو، ومواصلة تنفيذ استراتيجيتها الرامية إلى الارتقاء بتجربة العملاء والتحوّل الرقمي والكفاءة التشغيلية والاستدامة. يهدف النموذج التشغيلي الجديد إلى تعزيز مستويات المرونة والحوكمة عبر كافة أعمال الدار، من خلال شركتين رئيسيتين، وهما الدار للاستثمار والدار للتطوير، حيث سيكون لكل منهما رئيس تنفيذي خاص، سيعمل تحت إشراف الرئيس التنفيذي للمجموعة. وسيتولّى جاسم صالح بوصيبع منصب الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار؛ وجوناثان إيمري، منصب الرئيس التنفيذي لشركة الدار للتطوير.

- الدار تطلق برنامج «الدار سكيل أب» لدعم شركات التكنولوجيا**

بتاريخ 2 فبراير 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق برنامجها الخاص للابتكار المؤسسي «الدار سكيل أب» بالتعاون مع «ستارت إيه دي» (startAD)، منصة الابتكار وريادة الأعمال في جامعة نيويورك أبوظبي، والتي تحظى بدعم من شركة تمكين. ويشكّل هذا البرنامج الافتراضي منصةً لتوفير فرص نمو ملموسة، وبناء شبكات دعم قوية، ومساعدة شركات التكنولوجيا العقارية الناشئة حول العالم على دخول السوق الإماراتية من خلال مشاريع تجريبية مع الدار والعديد من الشركات الأخرى الرائدة في القطاع.

- «الدار للعقارات» تسرّع نموّها وتوسّع انتشارها عبر الاستحواذ على «أستيكو لإدارة العقارات»**

بتاريخ 11 فبراير 2021، أعلنت «الدار للعقارات»، شركة إدارة عقارات أسستها «الدار العقارية ش.م.ع» حديثاً لتتولى دمج عمليات إدارة عقارات التجزئة التابعة للشركة إلى جانب عمليات إدارة العقارات السكنية والتجارية التي تديرها شركة «بروفيس»، عن استحواذها على «أستيكو لإدارة العقارات» وكافة فروعها في أبوظبي ودبي، والتي تعد شركة خدمات عقارية متكاملة حائزة على العديد من الجوائز المرموقة. ويأتي هذا الاستحواذ ليتيح لشركة «الدار للعقارات» توسيع نطاق حلولها الحالية المتكاملة لإدارة العقارات لتغطي استشارات التقييم والبناء إضافة إلى استشارات الاستثمار وخدمات الامتياز التجاري.

- الدار تدعم جهود التطعيم ضد كوفيد- 19 بحصول 85% من موظفيها على اللقاح حتى الآن**

بتاريخ 9 فبراير 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن مشاركة 85٪ من كوادرها حتى الآن في حملة التطعيم ضد «كوفيد-19»، حيث حصل أكثر من 19,000 موظف على جرعة اللقاح في أقل من شهر واحد. وشمل ذلك فريق الإدارة التنفيذية، والموظفين العاملين في المقر الرئيسي والدار للعقارات وفي مختلف مراكز التسوق والفنادق والمدارس التابعة للمجموعة.

- استقالة أحد أعضاء مجلس إدارة الشركة**

بتاريخ 01 مارس 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع بأن السيد «منصور محمد الملاً» قد استقال من عضوية مجلس إدارة الشركة واللجان التابعة للمجلس اعتباراً من تاريخ 28 فبراير 2021، وتمّ تعيين السيد «خليفة عبدالله خميس الرميثي» خلفاً له. وتمّ عرض هذا التعيين على المساهمين في اجتماع جمعية عمومية الذي تمّ عقده بتاريخ 24 مارس 2021، وتمت الموافقة والمصادقة عليه.

- الدار العقارية تقدم عرضاً للاستحواذ على حصة أغلبية في شركة «سوديك» المدرجة بالبورصة المصرية**

بتاريخ 14 مارس 2021، قدمت شركة الدار العقارية ش.م.ع عرضاً أولياً غير ملزم للاستحواذ النقدي المحتمل على حصة أغلبية في شركة التطوير العقاري المصرية «السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار» (المعروفة باسم: سوديك) وهي شركة مساهمة عامة مدرجة في البورصة المصرية بالرمز (OCDI.CA). وسيتمّ تنفيذ العرض من قبل ائتلاف تقوده الدار وتملك غالبيته. ويتضمن العرض الاستحواذ على 51٪ كحد أدنى من رأس المال القائم لشركة «سوديك»، علماً بأن إتمام هذه الصفقة سيكون رهناً بإكمال كافة إجراءات العناية الواجبة، والحصول على الموافقات التنظيمية المعمول بها، وتلبية شروط أخرى. وفي حال التوصل إلى نتيجة مُرضية لإجراءات العناية الواجبة، يعتزم الائتلاف الذي تقوده الدار تقديم عرض عطاء إلزامي وفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها.

- الدار العقارية تكشف عن خطة تجديد شاملة لـ «ياس مول» بتكلفة 500 مليون درهم**

بتاريخ 29 مارس 202، أعلنت شركة الدار للاستثمار عن خطة تجديد شاملة بقيمة 500 مليون درهم إماراتي لمركز «ياس مول» من أجل تعزيز مكانته كنقطة محورية وسط جزيرة ياس، الوجهة السكنية والترفيهية سريعة النمو في أبوظبي. ويهدف هذا الاستثمار الأساسي إلى الارتقاء بتجربة العملاء من خلال عملية إعادة تصميم المساحات الرئيسية داخل المول وإطلاق مفاهيم جديدة ومبتكرة للتسوّق. ومن خلال خطة التجديد، ستمكن الدار للاستثمار من إعادة تصميم 40% من إجمالي مساحات التأجير لتقديم متاجر ذات تجارب فريدة ومطاعم ومقاهي ومكاتب. وانطلقت أعمال التجديد في الأقسام الرئيسية خلال مارس الحالي على أن تُستكمل على عدة مراحل خلال فترة 12 إلى 18 شهراً.

- الدار تطلق الدورة الثانية من برنامجها الخاص لريادة الأعمال «منصة»**

بتاريخ 4 أبريل 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق الدورة الثانية من برنامج حاضنة الأعمال الخاصّ بها «منصة»، الذي يُقام لمدة ستة أشهر بهدف تشجيع ودعم رواد الأعمال وأصحاب المشاريع، وتنمية وتطوير المواهب الأكثر ابتكاراً، وتوفير بيئة محفّزة لتطوير مفاهيم جديدة ومبتكرة في قطاع التجزئة على مستوى دول مجلس التعاون الخليجي.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

16. معلومات عامة (تابع)

16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2021 (تابع)

- الدار تطلق مشروع «نويا فيفا» على جزيرة ياس**

بتاريخ 4 أبريل 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق مشروع «نويا فيفا» ليكون بمثابة المرحلة الثانية من مشروع «نويا» السكني على جزيرة ياس الذي حقق نجاحاً كبيراً وقت إطلاقه. وتتوفر جميع الوحدات السكنية في المجمّع للشراء على أساس التملك الحرّ للعملاء من جميع الجنسيات.

- الدار تُعلن بيع جميع وحدات «نويا فيفا» في جزيرة ياس خلال أقل من 48 ساعة**

بتاريخ 12 أبريل 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن بيع جميع وحدات مشروع «نويا فيفا» خلال 48 ساعة فقط من طرحه للبيع. والمشروع هو بمثابة المرحلة الثانية من مشروع «نويا» السكني على جزيرة ياس الذي لاقى نجاحاً كبيراً وإقبالاً لافتاً عند إطلاقه خلال الربع الأخير من 2020، حيث تم بيع جميع الوحدات في غضون أربع ساعات فقط، مما يعكس استمرار الطلب القوي على العقارات عالية الجودة والمتواجدة ضمن مواقع ممتازة في أبوظبي.

- الدار العقارية تؤكد دعمها لجهود التوطين بتوقيع مذكرة تفاهم مع وزارة الموارد البشرية والتوطين**

بتاريخ 13 أبريل، 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن توقيع اتفاقية مع وزارة الموارد البشرية والتوطين، والتي سيتم بموجبها تدريب 10 شباب وشابات من الكوادر الإماراتية الطموحة ومنحهم فرص عمل خلال العام 2021. وتتماشى هذه الاتفاقية مع جهود الشركة في مجال دعم وتطوير مهارات المواهب الإماراتية ودعم جهود أهداف التوطين. وتجدر الإشارة أن شركة الدار ستضم إلى فريق عملها أكثر من 50 مواطناً إماراتياً خلال العام الجاري.

- الدار تعقد شراكة استراتيجية مع «فيفث وول» للاستثمار في الصندوق الأوروبي للتكنولوجيا العقارية**

بتاريخ 3 مايو 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن عقد شراكة استراتيجية مع «فيفث وول»، كبرى شركات رأس المال الجريء العالمية المختصة بالاستثمار في التكنولوجيا العقارية، وذلك انسجاماً مع استراتيجيتها لتشجيع تبني التكنولوجيا المتبكرة في سوق العقارات. ومع استثمارها في الصندوق الأوروبي للتكنولوجيا العقارية الذي تديره «فيفث وول»، تصبح «الدار» الشريك المحدود الأول للصندوق من منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

- «الدار» تختار ثلاثة شركات ناشئة عالمية في مجال التكنولوجيا العقارية لتنفيذ مشاريع تجريبية**

بتاريخ 5 مايو 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن اختيار ثلاث شركات ناشئة في مجال التكنولوجيا العقارية، وذلك في إطار برنامج تسريع الأعمال «سكيل أب» الذي يمثّل هدفه في توفير منصة نمو ملموسة تدعم الشركات العالمية بأحدث حلول التكنولوجيا العقارية للتوسع وتأسيس أعمالها في دولة الإمارات. وسوف تستفيد الشركات الناشئة الثلاثة من فرص النمو الملموسة التي ستوفرها المشاريع التجريبية المقدمة من «الدار» بالتعاون مع عدد من المؤسسات الرائدة الأخرى في المنطقة. وجاء إطلاق برنامج «سكيل أب» بالشراكة مع «ستارت إيه دي» (startAD)، منصة الابتكار وريادة الأعمال في جامعة نيويورك أبوظبي، والتي تخطى بدعم من شركة تمكين.

- الدار تطلق مشروع «نويا لوما» على جزيرة ياس بعد بيع وحدات المرحلتين الأوليتين من نويا خلال وقت قصير**

بتاريخ 25 مايو 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع - عقب النجاح الكبير المُحقق في المرحلتين الأولى والثانية من مشروع «نويا» - عن إطلاق 189 فيلا مستقلة في مشروع «نويا لوما» بجزيرة ياس، الذي يقع مجاوراً لنويا في الجزء الشمالي من الجزيرة وتتوفر وحداته للتملك الحر لكافة الجنسيات

- الدار تبيع كافة وحدات مشروع «نويا لوما» على جزيرة ياس خلال أربع ساعات**

بتاريخ 30 مايو 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن بيع كافة وحدات مشروع نويا لوما، المرحلة الثالثة من المشروع المتميّز «نويا» في جزيرة ياس، خلال أربع ساعات. ويأتي ذلك عقب بيع كافة وحدات المرحلتين الأوليتين، مما يؤكد استمرار الطلب على وحدات المنازل عالية الجودة على جزيرة ياس. وقد سجّلت مشاريع «نويا» و«نويا فيفا» و«نويا لوما» إجمالي مبيعات بقيمة 2.5 مليار درهم خلال الستة أشهر الماضية.

- الدار العقارية تطلق مشروع «ذا ديونز» في السعديات ريزيرف**

بتاريخ 30 يونيو 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق المرحلة الأخيرة من مشروع «السعديات ريزيرف»، وهو مشروع «ذا ديونز»، والذي يعدّ أحدث المشاريع السكنية للشركة في قلب جزيرة السعديات. ويقع مشروع «ذا ديونز» في السعديات ريزيرف على مقربة من العديد من المعالم الرئيسية والمرافق المجتمعية والترفيهية في الجزيرة، بما في ذلك متحف اللوفر أبوظبي ومناارة السعديات، و«سول بيتش» وجامعة نيويورك أبوظبي. ويتضمّن المشروع 83 فيلا عالية المستوى، ومتاجر تجزئة ومدرسة ومسجد، ومساحات للياقة البدنية وملاعب رياضية وبرك سباحة، سيتم إنشاؤها جميعاً ضمن المخطط الرئيسي لمشروع السعديات ريزيرف.

- الدار أول شركة عقارية بالمنطقة تحصل على قرض مرتبط بأهداف محددة للاستدامة**

بتاريخ 04 يوليو 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إبرام اتفاقية تسهيل ائتماني مع بنك «إتش إس بي سي» تربط هوامش الفوائد المستحقة ضمن التسهيل الائتماني بمستويات إنجاز أهداف الاستدامة. وبذلك، أصبحت الدار أول شركة عقارية في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا تبرم اتفاقية تمويل من هذا النوع.

- الدار تُعلن بيع جميع فيلات مشروع «ذا ديونز» في السعديات ريزيرف**

بتاريخ 7 يوليو 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن بيع جميع الفيلات في أحدث مشاريعها على جزيرة السعديات «ذا ديونز»في «السعديات ريزيرف» والبالغ عددها 83 فيلا. وشهد المشروع إقبالاً لافتاً من العملاء الذين رغبوا بالاستفادة من تصميمات الفيلات العصرية الحديثة إلى جانب الموقع المتميز للمشروع في قلب جزيرة السعديات.

- الدار العقارية تطلق قطع أراضي حصرية في مشروع «القرم» المُطل على الواجهة البحرية**

بتاريخ 11 يوليو 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق المرحلة الثانية من مشروع «القرم» التطويري والذي سيكون مجتمعاً فاخراً ومميزولاً يقع على الواجهة البحرية في المنطقة الجنوبية الغربية من جزيرة أبوظبي الرئيسية. وتتوافر قطع أراضي مشروع «القرم» المُطلّة على الشاطئ والمحاطة بأشجار القرم الطبيعية والمياه المفتوحة، للشراء حصرياً لمواطني دولة الإمارات.

- الدار العقارية تبيع كافة قطع الأراضي في مشروع «القرم» المُطل على الواجهة البحرية**

بتاريخ 2 أغسطس 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن بيعها المرحلة الثانية من مشروع «القرم» التطويري، الذي سيكون مجتمعاً فاخراً يقع على الواجهة البحرية في المنطقة الجنوبية الغربية من جزيرة أبوظبي الرئيسية. ويشير الأداء القوي للمبيعات إلى الإقبال الكبير على فرص الاستثمار العقاري المتنوعة في أبوظبي.

- الدار» تتصدر الشركات العقارية المدرجة في الإمارات من حيث ممارسات الحوكمة**

بتاريخ 3 أغسطس 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إصدار تقريرها السنوي الثالث للاستدامة، لتسليط الضوء على مروتة أعمالها واستراتيجيتها للنمو المستدام في عام 2020. ويستعرض التقرير التقدم القوي الذي أحرزته الشركة لتحقيق أهدافها في مجال الاستدامة.

ونجحت «الدار» في تحقيق تحسّن ملحوظ في نتائجها من حيث الالتزام بالممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة على الرغم من التحديات الكبيرة التي فرضتها جائحة كوفيد-19، فكانت حصيلة نقاطها أفضل من جميع الشركات العقارية المدرجة في دولة الإمارات بعد إطلاقها استراتيجية جديدة العام الماضي لتحقيق الاستدامة. وحلّت «الدار» في المرتبة الثالثة بين جميع الشركات المدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية، حيث تمكّنت من الالتزام بالممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة بدرجة أعلى من المعدل الوسطي للقطاع تبعاً لمؤشر «داو جونز للاستدامة» ومؤشر «مورجان ستانلي كاييتال إنترناشيونال».

- الدار العقارية تطلق مشروع «ذا ماغنولياز» في «ياس إيكرز»**

بتاريخ 22 أغسطس 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق مشروع «ياس إيكرز ذا ماغنولياز». وتضم المرحلة الثالثة من مشروعها التطويري الرائد في جزيرة ياس 312 فيلا وتاون هاوس جديدة وفسيحة في المجمّع السكني المسوّر «ياس إيكرز». وستطرح الوحدات السكنية الجديدة للبيع أمام جميع الجنسيات ابتداءً من 4 سبتمبر القادم.

- تحالف «الدار العقارية»-«القابضة» (ADQ) يقدم عرض شراء إجباري للاستحواذ على حصة أغلبية في «سوديك» بنسبة تصل إلى 90%**

بتاريخ 14 سبتمبر 2021، قدّم تحالف شركة الدار العقارية ش.م.ع و«القابضة» طلباً إلى الهيئة العامة للرقابة المالية في مصر للموافقة على تقديم عرض شراء إجباري للاستحواذ على نسبة تصل إلى 90% ولا تقل عن 51% من رأس المال القائم لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م («سوديك» أو «الشركة») (المدرجة في البورصة المصرية بالرمز OCDC.A).

- الدار تبيع كافة وحدات مشروع «ذا ماغنولياز» الجديد في «ياس إيكرز»**

بتاريخ 7 أكتوبر 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن بيع جميع وحدات مشروع «ذا ماغنولياز»، المرحلة الثالثة من مشروع تطوير «ياس إيكرز» في جزيرة ياس، ويأتي ذلك عقب الطلب القوي الذي شهدته الشركة على وحدات المراحل الثلاث الأولى ضمن مشروع «ياس إيكرز». هذا بجانب اكتمال بيع وحدات المراحل الثلاث من المشروع المجاور «نويا» التابع لشركة الدار العقارية.

- الدار تدعم برنامج «نافس» ضمن «مشاريع الخمسين» بتوفير 1000 وظيفة لمواطني الدولة بحلول عام 2026**

بتاريخ 24 أكتوبر 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع اعترامها توفير فرص وظيفية لآلف مواطن إماراتي خلال السنوات الخمس المقبلة، تماشياً مع مستهدفات التوطين الطموحة في مبادرة «مشاريع الخمسين» التي أطلقتها حكومة دولة الإمارات. ويؤكد هذا الإعلان التزام الدار بتعزيز معدلات التوطين في القطاع الخاص والمساهمة في تشكيل وتطوير الجيل القادم من المواهب المحلية وتجهيزها بأفضل المهارات بالشراكة مع حكومة دولة الإمارات من خلال برنامجها لدعم المواهب المحلية «نافس». سيتم توفير 200 فرصة عمل جديدة سنوياً في مختلف الشركات التابعة للدار وشركائها على مدى السنوات الخمس القادمة، مع إتاحة الوظائف للخريجين الجدد بالإضافة إلى المهنيين المتمرسين وأصحاب الخبرات. ولتحقيق أفضل فائدة من هذا الالتزام، ستشمل المناصب الألف الجديدة وظائف مباشرة عبر مختلف قطاعات أعمال الدار بالإضافة إلى مناصب غير مباشرة لدى شركاء وموردي الدار وذلك تماشياً مع متطلبات برنامج الشركة لتعزيز القيمة المحلية المضافة.

- الهيئة العامة للرقابة المالية في مصر توافق على تقديم تحالف «الدار-القابضة (ADQ)» عرض شراء إجباري للاستحواذ على حصة تصل إلى 90% في «سوديك»**

بتاريخ 24 نوفمبر 2021، وافقت الهيئة العامة للرقابة المالية في مصر على طلب تحالف شركة الدار العقارية («الدار») و«القابضة» (ADQ) لتقديم عرض شراء إجباري للاستحواذ على نسبة تصل إلى 90% ولا تقل عن 51% من رأس المال القائم لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م («سوديك» أو «الشركة»), (المدرجة في البورصة المصرية بالرمز OCDC.A). وبموافقة هيئة الرقابة المالية الصادرة بتاريخ 22 نوفمبر الجاري تبدأ فترة سريان عرض الشراء الإجباري ومدتها 10 أيام عمل حسب التوقيت الإداري المعمول به في مصر وذلك اعتباراً من يوم الأربعاء الموافق 24 نوفمبر، حيث يتوجب خلالها على مساهمي «سوديك» الرد على العرض.

- الدار تنجح مع شريكها الاستراتيجي «القابضة» (ADQ) في الاستحواذ على حصة أغلبية في «سوديك» المصرية**

بتاريخ 7 ديسمبر 2021، أعلن تحالف شركة الدار العقارية و«القابضة» (ADQ) استحواذه على نحو 85.52% من رأس المال القائم لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م («سوديك» أو «الشركة»), المدرجة في البورصة المصرية تحت الرمز (OCDC.A)، وذلك بعد موافقة مساهميها على عرض الشراء الإجباري الذي قدمه التحالف. وسيركز التحالف الذي يتخذ من أبوظبي مقراً له والمملوك بنسبة 70% لشركة الدار العقارية، ونسبة 30% لـ «القابضة» (ADQ)، على تحديد فرص النمو الممكنة وتوجيه دفة استراتيجية الشركة بعيدة المدى. ويسعى التحالف إلى تعزيز مكانة سوديك كمطور رائد في السوق المصرية من حيث نطاق أعمالها وسمعتها، وتنمية محفظتها من المجتمعات السكنية متعددة الاستخدامات في مناطق القاهرة الكبرى والساحل الشمالي والأسواق الرئيسية الأخرى.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

16. معلومات عامة (تابع)

16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2021 (تابع)

- تدعو شركات التكنولوجيا الناشئة حول العالم للمشاركة في النسخة الثانية من برنامجها «سكيل أب»**

بتاريخ 08 ديسمبر 2021، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق النسخة الثانية من برنامجها «سكيل أب» لتسريع الأعمال ودعم الشركات الناشئة بدون الاستحواذ على حصص ملكية. ويوفر البرنامج منصة نمو ملموسة تدعم شركات التكنولوجيا الناشئة من جميع أنحاء العالم للتوسع وتأسيس أعمالها في دولة الإمارات، من خلال مشاريع عقارية تجريبية مع شركتي «الدار» وماجد الفطيم، شريكها الاستراتيجي في دبي. وجاء إطلاق برنامج «سكيل أب» بالشراكة مع «ستارت إيه دي» (startAD)، منصة الابتكار وريادة الأعمال في جامعة نيويورك أبوظبي، والتي تحظى بدعم من شركة تمكين، ووُجّهت الدعوة للشركات الناشئة لتقديم طلبات المشاركة بحلول 5 فبراير 2022.

إلى جانب العديد من الأحداث الجوهرية الأخرى التي تمّ الإفصاح عنها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية وعبر وسائل الإعلام المختلفة في حينه خلال العام 2021.

16.10 نسبة التوطين في الشركة للسنوات 2019 و 2020 و 2021

قامت شركة الدار العقارية بتبني سياسة تسهم في جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات الوطنية والكوادر المؤهلة التي تسهم بدور أساسي وفقال في دعم مسيرة الشركة، والتقدّم في مشاريعها وأعمالها، على نحو يعزّز من إمكانيات الشركة ومواردها، ويسهم في دعم مسيرة التطوّر التي تشهدها إمارة أبوظبي امتثالاً لنهج قيادتنا الرشيدة، وتجذّر الإشارة في هذا الصدد إلى النجاح الذي حققته إدارة الشركة في رفع نسبة التوطين خلال العام 2021. ويوضح الجدول التالي نسب التوطين الخاصة بالشركة للأعوام 2019 و 2020 و 2021:

السنة	2019	2020	2021
نسبة التوطين	27.0%	29.1%	37.1%

16.11 بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة خلال عام 2021 مع الأطراف ذات العلاقة والتي تساوي 5% أو أكثر من رأسمال الشركة.

لم تقم شركة الدار العقارية ش.م.ع بإبرام أي صفقات تبلغ قيمتها ما نسبته 5% أو أكثر من رأسمال الشركة خلال العام 2021 مع الأطراف ذات العلاقة.

16.12 المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2021

تؤمن شركة الدار العقارية ش.م.ع بأهمية تبنيّ مبادرات ومشاريع مبتكرة تلبي احتياجات ومتطلبات المجتمعات والعملاء والمساهمين والمستثمرين والموظفين على حد سواء، ولهذه الغاية تحرص شركة الدار على توفير بيئة استثمارية تنافسية تمتاز بالشفافية للارتقاء بمستوى كفاءة القطاعات التي تعمل بها الشركة، فضلاً عن تشجيع استقطاب رأس المال والخبرات المهنية للعمل في هذه القطاعات، وفتح الاستثمارات بها. وفي هذا السياق، وتماشياً مع الرؤى والمبادرات التي أطلقت في العام 2017، لعبت الدار خلال العام 2021 دورًا جوهرياً وحيوياً في تبنيّ العديد من المبادرات والسعي للتسيق المستمر مع العملاء والشركاء في أبوظبي على صعيد الأفراد والشركات والجهات الحكومية وغير الحكومية، وذلك على النحو التالي:

برنامج «سكيل أب»: وهو برنامج أطلقته شركة الدار لغرض تسريع الأعمال، ودعم الشركات الناشئة دون الاستحواذ على حصص ملكية، وبعمل افتراضياً منذ ستة أشهر ليكون بمثابة بوابة تتيح لشركات التكنولوجيا الناشئة في جميع أنحاء العالم لدخول السوق الإماراتية والاستفادة من الفرص الملموسة لتنمية أعمالها، من خلال المشاركة في مشاريع عقارية رائدة بالتعاون مع شركة الدار وشركائها التابعة، على أن تصبح النسخة الثانية من «سكيل أب» – المعززة بالتحول المتسارع لتقنية الجيل الثالث للويب Web 3.0 – واحدة من أوائل البرامج المخصصة لاستقطاب الشركات الناشئة العالمية التي تمتلك التقنيات القادرة على تشكيل عالم الميتافيرس المفتوح على مستوى دولة الإمارات العربية المتحدة. يسلط البرنامج تركيزه على الشركات الناشئة ذات القدرات والتي ترغب في الوقت نفسه في رسم تصور جديد لمستقبل قطاع العقارات على نحو أكثر كفاءة وأمناً بالاستناد إلى التجارب والملاحظات، وذلك عبر تطبيقات تقنية البيانات المتسلسلة «blockchain» والرموز غير القابلة للاستبدال والمعروفة باسم «NFT»، وتحليلات البيانات القائمة على الذكاء الاصطناعي وتجارب العملاء التي تمثل نقاط تحوّل مثل الواقع الافتراضي.

مبادرة ابتكار: هي حاضنة أعمال داخلية، تهدف إلى تحفيز موظفي شركة الدار على إطلاق الأفكار والحلول واختبارها بحيث تُتاح لكل موظف الفرصة لابتكار فكرة ما، وتشكيل فريق لبلورتها، ومن ثمّ عرض هذه الفكرة على فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة على غرار رواد الأعمال الراغبين في الحصول على تمويل، والتواصل مع شركات تمويل المشروعات. يحصل الفائزون على التمويل اللازم لابتكار نموذج أولي واختباره ضمن بيئة عمل يتم إدارتها بأسلوب متقن، بحيث يمكن لاحقاً – بعد إثبات نجاح الفكرة – تحويلها إلى مشروع كامل، وأثمرت هذه المبادرة عن إطلاق أكثر من 10 مشاريع ناجحة منذ إطلاق هذا البرنامج في 2019، إلى جانب العديد من المشاريع الأخرى التي يجري اختبارها سنوياً.

الاستثمار في شركات إدارة صناديق استثمار التكنولوجيا العقارية: لقد عقدت شركة الدار العقارية ش.م.ع شراكات استراتيجية مع العديد من شركات إدارة صناديق استثمار التكنولوجيا العقارية، التي تركز حُل، اهتماماتها على أوروبا وأمريكا الشمالية، ومن المتوقع أن تتمكن شركة الدار بفضل هذه الاستثمارات من الاستفادة من شبكة هائلة من شركات التكنولوجيا العقارية الناشئة ذات الحضور العالمي، وبالتالي الاطلاع على أحدث التقنيات والتوجّهات التي تقود تطور القطاع العقاري. علاوة على ذلك، ستكتسب شركة الدار – بفضل قدرتها على الحضور العالمي – رؤى وأفكاراً جوهريّة، وستتمكن من وضع تصوّر راسخ للاستناد إليه عند اتخاذ قرارات الأعمال التي ترتبط بها، وتحديد الحلول وعمليات التطوير المحتمل تطبيقها على مستوى مختلف شركات المجموعة.

- تجارب العملاء على مستوى الشركات:**

في مختلف الأصول، من خلال اتباع نهج استباقي في إدارة تجارب العملاء، والإشراف عليها، وهو ما يتضمن مفاهيم استراتيجية أساسية من بينها:

- تطبيق مبادرات ورؤية تجارب العملاء تدريجياً على كل أصل من الأصول.
- الإشراف على استراتيجية عملاء شركة الدار، وإدارتها عبر مختلف الأصول، ووضع خطة عمل لتعزيز تجارب العملاء.
- إنشاء إطار عمل للتواصل المستمر مع عملائنا عبر مختلف الأصول.

يتمثل الهدف الأساسي من تعزيز تجارب العملاء في ضمان الارتقاء بالأصول كافة، لتحقيق رضا العملاء المتوقع من خلال توفير خدمات متميزة للعملاء من شأنها توجيه مواردها ومبادراتها وإستراتيجيتها نحو تلبية احتياجات العملاء وتطلعاتهم. وفي هذا الإطار، تتركز إدارة استراتيجية شركة الدار القائمة على تعزيز تجارب العملاء على مستوى الشركة على أربعة محاور تهدف إلى تبنيّ إطار عمل للتوجيه الاستراتيجي والحوكمة، والتي تتمثل في الآتي:

- التواصل مع عملائنا وفهم متطلباتهم: من خلال الفهم العميق والشامل لاحتياجات عملائنا، والمعرفة الدقيقة لتجربة التسوق التي تخصهم، من خلال مواصلة تطبيق مفهوم «التسوق المقنّع».
- الارتقاء بالرحلة: مراقبة رحلة عملائنا وتحسينها باستمرار، لضمان اتساق الجهود، والمضي قدماً نحو الأفضل.
- الآراء والملاحظات: تقديم منصة مباشرة لجمع أصوات العملاء بهدف الاستجابة السريعة لملاحظاتهم، وتحسين تجاربهم.
- الاحتفاظ بالعملاء وكسب ولائهم: تعزيز برنامج الولاء «دارنا» ، وتحسينه باستمرار سعياً لزيادة الولاء، وتلبية احتياجات العملاء.

لعبت تجارب العملاء على مستوى الشركة دوراً رئيسياً في تغيير العقلية الثقافية وتوجيهها نحو المزيد من التركيز على العملاء من خلال إحدى المبادرات الرئيسية وهي لجنة الدار للتركيز على العملاء (CXC) والمكونة من أعضاء الإدارة العليا، ويتمثل دورها في مراجعة الأفكار والرؤى واتخاذ القرارات الإستراتيجية لتعزيز تجارب العملاء، وتصعيد الأمور العاجلة ذات الصلة بأراء العملاء وملاحظاتهم، فضلاً عن تدشين مبادرات جديدة على ضوء المناقشات، من خلال المتابعة المستمرة لآراء العملاء وتعقيباتهم وتصعيد المشاكل وإجراء عمليات تدقيق دورية، تمكن برامج تجارب العملاء على مستوى الشركة من المساهمة مع رواد أصول تجارب العملاء في تحسين مؤشرات الأداء الرئيسية لتجارب العملاء بشكل ملحوظ مقارنة بالعام السابق.

التوزيع:

رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	مدير إدارة الرقابة الداخلية
السيد مارتن لي ايدلمان	السيد/ علي سعيد عبدالله الفلاسي	السيد/ حيدر نجم

اعتماد مجلس الإدارة

اعُتُمِد من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (022/02) الذي انعقد بتاريخ 08 مارس 2022

معالي/ محمد خليفة المبارك رئيس مجلس الإدارة

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات التطوير والبيع والاستثمار والإنشاءات والتأجير وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بالعقارات. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في مجالات التطوير والإنشاءات وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي ومحطات التبريد والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف.

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم 10 حول هذه البيانات المالية الموحدة.

أعضاء مجلس الإدارة

سعادة/ محمد خليفة المبارك
السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش
سعادة/ وليد أحمد المقرب المهيري
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي
السيد/ مارتن لي إيدلمان
المهندس/ حمد سالم العامري
السيد/ خليفة عبدالله الرميثي

إبراء ذمة

يبريء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

بالتبابة عن مجلس الإدارة

محمد المبارك

رئيس مجلس الإدارة
8 مارس 2022

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2021، وكل من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

اساس الرأى

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

أُمُور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة الحالية. لقد قمنا بمناقشة أمور التدقيق الرئيسية مع لجنة التدقيق، ولكنها لا تشمل جميع الأمور التي تم تحديدها من خلال تدقيقنا والتي تم مناقشتها مع لجنة التدقيق. في الصفحات التالية، قمنا بتوضيح أمور التدقيق الرئيسية التي تم تحديدها، وقمنا بإدراج ملخص بإجراءات التدقيق التي تم القيام بها لتناول تلك الأمور.

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)
أمر التدقيق الرئيسية (يتبع)

تم تناول هذه الامور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

أمر التدقيق الرئيسية	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية
تقييم الاستثمارات العقارية	قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب،
بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة 18,026 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 16,463 مليون درهم) وصافي مكسب القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح او الخسارة الموحد 146 مليون درهم (2020: صافي خسارة القيمة العادلة بمبلغ 400 مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وقامت بتعيين مقيّم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها.	قمنا بتقييم كفاءة المقيّم وقدراته والإطلاع على شروط تعامله مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق.
	قمنا بمطابقة إجمالي التقييم حسب تقرير المُقيّمين مع المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الموحد.
	قمنا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة للمقيّم على أساس عينة مختارة.
	قمنا بمراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل المُقيّمين الخارجيين، وقمنا كذلك بالإستعانة بأخصائيي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان قد تم تقييم العقارات وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 قياس القيمة العادلة.
	عندما قمنا بتحديد التقديرات التي تتجاوز المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المُقيّمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.
	قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة.
	قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.
	قمنا بتحديد تقييم الاستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى 3 ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد من العقارات الفندقية.
	راجع إيضاحات 4 و7 للإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر.

أمر التدقيق الرئيسية

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.

قمنا بتقييم كفاءة وإمكانيات المُقيّمين وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافياً لأغراض التدقيق.

قمنا باختبار البيانات المقدمة للمُقيم من قبل المجموعة، على أساس عينة للحصول على قناعة بدقة المعلومات المقدمة للمُقيمين من قبل الإدارة.

قمنا بمراجعة عينة من العقارات الفندقية التي تم تقييمها من قبل المُقيّمين الخارجيين، وقمنا بالإستعانة بخبير تقييم العقارات الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات الفندقية، وتقييم ما إذا كانت القيمة القابلة للإسترداد للعقارات الفندقية قد تم إجراؤها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 قياس القيمة العادلة.

عندما قمنا بتحديد التقديرات التي كانت خارج المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المُقيّمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.

قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة.

قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد صافي خسارة القيمة العادلة.

قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها، فيما يتعلق بهذا الأمر، لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

بلغت القيمة المدرجة للعقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات 1,855 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 1,949 مليون درهم) والتي تمثل 4٪ (2020: 5%) من إجمالي الموجودات.

تقوم المجموعة بمراجعة مؤشرات انخفاض القيمة، وحيثما وجدت مؤشرات لانخفاض القيمة، يتم إجراء تقييم للانخفاض في القيمة من خلال تحديد ما إذا كان المبلغ القابل للاسترداد، والذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر، يتجاوز أو يساوي قيمته المدرجة.

بواصل كوفيد-19 التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم اكتشاف سلالات جديدة من فيروس كوفيد-19 في سنة 2021، والتي تتميز بمعدلات انتقال أعلى. تم تطبيق قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. بالنسبة للعقارات الفندقية على وجه التحديد، أثر كوفيد-19 على العمليات في شكل إغلاق من قبل الحكومة، وانخفاض الإشغال وانخفاض الإيرادات لكل غرفة متاحة، مما أدى إلى وجود مؤشر على انخفاض قيمة العقارات الفندقية. ومع ذلك، وفقاً لمقيمين من أطراف أخرى كما في تاريخ التقييم، فإن أسواق العقارات تعمل في الغالب مرة أخرى مع أحجام المعاملات والأدلة الأخرى ذات الصلة عند المستويات التي يوجد فيها دليل سوقي كافٍ يمكن على أساسه بناء الآراء حول القيم.

في حالة انخفاض المبلغ القابل للاسترداد لعقار فندقي عن قيمته المدرجة، تقوم المجموعة بالإعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

قمنا بتحديد تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة ناقضاً تكاليف البيع يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى 3 ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد من العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات.

للحصول على إفصاحات تتعلق بهذا الأمر، راجع إيضاح 4 و5.

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير مدقق الحسابات المستقل (يتبع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع) معلومات أخرى

إن مجلس الإدارة هو المسؤول عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مدقق الحسابات والتقرير السنوي للمجموعة، الذي نتوقع الحصول عليها بعد ذلك التاريخ. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية الموحدة وتقرير تدقيقنا حولها.

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

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

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

إذا إستنتجنا وجود أخطاء جوهرية في التقرير السنوي للمجموعة عند الإطلاع عليه، فإنه يتعين علينا إخطار القائمين على الحوكمة بذلك وتحديد ما إذا كانت هناك مخالفات ينبغي الإفصاح عنها وفقًا لمعايير التدقيق.

مسؤوليات الادارة والقائمين على الحوكمة في اعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية وطبقًا لأحكام النظام الأساسي للشركة والأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته)، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكنها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

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

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

مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

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

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

نقوم بالتواصل مع القائمين على الحوكمة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم باطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيرًا معقولًا على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسبًا.

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

افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

علوة على ذلك، ووفقًا لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته)، نفيد بما يلي:

- أنا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته)؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- تبين الإيضاحات أرقام 3 و8 و45 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.
- يبين الإيضاح رقم 36 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- يبين الإيضاح رقم 41 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة؛ و
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن الشركة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته) أو للنظام الأساسي الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2021.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لمتطلبات مرسوم رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم (1) لسنة 2017 بشأن تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، نقر بأننا، بناءً على الإجراءات التي تم تنفيذها والمعلومات المقدمة لنا، لم يلفت إنتباهنا، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمثل، من جميع النواحي الجوهرية، لأي من أحكام القوانين والأنظمة والتعاميم التالية، والتي من شأنها التأثير جوهريًا على أنشطتها أو على البيانات المالية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2021:

- النظام الأساسي للشركة؛ و
- الأحكام ذات الصلة بالقوانين المعمول بها، القرارات والتعاميم التي تنظم عمليات الشركة.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

موقع من قبل:

جورج نجم

رقم القيد 809

8 مارس 2022

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

التقرير السنوي

التقرير السنوي

التقرير السنوي

التقرير السنوي

التقرير السنوي

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

الموجودات	إيضاحات	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
الموجودات غير المتداولة			
ممتلكات وآلات ومعدات	5	3,557,052	2,961,523
موجودات غير ملموسة والشهرة	6	293,195	28,085
استثمارات عقارية	7	18,025,935	16,462,916
استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	8	108,359	123,889
استثمار في موجودات مالية	9	41,659	53,905
موجودات مالية مشتقة	23	20,299	-
ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى	11	526,839	238,321
مجموع الموجودات غير المتداولة		22,573,338	19,868,639
الموجودات المتداولة			
أرض محتفظ بها للبيع	12	5,137,885	4,788,652
أعمال تطوير قيد الإنجاز	13	4,503,543	2,719,770
مخزون	14	1,029,411	892,288
استثمار في موجودات مالية	9	77,475	-
موجودات المقود	10	306,471	1,017,866
ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى	11	7,057,481	5,447,615
نقد وأرصدة لدى البنوك	15	8,857,133	5,497,818
مجموع الموجودات المتداولة		26,969,399	20,364,009
مجموع الموجودات		49,542,737	40,232,648

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

إيضاحات	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	حقوق الملكية والمطلوبات
حقوق الملكية			
حقوق الملكية			
رأس المال	7,862,630	7,862,630	16
احتياطي قانوني	3,931,315	3,931,315	17
احتياطي تحوط التدفقات النقدية	(422)	(31,054)	23,17
احتياطي إعادة تقييم استثمار	9,800	18,142	17
احتياطي إعادة تقييم موجودات	73,623	-	17
أرباح مستبقة	15,044,624	13,849,760	
حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة	26,921,570	25,630,793	
حقوق الملكية غير المسيطرة	715,213	70,892	44
مجموع حقوق الملكية	27,636,783	25,701,685	
المطلوبات غير المتداولة			
صكوك غير قابلة للتحويل	3,641,186	3,634,684	18
قروض بنكية	4,408,755	3,764,392	19
محتجزات دائنة	533,835	270,252	20
مطلوبات عقود الإيجار	295,517	304,611	21
مزايا للموظفين	223,345	182,665	22
مطلوبات مالية مشتقة	6,648	13,675	23
ذمم دائنة تجارية وأخرى	1,472,397	-	25
مجموع المطلوبات غير المتداولة	10,581,683	8,170,279	
المطلوبات المتداولة			
صكوك غير قابلة للتحويل	36,665	36,423	18
قروض بنكية	290,284	569,662	19
محتجزات دائنة	812,919	609,309	20
مطلوبات عقود الإيجار	37,743	35,087	21
مطلوبات مالية مشتقة	-	1,655	23
دفعات مقدمة من عملاء	762,357	375,169	24
مطلوبات العقود	1,835,151	250,497	10
ذمم دائنة تجارية وأخرى	7,549,152	4,482,882	25
مجموع المطلوبات المتداولة	11,324,271	6,360,684	
مجموع المطلوبات	21,905,954	14,530,963	
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	49,542,737	40,232,648	

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي

جريج فيور
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامة

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

بيان الربح أو الخسارة الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	إيضاحات
إيرادات ودخل الإيجار	8,392,478	8,392,478	26
تكاليف مباشرة	(5,409,446)	(5,409,446)	27
إجمالي الربح	3,600,044	2,983,032	28
مصاريف بيع وتسويق	(125,449)	(125,449)	
مصاريف عمومية وإدارية	(253,853)	(253,853)	29
تكاليف الموظفين	(267,701)	(267,701)	6,5
استهلاك وإطفاء	(295,802)	(295,802)	30
المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي أخرى	(140,114)	(140,114)	
(خسارة)/ مكسب من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	54	54	5
مكسب من إستبعاد أعمال	58,432	58,432	5
مكسب/(خسارة) من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي	(399,850)	(399,850)	7
مكسب من تحويل أعمال تطوير قيد التنفيذ إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الاستخدام	3,343	3,343	7
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية	4,396	4,396	7
الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة	(9,875)	(9,875)	8
مكسب من إستبعاد شركات تابعة	429,535	429,535	46
مكسب من شراء صفقة	-	-	45,2
إيرادات تمويل	67,240	67,240	31
تكاليف تمويل	(310,697)	(310,697)	32
إيرادات أخرى	189,537	189,537	33
ربح السنة	2,333,449	1,932,228	
ربح السنة العائد إلى:			
مالكي الشركة	1,932,238	1,932,238	
حقوق الملكية غير المسيطرة	(10)	(10)	44
العائد الأساسي والمخفض للسهم بالدرهم	2,333,449	1,932,228	
	0.246	0.246	34

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

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
الربح للسنة	2,333,449	1,932,228
الدخل الشامل الآخر:		
البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:		
مكسب/ (خسارة) من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 9.1)	11,003	(1,297)
مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم ممتلكات وآلات ومعدات عند التحويل إلى إستثمار عقاري (إيضاح 17)	73,623	-
البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:		
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة مصنفة ضمن تحوطات التدفقات النقدية (إيضاح 23)	27,326	(4,570)
إعادة تصنيف الخسارة المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط إلى الربح أو الخسارة عند الإستحقاق (إيضاح 23 و 32)	3,306	6,998
الدخل الشامل الآخر للسنة	115,258	1,131
مجموع الدخل الشامل للسنة	2,448,707	1,933,359
مجموع الدخل الشامل للسنة العائد إلى:		
مالكي الشركة	2,430,859	1,933,369
حقوق الملكية غير المسيطرة	17,848	(10)
	2,448,707	1,933,359

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

رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي التدفقات النقدية ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم إستثمار ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم الموجودات ألف درهم	أرباح مستفاعة ألف درهم	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة ألف درهم	حقوق الملكية غير المسيطرة ألف درهم	مجموع حقوق الملكية ألف درهم
الرصيد في 1 يناير 2020	7,862,630	3,931,315	(33,482)	19,439	-	13,057,604	113,744	24,951,250
ربح السنة	-	-	-	-	-	1,932,238	(10)	1,932,228
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	2,428	(1,297)	-	1,131	-	1,131
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	2,428	(1,297)	-	1,932,238	(10)	1,933,359
أنصبة أرباح مدفوعة للسنة المالية 2019	-	-	-	-	-	(1,140,082)	-	(1,140,082)
إلغاء الإعتراف بحقوق الملكية غير المسيطرة عند خسارة السيطرة على شركة تابعة (إيضاح 44)	-	-	-	-	-	-	(42,842)	(42,842)
الرصيد في 31 ديسمبر 2020	7,862,630	3,931,315	(31,054)	18,142	-	13,849,760	70,892	25,701,685
ربح السنة	-	-	-	-	-	2,315,601	17,848	2,333,449
الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	30,632	11,003	73,623	115,258	-	115,258
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	30,632	11,003	73,623	2,315,601	17,848	2,448,707
أنصبة أرباح مدفوعة للسنة المالية 2020 (إيضاح 35)	-	-	-	-	-	(1,140,082)	-	(1,140,082)
تحويل إحتياطي إعادة تقييم إستثمار عند إستبعاد إستثمارات في أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 45.1)	-	-	-	(19,345)	-	19,345	-	-
الرصيد في 31 ديسمبر 2021	7,862,630	3,931,315	(422)	9,800	73,623	15,044,624	26,921,570	27,636,783

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

إيضاحات	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	2,333,449	1,932,228
ربح السنة		
تعديلات لـ:		
استهلاك وإطفاء	6,5	274,791
إيرادات تمويل	31	(67,240)
إيرادات توزيعات أرباح	9	(1,400)
تكاليف تمويل		304,357
(مكسب)/ خسارة القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية، صافي	7	399,850
الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة	8	9,875
تحريض/ (مخصص) عقود مثقلة بالالتزامات	30	(8,258)
مخصصات/ انخفاض القيمة (ذمم مدينة تجارية وأعمال تطوير قيد الإنجاز)		132,259
عكس مستحقات، صافي		(40,779)
انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات، صافي	5	1,396
خسارة/ (مكسب) من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		(54)
مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية	7	(4,396)
مكسب من إستبعاد شركات تابعة	46	(429,535)
مكسب من إستبعاد أعمال	5.1	(58,432)
مكسب من اندماج أعمال	45.2	-
خسارة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		-
مخصص لإنخفاض القيمة لإستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	30	70,991
مخصص مكافآت الموظفين	22	55,081
التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل	2,648,604	2,570,734
الحركة في رأس المال العامل:		
نقص/ (زيادة) في ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى	45,667	(405,587)
نقص/ (زيادة) في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأراضي محتفظ بها للبيع	43,651	(187,937)
نقص في موجودات العقود	711,395	1,019,160
زيادة في محتجزات دائنة	374,364	14,657
زيادة/ (نقص) في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء	259,655	(112,489)
زيادة/ (نقص) في مطلوبات العقود	53,898	(260,228)
زيادة/ (نقص) في ذمم دائنة تجارية وأخرى	1,701,074	(1,198,576)
النقد الناتج من العمليات	5,838,308	1,439,734
المكافآت المدفوعة للموظفين	(38,050)	(39,694)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	5,800,258	1,400,040

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

	إيضاحات	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات وآلات ومعدات	5	(96,883)	(95,859)
شراء موجودات غير ملموسة	6	(19,107)	(14,095)
إضافات لإستثمارات عقارية	7	(255,798)	(69,010)
عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية		159,369	76,512
عائدات من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		4,417	-
عائدات من إستبعاد اعمال	5	-	100,325
الإستحواذ على شركات تابعة، صافي من النقد المستحوذ	45	(689,152)	(10,535)
إلغاء الإعتراف بالنقد ومرادفات النقد عند إستبعاد شركات تابعة	46	-	(63,776)
عائدات من إستبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	9	44,906	-
عائدات من إستبعاد إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	8	16,445	-
إستثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة		(22,928)	-
الحركة في ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر		701,414	(409,869)
الحركة في أرصدة بنكية مقيدة		(1,263,359)	894,667
إيرادات تمويل مستلمة		60,581	91,889
توزيعات أرباح مستلمة	9,8	639	4,900
صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الاستثمارية		(1,359,456)	505,149
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
تسديد الجزء الأساسي للإلتزامات عقود إيجار		(26,803)	(31,979)
النقد المدفوع نتيجة التسويات للأدوات المالية المشتقة (المستخدمة للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة)		(1,655)	-
عائدات من قروض بنكية		1,572,278	500,000
تسديد قروض بنكية		(1,782,937)	(650,000)
تكاليف تمويل مدفوعة		(263,417)	(285,155)
توزيعات أرباح مدفوعة		(1,140,898)	(1,141,682)
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية		(1,643,432)	(1,608,816)
صافي الزيادة في النقد ومرادفات النقد		2,797,370	296,373
النقد ومرادفات النقد في بداية السنة		2,586,485	2,290,112
النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة	15	5,383,855	2,586,485

للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد راجع إيضاح 42.

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحد

1 معلومات عامة

تمت الموافقة على تأسيس شركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») بموجب القرار رقم (16) لسنة 2004 الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي في 12 أكتوبر 2004. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (59) لسنة 2005 الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ 23 فبراير 2005.

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. 51133، أبوظبي.

إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في إدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي ومحطات التبريد والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الفولف. إن الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة الرئيسية مبنية في إيضاح 3.3 أدناه.

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

2.1 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات والتفسيرات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021 (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة باستثناء ما هو مبين أدناه. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل مصدر والذي لم يحن موعد تطبيقه بعد.

إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة - المرحلة رقم 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، المعيار المحاسبي الدولي رقم 39، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7، المعيار الدولي رقم 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16

تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة تتناول آثار التقارير المالية عندما يتم استبدال معدلات الفائدة المعروضة بين البنوك بمعدلات فائدة بدون مخاطر بديلة. تشمل التعديلات الوسائل العملية التالية:

- وسيلة عملية تتطلب تغييرات تعاقدية، أو تغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها إعادة التشكيل مباشرة، ليتم التعامل معها كتغييرات في معدلات الفائدة المتغيرة، بما يعادل الحركة في معدل الفائدة في السوق.
- يجب إجراء التغييرات المطلوبة من إعادة تشكيل أيبور للتحوط من التخصيلات ووثائق التحوط دون وقف علاقة التحوط.
- تقديم إعفاء مؤقت للمنشآت من الاضطرار إلى تلبية المتطلبات التي يمكن تحديدها بشكل منفصل عندما يتم تخصيص أداة معدلات الفائدة بدون مخاطر كتحوط لمكون المخاطر.

قامت المجموعة بتطبيق تعديلات المرحلة 2 بأثر رجعي. ومع ذلك، وفقاً للاستثناءات المسموح بها في تعديلات المرحلة 2، اختارت المجموعة عدم إعادة بيان الفترة السابقة لتعكس تطبيق هذه التعديلات، بما في ذلك عدم تقديم إفصاحات إضافية لسنة 2020. لا يوجد تأثير على أرصدة حقوق الملكية الافتتاحية نتيجة التطبيق بأثر رجعي. تقدم تعديلات المرحلة 2 إعفاء عملي من متطلبات معينة في المعايير الدولية للتقارير المالية. تتعلق هذه الإعفاءات بتعديلات الأدوات المالية وعقود الإيجار أو علاقات التحوط الناتجة عن استبدال معدلات الفائدة القياسية في العقد بمعدلات مرجعية بديلة جديدة.

امتيازات الإيجار ذات العلاقة بكوفيد-19 بعد 30 يونيو 2021 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16

في 28 مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات الإيجار ذات العلاقة بكوفيد-19 – تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار. تقدم التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 بشأن محاسبة تعديل عقود الإيجار على امتيازات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-19. كوسيلة عملية، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بكوفيد-19 من المؤجر يعتبر تعديلاً لعقد الإيجار. يجب على المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار إحتساب أي تغيير في مدفوعات الإيجار ناتج عن امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد-19 بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 كما لو أن التغيير لم يكن تعديلاً لعقد الإيجار.

كان من المقرر تطبيق التعديل حتى 30 يونيو 2021، ولكن مع استمرار تأثير جائحة كوفيد-19، في 31 مارس 2021، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتمديد فترة تطبيق الوسيلة العملية حتى 30 يونيو 2022. يتم تطبيق التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2021. ومع ذلك، لم تستلم المجموعة امتيازات الإيجار المتعلقة بكوفيد-19، ولكنها تخطط لتطبيق الوسيلة العملية إذا أصبحت قابلة للتطبيق خلال فترة التطبيق المسموح بها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

2.2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

في تاريخ إعتقاد هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد، لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق المعايير تأثير هام على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترات المستقبلية إلا إذا تم ذكره فيما يتعلق بالتعديلات أدناه.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة	يسري تطبيقها للفرات السنوية التي تبدأ من أو بعد
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمين	1 يناير 2023
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة؛ بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة	لم يتم بعد تحديد تاريخ التطبيق
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية؛ تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة	1 يناير 2023
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 إندماج الأعمال؛ بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي	1 يناير 2022
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ممتلكات وآلات ومعدات المتعلق بالعائدات قبل الاستخدام المقصود	1 يناير 2022
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 المخصصات، المطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة المتعلق بالعقود المثقلة بالإلتزامات – تكلفة تنفيذ العقد	1 يناير 2022
دورة التحسينات السنوية 2018-2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1 تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية للمرة الأولى، المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار والمعيار المحاسبي الدولي رقم 41 الزراعة	1 يناير 2022
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية وبيان الممارسة 2 الخاص بالمعيار الدولي للتقارير المالية إصدار الأحكام الجوهرية المتعلقة بالإفصاح عن السياسات المحاسبية.	يسري تطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 اعتبارًا من 1 يناير 2023 ولا يتضمن التعديل على بيان الممارسة رقم 2 الخاص بالمعيار الدولي للتقارير المالية تاريخ فعال أو متطلبات انتقال
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء المتعلقة بتعريف التقديرات المحاسبية	1 يناير 2023
تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار لتمديد الإعفاء من تقييم ما إذا كان امتياز عقد الإيجار المرتبط بكوفيد – 19 هو تعديل عقد الإيجار	1 أبريل 2021
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 المتعلقة بالضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة عن معاملة واحدة	1 يناير 2023

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية

3.1 أساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وأحكام القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة (رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته). صدر القانون الاتحادي رقم 32 لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية («قانون الشركات الجديد») في 20 سبتمبر 2021 وسيدخل حيز التنفيذ في 2 يناير 2022 ليحل بالكامل محل القانون الاتحادي رقم 2 لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية، وتعديلاته («قانون 2015»). إن الشركة بصدد مراجعة الأحكام الجديدة وستقوم بتطبيق متطلباتها في موعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء إعادة تقييم الإستثمارات العقارية وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وقياس الأدوات المالية المشتقة وقياس الدفعات على أساس الأسهم بالقيم العادلة في نهاية كل فترة تقرير، كما هو موضح في السياسات المحاسبية الواردة أدناه. إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للثمن المقدم مقابل تبادل السلع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو يتم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات إذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و / أو الإفصاح في هذه البيانات المالية الموحدة على هذا الأساس، باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2، ومعاملات التأجير التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. والقياسات التي لها بعض أوجه التشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2 أو القيمة في الاستخدام في المعيار المحاسبة الدولي رقم 36.

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

- المستوى 1- مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛
- المستوى 2- مدخلات من غير الأسعار المدرجة المتضمنة ضمن المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، اما مباشرة (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى 3- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات المشتقة من تقنيات التقييم.

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات (الدرهم) باعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أُشير إلى غير ذلك.

3.2 مبدأ الإستمرارية

لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند إعتقاد البيانات المالية الموحدة، توقعات معقولة بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في أعمالها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، استمروا في اعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي في إعداد البيانات المالية الموحدة.

3.3 أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة، أو لديها حقوق، في عوائد متغيرة من الشراكة مع الجهة المستثمر فيها ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة المستثمر فيها. على وجه التحديد، تقوم المجموعة بالسيطرة على الشركة المستثمر فيها فقط إذا، كان لدى المجموعة:

- 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.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. عندما يكون لدى الشركة أقل من أغلبية حقوق التصويت أو الحقوق المماثلة للشركة المستثمر فيها ، فإنها تتمتع بالسلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانب واحد. تأخذ الشركة في الاعتبار جميع الحقائق والظروف ذات الصلة في تقييم ما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الشركة المستثمر فيها كافية أم لا لمنحها السلطة ، بما في ذلك:

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

تقوم الشركة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد من التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائدةً إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي الشركة وإلى حقوق الملكية غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)
3.3 أساس التوحيد (يتبع)

يتم تحديد حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة بشكل منفصل عن حقوق المجموعة في هذه الشركات. قد يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة التي تمثل حقوق ملكية حالية وتحول حاملها للحصول على حصة تناسبية في صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية مبدئياً بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية لحقوق الملكية غير المسيطرة للمبالغ المعترف بها لصافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها. يتم اختيار أساس القياس على أساس كل معاملة على حدة. يتم قياس حقوق الملكية غير المسيطرة الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة. لاحقاً لتاريخ الإستحواذ، إن القيمة المدرجة لحقوق الملكية غير المسيطرة هي قيمة هذه الحص عند الإعتراف المبدئي بالإضافة إلى حصص حقوق الملكية غير المسيطرة في التغييرات اللاحقة في حقوق الملكية.

يتم احتساب التغييرات في ملكية المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لملكية المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغييرات في ملكيتها في الشركات التابعة. إن أي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائداً إلى مالكي الشركة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على أي من الشركات التابعة، يتم الإعتراف بالربح أو الخسارة عند الاستبعاد على أنه الفرق بين (1) مجموع القيمة العادلة للبدل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محتفظ بها؛ و(2) القيمة المدرجة السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ومطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الملكية غير المسيطرة. عندما يتم إدراج موجودات الشركة التابعة بالمبالغ المعاد تقييمها أو بالقيمة العادلة والاعتراف بالربح أو الخسارة المتراكمة ذات الصلة في الدخل الشامل الآخر وتراكمها في حقوق الملكية، فإن المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في حقوق الملكية يتم احتسابها كما لو أن المجموعة قامت مباشرة باستبعاد الموجودات ذات الصلة (بمعنى، إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المستقاة كما هو مطلوب/ تسمح به المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة). يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في التاريخ الذي تم فقدان السيطرة فيه كالقيمة العادلة عند الاعتراف الأولي للمحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 9، عندما ينطبق، أو التكلفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		النشاط الأساسي
	2021	2020	
شركات تابعة عاملة			
الدار للتعليم – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
أكاديميات الدار ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراسي الدار ذ.م.م	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة إدارة وتشغيل المرافق والنوادي الرياضية والآلات البحرية
بروفيس ريل استيت مانيجمنت – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة تأجير وإدارة العقارات
بروفيس ريل استيت بروكز ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة الوساطة العقارية
ياس لينكس ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الفولف
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	65.2%	65.2%	الإمارات العربية المتحدة الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق
شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة
خدمة – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة إدارة وتأجير العقارات
تي دي إي سي للتعليم – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة الأنشطة التعليمية
قرية السعديات السكنية ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة قرية سكنية
الدار صكوك ليمتد (رقم 1)	100%	100%	جزر كايمان شركة تمويل
الدار صكوك ليمتد (رقم 2)	100%	100%	جزر كايمان شركة تمويل
الدار صكوك ليمتد (رقم 3)	100%	100%	جزر كايمان شركة تمويل
كلود سبيسر – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة خدمات وإدارة وتأجير العقارات
الدار لايف ستايل – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة خدمات الضيافة
ايسترن مانجروفيس مارينا – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة إدارة وتشغيل المراسي
مرسى البطين – شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة إدارة وتشغيل المراسي

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		النشاط الأساسي
	2021	2020	
شركات تابعة عاملة			
ادفانسد لخدمات العقارات- شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة خدمات العقارات
الدار للإستثمارات ليمتد	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة شركة قابضة
باسيفيك اونرز اسوسيشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة إدارة العقارات
شركات تابعة تم تأسيسها أو الإستحواذ عليها خلال السنة			
الدار للمشاريع الدولية القابضة ار اس سي المحدودة	100%	-	الإمارات العربية المتحدة شركة مقيدة
الدار للمشاريع ذ.م.م.	100%	-	الإمارات العربية المتحدة خدمات إدارة المشاريع
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)	59.9%	-	مصر تطوير العقارات
تساريح للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	-	الإمارات العربية المتحدة استشارات تطوير
الدار لإدارة الإستثمارات ذ.م.م.	100%	-	الإمارات العربية المتحدة إدارة الأصول
أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.	100%	-	الإمارات العربية المتحدة خدمات إدارة المشاريع
الدار لوجيستيك - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	-	الإمارات العربية المتحدة خدمات وإدارة وتأجير العقارات
ذا جيتواي للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	-	الإمارات العربية المتحدة استشارات تطوير
شركات تابعة غير عاملة			
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	91.4%	91.4%	الإمارات العربية المتحدة إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	91.4%	91.4%	الإمارات العربية المتحدة تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة عقارات

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.4 إدماج الأعمال

يتم احتساب الاستحواذ على الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ في اندماج الأعمال لإجمالي البذل المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ للأصول المحولة. بالنسبة لكل اندماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كان ينبغي قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بحصة تناسبية من صافي موجودات الجهة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم احتساب التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها ويتم إدراجها في الربح أو الخسارة.

تقوم المجموعة بتحديد أنها قد استحوذت على أعمال عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الإستحواذ عليها عليها مدخلاً وعملية جوهرية تساهم مقاً بشكل هام في القدرة على إنشاء المخرجات. يتم إعتبار العملية المستحوذة جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وتشمل المدخلات المستحوذة قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو تساهم بشكل كبير في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات ويعتبر فريداً أو نادراً أو لا يمكن استبداله دون تكلفة كبيرة أو جهد أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات.

بتاريخ الاستحواذ، يتم الاعتراف بالموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بقيمها العادلة بتاريخ الاستحواذ، باستثناء ما يلي:

- يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات الضريبة المؤجلة والموجودات أو المطلوبات المتعلقة بترتيبات مزايا الموظفين وقياسها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 12 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 19 على التوالي؛
- يتم قياس المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية العائدة إلى ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها أو ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للمجموعة المبرمة لاستبدال ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2 بتاريخ الاستحواذ؛ و
- إن الموجودات (أو مجموعات الإستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 يتم قياسها وفقاً لذلك المعيار.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات المالية والمطلوبات المقبولة لغرض التصنيف والتعيين المناسب ووفقاً للشروط المتعاقد عليها والظروف الاقتصادية والظروف المتعلقة بها كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن هذا فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيفة من قبل الجهة المستحوذ عليها.

عندما يتضمن البذل المحول من قبل المجموعة ضمن اندماج الأعمال ترتيب بدل طارئ، يتم قياس البذل الطارئ بقيمته العادلة بتاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من البذل المحول ضمن اندماج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للبذل الطارئ المؤهل كتعديلات لفترة القياس بأثر رجعي، مع التعديلات المماثلة مقابل الشهرة. إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنشأ من المعلومات الاضافية التي تم الحصول عليها خلال «فترة القياس» (التي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ) حول الوقائع والظروف التي توفرت بتاريخ الاستحواذ.

تعتمد المحاسبة اللاحقة للتغيرات في القيمة العادلة للبذل الطارئ غير المؤهل كتعديلات لفترة القياس على كيفية تصنيف البذل الطارئ: لا يتم إعادة قياس البذل الطارئ المصنف كحقوق ملكية بتاريخ التقارير اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة قياس البذل الطارئ الآخر بالقيمة العادلة بتاريخ التقارير اللاحقة، مع الإعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح او الخسارة.

عند انجاز اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المجموعة (بما في ذلك العمليات المشتركة) في الجهة المستحوذ عليها إلى القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (بمعنى، عندما تحصل المجموعة على السيطرة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في الربح او الخسارة. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة من الحصص في الجهة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الربح او الخسارة حيث تكون هذه المعاملة ملائمة فيما لو تم استبعاد هذه الحصة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية لاندماج الأعمال في نهاية فترة التقرير عند حدوث الاندماج، تقوم المجموعة بإدراج مبالغ مبدئية للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل تلك المبالغ المبدئية خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات اضافية، لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الوقائع والظروف القائمة بتاريخ الاستحواذ، التي لو كانت معروفة، لأثرت على المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

تنتهي فترة القياس بمجرد أن تسلم المجموعة المعلومات اللازمة عن الحقائق والظروف التي كانت قائمة في تاريخ الاستحواذ أو عندما تعلم أن المعلومات لا يمكن الحصول عليها. ومع ذلك، لا يمكن أن تتجاوز فترة القياس سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ.

3.5 الشهرة

يتم قياس الشهرة مبدئيًا بالتكلفة التي تمثل الفائض لإجمالي البذل المحول، قيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت) على صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة. في حالة أنه، بعد إعادة التقييم، كان صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بتاريخ الاستحواذ يتجاوز إجمالي البذل المحول، وقيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة المستحوذ المحتفظ بها سابقاً في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت)، يتم الاعتراف بالفائض كمكسب على صفقة الشراء مباشرةً في الربح أو الخسارة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة على الأقل سنويًا. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة على كل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة (أو مجموعات الوحدات المنتجة للنقد) والتي من المتوقع أن تستفيد من الدمج. يتم اختبار الوحدات المنتجة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها للتحقق من انخفاض القيمة سنويًا، أو بشكل أكثر تقارباً عندما يكون هناك مؤشر على أن الوحدة قد إنخفضت قيمتها.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد أقل من القيمة المدرجة للوحدة، يتم تحميل خسارة انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة المدرجة للشهرة الموزعة على الوحدة ثم على الموجودات الأخرى للوحدة تناسبياً على أساس القيمة المدرجة لكل أصل في الوحدة. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها للشهرة في فترة لاحقة. عند استبعاد الوحدة المنتجة للنقد، يتم إدراج المبلغ العائد للشهرة في تحديد الربح أو الخسارة الناتجة من الإستبعاد.

3.6 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستمر 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 البدلات التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم إدراج إستثمار المجموعة في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في البيانات المالية الموحدة بالتكلفة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الإعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك، يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار للإعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم الإعتراف بالشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالقيمة المدرجة للاستثمار ولا يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة بشكل فردي.

يعكس الربح او الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر بها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم إدراج أي تغير مباشرةً في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تقوم المجموعة بالإعتراف بحصتها لأية تغيرات، عندما يكون ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة المستثمر بها إلى مدى حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها.

يتم إدراج إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح او الخسارة خارج الأرباح التشغيلية وتمثل الربح أو الخسارة وحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تزيد حصة المجموعة في خسائر شركة زميلة أو مشروع مشترك عن حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تتضمن حقوقاً طويلة الأجل وتشكل بالجوهر جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك)، يتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يكون فيه للمجموعة التزامات قانونية أو استدلالية أو أجرت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة والتي لها نفس السياسات المحاسبية. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات بهدف جعل السياسات المحاسبية متوافقة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.6 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

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

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي توقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما تحتفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك السابق وكانت الحصة المستبقاة هي أصل مالي، تقوم المجموعة بقياس الحصة المستبقاة بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ ويتم اعتبار القيمة العادلة كقيمتها العادلة عند الاعتراف الأولي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. إن الفرق بين المبلغ المدرج للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ التوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية والقيمة العادلة لأية حصة مستبقاة وأية تحصيلات من استبعاد حصة جزئية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم إضافته عند تحديد الربح أو الخسارة من استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة لذلك، تقوم المجموعة باحتساب كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك على نفس الأساس الذي قد يكون لازماً فيما إذا قد تم استبعاد تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مباشرة من الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. بناءً على ذلك، في حال كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح أو الخسارة من استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة، فإن المجموعة تقوم بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كتعديل لإعادة التصنيف) عندما يتم إستبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصة ملكيتها في شركة زميلة أو مشروع مشترك ولكنها تستمر في استخدام طريقة حقوق الملكية، فإن المجموعة تقوم بإعادة التصنيف إلى الربح أو الخسارة الحصة من الربح أو الخسارة التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر المتعلقة بذلك الانخفاض في حصة الملكية فيما لو كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

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

3.7 حصص في عمليات مشتركة

العملية المشتركة هي ترتيب مشترك حيث يكون للأطراف التي تمتلك سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في الموجودات والتزامات في المطلوبات فيما يتعلق بالترتيب. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول أنشطة ذات علاقة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف التي تشارك في السيطرة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بتنفيذ أشطتها ضمن عمليات مشتركة، فإن المجموعة باعتبارها مشغل مشترك تقوم بالاعتراف فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

- موجوداتها، بما في ذلك حصتها في أية موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، بما في ذلك حصتها في أية مطلوبات محققة بشكل مشترك؛
- ايراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة من العملية المشتركة؛
- حصتها في الإيرادات من بيع المخرجات في العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها في أية مصاريف متكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف محددة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها منشأة المجموعة مشغل مشترك (مثل بيع أو مساهمة الموجودات)، يتم اعتبار المجموعة بأنها تقوم بالمعاملة مع أطراف أخرى إلى العملية المشتركة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة حيث تكون منشأة المجموعة مشغلاً مشتركاً (مثل شراء الموجودات)، فإن المجموعة لا تقوم بالاعتراف بحصتها من الأرباح والخسائر حتى تقوم بإعادة بيع تلك الموجودات إلى طرف ثالث.

3.8 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول/ غير المتداول. يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

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

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية
- لا تؤثر شروط الالتزام التي يمكن أن تؤدي، بناءً على إختيار الطرف المقابل، إلى تسويته بإصدار أدوات حقوق ملكية على تصنيفها.

يتم تصنيف موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

3.9 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

يتم قياس الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة من خلال صفقة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم تلبية هذا الشرط فقط عندما يكون البيع محتملاً بشكل عالي ويكون الأصل غير المتداول (ومجموعات الإستبعاد) متوفراً للبيع الفوري في شكله الحالي. ينبغي أن تكون الإدارة ملتزمة بالبيع الذي يتوقع أن يكون مؤهلاً للاعتراف به كبيع كامل خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

عندما تكون المجموعة ملتزمة بخطة بيع تتضمن خسارة للسيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف جميع موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه، بغض النظر عن فيما إذا كانت المجموعة سوف تحتفظ بحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة التابعة السابقة بعد البيع. عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد لاستثمار في شركة زميلة أو جزء من استثمار في شركة زميلة، فإنه يتم تصنيف الاستثمار أو جزء من الاستثمار في الشركة الزميلة، الذي سيتم استبعاده كمحتفظ به للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه. تتوقف المجموعة بعد ذلك عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به للبيع. يتم الاستمرار في احتساب أي جزء محتفظ به لاستثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه كمحتفظ به للبيع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

لا يتم استهلاك أو إطفاء الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها للبيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بشكل منفصل كبنود متداولة في بيان المركز المالي.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.10 قياس القيمة العادلة

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)3.10 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات والموجودات غير المالية مثل الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين مساهمي السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام، أو
- في ظل غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الإلتزام.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منفعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم المشاركون في السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الإلتزام، بافتراض تصرف المشاركين في السوق فيما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد فوائد اقتصادية باستخدام الأصل في أعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أعلى وأفضل استخدام له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم مناسبة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتعظيم استخدام المدخلات القابلة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة. العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1 – الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
المستوى 2 – طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة القابلة للملاحظة، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
المستوى 3 – طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد إذا كانت التحويلات قد تم تنفيذها بين المستويات في التسلسل الهرمي، من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أقل مستوى للمدخلات التي تكون جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تقوم إدارة المجموعة بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل الإستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المسعرة، والقياسات غير المتكررة، مثل الموجودات المحتفظ بها للبيع في العمليات المتوقفة.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة، مثل الاستثمار. يتم تحديد مشاركة المقيمين الخارجيين سنويًا من قبل الإدارة. تشمل معايير الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كان يتم الحفاظ على المعايير المهنية.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتطلب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقًا للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في التقييم الأخير من خلال الموافقة على المعلومات الواردة في حساب التقييم للعقود والمستندات الأخرى ذات الصلة.

تقوم الإدارة كذلك بمقارنة التغيير في القيمة العادلة لكل أصل والالتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولًا أم لا.

3.11 الإِعراف بالإيراد

بالنسبة للعقود المحددة ضمن نطاق الإِعراف بالإيرادات، يتطلب من المجموعة تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد الاعتراف بالإيرادات، وبأي مبلغ. يتم قياس الإيرادات على أساس البذل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في عقد مع العميل ويستثني المبالغ التي تم تحصيلها بالنيابة عن أطراف أخرى. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما لأحد العملاء.

تقوم المجموعة بالإِعراف بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجر
- إيرادات الضيافة
- إيرادات من الأعمال الترفيهية
- عقود المقاولات
- إيرادات من أصول التبريد (حتى 31 ديسمبر 2020)
- إيرادات الرسوم من المدارس
- أتعاب إدارية

إِيرادات من عقود مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

تقوم المجموعة ببناء وبيع العقارات السكنية بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام هذه العقود قبل البدء في إنشاء العقارات السكنية.

تقوم المجموعة بالإِعراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15:

الخطوة الأولى

تحديد العقد/ العقود مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفائها لكل عقد.

الخطوة الثانية

تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.

الخطوة الثالثة

تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الإلتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة الرابعة

تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبارات التي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء.

الخطوة الخامسة

الإِعراف بالإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- أن لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.
- استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بأدائها.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الإِعراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

بموجب شروط العقود في دولة الإمارات العربية المتحدة، يتم تقييد المجموعة تعاقديًا من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. وبالتالي، يتم الاعتراف بإيرادات إنشاء المقارات السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة مع مرور الوقت باستخدام طريقة التكلفة إلى التكلفة، أي بناءً على نسبة تكاليف العقد المتكيدة للأعمال المنجزة حتى تاريخه مقارنةً بإجمالي تكاليف العقد المقدرة. تعتبر المجموعة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء هذه بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. فيما يتعلق بعقود المجموعة لتطوير العقارات السكنية في مصر، قامت المجموعة بتقييم أن معايير تسجيل الإيرادات مع مرور الوقت لم يتم الوفاء بها وأن تحويل السيطرة لا يحدث إلا في وقت تسليم الوحدات المكتملة للعملاء، وبالتالي يتم الاعتراف بالإيراد في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدي بمبلغ البذل المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدي عندما تتجاوز قيمة بدلات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لبدلات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، مع الأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل. يتم الإِعراف بالإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكنًا، بشكل موثوق.

تستلم المجموعة دفعات مقدمة وأقساط من بعض العملاء في ولاية قضائية معينة، قبل تحويل السيطرة على الوحدات المتعاقد عليها للعملاء كما هو متفق عليه في العقد، وبناءً على ذلك هناك عنصر تمويل هام في تلك العقود، مع الأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وتحويل السيطرة للعميل، وسعر الفائدة السائد في السوق. يتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد، وتستخدم المجموعة السعر الذي كان من الممكن استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين المجموعة والعميل في بداية العقد، والذي عادة ما يكون مساوياً لسعر الفائدة السائد عند إبرام العقد. تستخدم المجموعة استثناء التطبيق العملي للمدفوعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء. وهذا يعني أن المبلغ الذي يتم تحصيله من العملاء لن يتم تعديله ليعكس تأثير عنصر التمويل الهام إذا كانت الفترة بين تحويل السيطرة على الوحدات والخدمة والسداد هي أقل من ستة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.11 الإعتراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات أتعاب الإدارة

تقوم المجموعة بإدارة إنشاء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم الاعتراف بإيرادات أتعاب الإدارة مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيرادات على أساس جهد المنشأة للوفاء بالتزام الأداء. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هي مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. عندما لا يمكن تقدير النتيجة بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البذل من العملاء الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه بموجب التعاقد مع عميل بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة أداء المجموعة المكتمل للعميل حتى تاريخه ويستثني المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى.

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

بالنسبة للإستثمارات العقارية المحتفظ بها أساسًا لتحقيق دخل الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار خدمات معينة مقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقة المشتركة (مثل الأمن، التنظيف، الصيانة، المرافق، الصحة والسلامة) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال، خدمة العملاء والإدارة) يشمل البذل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من دخل الإيجار وإسترداد بعض المصاريف المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار ويتم إصدار فواتير منفصلة بها.

قامت المجموعة بتحديد أن هذه الخدمات تشكل مكونات غير إيجارية مميزة (يتم تحويلها بشكل منفصل عن استخدام حق الموجودات ذات العلاقة) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. تسلط عقود المجموعة الضوء بشكل خاص على السعر المستقل لهذه الخدمات.

فيما يتعلق بمكون الإيرادات، تمثل هذه الخدمات سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم الوفاء بها بشكل فردي مع مرور الوقت لأن المستأجرين يستلمون ويستهلكون في نفس الوقت المنافع التي تقدمها المجموعة. تطبق المجموعة الطريقة الزمنية لقياس التقدم المحرز.

يتم الإعتراف بالإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. تقوم المجموعة بترتيب مع الأطراف الأخرى لتقديم بعض هذه الخدمات لمستأجريها. استنتجت المجموعة إلى أنها تعمل كمورد رئيسي فيما يتعلق بهذه الخدمات حيث أنها تسيطر على الخدمات المحددة قبل تحويلها إلى العميل. وبالتالي، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات على أساس إجمالي.

إيرادات الضيافة

تمود إيرادات الضيافة إلى جميع الإيرادات المستلمة من نزلاء الفنادق. إن الخدمات المقدمة (بما في ذلك استئجار الغرف ومبيعات المواد الغذائية والمشروبات والخدمات الإضافية الأخرى) هي التزامات أداء متميزة، حيث تمثل الأسعار التي تصدر فواتير بشأنها إلى نزلاء الفنادق، أسعار بيع قائمة بذاتها. يتم الوفاء بهذه اللاتزامات مع مرور الوقت عندما يتعلق الأمر بتأجير الغرف، أي خلال فترة الإقامة داخل الفندق، وعند نقطة زمنية للسلع أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

الإيرادات من الأعمال الترفيهية

تتكون الإيرادات من أعمال الترفيه من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في المراسي وملاعب الجولف، ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

إيرادات من خدمات التعليم

يتم الإعتراف برسوم التسجيل كإيرادات عند استلامها. يتم الاعتراف بإيرادات الرسوم الدراسية خلال فترة الدراسة. يتم تسجيل الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.

إيرادات من عقود مقاولات

تقوم المجموعة ببناء عقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام مثل هذه العقود قبل بدء أعمال البناء، بموجب شروط العقود، تكون المجموعة مقيدة تعاقديًا من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. لذلك يتم الاعتراف بالإيرادات من الإنشاءات مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيراد على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبة عن عقود الإنشاءات الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم المحرز للوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البذل الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه في العقد المبرم مع العميل وتستثني المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى. يتم إطفاء تكاليف العقد المتكبدة علي مدى فترة الخدمة. لا يوجد عنصر تمويلي هام في عقود الإنشاءات مع العملاء حيث أن الفترة بين الاعتراف بالإيرادات باستخدام طريقة المدخلات والدفع هي دائمًا أقل من سنة واحدة.

عندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة كمصروف مباشرةً في الربح أو الخسارة.

إيرادات من موجودات التبريد (حتى 31 ديسمبر 2020)

يتم الإعتراف بالإيرادات من توريد المياه المبردة بناءً على الاتفاقيات. يتم الإعتراف بالإيرادات المتعلقة بالسعة التعاقدية بالمعدل الثابت، بينما يتم الإعتراف بالإيرادات فيما يتعلق باستهلاك المياه المبردة عندما يتم استهلاكها من قبل العميل بمعدلات متفق عليها. بالإضافة إلى ذلك، يتحمل العملاء رسوم توصيل لمرة واحدة.

تكاليف العقود

تشمل تكاليف العقود على جميع التكاليف المباشرة للعمالة والمواد واستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (حيثما ينطبق ذلك) وتكاليف الأعمال المتعاقد عليها من الباطن، بالإضافة إلى جزء مناسب من مصاريف البناء العامة والمصاريف العمومية والإدارية للسنة المخصصة لعقود البناء قيد التنفيذ خلال السنة بمعدل ثابت لقيمة العمل المنجز على كل عقد. يتم تحميل أي قيد استرداد في نهاية السنة المالية، إلى الربح أو الخسارة كمصاريف عامة غير موزعة.

موجودات ومطلوبات العقود

قامت المجموعة بتحديد أن موجودات ومطلوبات العقود يجب الاعتراف بها على مستوى التزام الأداء وليس على مستوى العقد، ويجب عرض كل من موجودات ومطلوبات العقود بشكل منفصل في البيانات المالية الموحدة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها ومطلوباتها التعاقدية كمتداولة وغير متداولة بناءً على توقيت ونمط تدفق المنافع الاقتصادية.

3.12 عقود الإيجار المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار ، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الأصل والتزامات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المحددة كعقود إيجار مدتها 12 شهرًا أو أقل) وعقود الإيجار الأصول منخفضة القيمة (مثل الأجهزة اللوحية وأجهزة الكمبيوتر الشخصية، والبنود الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منظم آخر أكثر تمثيلًا للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

يتم قياس التزام عقود الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، بعد خصمها باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، فإن المجموعة تستخدم سعر الإقتراض الإضافي.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوه)، مطروكًا منها حوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل ويتم قياسها مبدئيًا باستخدام المؤشر أو السعر بتاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

يتم عرض إلتزامات الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

يتم قياس التزامات عقود الإيجار لاحقًا من خلال زيادة القيمة المدرجة لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال تخفيض القيمة المدرجة لتعكس مدفوعات الإيجار التي تم إجراؤها.

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لحق إستخدام الأصل ذي الصلة) كلما:

- تغيرت مدة الإيجار أو أن هناك حدث أو تغيير هام في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس إلتزام التأجير من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل.
- تغيرت مدفوعات الإيجار نتيجة التغييرات في المؤشر أو المعدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام الإيجار من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار نتيجة للتغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام سعر الخصم المعدل).
- تم تعديل عقد الإيجار ولم يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل بتاريخ التعديل الفعلي.

يشتمل حق استخدام الموجودات على القياس الأولي للالتزامات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصًا أي حوافز تأجير مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الإستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.12 عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

عندما تتكبد المجموعة التزامًا بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب أحكام وشروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37. يتم إدراج التكاليف في حق استخدام الأصل ذي الصلة، إلى الحد الذي تتعلق بتكاليف حق استخدام الأصل ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج البضائع.

بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج القيمة العادلة على حق استخدام الموجودات التي تليها تعريف الإستثمارات العقارية. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفاؤه على مدى فترة عقد الإيجار. يتم إستهلاك حق استخدام الأصل على مدى فترة مدة الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو أن تكلفة حق الاستخدام، تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة حق الاستخدام ذات الصلة يتم إستهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض حق استخدام الأصل مع الأصل ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد. تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان حق استخدام الأصل قد انخفضت قيمته ويتم إحتساب أي خسائر محددة في انخفاض القيمة كما هو موضح في سياسة «الممتلكات والآلات والمعدات».

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وحق استخدام الأصل. يتم الاعتراف بالمدفوعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في بند «مصاريف أخرى» في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للعقود التي تحتوي على مكون إيجار واحد أو أكثر من مكونات الإيجار أو غير الإيجار، تقوم المجموعة بتوزيع البذل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس السعر النسبي المنفصل لمكون الإيجار والمجموع الكلي للسعر المنفصل للمكونات غير الإيجارية.

يتم تحديد السعر النسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي سيقوم المؤجر، أو مورد مماثل، بتحميله لشركة مقابل هذا المكون أو مكون مماثل، بشكل منفصل، إذا كان السعر المستقل الملحوظ غير متاحًا بسهولة. تقوم المجموعة بتقدير السعر المستقل، مع زيادة استخدام المعلومات القابلة للملاحظة.

يتم احتساب المكونات غير الإيجارية وفقًا لسياسات المجموعة. لتحديد مدة الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء، مؤكدة بشكل معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغيرات جوهرية في الظروف التي:

- تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و
- تؤثر على ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار لم يؤخذ في عين الاعتبار سابقاً في عملية تحديد مدة الإيجار، أو عدم ممارسة خيار تم أخذه في عين الاعتبار في السابق في عملية تحديد مدة الإيجار.

في تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بالاعتراف بحق استخدام الموجودات والالتزام عقد الإيجار بموجب عقد الإيجار فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي تكون فيها المؤجر، باستثناء عقود الإيجار (المحددة كمستأجرة بفترة تأجير تبلغ 12 أشهر أو أقل) وعقود منخفضة القيمة. بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات عقود الإيجار كمصاريف تشغيل على أساس القسط الثابت على أساس شروط عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في ترتيبات التأجير كمؤجر فيما يتعلق ببعض إستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجراً لها كإيجارات تمويلية أو تشغيلية. عندما تنتقل شروط عقد الإيجار لجميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كمقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كمقود إيجار تشغيلية.

إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تقوم بتحويل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الإستثمارات العقارية من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع شروط إيجار تتجاوز 12 شهرًا عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كمعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري ذات العلاقة. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كمعقود إيجار تشغيلية.

يتم احتساب إيرادات عقود الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية. باستثناء إيرادات الإيجار الطارئة التي يتم الاعتراف بها عند حدوثها. يتم الاعتراف بالتكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي وترتيبه كمصاريف على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كإيرادات الإيجار.

القوائم المالية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

الحوكمة

التقارير السنوية

يتم خصم حوافز الإيجار التي يتم دفعها أو مستحقة للمستأجر من مدفوعات الإيجار. وبناءً عليه، يتم الاعتراف بحوافز عقد الإيجار كتخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة عقد الإيجار، حيث تكون المجموعة، في بداية عقد الإيجار، متأكدة بشكل معقول من أن المستأجر سيقوم بممارسة هذا الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن حالات التعطيل في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في استلامها.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من عقود الإيجار بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. توزيع إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

عندما يتضمن العقد مكونات عقود التأجير وغير التأجير، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لتوزيع البذل بموجب العقد لكل مكون.

3.13 خريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الحالية والضرائب المؤجلة كدخل أو مصروف في الربح أو الخسارة للسنة، باستثناء الحالات التي تنتج فيها الضريبة عن عملية أو حدث يتم الاعتراف به في نفس الوقت أو في سنة مختلفة خارج الربح أو الخسارة، سواء في الدخل الشامل الآخر أو في حقوق الملكية مباشرة أو إندماج الأعمال.

الضريبة الحالية

يتم الاعتراف بالضريبة الحالية للسنة الحالية والسنوات السابقة والتي لم يتم دفعها أو تسجيلها كالتزام، ولكن إذا كانت الضرائب التي تم دفعها بالفعل في السنة الحالية أو السنوات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة لهذه السنوات، فيتم الإعتراف بهذه الزيادة كأصل. يتم قياس المطلوبات المتداولة الخاضعة للضريبة (الموجودات) للسنة الحالية والسنوات السابقة بالقيمة المتوقعة المدفوعة إلى (المستردة من) مصلحة الضرائب، باستخدام معدلات الضرائب الحالية (والقوانين الضريبية) أو قيد الإجراء التي سيتم إصدارها بحلول نهاية السنة المالية. يتم إجراء المقاصة للأصول والالتزامات الضريبية فقط عند استيفاء شروط معينة.

الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالفروق المؤقتة بين القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات لأغراض التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضريبة.

لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لما يلي:

- الاعتراف المبدئي بالشهرة.
- الاعتراف المبدئي بالموجودات أو المطلوبات في المعاملة التي:
 - أ. ليست إندماج أعمال.
 - ب. لا تؤثر على المحاسبة أو الربح (أو الخسارة) الخاضع للضريبة.
- الفروق المؤقتة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة والترتيبات المشتركة إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قادرة على التحكم في توقيت عكس الفروق المؤقتة ومن المحتمل أنها لن تنعكس في المستقبل المنظور.
- يتم الاعتراف بموجودات الضرائب المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة والإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى الحد الذي يحتمل أن تكون فيه الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية متاحة والتي يمكن استخدامها مقابلها. يتم تحديد الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة بناءً على خطط الأعمال المستقبلية للمجموعة. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة في تاريخ كل تقرير، ويتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يصبح من المحتمل أن تكون الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة متاحة والتي يمكن استخدامها مقابلها.

يتم قياس الضريبة المؤجلة بمعدلات الضرائب المتوقع تطبيقها على الفروق المؤقتة.

يعكس قياس الضريبة المؤجلة التبعات الضريبية التي ستنتج عن الطريقة التي تتوقع بها المجموعة، في تاريخ التقرير، استرداد أو تسوية القيمة المدرجة لموجوداتها ومطلوباتها.

يتم إجراء المقاصة للموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة فقط في حالة استيفاء بعض الشروط.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.14 العملات الأجنبية

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة المكاسب أو الخسائر الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة للبند (أي فروق التحويل على البنود التي يتم الإعتراف بالمكسب أو الخسارة في القيمة العادلة لها في الدخل الشامل الآخر أو يتم الاعتراف بالمكسب أو الخسارة لها أيضًا في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري لاستخدامه عند الاعتراف المبدئي بالأصل أو المصاريف أو الدخل (أو جزء منه) عند إلغاء الاعتراف بأصل غير نقدي أو التزام غير نقدي متعلق بالبدل المقدم، يكون تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تعترف فيه المجموعة مبدئيًا بالموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناشئة عن البدل المقدم. في حالة وجود مدفوعات أو مقبوضات متعددة مقدّمًا، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل دفعة أو استلام لبدل مقدّم.

شركات المجموعة

عند التوحيد، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدرهم الإماراتي باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. يتم تحويل بنود الإيرادات والمصاريف بمعدل أسعار الصرف للفترة، إلا في حال تقلب أسعار الصرف بشكل جوهري خلال تلك الفترة، وفي هذه الحالة، يتم استخدام أسعار الصرف بتاريخ المعاملات. يتم تصنيف فروق الصرف الناشئة، إن وجدت، كحقوق ملكية وتحويلها إلى احتياطي تحويل العملات الأجنبية. يتم الاعتراف بفروق الصرف هذه في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها إستبعاد العملية الأجنبية. تشمل تكاليف الإقتراض على الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدها المنشأة فيما يتعلق بإقتراض الأموال.

يتم التعامل مع أي شهرة ناتجة عن الاستحواذ على عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات الناشئة عن الشراء كموجودات ومطلوبات العملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري في تاريخ التقرير.

3.15 تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهرية من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهرية للاستخدام المقصود له أو لبيعها.

يتم الاعتراف بالجزء الفعال من الأداة المشتقة إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط التدفقات النقدية الفعالة لمخاطر أسعار الفائدة. في الدخل الشامل الآخر وإعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عندما يؤثر الأصل المؤهل على الربح أو الخسارة. إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات السعر الثابت لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط مخاطر أسعار الفائدة الفعلية للقيمة العادلة، فإن تكاليف الاقتراض المرسمة تعكس معدل الفائدة المتحوط له.

يتم إدراج كافة تكاليف الإقتراض الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

3.16 ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. تشمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة كما يلي:

سنوات	مباني
30 – 5	
5 – 2	آلات وماكينات
10 – 5	سكن عمال
10 – 4	أثاث وتركيبات
5 – 3	معدات مكتبية
3	أجهزة الحاسب الآلي
4	سيارات
4 – 3	تحسينات على المأجور

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدرة على أساس مستقبلي عند الإقتضاء.

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرة إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة المدرجة للأصل تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد المقدرة.

يتم استهلاك حق إستخدام الموجودات على فترة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة، أيهما أقصر.

يتم إلغاء الإعتراف ببند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استيعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن إلغاء الإعتراف بالأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإعتراف بالأصل.

3.17 أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج الممتلكات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسمة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

3.18 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة قيمتها. في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية. يتم تحويل الإستثمارات العقارية قيد التطوير إلى الإستثمارات العقارية عند إكتمالها وتصبح جاهزة للإستخدام المقصود.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئيًا بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييم السنوي الذي يتم إجراؤه من قبل مقيّم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نموذج تقييم تمت التوصية به من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاحتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغل من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح المخزون العقاري استثماراً عقارياً، فسيتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيّمته المدرجة السابقة في الربح أو الخسارة. تأخذ المجموعة بالإعتبار كدليل على بدء التطوير بهدف البيع (للتحويل من الاستثمار العقاري إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ) أو بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.18 استثمارات عقارية (يتبع)

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة. يتم إلغاء الإعراف بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ البذل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البذل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبذل غير النقدي، والبذل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1.5.

3.19 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الافتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

فيما يتعلق بعقود تطوير العقارات والمبيعات للمجموعة في مصر، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات عند نقطة زمنية يتم فيها تحويل السيطرة على وحدة العقارات إلى العملاء. يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بهذه العقود قيد التطوير حتى اكتمال المشاريع. يتم الاعتراف بالتكاليف المدرجة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز كتكاليف مباشرة عندما يتم تسليم العقار للعميل مقابل الوحدات المباعة والمخزون للوحدات غير المباعة.

فيما يتعلق ببذل قطع الأراضي المتغيرة والذي يعتمد على العوائد الفعلية من مشاريع التطوير، تعترف المجموعة بالمبالغ المدفوعة بالفعل كجزء من أعمال التطوير قيد التنفيذ. يتم لاحقاً زيادة أو تخفيض تكاليف قطع الأراضي بناءً على الدفعات الفعلية المدفوعة والعوائد على مشاريع التطوير بما يتماشى مع الترتيب مع أطراف أخرى.

3.20 المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويتكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضعه الحالي. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

عندما يتم بيع مخزون عقار، يتم الاعتراف بالقيمة المدرجة للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة. يتم تحديد القيمة المدرجة لمخزون العقارات المعترف بها في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف العائدة مباشرة المتكبدة على العقارات المباعة وتخصيص أي تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

3.21 أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع.

3.22 موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعراف المبدئي بالتكلفة. إنّ تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يتم تحميل الإطفاء على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتم الأخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، كما هو مناسب، ويتم معاملتها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في الربح أو الخسارة ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. يتم شطب أصل مالي عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة.

برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

عقود العملاء

إن عقود العملاء لها عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصًا الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء تم الإستحواذ عليها خلال السنة (إيضاحات 45.1 و 45.2). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدرة، والتي تتراوح ما بين 10 إلى 30 سنة.

علاقات العملاء/ المتأخرات

تتمتع علاقات العملاء/ المتأخرات بعمر إنتاجي محدد ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصًا الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء التي تم الحصول عليها خلال السنة (إيضاح 47.3). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدرة، والتي تقدر بـ 5 إلى 10سنوات.

3.23 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة في نهاية كل فترة تقرير على مراجعة القيم المدرجة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر إنخفاض القيمة (إن وجدت). عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن الموجودات غير الملموسة بأعمار استخدام غير محددة والموجودات غير الملموسة التي لم تصبح متوفرة للاستخدام بعد يتم اختبارها لانخفاض القيمة سنوياً على الأقل وعند وجود مؤشر على انخفاض قيمة الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال ومخاطر محددة متعلقة بالأصل لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية بخصوصها. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الإستبعاد، يتم الأخذ بالإعتبار معاملات السوق الحديثة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه المعاملات، فسيتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تعتمد المجموعة عند احتسابها لانخفاض القيمة على موازنات مفصلة وعمليات حسابية متوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص موجودات فردية لها.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. في حالة إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة اللاحق تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للإسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر إنخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي يلغي خسارة انخفاض القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

يتم اختبار الشهرة للانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض قيمة القيمة المدرجة. يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها المدرجة، يتم الإعراف بخسارة انخفاض القيمة. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

3.24 النقد والودائع قصيرة الأجل

يتكون النقد والودائع والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي الموحد من النقد في البنوك والودائع في الصناديق والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي معروف وتخضع لخطر ضئيل للتغيرات في القيمة. لفرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد ومرادفات النقد من النقد من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، صافي الحسابات البنكية المكشوفة القائمة حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سياسة المجموعة لإدارة النقد.

3.25 المخصصات

يتم الإعراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي إلزام حالي (قانوني أو إستدلالي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الإلتزام ويمكن تقدير مبلغ الإلتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كخصص يتم إحتسابه حسب أفضل التوقعات للبذل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإن قيمته المدرجة هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو كافة المخصصات، على سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم إدراج السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً. يتم إدراج المصاريف المتعلقة بالمخصصات المدرجة في الربح أو الخسارة بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالإلتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

اللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.25 المخصصات (يتبع)

العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الإعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بالإعتراف بأية خسارة انخفاض في القيمة تم تكيدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقع استلامها بموجبها. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشئة عن عدم الوفاء به.

المطلوبات الطارئة المستحوذ عليها من إندماج الأعمال

يتم قياس المطلوبات الطارئة التي تم الإستحواذ عليها من إندماج الأعمال مبدئيًا بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. في نهاية فترات التقارير اللاحقة، يتم إعادة قياس هذه الالتزامات الطارئة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37 والمبلغ المعترف به مبدئيًا مطروحاً منه المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 أيهما أعلى.

3.26 مخصص مزاي الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات المقدرة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى تاريخ التقرير. يتم كذلك احتساب مخصص لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لسياسات المجموعة والتي تساوي على الأقل المنافع المستحقة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترة خدمتهم حتى تاريخ التقرير. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات الغير متداولة.

بالنسبة للموظفين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2000 المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات إلى الأرباح أو الخسائر خلال فترة خدمة الموظفين.

3.27 الدفعات على أساس الأسهم

بالنسبة للدفعات التي تتم تسويتها على أساس نقدي للموظفين، يتم الإعتراف بالالتزامات مقابل الخدمات المستحوذ عليها، بالقيمة العادلة والتي يتم قياسها مبدئيًا في تاريخ المنحة وفي تاريخ كل تقرير حتى تاريخ التسوية، مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة مطروحاً منها أي تغيرات في الإستثمارات المحتفظ بها في الربح أو الخسارة. ليس لدى المجموعة أي دفعات على أساس الأسهم.

3.28 منح حكومية

لا يتم الإعتراف بالمنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالتزام المجموعة بالشروط المرتبطة بها واستلام المنح.

يتم الإعتراف بالمنح الحكومية في الربح أو الخسارة على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم ادراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى الربح أو الخسارة بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

يتم الإعتراف بالمنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكيدها فعلياً أو لفرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في الربح أو الخسارة في الفترة التي تصبح مستحقة فيها. يتم إدراج منفعة القرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملائم.

3.29 الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لإحدى الشركات والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

الموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة، إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات مالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إلا إذا تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ومع ذلك، يجوز للمجموعة بشكل غير قابل للإلغاء، عند الإعتراف المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، اختيار عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

المطلوبات المالية

يتم تصنيف وقياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، باستثناء:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس هذه المطلوبات، بما في ذلك المشتقات المالية التي تعتبر مطلوبات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلاً للاستبعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

عند الإعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند السماح بذلك، أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر صلة، وذلك إما بسبب:

- يلغي أو يقلل إلى حد كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يُشار إليه أحياناً بـ«عدم التطابق المحاسبي») والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الإعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً للأسس مختلفة؛ أو
- يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

القروض والسلفيات

بعد الإعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح والخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة. تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

الصكوك

يتم إدراج الصكوك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم احتساب الربح العائد إلى الصكوك من خلال تطبيق معدل الربح السائد في السوق، في وقت الإصدار، لأدوات الصكوك المماثلة، ويتم إضافة أي فرق مع الربح الموزع إلى القيمة المدرجة للصكوك.

أدوات مالية مشتقة

تقوم المجموعة بإبرام معاملات متنوعة للأدوات المالية المشتقة لإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة، بما في ذلك مقايضات أسعار الفائدة. لمزيد من التفاصيل حول الأدوات المالية المشتقة تم الإفصاح عنها في إيضاح 23. يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئيًا بالقيمة العادلة بتاريخ الدخول في العقود المشتقة ويتم إعادة قياسها لاحقاً إلى قيمتها العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة مباشرةً في الربح او الخسارة إلا في حال كانت الأداة المشتقة مصنفة وفعالة كأداة تحوط، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف بالربح أو الخسارة على طبيعة علاقة التحوط.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.29 الأدوات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

أدوات مالية مشتقة (يتبع)

يتم الاعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي في حين يتم الاعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة السالبة كالإتزام مالي. لا يتم مقاصة المشتقات في البيانات المالية الموحدة ما لم يكن لدى المجموعة حق قانوني والنية في التسوية. يتم إدراج المشتقات كأصل غير متداول أو لإتزام غير متداول في حال كان الإستحقاق المتبقي للأداة أكثر من 12 شهر وعندما لا يكون من المتوقع بأن يتم تحقيق أو تسديد الأداة المالية المشتقة خلال 12 شهر. يتم إدراج المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو كمطلوبات متداولة.

المشتقات الضمنية

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف يعتبر أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، عندها تنطبق السياسة المتعلقة بالتصنيف والقياس، بما في ذلك الانخفاض في القيمة المتعلق بالموجودات المالية، على العقد المختلط بالكامل.

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف لا يعد أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، يتم فصل المشتق الضمني عن المضيف ويتم احتسابه كمشتق إذا، و فقط إذا:

- لم تكن الخصائص الاقتصادية ومخاطر المشتق الضمني مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالخصائص الاقتصادية ومخاطر المضيف؛
- استيفاء أداة مستقلة بنفس شروط المشتق الضمني لتعريف المشتق؛ و
- لا يتم قياس العقد المختلط بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة (أي لا يعتبر المشتق المتضمن في التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة منفصلاً).

عندما يحتوي عقد على واحدة أو أكثر من المشتقات الضمنية وعندما لا يكون المضيف أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، يجوز للمجموعة تصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلا إذا:

- لم تقم المشتقات الضمنية إلى حد كبير بتعديل التدفقات النقدية والتي قد يتطلبها العقد؛ أو
- من الواضح مع قليل من التحليل أو بدونه أنه عندما يتم لأول مرة أخذ أداة مختلطة مماثلة في الاعتبار، يعتبر فصل المشتقات الضمنية محظوراً، مثل خيار الدفع المسبق المتضمن في قرض والذي يسمح لصاحب القرض بدفع القرض مقدماً مقابل تكلفته المطفأة تقريباً.

عندما يتطلب فصل المشتق الضمني عن مضيفه، ولكنه غير قادر على قياس المشتقات الضمنية بشكل منفصل سواء عند الاستحواذ أو في نهاية فترة التقارير المالية اللاحقة، يتوجب عليه تصنيف العقد المختلط بالكامل كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة. لا يجب على الشركة إعادة تصنيف أي التزام مالي.

قياس الموجودات والمطلوبات المالية

القياس المبدئي

عند الاعتراف المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إصدار أصل مالي أو التزام مالي، في حالة الأصل المالي أو الالتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق للموجودات المالية

بعد الاعتراف المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه بـ:

- التكلفة المطفأة ناقصاً الانخفاض في القيمة؛
- القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ناقصاً الانخفاض في القيمة؛ أو
- القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تقييم الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم الإفصاح عنه أدناه.

تنطبق متطلبات محاسبة التحوط المفصح عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبند تحوط.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة بعكس نموذج خسارة الائتمان المتكبدة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. ليس من الضروري أن يقع حدث ائتماني قبل أن يتم إدراج خسائر الائتمان.

يتم الاعتراف مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاضعة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ما يلي:

- استثمارات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛
- الأرصدة البنكية؛
- الذمم المدينة التجارية؛
- ذمم الإيجار المدينة؛
- موجودات المقود؛ و
- التزامات القروض وعقود الضمان المالي.

اعتمدت المجموعة النهج المبسط لقياس الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة وموجودات المقود. بموجب النهج المبسط، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة عندما يكون هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. على الصعيد الآخر، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على الأدوات المالية بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان لمدة 12 شهر. يعتمد تقييم فيما إذا كان يجب إدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على الارتفاعات الجوهرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الإدراج المبدئي بدلاً من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تعثر فعلي.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية التي تكون معقولة وقابلة للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن نتائج التقييم السابق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي عندما تتجاوز مدفوعاتها التعاقدية أكثر من 30 يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

على الرغم مما سبق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية لم ترتفع بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن لأداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

- للاداة المالية مخاطر منخفضة في التعثر؛
- يتمتع المقترض بقدرة قوية على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي لديه مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيفه الائتماني الداخلي أو الخارجي بـ«درجة استثمار» وفقاً للتعريف المتعارف عليه عالمياً.

تقوم المجموعة بشكل منتظم بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد فيما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وتقوم بتعديلها كما هو مناسب لضمان أن تكون المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً.

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث تعثر لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أحد المعايير التالية مشكوك فيه تحصيلها إلى حد كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار آخر للتعثر هو الأنسب:

- عندما يكون هناك خرق للمهود المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد كامل المبالغ إلى الدائنين، بما في ذلك المجموعة.

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو محصلة احتمالية التعثر في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) والتعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية التي تم تعديلها بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التعثر للموجودات المالية، فيتم تمثيل ذلك بإجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقارير المالية.

عندما يتم قياس خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على أساس جماعي لاستيفاء الحالات التي قد لا يتوفر فيها دليل على حدوث ارتفاعات جوهرية في مخاطر الائتمان على مستوى الأداة الفردية، يتم تجميع الأدوات المالية في مجموعات لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. يتم مراجعة المجموعة بانتظام من قبل الإدارة لضمان أن مكونات كل مجموعة لا زالت تتشارك خصائص مخاطر ائتمان مماثلة.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.29 الأدوات المالية (يتبع)

إلغاء الإعتراف

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إلغاء الإعتراف به من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عند:

- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو قيامها بافتراض دفع التزامات مقابل التدفقات النقدية بالكامل من دون أي تأخير جوهري لطرف ثالث وفقاً لاتفاقية وساطة؛ و (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، أو (ب) عدم تحويل المجموعة أو احتفاظها بكافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، ولكن قيامها بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل في اتفاقية وساطة، فإنها تقوم بتقييم ما إذا، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومنافع الملكية. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ إلى حد كبير بكافة مخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة بالإعتراف بالأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالإعتراف بالالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة الأصلية للأصل أو أقصى مبلغ للبدل الذي قد يتطلب من المجموعة دفعه، أيهما أقل.

مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد هناك نية للتسوية على أساس الصافي، ولتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

ترتيبات التحوط

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود العملات الآجلة وعقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة، على التوالي. يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة ومطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات كـ:

- تحوطات القيمة العادلة عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المدرج أو التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات التدفقات النقدية عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحتملة بدرجة كبيرة والتي قد تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات لصافي الاستثمار في عملية أجنبية

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة رسمياً بتصنيف وتوثيق علاقة التحوط التي ترغب في تطبيقها على محاسبة التحوط وأهداف وإستراتيجية إدارة المخاطر لتنفيذ أنشطة التحوط.

تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للبند المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط لها كجزء من القيمة المدرجة للبند المتحوط له ويتم إدراجها أيضاً في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. بالنسبة لأنشطة التحوط للقيمة العادلة المتعلقة بالبنود المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إعطاء أي تعديل على القيمة المدرجة من خلال الربح أو الخسارة على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إعطاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المتحوط له للتغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها، إذا تم استبعاد البند المتحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرةً في الربح أو الخسارة.

عندما يتم تصنيف التزام ثابت غير مدرج كبند متحوط منه، يتم إدراج التغير التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام الثابت العائد إلى المخاطر المتحوط منها كأصل أو التزام مع إدراج الأرباح أو الخسائر المقابلة في الربح أو الخسارة.

تحوطات التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفقال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر في احتياطي التحوط للتدفقات النقدية. في حين يتم إدراج أي جزء غير فعال على الفور في الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي التحوط للتدفقات النقدية إلى الربح أو الخسارة المتراكمين على أداة التحوط والتغيرات المتراكمة في القيمة للبند المتحوط منه، أيهما أقل.

إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر ضمن الدخل الشامل المتراكم إذا كانت لا تزال التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور ضمن الأرباح والخسائر كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف، وفور ظهور التدفقات النقدية المتحوط لها، يجب أن يتم احتساب أي مبلغ متبقي في الدخل الشامل الآخر المتراكم اعتماداً على طبيعة المعاملة الأساسية كما هو موضح أعلاه.

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، والمبينة في إيضاح 3 عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات الإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات التي تأثرت في الفترة المستقبلية.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم تسجيل الاختلاف في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر على تلك الفترة، أو في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

فيما يلي القرارات الحساسة، عدا تلك التي تتضمن تقديرات (الموضحة أدناه بشكل منفصل)، والتي قامت الإدارة باتخاذها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها أكثر تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات إستثمارية أو ممتلكات وآلات ومعدات أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الإستثمارية والممتلكات والآلات والمعدات والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالإعبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 16، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 40، والإستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بمحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع العقارات، استنتجت المجموعة إلى أن السلع والخدمات التي تم تحويلها في كل عقد تشكل التزام أداء واحد. على وجه الخصوص، تشمل السلع والخدمات الموعودة في عقود بيع العقارات قيد التطوير بشكل أساسي أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. بشكل عام، إن المجموعة مسؤولة عن جميع هذه السلع والخدمات والإدارة العامة للمشروع. على الرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تعتبرها كالتزام أداء واحد لأنها ليست مميزة في سياق العقد. تستخدم المجموعة تلك السلع والخدمات كمدخلات وتوفر خدمة هامة لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تم التعاقد فيه مع العميل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

اللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (يتبع)

استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. وبناءً عليه، قامت المجموعة بتقييم توقيت الإعتراف بالإيرادات من بيع العقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية من المستشار القانوني للمجموعة.

يتم الاعتراف بأغلبية عقود المجموعة المتعلقة ببيع عقارات مكتملة عند نقطة زمنية محددة يتم فيها تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع عمومًا أن تنتقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بالنسبة للتبادلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث هذا عند استيفاء جميع الشروط الهامة.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير، استنتجت المجموعة بشكل عام أنه تم استيفاء المعايير مع مرور الوقت، وبالتالي، الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر هذه العقود هي عقود عقارات تم بيعها لعميل واحد لكامل الأرض والمبنى أو لعقار متعدد الوحدات. أخذت المجموعة في الاعتبار العوامل الواردة في عقود بيع العقارات واستنتجت إلى أن السيطرة على عقار متعدد الوحدات يتم تحويلها إلى العميل مع مرور الوقت للأسباب التالية:

- يُنتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه. أي أن المجموعة قد أخذت في الاعتبار العديد من العوامل التي تشير إلى أن العميل يسيطر على العقار المشيد جزئيًا عند بنائه.
- لا يُنتج عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل. علاوة على ذلك، للمجموعة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. وقد أخذت في الاعتبار العوامل التي تشير إلى أنه مفيد (تعاقديًا أو عمليًا) من توجيه العقار قيد التطوير لاستخدام آخر أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المنجز حتى تاريخه (عادة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول). عند اتخاذ هذا القرار، أخذت المجموعة بالإعتراف بعناية في الشروط التعاقدية وكذلك أي تشريع أو سابقة قانونية يمكن أن تكمل أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير في مصر، استنتجت المجموعة بشكل عام إلى أنه لم يتم استيفاء معايير مرور الوقت، وبالتالي، فإنها تعترف بالإيرادات عند نقطة زمنية محددة.

عند إبرام عقود الإنشاء (للإنشاء أهل لعميل)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن أداء المجموعة ينتج عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه.

حددت المجموعة أن طريقة الإدخال هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز لهذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتكبدها المجموعة وتحويل البضائع والخدمات إلى العميل.

عند إبرام العقود لتقديم الخدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن العميل يستلم ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي يوفرها أداء المجموعة عند قيام المجموعة بأدائها.

في حالة عدم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد، عندما يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد الوقت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من بدلات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير بدلات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة «المبلغ الأكثر احتمالاً» بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ البدلات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم الإعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام بدلات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

اعتبار عنصر التمويل الهام في العقد

بالنسبة لبعض العقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على تأمين أولي. استنتجت المجموعة إلى أن هذا التأمين لا يعتبر عنصر تمويل هام لأنه لأسباب أخرى غير توفير التمويل للمجموعة. يتم استخدام التأمينات الأولية لحماية المجموعة من فشل الطرف الآخر في إستمكال بعض أو كافة التزاماته بموجب العقد بشكل مناسب حيث لا يكون للعملاء تاريخ ائتماني محدد أو لديهم تاريخ من المدفوعات المتأخرة.

بدل الضمانات

تتضمن عقود بيع العقارات على ضمانات معينة تغطي فترة تصل إلى ستة واحدة بعد الانتهاء من العقار، مثل تلبية العقارات لمتطلبات الأداء التشغيلي المحددة. قامت المجموعة بتقييم أن هذه الشروط تمثل ضمانات «من نوع التأكيد» التي يتم تقديمها تقديمها كضمانات جودة، وبالتالي يتم إحتسابها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 37.

تغييرات العقد

يتم الاعتراف بتغييرات العقد كإيرادات فقط إلى الحد الذي يحتمل فيه ألا يؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تأخذ الإدارة في الاعتبار الخبرة السابقة وتطبيق شروط العقد والعلاقة مع العملاء في اتخاذ قراراتهم.

مطالبات العقد

يتم الاعتراف بمطالبات العقود كإيرادات فقط عندما تعتقد الإدارة أنه فقط بالقدر الذي يحتمل فيه أنها لن تؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام المتعلقة بمطالبات العقود بشكل دوري ويتم إجراء التعديلات في الفترات المستقبلية، إذا أشارت التقييمات إلى أن هذه التعديلات مناسبة.

تحديد ما إذا كان الاستحواذ أعمال أو موجودات

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى إصدار أحكام هامة لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة تشكل نشاط وما إذا كانت قد حصلت على السيطرة على واحد أو أكثر من الموجودات. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمال، يتم إحتساب الاستحواذ كإستحواذ أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والذي يتطلب، لكي يتم اعتباره أعمال، يجب أن يتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذة، على الأقل، مدخلات وعملية جوهرية تساهم مقًا بشكل هام في القدرة على إنشاء مخرجات.

إعتبار المدير الرئيسي مقابل الوكيل

إن التزام أداء المجموعة في إحدى الشركات التابعة هو الترتيب لتوفير السلع أو الخدمات المحددة من قبل طرف آخر لا يتحكم في السلع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل طرف آخر قبل تحويل تلك السلع أو الخدمات إلى العميل. عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء، تعترف المجموعة بالإيرادات في مبلغ أنغاب الإدارة التي تتوقع أن تكون مستحقة لها مقابل ترتيب السلع أو الخدمات المحددة التي سيقدمها الطرف الآخر. يمثل الالتزام الأساسي للمجموعة في الترتيب لخدمات التطوير لمشاريع التطوير، وبناءً عليه، تعمل المجموعة كوكيل في مشاريع التطوير هذه حيث:

- لا تقوم المجموعة بالسيطرة على السلع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل أطراف أخرى قبل تحويل الخدمات إلى العميل.
- لا تقع المسؤولية الأساسية عن الوفاء بالوعد على عاتق المجموعة.
- لا تتحمل المجموعة أي مخاطر متعلقة بالمخزون منذ امتلاك البنية التحتية، كما هو منصوص عليه في عقود الإدارة.
- ليس لدى المجموعة مخاطر الأسعار على عقود التطوير.
- يحفظ العملاء بالحق في استبعاد المجموعة كمدير مشاريع التطوير بناءً على ما يناسبهم دون تقصير من المجموعة.

استخدام الوسيلة العملية عند الاعتراف بالرسوم الإدارية

تماشياً مع الاتفاقية مع حكومة أبوظبي («الحكومة»)، تشرف المجموعة على إدارة جميع مشاريع المنشأة («المنشأة») إلى جانب إدارة عملياتها. وفقًا للاتفاقية المبرمة بين الحكومة والمنشأة والمجموعة، يحق للمجموعة الحصول على رسوم إشراف محتسبة على أساس إجمالي تكلفة التطوير المدفوعة للمشاريع الرأسمالية مقابل تقديم خدمات الإدارة. تماشياً مع الترتيب التعاقدي مع الحكومة، قامت المجموعة بتقييم أن لها الحق في الحصول على بدل من الحكومة مقابل مبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة الأداء المكتمل للعميل حتى تاريخه يتم تحديده بناءً على النقد الفعلي المدفوع لمشاريع المنشأة على النحو المتفق عليه بين الطرفين. بناءً على ذلك، تماشياً مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، تستخدم المجموعة الوسيلة العملية وتعترف بالرسوم الإدارية على أساس مبلغ الفاتورة المحدد بناءً على النقد الفعلي المدفوع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

اللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

تقييم السيطرة

تشرف المجموعة على إدارة المنشأة إلى جانب إدارة عملياتها بهدف تحسين أدائها وإدارة العقود مع المفاوضين والاستشاريين فيما يتعلق بمشاريعها. على الرغم من أن المجموعة مخولة بإدارة جميع عمليات المنشأة، فقد قدرت المجموعة أنها لا تسيطر على المنشأة حيث:

- تقوم المجموعة بتنفيذ أنشطة إدارية نيابة عن الحكومة وليس لديها أي حصة ملكية في المنشأة؛
- لا تتعرض المجموعة لعائدات متغيرة للمنشأة حيث إنها تفرض رسوم إدارة ثابتة على إجمالي مبلغ الفاتورة لتكاليف التطوير التي يتم تسديدها من قبل الحكومة وتشمل مسؤوليات المجموعة فقط إدارة المشاريع التي يتم تنفيذها بواسطة مفاوضين من قبل أطراف أخرى؛
- ليس للمجموعة الحق في تحويل أي من مشاريع المنشأة لنفسها دون أي موافقة مسبقة من الحكومة؛
- على الرغم من أن المجموعة لها الحق في ترشيح أعضاء مجلس إدارة المنشأة وتعيين إدارتها التنفيذية وتمثيل الحكومة في الجمعيات العمومية، إلا أن المجموعة ستبقى بحاجة إلى موافقة الحكومة في أداء هذا الدور الذي لا تزال تشرف على الإنجاز / تسليم المشاريع و / أو تصفية المنشأة نيابة عن الحكومة، وسيكون هذا أيضًا من اختصاص مجلس الإدارة؛ و
- تحتفظ الحكومة بالحق في استبعاد المجموعة من منصب مدير المشاريع بناءً على ما يناسبها دون تقصير من المجموعة.

4.2 التقديرات والإفتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تحمل مخاطر هامة قد تسبب تعديلات جوهرية على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة تقارير السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

قياس التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير الإعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى المدخلات من أجل الوفاء بالتزام الأداء المتعلق بإجمالي المدخلات المتوقعة لإستيفاء التزام الأداء، أي استكمال العقار. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً. تستخدم المجموعة بشكل عام طريقة التكاليف المتكيدة كمقياس للتقدم المحرز في عقودها لأنها تصور أداء المجموعة بشكل أفضل. بموجب طريقة قياس التقدم المحرز هذه، يتم قياس مدى التقدم المحرز نحو الإنجاز بناءً على نسبة التكاليف المتكيدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكبد التكاليف، ولكن لا تساهم في التقدم المحرز في الوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تستبعد المجموعة تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة أيضًا بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متكيدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدي للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

- بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية المتعلقة بها؛
- بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المصدقة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و
- بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المستغرق.

إحتساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة. بموجب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم المجموعة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. تعتبر الخسارة بافتراض التضرر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الإعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التضرر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التضرر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة. ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

اعترفت المجموعة بمخصص خسارة ائتمانية متوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بمبلغ 32,448 ألف درهم (31 ديسمبر 2020: 41,193 ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ 341,302 ألف درهم (31 ديسمبر 2020: 364,371 ألف درهم).

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل الخ)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور وربحيته المستهدفة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بناءً على طريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة تقييم فترة الإحتفاظ المتبقية وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة وضع تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعوائد الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدى %	
معدلات الرسملة	6.5 – 11.5

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد التنفيذ

يتم إدراج المخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال التطوير قيد التنفيذ بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار المبيعات وتكاليف الإكمال والسلف المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية فترة التقرير. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة الحالية من قبل المجموعة بعد أخذ المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما كان ذلك متاحًا.

يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع إلى التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم مختلفة تأخذ في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقارات مثل أسعار البيع المتوقعة وتخطيط الموقع (بما في ذلك الموافقة على التخطيط) وتكاليف البناء والتكلفة المبالغ المستردة ومعدلات المبيعات (لكل متر مربع) ومعدلات الخصم الخ، وتتضمن جميعها على عنصر الحكم وعدم اليقين. إن أسعار البيع المتوقعة لها عدم يقين متأصل نتيجة التغيرات في ظروف السوق. يمكن أن تختلف تكاليف البناء المتوقعة باختلاف ظروف السوق ويمكن كذلك تقديرها بشكل غير صحيح نتيجة التغييرات في تخطيط الموقع أو أسلوب البناء أو الظروف غير المتوقعة التي تنشأ أثناء البناء.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات المقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق التي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقضا التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم تقييم العقارات المصنفة كممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الموجودات لخسارة انخفاض في القيمة. يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات الفندق المصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة بنهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)
4.2 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقرير مالي سنوي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 38. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

ضرائب الدخل

يتعلق مخصص الضريبة الحالية للمجموعة بمبلغ 103,424 ألف درهم بتقييم الإدارة لمبلغ الضريبة المستحقة الدفع على المراكز الضريبية المفتوحة حيث لا يزال يتعين الاتفاق على الالتزامات مع مصلحة الضرائب ذات الصلة.

الضرائب المؤجلة

يتم الاعتراف بموجودات الضرائب المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن الاستفادة منه مقابل الخسائر. هناك حاجة إلى حكم من الإدارة هام لتحديد مبلغ موجودات الضريبة المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، بناءً على التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

لدى المجموعة مبلغ 36,030 ألف درهم من موجودات الضرائب المؤجلة غير لمعترف بها للفروق المؤقتة القابلة للخصم والخسائر الضريبية المرحلة. تتعلق هذه الخسائر بالشركات التابعة التي لها تاريخ من الخسائر، ولا تنتهي صلاحية هذه الخسائر وقد لا يتم استخدامها لمقاصة الدخل الخاضع للضريبة في أي مكان آخر في المجموعة. لا يوجد لدى الشركات التابعة أي فروق مؤقتة خاضعة للضريبة ولا أي فرص تخطيط ضريبي متاحة يمكن أن تدعم جزئيًا الاعتراف بهذه الخسائر أو الفروق المؤقتة القابلة للخصم كموجودات ضريبية مؤجلة. وعلى هذا الأساس، قررت المجموعة أنه لا يمكنها الاعتراف بالموجودات الضريبة المؤجلة على الخسائر الضريبية المرحلة والفروق المؤقتة القابلة للخصم.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد

كما هو مبين في إيضاح 45، يتم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحقة والمطلوبات المقبولة من إندماج الأعمال بقيمتها العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائيي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم. إن الافتراضات والتقديرات الأساسية في تقييم القيم العادلة مبنية بالتفصيل في الإيضاحات 6 و 45.

5 ممتلكات وآلات ومعدات

الزيادة	أراضي ومباني ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أثاث وركييات ألف درهم	آلات ومركبات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسب آلي ألف درهم	سيارات ألف درهم	تجهيزات على الماكور ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	إجمالي ألف درهم
في 1 يناير 2020	6,726,855	-	22,519	(37,692)	(90,746)	-	-	(4,830)	78,208	9,622,533
إضافات	-	-	-	(37,692)	-	-	-	-	10,637	95,877
إلغاء الاعتراف من بيع أعمال (إيضاح 5.1)	-	-	(2)	(2)	-	(2,676)	-	(4,830)	(362,617)	(1,830)
استيعادات (إيضاح 5.3)	-	-	(1,841)	-	(8,156)	(4)	(350)	-	(108,249)	(26,617)
في 1 يناير 2021	6,620,936	1,429,268	1,429,268	640,810	78,970	77,083	24,991	92,215	87,015	9,220,927
إضافات	29,205	-	10,234	-	68	1,549	836	6,549	35,302	96,883
إحويلات من أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 1.4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تحويلات من استثمارات عقارية، صاهي (إيضاح 7)	136,474	-	-	-	-	-	-	-	-	136,474
تم الاعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح 4.5)	158,202	-	5,381	9,298	-	2,960	7,285	11,460	30,199	230,189
استيعادات (إيضاح 5.3)	-	-	(9,442)	(4,408)	(5,536)	(891)	(2,357)	(7,885)	-	(30,519)
في 31 ديسمبر 2021	7,204,013	1,429,268	646,983	83,928	78,500	184,848	30,755	102,339	152,516	9,913,150
الاستهلاك المراكزم وخسائر انخفاض القيمة										
في 1 يناير 2020	3,774,625	1,410,446	560,471	100,093	95,894	125,078	19,694	31,642	-	6,117,943
الانخفاض في القيمة (إيضاح 3.2)	169,119	1,882	28,360	23,810	6,599	14,816	2,219	-	-	260,334
إلغاء الاعتراف من بيع شركات تابعة (إيضاح 4.6)	-	1,396	-	-	-	-	-	-	-	1,396
إلغاء الاعتراف من بيع أعمال (إيضاح 5.1)	(8,833)	-	(2)	(50,899)	-	(597)	-	-	-	(59,734)
استيعادات (إيضاح 5.3)	(24,480)	-	(1,072)	(1,095)	(23,850)	(4)	(350)	(3,560)	-	(34,515)
في 1 يناير 2021	3,910,431	1,413,724	587,036	71,909	73,837	139,293	21,563	41,611	-	6,259,404
المحمل للسنة	156,270	1,882	27,513	3,095	2,301	12,948	1,794	12,757	-	218,560
التحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح 7)	18,000	-	-	-	-	-	-	-	-	29,060
استيعادات (إيضاح 5.3)	(126,443)	-	-	-	-	(673)	(2,357)	(2,438)	-	(126,443)
في 31 ديسمبر 2021	3,958,258	1,415,606	604,770	71,233	70,673	151,568	21,000	51,930	11,060	6,356,098
القيمة المدرجة										
في 31 ديسمبر 2021	3,245,755	13,662	42,213	12,695	7,827	33,280	9,755	50,409	141,456	3,557,052
في 31 ديسمبر 2020	2,710,505	15,544	53,774	7,061	3,246	30,346	3,428	50,604	87,015	2,961,523

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

5 ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
تكلفة مباشرة	4,073	7,091
مصاريف عمومية وإدارية	214,487	253,243
	218,560	260,334

5.1 في 31 ديسمبر 2020، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر لبيع أعمال وموجودات فندق ويستن ومنتجج أبوظبي للجولف بالإضافة إلى قطعة أرض مجاورة لمنتجج أبوظبي للجولف. بلغ إجمالي البذل المخصص لفندق ويستن ومنتجج أبوظبي للجولف بناءً على القيمة العادلة النسبية لجميع العقارات 137,591 ألف درهم (منها 23,837 ألف درهم مستحق في 31 ديسمبر 2020). نتج عن البيع ربح من استبعاد بمبلغ 58,432 ألف درهم تم إدراجه في الربح أو الخسارة.

5.2 تمثل أعمال رأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة على تطوير وتحسين مرافق الضيافة والترفيه التي كانت قيد الإنجاز في تاريخ التقرير وسيتم تحويلها إلى فئة الأصول ذات الصلة للممتلكات والآلات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود.

5.3 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات نتج عنها خسارة من الإستبعاد بمبلغ 2,037 ألف درهم (2020: مكسب بمبلغ 54 ألف درهم).

تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بعقود إستجار أراضي بقيمة 96,388 ألف درهم (2020: 86,609 ألف درهم). تم تسجيل الاستهلاك المحمل بمبلغ 4,574 ألف درهم مقابل حق إستخدام الموجودات خلال السنة (2020: 3,848 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هو 30 سنة. لم تكن هناك إضافات إلى حق إستخدام الموجودات خلال السنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على عقد الإيجار.

تم رهن بعض الأراضي والمباني كممتلكات والآلات والمعدات كضمان مقابل القروض البنكية كما هو مبين في إيضاح 1.9.

تتضمن الأراضي والمباني على عقارات فندقية تبلغ قيمتها المدرجة 1,855 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 1,949 مليون درهم).

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة انخفاض القيمة التي نتج عنها انخفاض في القيمة بمبلغ 29,060 ألف درهم (2020: 1,396 ألف درهم). يظهر الإيضاح 4 التقديرات الهامة غير المؤكدة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع والافتراضات الهامة المستخدمة.

خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل المبنى المصنف ضمن الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة مدرجة بمبلغ 46,277 ألف درهم إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الاستخدام. تم الاعتراف بأرباح إعادة التقييم بمبلغ 73,623 ألف درهم ضمن «احتياطي إعادة تقييم الموجودات» في حقوق الملكية.

6 الموجودات غير الملموسة والشهرة

الشهرة ألف درهم	عقود العملاء ألف درهم	علاقة العملاء / المتأخرات ألف درهم	برامج حاسب ألي ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
التكلفة				
في 1 يناير 2020	17,860	179,809	-	290,003
إضافات	-	-	14,095	14,095
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح 45)	3,151	-	9,111	12,262
تم إلغاء الاعتراف بها عند خسارة السيطرة على الشركات التابعة (إيضاح 46)	-	(179,809)	-	(179,809)
إستبعاد أعمال (إيضاح 5)	(17,752)	-	(220)	(17,972)
في 1 يناير 2021	3,259	-	106,209	118,579
إضافات	-	-	19,107	19,107
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح 45)	104,028	133,090	2,010	282,123
إستبعادات	-	-	(3,681)	(3,681)
في 31 ديسمبر 2021	107,287	133,090	123,645	416,128
الإطفاء المتراكم				
في 1 يناير 2020	-	13,961	-	97,780
المحمل للسنة	-	7,682	-	14,457
تم إلغاء الاعتراف بها عند خسارة السيطرة على الشركات التابعة (إيضاح 46)	-	(21,643)	-	(21,643)
إستبعاد أعمال (إيضاح 5)	-	-	(100)	(100)
في 1 يناير 2021	-	-	90,494	90,494
المحمل للسنة	-	18,989	9,998	35,702
إستبعادات	-	-	(3,263)	(3,263)
في 31 ديسمبر 2021	-	18,989	97,229	122,933
القيمة المدرجة:				
في 31 ديسمبر 2021	107,287	114,101	26,416	293,195
31 ديسمبر 2020	3,259	-	15,715	28,085

تقوم المجموعة باختيار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة، أو بشكل أكثر تكرارًا إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد إنخفضت قيمتها. إن معظم الشهرة المعترف بها من قبل المجموعة تتعلق بشركة سوديك (بمبلغ 85,413 ألف درهم) والشهرة المتبقية تتعلق بقطاع الاستثمارات الرئيسية.

الإستحواذات خلال السنة

تتضمن عقود العملاء / المتأخرات وعلاقة العملاء الموجودات غير الملموسة المستحوذة من خلال إندماج الأعمال. إن عقود العملاء / المتأخرات لها أعمار إنتاجية من 5 إلى 10 سنوات. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في الإحتساب هي: - معدل خصم من 16٪ إلى 18.5٪ ، ومعدل نمو يصل إلى 7٪.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

7 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة واستثمارات عقارية قيد التطوير. كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

	2021			2021		
	عقارات مكتملة ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	15,893,723	569,193	16,462,916	176,155	569,193	16,782,476
إضافات خلال السنة	79,643	176,155	255,798	176,155	79,643	255,798
تم الاعتراف بها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح 45.1)	252,246	677,555	929,801	677,555	252,246	929,801
إعادة تقييم عند التحويل من ممتلكات وآلات ومعدات استيعادات	73,623	-	73,623	-	73,623	73,623
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة، صافي مبالغ مشطوبة	135,737	10,646	146,383	10,646	135,737	146,383
تحويلات من/ (إلى):	-	(8,598)	(8,598)	(8,598)	-	(8,598)
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)	(246,223)	(16,694)	(262,917)	(16,694)	(246,223)	(262,917)
أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 7.1 و13)	573,662	-	573,662	-	573,662	573,662
الرصيد في نهاية السنة	16,617,678	1,408,257	18,025,935	1,408,257	16,617,678	18,025,935

7.1 يمثل ذلك تحويل العقارات من أعمال تطوير قيد الإنجاز نتيجة للتغيير في الاستخدام منذ أن دخلت المجموعة في عقود إيجار تشغيلية مع أطراف أخرى للعقارات عند إكمالها خلال السنة.

تشمل الاستثمارات العقارية على حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي بإستجار الأراضي بمبلغ 252,408 ألف درهم (2020: 290,400 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هي 25 سنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على هذه الإيجارات.

باستثناء بعض الإستثمارات العقارية للمجموعة والتي هي مرهونة كضمان مقابل القروض البنكية، لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق إستثماراتها العقارية (إيضاح 19).

تتكون الإستثمارات العقارية قيد التطوير بشكل رئيسي من قطع أراضي قيد التطوير حيث وافقت المجموعة على خطة لتطوير عقارات تجارية وسكنية. يتم تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية.

تمثل الإستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة وجمهورية مصر العربية («مصر»).

يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير بناءً على التقييم الذي تم إجراؤه من مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. عند تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية، فإن الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم كما في 30 نوفمبر 2021، باستثناء الإستثمارات العقارية المعترف بها كجزء من اندماج الأعمال التي تم تقييمها كما في 30 سبتمبر 2021 (إيضاح 45.1). وتعتقد الإدارة أنه لم تكن هناك تغييرات جوهرية على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بين 30 نوفمبر 2021 و 31 ديسمبر 2021. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعدم اليقين من التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة راجع إيضاح 4.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متوافقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13. يتم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1، 2 أو 3 خلال سنة 2021 أو سنة 2020.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على 13 عقار (2020: 13 عقار) من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة 14,249,507 ألف درهم (2020: 13,502,608 ألف درهم). يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 954,719 ألف درهم (2020: 890,112 ألف درهم) أو بنسبة 6.7% (2020: 6.6%) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 847,842 ألف درهم (2020: 785,108 ألف درهم) أو بنسبة 5.9% (2020: 5.8%) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى زيادة بمبلغ 1,302,472 ألف درهم (2020: 1,262,405 ألف درهم) أو بنسبة 9.1% (2020: 9.3%) في التقييم، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى نقص بمبلغ 1,301,982 ألف درهم (2020: 1,284,634 ألف درهم) أو بنسبة 9.1% (2020: 9.5%) في التقييم.

تجدر الإشارة إلى أن معدلات الخصم ومعدلات الرسملة تختلف عن معدلات الفائدة التي يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم التوصل بنهاية إلى معدلات الخصم ومعدلات الرسملة من قبل مقيمين مهنيين عند تحديد القيمة العادلة السوقية للعقارات باستخدام عوامل تقييم متعددة. توجد علاقات متداخلة بين المدخلات غير القابلة للملاحظة التي يتم تحديدها بشكل عام وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات التي لا يمكن ملاحظتهما؛ على سبيل المثال، قد يتم نسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسملة، وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزامن مع النقص في معدل الرسملة إلى زيادة في القيمة.

بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعًا بموجب عقود إيجار تشغيلية، 1,672,473 ألف درهم (2020: 1,639,248 ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات 348,868 ألف درهم (2020: 329,029 ألف درهم).

تتكون الإستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

- عقارات للبيع بالتجزئة: تتألف من مراكز التسوق ومساحات التجزئة المجتمعية
- العقارات التجارية: تتكون من عقارات مؤجرة كمكاتب
- العقارات السكنية: تتكون من عقارات مؤجرة كوحدات سكنية

تبلغ المكاسب والخسائر المدرجة في الربح او الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة 399,850 ألف درهم (2020: 374,751 ألف درهم) ويتم عرضها في الربح أو الخسارة ضمن بند «خسائر القيمة العادلة على الإستثمارات العقارية، صافي».

بلغت المكاسب والخسائر المسجلة في الأرباح أو الخسائر لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة 146,383 ألف درهم، صافي الربح (2020: 399,850 ألف درهم، صافي خسارة) ويتم إدراجها في الربح أو الخسارة ضمن بند «الربح/الخسارة) عند إعادة تقييم الإستثمارات العقارية، صافي».

تمود جميع المكاسب والخسائر المدرجة في الربح او الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة إلى التغييرات في المكاسب أو الخسائر غير المحققة المتعلقة بالإستثمارات العقارية (مكتملة وقيد التطوير) المحتفظ بها في نهاية فترة التقرير. خلال السنة، قامت المجموعة ببيع إستثمارات عقارية سكنية وحققت صافي ربح بمبلغ 14,637 ألف درهم (2020: 4,396 ألف درهم) والذي تم إدراجه في الربح او الخسارة ضمن بند «مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية».

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

الجهة المستثمر فيها شركات زميلة									
31 في 31 ديسمبر 2021 ألف درهم	إستثمارات إلى تاريخ الحساب الجاري ألف درهم	توزيعات أرباح مستلمة ألف درهم	إستثمارات خلال السنة ألف درهم	حصة في ربح (خسارة) السنة ألف درهم	في 1 يناير 2021 ألف درهم	النشطة الرئيسية	نسبة الإحتويت مكان السجل	نسبة الملكية	نسبة
77,121	-	-	-	-	77,121	شركة تمويل عقارات	أوطني	32%	32%
24,497	-	-	-	953	23,544	إدارة المشاريع	أوطني	30%	30%
-	-	-	-	-	-	عقارات	أوطني	33%	33%
6,086	-	-	-	-	6,086	تطوير العقارات	أوطني	19%	19%
-	-	-	-	-	-	تطوير العقارات	مصر	20%	20%
107,704	-	-	-	953	106,751				
مشاريع مشتركة									
-	(16,445)	-	(39)	1	16,483	مقاولات إدارة المرافق	أوطني	50%	51%
655	-	-	-	-	655		أوطني	50%	50%
-	-	9,168	-	(9,168)	-	تشغيل الفنادق مواد البناء	أوطني	50%	50%
-	-	-	-	-	-	تطوير العقارات	أوطني	50%	45%
-	-	-	-	-	-		سوريا	50%	50%
655	(16,445)	9,168	(39)	(9,167)	17,138				
108,359	(16,445)	9,168	(39)	-	(8,214)	123,889			

81 تم تصنيف اسكندر القابضة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة 19٪، حيث تتوقع المجموعة بنمو كبير يحكم خطها النقدي في تعيين 2 من أصل 6 أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.

82 تحفظ المجموعة حصة تبلغ 51٪ في الدار بسكس ذ.م.م. ومع ذلك، تطالب شروط اتفاقية المشروع المشترك موافقة بالإجماع من المساهمين على جميع أمور الاحتياطات، خلال الفترة، تم تصفية الدار بسكس ذ.م.م. تم تعديل صافي المحتجالات المستلمة من قبل الشركة بمبلغ 16,444 ألف درهم مقابل القيمة المدرجة بمبلغ 16,445 درهم في تاريخ الاستعداد.

83 تم الاستحواذ على الحصة في هذه المنشآت خلال السنة كجزء من إندماج أعمال (إيجاج 45.1).

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
938,301	2,019,463	إجمالي الموجودات
(569,244)	(1,467,948)	إجمالي المطلوبات
369,057	551,515	صافي الموجودات
107,704	106,752	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
59,606	59,007	إجمالي الإيرادات
3,177	(4,315)	إجمالي صافي الربح/ (الخسارة) للسنة

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بالمشاريع المشتركة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
60,607	100,071	إجمالي الموجودات
(284,633)	(273,852)	إجمالي المطلوبات
(224,026)	(173,781)	صافي المطلوبات
655	17,137	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة
16,349	13,035	إجمالي الإيرادات
(18,333)	(18,017)	إجمالي الخسارة للسنة

الحصة في الخسائر

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
(7,969)	(1,759)	الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة
(39,457)	(31,488)	الحصة المتراكمة في خسارة شركة زميلة

لقد توقفت الشركة عن الاعتراف بحصة الخسائر من بعض الشركات الزميلة حيث أن الشركة ليس لديها أي التزام قانوني أو إستدلالي.

يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة كما هو مبين في السياسات المحاسبية للمجموعة في إيضاح 3.6.

الخسائر المعدلة مقابل الذمم المدينة

أخذت الشركة بالإعتبار أن مبلغ الذمم المدينة من أحد المشاريع المشتركة (رويال هاوس ذ.م.م.) هو جزء من حصة الشركة في المشروع المشترك، وبالتالي فإن الخسائر المعترف بها باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تتجاوز استثمارات المجموعة في الأسهم العادية البالغة 9,168 ألف درهم (2020: 9,275 ألف درهم) تم تسجيلها على ذمم المجموعة من المشروع المشترك.

أخرى

خلال سنة 2018، قامت الشركة ببيع أحد استثماراتها في مشروع مشترك. وفقًا للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في 31 ديسمبر 2021 و31 ديسمبر 2020، بلغت القيمة العادلة للبدل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبدل الطارئ هو 82,000 ألف درهم.

9 إستثمارات في موجودات مالية

9.1 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
20,000	37,500
2	16,405
20,002	53,905

فيما يلي الحركة خلال السنة:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
53,905	55,202
11,003	(1,297)
(44,906)	-
20,002	53,905

خلال السنة، بلغت إيرادات أنصبة الأرباح المستلمة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 600 ألف درهم (2020: 1,400 ألف درهم).

خلال السنة، قامت الشركة ببيع استثمارات بقيمة عادلة تبلغ 44,906 ألف درهم.

9.2 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
21,657	-

إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة

9.3 موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
77,475	-

إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة*

* يمثل هذا الاستثمار في سندات الخزانة المدرجة بالتكلفة المطفأة والتي تقارب القيمة العادلة. وقد تم الإعتراف بها كجزء من اندماج الأعمال خلال السنة (إيضاح 45.1).

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية في إيضاح 38.

10 موجودات العقود ومطلوبات العقود

عندما تتجاوز تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى الأرباح المعترف بها مطروحًا منها الخسائر المعترف بها الفواتير المرحلية، يتم إظهار الفائض كموجودات عقود. بالنسبة للعقود التي تتجاوز فيها الفواتير المرحلية تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى الأرباح المعترف بها ناقصًا الخسائر المعترف بها، يتم إظهار الفائض كالالتزامات عقود. يتم إدراج المبالغ المستلمة قبل تنفيذ الأعمال ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد ضمن المطلوبات «كدفعات مقدماً من العملاء». يتم إدراج المبالغ عن الأعمال المنجزة والتي لم يتم إصدار فواتير بها للعميل في بيان المركز المالي الموحد ضمن الموجودات كإجمالي مستحق من العملاء. عند إصدار الفواتير، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كموجودات عقود إلى ذمم مدينة تجارية.

10.1 موجودات العقود

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
264,484	1,017,866
41,987	-
306,471	1,017,866

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئيًا) بإجمالي مبلغ 4,071,340 ألف درهم (2020: 3,469,000 ألف درهم) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات. إن المبلغ القائم مضمون بالكامل مقابل وحدات الملكية ذات العلاقة.

10.2 مطلوبات العقود

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
(1,796,403)	(65,710)
(38,748)	(184,787)
(1,835,151)	(250,497)

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئيًا) بإجمالي مبلغ 2,782,232 ألف درهم (2020: 2,080,159 ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات.

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
275,292	-
181,576	176,476
137,663	137,226
47,368	-
51,304	83,430
693,203	397,132
(166,364)	(158,811)
526,839	238,321

الجزء غير المتداول

ذمم مدينة تجارية (إيضاح 11.1)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (11.5)

ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3)

موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح 11.7)

أخرى

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.6)

الجزء المتداول

ذمم مدينة تجارية (إيضاح 11.1)

سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح 11.8)

تأمينات قابلة للإسترداد (11.9)

تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح 11.2)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 11.5)

فوائد مستحقة

ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 11.4)

ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3)

ذمم مدينة متعلقة ببيع شركات تابعة وأعمال (إيضاحات 5 و 46)

أخرى

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.6)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

11.1 ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والمقارات والإيرادات من عقود الإنشاء، كما في 31 ديسمبر 2021، كانت 9% من الذمم المدينة التجارية (2020: 16% من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (2020: خمسة عملاء). تم تخفيف تركّز مخاطر الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهريّة، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
4,483,403 (158,807)	3,059,385 (189,430)
4,324,596	2,869,955

يتم تحميل فائدة بنسبة 12% سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

أعمار الذمم المدينة

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
3,499,270 210,051 615,275	1,888,054 323,480 658,421
4,324,596	2,869,955

غير مستحقة السداد
مستحقة الدفع (حتى 180 يوماً)
مستحقة الدفع (أكثر من 180 يوماً)

11.2 تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل التكاليف القابلة للاسترداد تكاليف متكبدة نيابةً عن حكومة أبوظبي متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع وتطوير مشاريع عقارية.

11.3 ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

الحد الأدنى للمدفوعات		القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات	
2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
18,293 59,951 206,077	18,223 59,370 224,952	7,738 21,625 116,038	9,099 23,287 113,939
284,321 (138,920)	302,545 (156,220)	145,401 -	146,325 -
145,401	146,325	145,401	146,325

مبالغ مدينة من تمويل مشاريع:
خلال سنة واحدة
في السنة الثانية إلى الخامسة
بعد خمس سنوات

ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة

القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة

11.4 ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

تمثل الذمم المدينة من حكومة أبوظبي المبالغ المستحقة مقابل البنية التحتية التي تم تسليمها وقطع الأراضي التي تم بيعها.

11.5 مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

غير متداولة		متداولة	
2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
181,576 (166,364)	176,476 (158,811)	26,280 (16,131)	26,273 (16,131)
15,212	17,665	10,149	10,142

إجمالي الذمم المدينة
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

11.6 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

كانت الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم المدينة التجارية

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
189,430 24,895 (55,518)	257,239 33,640 (101,449)
158,807	189,430

الرصيد في بداية السنة
المحمل للسنة (إيضاح 30)
شطب مخصص، صافي

الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 11.1)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
174,942 7,553	167,388 7,554
182,495	174,942

الرصيد في بداية السنة
المحمل للسنة

الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 11.5)

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة التجارية والأخرى باستخدام النهج المبسط. من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف كافة المدينين إلى أربع فئات كما تم تحديد نسبة خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى – الشركات الحكومية (0%):
- الفئة الثانية – الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (1% إلى 20%);
- الفئة الثالثة – الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (20% إلى 60%); و
- الفئة الرابعة – المدينون في وضع التعثر (100%).

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود، عند الحاجة.

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل مرة أعلى أو أقل بنسبة 5% كما في 31 ديسمبر، فإن مخصص الخسارة في الذمم المدينة التجارية سيكون أعلى أو أقل كما يلي:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
828 1,464 5,648	- 715 8,757
7,940	9,472

غير مستحقة السداد
مستحقة السداد (حتى 180 يوماً)
مستحقة السداد (أكثر من 180 يوماً)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)
11.7 موجودات الضريبة المؤجلة

فيما يلي أهم المطلوبات الضريبة المؤجلة والموجودات المعترف بها من قبل المجموعة خلال السنة الحالية عند الاستحواذ على شركة تابعة في مصر (إيضاح 45.1). يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة عندما يكون هناك حق واجب النفاذ قانونياً لمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل الالتزامات الضريبة الحالية وعندما تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس سلطة الضرائب وتنوي المجموعة تسوية الموجودات والمطلوبات الضريبة الحالية على الأساس الصافي.

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
موجودات الضريبة المؤجلة		
مخصصات	27,895	-
خسائر ضريبة مرحلة	21,355	-
مطلوبات الضريبة المؤجلة	(1,383)	-
تحويل العملات الأجنبية	(254)	-
ممتلكات وآلات ومعدات	(245)	-
أخرى	47,368	-

موجودات ضريبة مؤجلة غير معترف بها

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
فروق الخصم المؤقت	31,522	-
خسائر ضريبة مرحلة	4,508	-
	36,030	-

لم يتم الاعتراف بالموجودات الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالبنود المذكورة أعلاه نتيجة عدم اليقين المرتبط بالأرباح الخاضعة للضريبة لتعديل الاعتراف بالموجودات الضريبة المؤجلة.

11.8 سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

يمثل هذا بشكل رئيسي السلف الممنوحة للمقاولين والموردين مقابل العمل في المستقبل، وتعود الزيادة بشكل رئيسي إلى الإستحواذ على الدار للمشاريع ذ.م.م. (إيضاح 45.2).

11.9 تأميمات قابلة للإسترداد

يمثل هذا بشكل رئيسي ودائع الصيانة المستلمة من العملاء.

12 أراضي محتفظ بها للبيع

تمثل الأراضي المحتفظ بها للبيع قطع أراضي مخصصة للبيع في سياق الأعمال الإعتيادية. إذا قررت الإدارة استخدام قطع الأرض هذه من أجل التطوير، يتم تحويل قطع الأرض هذه إما إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز أو إلى إستثمارات عقارية قيد التطوير عند إطلاق المشاريع المعنية. كانت الحركة على الأراضي المحتفظ بها للبيع خلال السنة كما يلي:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	4,788,652	4,796,967
إضافات خلال السنة	352,976	51,981
تم الإعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)	(3,743)	(97,616)
محولة من أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح 13)	-	37,320
الرصيد في نهاية السنة	5,137,885	4,788,652

كما في 31 ديسمبر 2021، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع. تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن يحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الإعتيادية. إن هذه التقديرات تأخذ في الاعتبار أيضًا الغرض من الاحتفاظ بالمخزون. يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح 4). إن قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

13 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال تطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها من أجل البيع في سياق الأعمال الإعتيادية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	2,719,770	2,546,972
تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة	1,901,420	2,556,156
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح 45)	3,222,129	-
معترف بها في تكاليف المقارات المباعة (تكاليف مباشرة)	(1,690,359)	(1,600,469)
شطب تكاليف مشروع (إيضاح 30)*	(90,852)	(27,520)
تخفيض في القيمة (إيضاح 30)**	-	(74,441)
تحويلات من/ (إلى):	-	(37,320)
قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح 12)	(725,707)	(563,555)
مخزون (إيضاح 14)	(573,662)	(80,053)
إستثمارات عقارية (إيضاح 7)	(259,196)	-
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)	4,503,543	2,719,770
الرصيد في نهاية السنة		

تقع عقارات التطوير كما يلي:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	1,281,414	2,719,770
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	3,222,129	-
	4,503,543	2,719,770

- * يمثل هذا تكاليف المشروع المتعلقة بالمشاريع التي تكون إما تصميم / استخدامات غير قابلة للتنفيذ والتكاليف الأخرى المتعلقة بالمشاريع قيد التخطيط والتي تعتبر الإدارة أنه من غير الممكن الاستمرار فيها وبالتالي شطبها.
- ** كما في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لأعمال التطوير قيد الإنجاز واستنتجت إلى أن القيمة المدرجة أقل من صافي القيمة الممكن تحقيقها (2020: سجلت تخفيض في القيمة بمبلغ 74,441 ألف درهم) فيما يتعلق بأحد مشاريع التطوير التتموية قيد الإنجاز. تستند تقديرات صافي القيم الممكن تحقيقها على الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ الذي من المتوقع أن يحققه المجموعة في سياق أعمالها العادية، تأخذ هذه التقديرات كذلك في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالمخزون.

14 المخزون

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
عقارات مكتملة	983,964	848,716
مخزون تشغيلي آخر	45,447	43,572
	1,029,411	892,288

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية بلغت 725,707 ألف درهم (2020: 563,555 ألف درهم) إلى المخزون من أعمال التطوير قيد التنفيذ عند إكمالها (إيضاح 13). خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ 566,374 ألف درهم كتكاليف مباشرة (2020: 704,166 ألف درهم).

يقع المخزون كما يلي:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	1,014,050	892,288
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	15,361	-
	1,029,411	892,288

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

14 المخزون (يتبع)

خلال السنة تماشياً مع شروط اتفاقيات الشراء والبيع لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بإعادة الإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ 122,697 ألف درهم (2020: 108,405 ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعااقدي للأطراف المقابلة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزونها واستنتجت بأنه لا يتطلب إلى تعديل إضافي فيما يتعلق بتقديم القيمة المدرجة للمخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

15 النقد ومردافات النقد

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
6,582,349	3,819,959
2,274,784	1,677,859
8,857,133	5,497,818
-	(701,414)
(3,473,278)	(2,209,919)
5,383,855	2,586,485

كما في 31 ديسمبر 2021، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة 417,373 ألف درهم (2020: 570,768 ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى. تتضمن أرصدة النقد والبنوك المقيدة أرصدة بقيمة 1,278,074 ألف درهم (2020: 1,350,791 ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وذمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين 0.12% و1% (2020: 0.0033% و1.43%) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين 7% و9% (2020: لا شيء) في مصر. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

16 رأس المال

يتكون رأس المال من 7,862,629,603 (2020: 7,862,629,603) سهم عادي مصرح به حادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

17 الاحتياطيات
الاحتياطي النظامي

وفقا للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015، يتم تحويل 10% من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ 50% من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

احتياطي تحوط التدفقات النقدية

يمثل ذلك الجزء الفعال من حركات القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة التي تم تحديدها من قبل المجموعة كأدوات تحوط لتحوطات التدفق النقدي.

احتياطي إعادة تقييم استثمار

يمثل احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات صافي المكاسب أو الخسائر التي لم يتم إصدارها والمعترف بها في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

احتياطي إعادة تقييم الموجودات

يمثل الفائض الناتج عن التقييم العادل لبعض الممتلكات والآلات والمعدات عند التحويل إلى الإستثمارات العقارية نتيجة التغيير في الاستخدام.

18 صكوك غير قابلة للتحويل

إصدار صكوك في سنة 2018:

في 1 أكتوبر 2018، أصدرت الدار للصكوك المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («صكوك رقم 1») بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). تحمل الصكوك رقم 1 معدل ربح بنسبة 4.750٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر 2025.

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
1,836,750	1,836,750
(17,158)	(21,726)
23,023	22,781
1,842,615	1,837,805
(23,023)	(22,781)
1,819,592	1,815,024

إصدار صكوك في سنة 2019:

في 22 أكتوبر 2019، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم 2)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («صكوك رقم 2») بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). تحمل الصكوك رقم 2 معدل ربح بنسبة 3.875٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر 2029.

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
1,836,750	1,836,750
(15,156)	(17,090)
13,642	13,642
1,835,236	1,833,302
(13,642)	(13,642)
1,821,594	1,819,660
3,641,186	3,634,684
36,665	36,423

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

19 قروض بنكية

المبلغ العالم				مقابل	ألف درهم	مقابل	ألف درهم	مقابل	ألف درهم
العامين	الأجمالي	غير متداول	العامين						
تاريخ الاستحقاق	الفرض	معدل الفائدة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
مارس 2025	أهداف تجارية عامة	1.0 + %	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
سبتمبر 2023	أهداف تجارية عامة	1.00 + %	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
مارس 2024	أهداف تجارية عامة	1.00 + %	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
مارس 2025	أهداف تجارية عامة	1.00 + %	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
مارس 2026	أهداف تجارية عامة	1.00 + %	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
أغسطس 2023	أهداف تجارية عامة	1.0 + %	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
أغسطس 2023	أهداف تجارية عامة	1.30 + %	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
سبتمبر 2023	أهداف تجارية عامة	1.0 + %	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
أبريل 2022	أهداف تجارية عامة	2 + %	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
ديسمبر 2022	أهداف تجارية عامة	1.50 + %	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
ديسمبر 2024	أهداف تجارية عامة	0.70 + %	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
أكتوبر 2027	أهداف تجارية عامة	0.90 + %	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
يونيو 2027	أهداف تجارية عامة	0.70 + %	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة	أهداف تجارية عامة
4,699,039	4,408,755	290,284	4,334,054	3,764,392	569,662	4,334,054	3,764,392	569,662	4,334,054
31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2020
تسهيل إجارة	تسهيل إجارة	تسهيل إجارة	تسهيل إجارة	تسهيل إجارة	تسهيل إجارة	تسهيل إجارة	تسهيل إجارة	تسهيل إجارة	تسهيل إجارة
قرض لأجل 1	قرض لأجل 1	قرض لأجل 1	قرض لأجل 1	قرض لأجل 1	قرض لأجل 1	قرض لأجل 1	قرض لأجل 1	قرض لأجل 1	قرض لأجل 1
تسهيل إئتماني متجدد 1	تسهيل إئتماني متجدد 1	تسهيل إئتماني متجدد 1	تسهيل إئتماني متجدد 1	تسهيل إئتماني متجدد 1	تسهيل إئتماني متجدد 1	تسهيل إئتماني متجدد 1	تسهيل إئتماني متجدد 1	تسهيل إئتماني متجدد 1	تسهيل إئتماني متجدد 1
تسهيل إئتماني متجدد 2	تسهيل إئتماني متجدد 2	تسهيل إئتماني متجدد 2	تسهيل إئتماني متجدد 2	تسهيل إئتماني متجدد 2	تسهيل إئتماني متجدد 2	تسهيل إئتماني متجدد 2	تسهيل إئتماني متجدد 2	تسهيل إئتماني متجدد 2	تسهيل إئتماني متجدد 2
تسهيل إئتماني متجدد 3	تسهيل إئتماني متجدد 3	تسهيل إئتماني متجدد 3	تسهيل إئتماني متجدد 3	تسهيل إئتماني متجدد 3	تسهيل إئتماني متجدد 3	تسهيل إئتماني متجدد 3	تسهيل إئتماني متجدد 3	تسهيل إئتماني متجدد 3	تسهيل إئتماني متجدد 3
قرض لأجل 2	قرض لأجل 2	قرض لأجل 2	قرض لأجل 2	قرض لأجل 2	قرض لأجل 2	قرض لأجل 2	قرض لأجل 2	قرض لأجل 2	قرض لأجل 2
قرض لأجل 3	قرض لأجل 3	قرض لأجل 3	قرض لأجل 3	قرض لأجل 3	قرض لأجل 3	قرض لأجل 3	قرض لأجل 3	قرض لأجل 3	قرض لأجل 3
قرض لأجل 4	قرض لأجل 4	قرض لأجل 4	قرض لأجل 4	قرض لأجل 4	قرض لأجل 4	قرض لأجل 4	قرض لأجل 4	قرض لأجل 4	قرض لأجل 4
قرض لأجل 5	قرض لأجل 5	قرض لأجل 5	قرض لأجل 5	قرض لأجل 5	قرض لأجل 5	قرض لأجل 5	قرض لأجل 5	قرض لأجل 5	قرض لأجل 5
قرض لأجل 6	قرض لأجل 6	قرض لأجل 6	قرض لأجل 6	قرض لأجل 6	قرض لأجل 6	قرض لأجل 6	قرض لأجل 6	قرض لأجل 6	قرض لأجل 6
قرض لأجل 7	قرض لأجل 7	قرض لأجل 7	قرض لأجل 7	قرض لأجل 7	قرض لأجل 7	قرض لأجل 7	قرض لأجل 7	قرض لأجل 7	قرض لأجل 7
قرض لأجل 8	قرض لأجل 8	قرض لأجل 8	قرض لأجل 8	قرض لأجل 8	قرض لأجل 8	قرض لأجل 8	قرض لأجل 8	قرض لأجل 8	قرض لأجل 8
قرض لأجل 9	قرض لأجل 9	قرض لأجل 9	قرض لأجل 9	قرض لأجل 9	قرض لأجل 9	قرض لأجل 9	قرض لأجل 9	قرض لأجل 9	قرض لأجل 9
تخالف اقتراض غير مطعنة	تخالف اقتراض غير مطعنة	تخالف اقتراض غير مطعنة	تخالف اقتراض غير مطعنة	تخالف اقتراض غير مطعنة	تخالف اقتراض غير مطعنة	تخالف اقتراض غير مطعنة	تخالف اقتراض غير مطعنة	تخالف اقتراض غير مطعنة	تخالف اقتراض غير مطعنة
موارد وأرباح مستحقة	موارد وأرباح مستحقة	موارد وأرباح مستحقة	موارد وأرباح مستحقة	موارد وأرباح مستحقة	موارد وأرباح مستحقة	موارد وأرباح مستحقة	موارد وأرباح مستحقة	موارد وأرباح مستحقة	موارد وأرباح مستحقة

خلال السنة، قامت المجموعة بإلغاء التسهيل الائتماني المتجدد الموقع في مايو 2018 والمستحق بمبلغ 4.79 مليار درهم ودخلت في أربعة تسهيلات ائتمانية متجددة جديدة بإجمالي قيمة 5 مليار درهم لأغراض الشركة العامة مع مؤسستين ماليتين. اثنان من التسهيلات مع بنك واحد يبلغ مجموعهما 3 مليار درهم غير مضمونة، وتحمل معدل فائدة بنسبة 1٪ بالإضافة إلى إيبور ذات الصلة للقروض المستحقة القائمة حتى 66٪ من إجمالي الالتزامات. يتم تطبيق معدل فائدة يبلغ 1.30٪ بالإضافة إلى إيبور ذات الصلة على كلا القرضين بمجرد أن يتجاوز إجمالي المبالغ القائمة 66٪ من إجمالي الالتزامات. يتم تسديد هذين التسهيلين المتجددين على ثلاث وخمس سنوات على التوالي من تواريخ الاتفاقية مع خيار تمديد كل منهما لمدة أقصاها ستين إضافيتين. إن التسهيلات الائتمانية المتجددة الأخرى التي يبلغ مجموعها 2 مليار درهم مع مؤسسة مالية أخرى تحمل معدل فائدة بسعر إيبور ذي الصلة بالإضافة إلى هامش بحد أدنى 1.10٪ على أساس قيمة الأصول المتعهد بها المقدمة كضمان. إن كل من هذه التسهيلات المتجددة تستحق السداد في خمس سنوات من تاريخ الاتفاقية مع خيار لتمديد كل منهما لمدة أقصاها ستين إضافيتين.

خلال السنة، قامت المجموعة كذلك بإلغاء اتفاقية التسهيلات الائتمانية بمبلغ 240 مليون درهم التي تم توقيعها سابقًا مع أحد البنوك المحلية بتاريخ 30 يونيو 2014 ولها تاريخ استحقاق في 31 مارس 2023. في وقت الإلغاء، بقي التسهيل غير مسحوب بالكامل.

في يونيو 2021، وقعت الشركة قرض لأجل لمدة 5 سنوات مرتبط بالاستدامة بمبلغ 300,000 ألف درهم مع الذراع المحلي لبنك دولي، مما جعل الشركة أول كيان عقاري في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا يدخل في هذا النوع من التمويل. يتماشى القرض مع التزامات الاستدامة الخاصة بالشركة من خلال ربط هامش الفائدة المستحق بتحقيق عدد من أهداف الاستدامة المتعلقة بكثافة المياه وإعادة تدوير النفايات ورعاية العمال. تم تسعير القرض بنسبة 1.30٪ على إيبور ذات الصلة ومن المقرر مراجعة هذا الهامش في يوليو 2022 استنادًا إلى أهداف مؤشرات الأداء الرئيسية للاستدامة التي تم تحقيقها في السنة المالية ذات الصلة. إن القرض لمدة 5 سنوات ويستحق سداذه في يونيو 2026.

كما في 31 ديسمبر 2021، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة بقيمة 3,696,226 ألف درهم غير مسحوبة على شكل اتفاقيات ثنائية مع مؤسستين ماليتين تستحق السداد بمبلغ 1,004,984 ألف درهم في مارس 2024 ومبلغ 2,691,242 ألف درهم في مارس 2026.

يتم ضمان بعض القروض البنكية (قروض لأجل من 1 إلى 4) من خلال رهن على قطع أراضي مدرجة في أرض محتفظ بها للبيع بمبلغ 1,097,200 ألف درهم (31 ديسمبر 2020: 1,021,737 ألف درهم)، موجودات تشغيلية ضمن إستثمارات عقارية بمبلغ 4,950,904 ألف درهم (31 ديسمبر 2020: 2,736,712 ألف درهم) وضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات مبلغ 40,495 ألف درهم (31 ديسمبر 2020: 483,080 ألف درهم) وتحمل تعهد مقابل صافي حقوق الملكية.

- القروض لأجل من 5 إلى 9 مضمونة مقابل ما يلي:
- التعهد بإيداع جميع عائدات مبيعات الوحدات في الحسابات المخصصة لدى المقرضين؛
 - التنازل عن حق من الدرجة الأولى على حساب المشاريع لصالح المقرضين؛ و
 - رهن الأصول / الوحدات والمباني المؤجرة ورهن الوحدات غير المباعة.

20 محتجزات دائنة

2021	2020
ألف درهم	ألف درهم
812,919	609,309
533,835	270,252
1,346,754	879,561

يمثل هذا المبالغ المحتجزة من قبل المجموعة من مقاولين من طرف آخر لمشاريع البناء.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

21 التزامات عقود الإيجار المجموعة كمستأجر

أُبرمت المجموعة عقود إيجار للأراضي التي تم عليها إنشاء بعض مباني المجموعة والاستثمارات العقارية. لمزيد من المعلومات راجع إيضاحات 5 و7. إن التزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بملكية المؤجر لقطعة الأرض المؤجرة. بشكل عام، تتضمن عقود إيجار المجموعة أيضًا قيودًا على التنازل عن الأصول المؤجرة وتأجيرها من الباطن.

فيما يلي القيمة المدرجة وتحليل الإستحقاق للالتزامات عقود الإيجار كما في 31 ديسمبر:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
تحليل الإستحقاق:		
السنة الأولى	51,124	42,947
السنة الثانية	42,051	36,828
السنة الثالثة	40,655	38,169
السنة الرابعة	41,181	38,514
السنة الخامسة	37,523	38,553
ما بعد ذلك	293,339	331,682
الرصيد في نهاية السنة	505,873	526,693
ناقصاً: الفائدة غير المحقة	(172,613)	(186,995)
	333,260	339,698
تم تحليلها:		
كغير متداولة	295,517	304,611
متداولة	37,743	35,087

لا تواجه المجموعة مخاطر السيولة فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار. تتم مراقبة مطلوبات الإيجار ضمن وظيفة الخزانة بالمجموعة.

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
استهلاك مصاريف الفوائد لحق إستخدام الموجودات	4,574	3,848
فك مصاريف الفوائد على التزامات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح 32)	14,060	15,186

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة للمجموعة من عقود الإيجار 37,555 ألف درهم في سنة 2021 (2020: 42,988 ألف درهم). لم يكن لدى المجموعة إضافات نقدية هامة على حق استخدام الموجودات والتزامات عقود الإيجار خلال سنة 2021 و2020.

22 مزايا للموظفين

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	177,125	155,618
خطة حوافز طويلة الأجل	46,220	27,047
الرصيد في نهاية السنة	223,345	182,665

مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	155,618	155,094
المحمل للسنة	41,954	38,814
تم الإستحواذ عليها عند إندماج الأعمال (إيضاح 45)	10,733	198
تم إلغاء الإعتراف بها عند إندماج الأعمال	-	(384)
المدفوع خلال السنة	(31,180)	(38,104)
الرصيد في نهاية السنة	177,125	155,618

خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة حوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة. وقد صممت خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق معين من الإدارة العليا لتقديم عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب خطة الحوافز طويلة الأجل، يساهم الموظف المؤهل بنسبة 30٪ من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق الحوافز طويلة الأجل وتساهم الشركة بنفس النسبة (30٪) كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من الموظفين والشركة في وحدات الأسهم المقيدة. سيحصل المشاركون على مبلغ بناء على المساهمات المجمعة التي سيتم استثمارها وتحقيق عائد وفقاً لسياسة الاستثمار المحددة بموجب اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية، كما هو مذكور أدناه، إذا تم استيفاء متطلبات الاستحقاق في نهاية فترة الاحتفاظ لمدة 3 سنوات. يتم دفع مبلغ نقدي يمثل قيمة الجزء المكتسب عند إتمام شرط الخدمة. بلغت مصاريف السنة فيما يتعلق بخطة الحوافز طويلة الأجل 26,043 ألف درهم، بلغت قيمة الدفعة خلال السنة 6,870 ألف درهم (2020: 1,590 ألف درهم) بينما بلغت للالتزامات المتعلقة بخطة الحوافز طويلة الأجل كما في 31 ديسمبر 2021 مبلغ 46,220 ألف درهم (2020: 27,047 ألف درهم). يتم احتساب القيمة المدرجة لخطة الحوافز طويلة الأجل على أساس سعر السهم ذات العلاقة كما في 31 ديسمبر 2021.

خلال السنة، أبرمت الشركة كذلك اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار التقديرية مع أحد البنوك المحلية حيث قامت الشركة بتعيين بنك محلي لإدارة تمويل التوزيعات التي ستقوم بها الشركة للمستفيدين بموجب خطط الحوافز طويلة الأجل. يتم تسجيل المبلغ الممول بما يتماشى مع الاتفاقية الاختيارية لإدارة محفظة الاستثمار ضمن الذمم المدينة التجارية والموجودات الأخرى (إيضاح 11). تبقى الشركة هي الملتزم الرئيسي للمستفيدين بما يتماشى مع استحقاقاتهم بموجب اتفاقيات الموظفين.

23 أدوات مالية مشتقة

في السنوات السابقة، أبرمت المجموعة عقود مقايضات أسعار فائدة عائمة إلى ثابتة للتحوط جزئياً من مخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق باقتراضات أسعار الفائدة العائمة. خلال السنة، أبرمت المجموعة كذلك عقود مقايضة أسعار فائدة آجلة لإدارة مخاطر أسعار الفائدة المحتملة لمعاملة أسواق رأس المال للديون المتوقعة.

بموجب عقود مقايضة سعر الفائدة، توافق المجموعة على استبدال الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة ومعدلات الفائدة العائمة المحتسبة على المبالغ الأساسية الإسمية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغيير أسعار الفائدة على القيمة العادلة للديون الثابتة ذات الأسعار الثابتة المحفوظ بها وتعرضات التدفقات النقدية للديون المتغيرة الصادرة. بموجب عقود مقايضة أسعار الفائدة المبدئية الآجلة، تقوم المجموعة بتحديد معدل الفائدة لإصدار سوق رأس المال للديون (التي تم تقييمها على أنها معاملة متوقعة محتملة للغاية)، والتي سيتم إصدارها في تاريخ محدد في المستقبل. إن عقود مقايضة أسعار الفائدة هذه تمكن المجموعة من التخفيف من مخاطر تغير أسعار الفائدة بين تاريخ إصدار عقد المقايضة الآجل وتاريخ إصدار الدين.

تستند القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة في تاريخ التقرير إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخضومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة والمستمدة من أسعار الفائدة التي يمكن ملاحظتها. يبلغ تعرض المجموعة لمخاطر سعر الفائدة على الليبور بالدولار الأمريكي 300,000 ألف دولار أمريكي (1,101,750 ألف درهم) (2020: 50,000 ألف دولار أمريكي (183,675 ألف درهم)) من القروض أو إصدارات أسواق رأس المال للقروض بسعر ثابت مقابل تسديد البنك لمدة 3 أشهر ليبور بالدولار الأمريكي. فيما يلي القيم العادلة لمقايضات أسعار الفائدة:

	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020
إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم
التسلسل الهرمي للقيمة العادلة	التسلسل الهرمي للقيمة العادلة	التسلسل الهرمي للقيمة العادلة
20,299	المستوى 2	-
6,648	المستوى 2	15,330

موجودات مالية مشتقة – مقايضات سعر الفائدة

مطلوبات مالية مشتقة – مقايضات سعر الفائدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

23 أدوات مالية مشتقة (يتبع)

نظرًا لأن الشروط الهامة لعقود مقايضة أسعار الفائدة والبنود المتحوط لها المقابلة هي نفسها، تقوم المجموعة بإجراء تقييم نوعي للفعالية، بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ومن المتوقع أن قيمة عقود مقايضة سعر الفائدة وقيمة البنود التي تم التحوط بها فإن التغيير سوف يتم بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة لحركات أسعار الفائدة ذات العلاقة. إن المصدر الرئيسي لعدم فعالية التحوط في علاقات التحوط هذه هو تأثير الطرف المقابل ومخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة على القيمة العادلة لعقود تبادل أسعار الفائدة، والتي لا تنعكس في القيمة العادلة للبنود المحوط والذي يعود إلى التغيير في أسعار الفائدة، لم تنشأ أي مصادر أخرى لعدم الفعالية من علاقات التحوط هذه. راجع إيضاح 2.1 للإفصاحات المتعلقة بتعديلات معيار أسعار الفائدة الأخيرة.

تم تصنيف جميع عقود مقايضة أسعار الفائدة التي تتبادل معدلات الفائدة المتغيرة مقابل مبالغ معدل الفائدة الثابتة كتحوطات للتدفقات النقدية لتقليل مخاطر التدفقات النقدية للمجموعة الناتجة عن معدلات الفائدة المتغيرة على القروض أو المعاملات المتوقعة المحتملة للغاية.

يلخص الجدول التالي تفاصيل المعلومات المختلفة المتعلقة بعقود تبادل أسعار الفائدة القائمة في تاريخ التقرير:

تاريخ الإستحقاق	متوسط سعر الفائدة الثابت المتعاقد عليه		القيمة الاسمية		القيمة المدرجة للأصل/ (الالتزام) المالي المشق	
	2021	2020	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
خلال سنة	-	6.07%	-	43,764	-	(1,655)
من سنة إلى 2 سنة	2.73%	-	183,624	-	(6,648)	-
من 2 إلى 5 سنوات	-	2.73%	-	183,675	-	(13,675)
أكثر من 5 سنوات	1.31%	-	459,063	-	12,809	-
أكثر من 5 سنوات	1.44%	-	459,063	-	7,490	-
المجموع			1,101,750	227,439	13,651	(15,330)

فيما يلي حركة احتياطي التحوط في التدفقات النقدية:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	(31,054)	(33,482)
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفق النقدي	27,326	(4,570)
الخسائر المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة (إيضاح 32)	3,306	6,998
الرصيد في نهاية السنة	(422)	(31,054)

24 دفعات مقدمة من عملاء

تمثل دفعات مقدمة من عملاء بشكل أساسي الأقساط وودائع التأمين المستلمة من العملاء.

25 ذمم دائنة تجارية وأخرى

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
1,173,377	-	الجزء الغير متداول
299,020	-	ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 25.1)
1,472,397	-	دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي
997,488	387,917	الجزء المتداول
4,012,825	2,796,945	ذمم تجارية دائنة
957,210	67,028	تكاليف مقاولين مستحقة
253,273	275,392	مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي
215,900	-	إيرادات مؤجلة
129,476	-	ضريبة دخل دائنة
112,848	178,025	مخصصات (إيضاح 25.2)
88,242	89,059	دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح 36)
45,883	-	توزيعات أرباح دائنة
6,003	16,430	ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 25.1)
3,864	-	مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
726,140	672,086	دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي
7,549,152	4,482,882	مطلوبات أخرى (إيضاح 25.3)

لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان سداد كافة الذمم الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

25.1 ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض

قعة أرض 1 ألف درهم	قعة أرض 2 ألف درهم	
355,184	2,568,086	إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة للهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة (الهيئة)
(85,881)	(1,618,129)	الفائدة غير المطفاة
269,303	949,957	ناقص: الجزء المتداول
(24,279)	(21,604)	الجزء غير المتداول
245,024	928,353	

قطعة أرض 1

في 1 سبتمبر 2021، وافقت الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة 123,38 فدان بقيمة إجمالية 288,988 ألف درهم. يتم تسديد السعر المتبقي للأرض وأي فوائد مرتبطة به على شكل 12 قسط نصف سنوي على مدى 6 سنوات تبدأ من 8 مارس 2022 وتنتهي في 8 سبتمبر 2027.

قطعة أرض 2

في 21 مارس 2019، تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة والهيئة لإنشاء مشروع حضري متكامل بمساحة 500 فدان («قطعة الأرض السابقة»). خلال السنة، بناءً على اقتراح من الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة لتعديل هذا الموقع، وافق مجلس إدارة الهيئة على استبدال قطعة الأرض السابقة بقطعة أرض جديدة بمساحة 464,81 فدان («الأرض الجديدة»). في 20 ديسمبر 2021، تم تسليم قطعة الأرض الجديدة إلى الشركة التابعة وتم الاعتراف بها وفقاً للتعديل على قطعة الأرض الأصلية لسند تسليم الأرض. استندت قطعة الأرض الجديدة التي قدمتها الهيئة إلى الشركة التابعة مقابل قطعة الأرض السابقة إلى نفس الشروط والأحكام التي تم إرفاقها بقطعة الأرض السابقة باستثناء خطة السداد المعدلة وأي مدفوعات مقدمة مقابل قطعة الأرض السابقة التي تم الاتفاق على تعديلها مقابل الالتزامات لقطعة الأرض الجديدة. تفتقر معاملة التبادل إلى الجوهر التجاري، لذلك تم الاعتراف بها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ممتلكات وآلات ومعدات كتبادل الأصول غير النقدية. لم يكن هناك ربح أو خسارة على تبادل الأرض.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

25 ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)
25.2 مخصصات متعلقة بعقود البناء

فيما يلي توزيع المخصصات المتعلقة بعقود البناء:

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
مخصص لإنجاز الأعمال	123,588	-
مخصص للمطالبات المتوقعة	5,888	-
	129,476	-

تتعلق مخصصات إنجاز الأعمال بالتكاليف المقدرة المتوقع تكيدها على الوحدات التي يتم تسليمها في السنة القادمة لاستكمال تنفيذ المراحل النهائية من المشاريع.

يتم تكوين مخصص للمطالبات المتوقعة للمطالبات القائمة المتعلقة بمعاملات المجموعة مع الجهات الأخرى. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام سنويًا وإجراء أي تعديلات إذا لزم الأمر وفقًا لأحدث الاتفاقيات والمفاوضات مع تلك الجهات.

25.3 تتضمن المطلوبات الأخرى صافي البديل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ 56,258 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2021 (31 ديسمبر 2020: 51,366 ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبديل الطارئ 75,000 ألف درهم. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ بمبلغ 56,258 ألف درهم. لم يكن هناك أي تغيير في القيمة العادلة للبديل الطارئ المستحق الدفع كما في 31 ديسمبر 2021 حيث لم تكن هناك تغييرات هامة في نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لتطوير التقدير. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ من خلال تطبيق نهج الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها في السوق، وبالتالي فهو ضمن قياس المستوى 3 في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2021 و31 ديسمبر 2020. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة 9.7٪ وتدفق خارج محتمل بمبلغ 60,990 ألف درهم.

26 إيرادات ودخل الإيجار

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
إيرادات تطوير عقارات	3,645,255	3,700,398
إدارة التطوير	1,387,745	1,261,771
الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس	531,804	477,959
إدارة العقارات والمرافق	487,711	384,876
الضيافة والترفيه	433,189	418,445
عقود الإنشاءات	417,773	422,334
أصول التبريد	-	87,447
إيرادات إيجار	1,672,473	1,639,248
إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية	8,575,950	8,392,478

تتضمن إيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ 37,175 ألف درهم (2020: 26,005 ألف درهم).

27 تكاليف مباشرة

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
تطوير عقارات	2,279,721	2,509,002
إدارة التطوير	933,706	1,047,505
إدارة العقارات والمرافق	406,342	334,956
تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية	348,868	329,029
الضيافة والترفيه	349,252	382,563
عقود الإنشاءات	338,023	410,757
تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس	319,994	355,496
أصول التبريد	-	40,138
	4,975,906	5,409,446

28 مصاريف بيع وتسويق

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
تسويق مشاريع	128,226	92,665
إعلانات وفعاليات تجارية	47,853	30,839
معارض ورعايات	6,513	1,945
	182,592	125,449

29 تكاليف موظفين

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	1,181,984	1,026,550
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 22)	41,954	38,814
تدريب وتطوير الموظفين	83,907	1,823
	1,307,845	1,067,187
تكاليف موظفين مخصصة إلى:		
تكاليف مباشرة	850,931	787,341
مصاريف عمومية وإدارية	451,529	253,853
مشاريع قيد التطوير	5,385	25,993
	1,307,845	1,067,187

30 مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
شطب ذمم مدينة	64,392	37,642
انخفاض قيمة على ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)	29,060	1,396
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح 11.6)	24,895	33,640
(المحذر)/ المخصص لعقود مثقلة بالالتزامات	(1,664)	8,258
إنخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)	90,852	101,961
مخصص إنخفاض القيمة للإستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة أخرى	-	70,991
	39,516	41,914
	247,051	295,802

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

31 إيرادات تمويل

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
		الفائدة/ الأرباح المستحقة على: ودائع إسلامية ودائع بنكية ثابتة حسابات جارية وتحت الطلب
13,992 943 6,584	19,915 4,722 13,376	
21,519 9,529 17,396	38,013 12,115 17,112	إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع إيرادات تمويل أخرى
48,444	67,240	

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية وفقاً لتصنيف الموجودات:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
		موجودات مالية بالتكلفة المطفأة قروض وذمم مدينة أرصدة لدى البنوك وودائع
26,925 21,519	29,227 38,013	
48,444	67,240	

32 تكاليف تمويل

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
243,096 14,060 5,096	284,039 15,186 4,474	تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح 21) أخرى
262,252 3,306	303,699 6,998	الخسائر المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عند الإستحقاق
265,558	310,697	

33 إيرادات أخرى

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
10,913 33,139 (1,271) 20,802	2,412 143,391 - 43,734	إيرادات منحة حكومية مدرجة عند تسليم موجودات البنية التحتية (إيضاح 36) تحرير مطلوبات، مستحقات ومخصصات أخرى (33.1) خسارة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أخرى
63,583	189,537	

33.1 يمثل مبلغ السنة عكس المخصص الذي لم يعد مطلوبًا بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقدرة المطلوبة استنادًا إلى أحدث المعلومات التي أوضحت أنه لم يعد من المحتمل أن يكون تحويل المنافع الاقتصادية مطلوب لتسوية الإلتزام.

34 العائد للسهم

يتم احتساب مبالغ العائد للسهم بتقسيم ربح السنة العائد إلى مالكي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وحيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقين.

يتم احتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بناءً على أساس البيانات التالية:

2021	2020	
		العائد (ألف درهم)
2,315,601	1,932,238	عائدات لفرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم (ربح السنة المتعلق بمالكي الشركة)
7,862,629,603	7,862,629,603	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
0.295	0.246	العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم

35 توزيعات الأرباح

وافق المساهمون في إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 24 مارس 2021، على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ 14.5 فلس للسهم بإجمالي مبلغ 1,140,082 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. إقترح مجلس الإدارة في إجتماعهم المنعقد في 8 مارس 2022، توزيع أرباح نقدية بواقع 15 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. تخضع توزيعات الأرباح المقترحة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

36 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

تعتبر الجهات ذات علاقة عندما يكون لأحد الجهات القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. تتكون الجهات ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والمنشآت التابعة لهم. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيها بشروط متفق عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة. إن حكومة أبوظبي هي مساهم رئيسي غير مباشر للشركة. تشمل الأرصدة والمعاملات الموضحة أدناه بالرجوع إلى حكومة أبوظبي أيضًا المنشآت التي تسيطر عليها حكومة أبوظبي.

36.1 أرصدة الجهات ذات العلاقة

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
809,762	604,190	(1) حكومة أبوظبي ذمم مدينة تجارية وأخرى
(987,907)	(67,049)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
41,987	-	موجودات المقود
(9,934)	(74,466)	مطلوبات العقود
(112,848)	(178,025)	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح 25)
		(2) مساهم رئيسي "1" والشركات الزميلة*
34,825	1,008,558	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(139,915)	(140,093)	محتجزات دائنة
(5,822)	(4,635)	ذمم دائنة تجارية وأخرى

* يمثل المساهم الرئيسي «1» شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع والمنشآت التابعة لها. كما في 31 ديسمبر 2021، تمتلك شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع، من خلال شركاتها التابعة المملوكة بالكامل، حصة ملكية غير مباشرة تبلغ 29.75٪ في الشركة.

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	
372,188	-	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(485,290)	-	محتجزات دائنة
(322,720)	-	ذمم دائنة تجارية وأخرى

** يمثل المساهم الرئيسي «2» شركة ألفا طبي القابضة ش.م.ع والمنشآت التابعة لها. كما في 31 ديسمبر 2021، تمتلك شركة ألفا طبي القابضة ش.م.ع، من خلال الشركات التابعة المملوكة بالكامل لها، حصة ملكية غير مباشرة تبلغ 29.78٪ في الشركة.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

36 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)
36.1 أرصدة الجهات ذات العلاقة (يتبع)

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
25,361	27,806
(4) مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 11.5)	
(5) مستحق إلى مشاريع مشتركة لمشاريع متعلقة بالأعمال	(32,692)

المبالغ المستحقة غير مضمونة وسيتم تسديدها نقدًا، لم يتم تقديم ضمانات أو استلامها. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح 11.6 لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة، تحمل بعض الذمم المدينة من المشاريع المشتركة نسبة فائدة سنوية بمعدل 9٪ سنويًا وتستحق السداد خلال 2 إلى 5 سنوات.

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
(1) حكومة أبوظبي	
إيرادات إيرادات أخرى	1,700,442 39,323
(2) إيرادات تمويل من تمويل مشروع	8,880
(3) مساهم رئيسي 1 والشركات التابعة	
إيرادات إيرادات أخرى	34,745 -
(4) تمويضات موظفي الإدارة الرئيسيين	
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى مزايا ما بعد التوظيف حوافز طويلة الأجل	15,503 672 5,574
(5) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - مصاريف	21,749 9,700

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 20,700 ألف درهم (31 ديسمبر 2020: 13,950 ألف درهم).

36.2 أرصدة ومعاملات أخرى مع جهات ذات علاقة

- (1) خلال السنة، استحوذت المجموعة على شركة الدار للمشاريع ذ.م.م من شركة مدن العقارية ش.م.ع، وهي منشأة مملوكة لحكومة أبوظبي (إيضاح 45.2)
(2) راجع إيضاح 46 بخصوص المعاملة مع شركة زميلة للمساهم الرئيسي «1»،
(3) إن القروض القائمة بمبلغ 2,703,774 ألف درهم (2020: 2,414,500 ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي «1»، بلغت تكاليف التمويل على هذه القروض 51,140 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 79,307 ألف درهم).
(4) يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية بمبلغ 5,666,299 ألف درهم (2020: 3,297,791 ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي «1»، بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع 5,206 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 13,490 ألف درهم).
(5) بلغت قيمة خطابات الائتمان والضمانات البنكية الصادرة من قبل بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي «1» ما قيمته 290,910 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 310,263 ألف درهم).

37 إلتزامات ومطلوبات طارئة
37.1 إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
1,814,665	1,294,780
9,235,913	1,146,918
93,446	3,861
11,144,024	2,445,559

مشاريع قيد التطوير

إدارة مشاريع

أخرى

تمثل إدارة المشاريع بشكل رئيسي المبالغ التعاقدية المتبقية المتعلقة بالمشاريع المدارة من قبل المجموعة، والتي تم إبرام الاتفاقيات المتعلقة بها مع المقاولين واستمرت تحت اسم المجموعة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. ويشمل ذلك مبلغ 8,746,856 ألف درهم من إلتزامات شركة الدار للمشاريع ذ.م.م، والتي سيتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الإلتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات.

37.2 إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على المحفظة العقارية الاستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة 25 و25 سنة (2020: 1 و25 سنة). لا يملك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات لتمكين المراجعة الدورية التصاعدية لرسم الإيجار وفقاً لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للتخارج قبل نهاية مدة الإيجار.

إن الحد الأدنى من عقود الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
992,440	871,763
2,421,609	1,838,969
1,692,257	1,500,663
5,106,306	4,211,395

مباني:

خلال سنة واحدة

من السنة الثانية حتى الخامسة

بعد خمس سنوات

بالإضافة إلى التزامات الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة أيضًا عقود إيجار حيث يحق للمجموعة استلام الإيجار على أساس معدل دوران المستأجرين ورسم الخدمة.

37.3 المطلوبات الطارئة

خطابات إعتما د وضمانات بنكية

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
740,195	953,119
2	3

خطابات إعتما د وضمانات بنكية

حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لمشاريع مشتركة وشركات زميلة

تتضمن المطلوبات أعلاه ضمانات بنكية وخطابات اعتماد بقيمة 395,937 ألف درهم (2020: 586,564 ألف درهم) متعلقة بشركة مقاولات تابعة للمجموعة.

37.4 مطالبة قانونية محتملة

في يناير 2022، قدم مورد سابق دعوى ضد الشركة تتعلق بعقد تم توقيعه في سنة 2007. إن القضية في المرحلة الأولية وتقوم الشركة بتقييم كل من المطالبة والمخاطر المحتملة على الشركة، ومع ذلك، بناءً على أحدث المعلومات المتاحة، تمتلك الشركة دفوع مقنعة يمكن الدفاع عنها لجميع المطالبات المقدمة ضدها من حيث المسؤولية والكمية.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

38 الأدوات المالية

38.1 السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في إيضاح رقم 3 حول البيانات المالية الموحدة.

38.2 فئات الأدوات المالية

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
الموجودات المالية	
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	20,002
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	21,657
موجودات مالية مشتقة	20,299
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	77,475
ذمم مدينة والنقد والأرصدة لدى البنوك (بالتكلفة المطفأة)	15,135,082
	11,611,369
	11,665,274
المطلوبات المالية	
مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة	20,441,769
أدوات مالية مشتقة	6,648
	15,330
	13,119,263
	13,134,593
	20,448,417

38.3 المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخزينة للمجموعة خدمات للأعمال وتنسيق إمكانية الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية بناءً على التماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخليًا. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام مشتقات الأدوات المالية للحماية من التعرضات للمخاطر. يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكل مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

38.4 مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأسمالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى للمساهمين من خلال الحد الأمثل لأرصدة الدين وحقوق الملكية. لم يتم إجراء تغييرات كبيرة على أهداف أو سياسات أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 و2020.

يتكون هيكل رأس المال من الصكوك غير القابلة للتحويل والقروض والنقد في الصناديق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر وعلاوة الإصدار والاحتياطيات والأرباح المحتجزة كما هو مفصّل عنه في بيان التغييرات في بيان حقوق الملكية الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها في ظل الظروف الاقتصادية المتغيرة بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل الأجل مع المحافظة على عوائد مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة السيولة وخفض تكاليف التمويل وإجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

تخضع الاجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في 31 ديسمبر 2021، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون 2.81% (2020: 2.91%). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب موثائق شروط 11 من اتفاقيات القروض (2020: سبعة) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية. يتطلب عدد ثلاثة قروض حد أدنى لصافي ملكية المجموعة يبلغ 6 مليار درهم، وتتطلب أربعة قروض حد أدنى لصافي الملكية لإحدى الشركات التابعة يبلغ 4 مليار درهم.

38.5 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى، مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة.

أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة التغيرات في سعر صرف العملات الأجنبية.

قد تتعرض المجموعة لمخاطر متعلقة بتحويل العملات على قروضها بالدولار الأمريكي واستثماراتها في شركة تابعة أجنبية. فيما يتعلق بمعاملات وأرصدة المجموعة بالدولار الأمريكي والريال السعودي، فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر العملة حيث أن الدرهم الإماراتي والريال السعودي مربوطان حاليًا بالدولار الأمريكي.

يلخص الجدول أدناه حساسية الموجودات والمطلوبات النقدية وغير النقدية للمجموعة للتغيرات في تحركات صرف العملات الأجنبية في نهاية السنة. يستند التحليل على الافتراضات لو كان سعر صرف العملات الأجنبية ذي الصلة قد ارتفعت / انخفضت بنسبة 5٪ مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة:

الموجودات	المطلوبات	صافي التعرض	التأثير على صافي حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
2021	2021	2021	2021
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
6,311,656	(4,773,715)	1,537,941	-/+ 76,897
2020	2020	2020	2020
جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
-	-	-	-

ب) مخاطر سعر الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الافتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة، وباستخدام عقود مقايضة أسعار الفائدة.

تتعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في الإيضاحات 9 و18 و19.

تتعرض المجموعة لمعايير أسعار الفائدة التالية ضمن علاقات محاسبة التحوط الخاصة بها، والتي تخضع لتحديث معيار معدل الفائدة: ليور بالدولار الأمريكي وإيبور (يشار إليهما معاً بـ «آيبورز»). كما هو مدرج في الإيضاح رقم 15، تشمل البنود المتحوط لها على الديون الصادرة بالدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي بسعر فائدة متغير وديون مصدرة بالدولار الأمريكي والدرهم. قامت المجموعة بمراقبة السوق والمخرجات عن قرب من مختلف مجموعات العمل الصناعية التي تدير التحول إلى معيار أسعار الفائدة الجديدة. وهذا يشمل الإعلانات الصادرة عن المنظمين لآيبور. أوضح المنظّمون أنه في نهاية سنة 2021، لن يسعى بعد ذلك إلى إقناع البنوك أو إجبارها على تقديم ليبور.

استجابة للإعلانات، قامت المجموعة بوضع برنامج انتقالي آيبور يتألف من مسارات العمل التالية: إدارة المخاطر، الضرائب، الخزانة والقانونية والمحاسبة. يخضع البرنامج لإدارة المدير المالي والاستدامة الذي يقدم تقاريره إلى مجلس الإدارة. إن الهدف من البرنامج هو فهم مكان تعرضات آيبور داخل الأعمال وإعداد خطة عمل وتقديمها لتمكين الانتقال السلس إلى معدلات مرجعية بديلة. حددت المجموعة جميع تسهيلات القروض وأدوات التحوط السارية وبدأت المناقشات مع البنوك المقرضة المعنية للتعديل إلى سعر الفائدة بدون مخاطر.

لا يتضمن أي من عقود المجموعة الحالية المرتبطة بـ ليبور مخصصات احتياطية كافية وقوية لإيقاف معدل الفائدة المرجعي. تعمل مجموعات الأعمال المختلفة في الصناعة على الشروط التعاقدية للأدوات المختلفة وليبورز المختلفة، والتي تراقبها المجموعة عن كثب وستنظر في تنفيذها عند الاقتضاء.

بالنسبة لمشتقات المجموعة، تم توفير البنود التعاقدية للمؤسسة المقايضات والمشتقات الدولية (ISDA) في نهاية سنة 2019 وخلال سنة 2020 بدأت المجموعة مناقشات مع بنوكها بهدف تطبيق هذه الشروط التعاقدية في اتفاقيات مؤسسة المقايضات والمشتقات الدولية ISDA الخاصة بها.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

38 الأدوات المالية (يتبع)

38.5 مخاطر السوق (يتبع)

ب) مخاطر سعر الفائدة (يتبع)

بالنسبة لديون المجموعة ذات السعر المتغير، بدأت المجموعة مناقشات مع مجموعتها البنكية لتعديل قروض البنوك بالدولار الأمريكي بحيث يتغير سعر الفائدة المرجعي إلى معدل جديد بدون مخاطر. في الوقت الحالي، لا توجد توجيهات بشأن أي تغيير في مؤشر إييور المرجعي للدرهم ولا يتوقع أي تغيير في سنة 2022.

فيما يلي تفاصيل أدوات التحوط والبنود المتحوط لها في نطاق تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بسبب تعديل معيار معدل الفائدة، حسب نوع التحوط. تتطابق شروط البنود المتحوط لها المدرجة مع تلك الخاصة بأدوات التحوط المقابلة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة حيث تقترض المجموعة الأموال بأسعار فائدة ثابتة ومتغيرة:

نوع التحوط	نوع الأداة	تاريخ الإستحقاق	القيمة الإسمية	التحوط من
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام سعر ليبور لمدة 3 أشهر ودفع مقايضة سعر فائدة ثابتة	24 ديسمبر 2023	50,000,000 دولار أمريكي	3 أشهر ليبور
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام إييور لمدة 3 أشهر ودفع مقايضة أسعار الفائدة الثابتة	16 مارس 2032	125,000,000 دولار أمريكي	3 أشهر ليبور
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام إييور لمدة 3 أشهر ودفع مقايضة أسعار الفائدة الثابتة	15 مارس 2032	125,000,000 دولار أمريكي	3 أشهر ليبور

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة للأدوات غير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات متذبذبة، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام كما في نهاية كل فترة تقارير مالية كان قائماً طوال السنة.

في حال أن معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل 100 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع/ انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2021 بمبلغ 22,980 ألف درهم (2020: زيادة/ نقص بمبلغ 25,276 ألف درهم).

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للاقتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

تحوط التدفقات النقدية

يتم تحديد كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابت كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تم التعاقد على مشتقات الأدوات المالية للمجموعة مع أطراف مقابلة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

38.6 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية ومن الأنشطة التمويلية بشكل أساسي (بشكل أساسي ذمم مدينة تجارية وأخرى) وهي الأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المشتقة (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات قدرة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحو مستمر.

يتم أيضًا اعتماد الموافقات الدائنة وإجراءات المراقبة الأخرى لضمان اتخاذ إجراءات المتابعة لاسترداد الديون المتأخرة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد لكل دين تجاري واستثمارات المدينة على أساس فردي في نهاية فترة التقرير للتأكد من تكوين مخصص خسارة كافٍ مقابل المبالغ غير القابلة للاسترداد. في هذا الصدد، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان للمجموعة قد إنخفضت بصورة جوهرية. تتكون الذمم المدينة التجارية من عدد كبير من العملاء. يتم إجراء تقييم الائتمان بصورة مستمرة على الحالة المالية للذمم المدينة.

إن مخاطر الائتمان على الأموال السائلة والأدوات المالية المشتقة محدودة لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية مخصصة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية.

تركيز مخاطر الائتمان

يتمحور تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركيز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركيز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم 11.1. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقداً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المثبتة بهدف تغطية الخسائر التي تكبدها المجموعة.

في 31 ديسمبر 2021، تم إيداع 100٪ (2020: 100٪) من الودائع لدى لدى 11 بنك محلي وفرع أجنبي لبنك محلي و9 بنوك أجنبية في مصر والمملكة العربية السعودية. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، مصر والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها في الدول المتعلقة بها.

إن القيمة التي تمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

رهونات محتفظ بها كضمانات وتحسينات ائتمانية أخرى

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى لتغطية مخاطرها الائتمانية المرتبطة بموجوداتها المالية، إلا أنه يتم تخفيف مخاطر الائتمان المرتبطة بالمدينين ذات الصلة بتطوير المقارات لأنها مضمونة على الوحدات العقارية ذات العلاقة. لا يُسمح للمجموعة ببيع أو إعادة تأمين الوحدات العقارية ذات العلاقة في حالة التعثر من قبل الطرف المقابل. لم تكن هناك أي تغييرات هامة في جودة الوحدات العقارية ذات العلاقة.

38.7 مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر 2021 و 2020:

أقل من شهر ألف درهم	من شهر إلى 3 أشهر ألف درهم	من 3 أشهر إلى سنة ألف درهم	من سنة إلى 5 سنوات ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
31 ديسمبر 2021					
المطلوبات المالية					
252,757	2,202,305	5,659,446	346,023	-	8,460,531
15,658	-	23,023	1,802,420	1,836,750	3,677,851
2,031	263,795	21,390	4,436,226	-	4,723,442
3,203	32,913	15,008	161,410	293,339	505,873
-	-	-	6,648	-	6,648
273,649	2,499,013	5,718,867	6,752,727	2,130,089	17,374,345
الإجمالي					
31 ديسمبر 2020					
المطلوبات المالية					
164,893	3,472,571	1,206,385	270,253	-	5,114,102
-	22,781	13,642	1,797,934	1,836,750	3,671,107
3,449	34,962	531,251	3,772,000	-	4,341,662
2,683	32,163	8,101	152,065	331,681	526,693
1,655	-	-	13,675	-	15,330
172,680	3,562,477	1,759,379	6,005,927	2,168,431	13,668,894
الإجمالي					

(1) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

39 القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة (لكن الإفصاح عن القيمة العادلة مطلوب)

باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة	2021		2020	
	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
صكوك رقم 1 (إيضاح 18)	1,842,615	2,012,858	1,837,805	2,058,611
صكوك رقم 2 (إيضاح 18)	1,835,236	1,987,198	1,833,302	1,991,974

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل ضمن المستوى 1 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر

يتم قياس بعض الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يقدم الجدول التالي معلومات حول القيم العادلة لهذه الموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020:

31 ديسمبر 2021	المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	المجموع ألف درهم
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم (إيضاح 9)	20,000	-	2	20,002
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح و الخسارة صناديق (إيضاح 9)	-	-	21,657	21,657
31 ديسمبر 2020				
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم (إيضاح 9)	37,500	-	16,405	53,905

لم تكن هناك تحويلات خلال السنة من المستوى 1، المستوى 2 أو المستوى 3 خلال السنة الحالية أو السابقة.

40 المعلومات القطاعية

40.1 قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لمعاملات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الدار الإستثمار					الدار للتطوير		
الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حدودات ألف درهم	الإستثمارات الأساسية ألف درهم	التعايم ألف درهم	الخياطة والترقيع ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع المقارنات ألف درهم
5,623,848	-	908,653	531,804	211,048	-	1,356,245	2,616,098
1,282,797	-	-	-	222,140	-	32,924	1,027,733
1,669,305	-	-	-	-	1,669,305	-	-
-	(159,024)	133,682	4,604	-	20,738	-	-
8,575,950	(159,024)	1,042,335	536,408	433,188	1,690,043	1,389,169	3,643,831
(4,859,578)	135,875	(824,271)	(329,349)	(349,252)	(279,154)	(949,235)	(2,264,192)
(116,328)	-	-	-	-	(116,328)	-	-
3,600,044	(23,149)	218,064	207,059	83,936	1,294,561	439,934	1,379,639
إجمالي الربح							

إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين
- مع مرور الوقت
- في زمن محدد
- التأجير
ما بين القطاعات

إجمالي الإيرادات (٣)
تكاليف الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
مصاريف رسوم الخدمة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

40 المعلومات القطاعية (تابع)
40.1 قطاعات الأعمال (تابع)

إن المعلومات القطاعية لمبيعات المجموعة المستمرة هي كما يلي (تابع):

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الدار للاستثمار				الدار للطور			
غير موزعة/حقوقات	الاستثمارات الرئيسية	الضائقة والترفيع	إستثمارات عقارية	خدمات إدارة المشاريع	تطوير وبيع العقارات		
الوحدة ألف درهم	غير موزعة/حقوقات ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
3,600,044 (182,592) (250,189) (247,051) (683,470) (2,037) 146,383 14,637 (8,214) 99,469	(23,149) (2,961) 6,770 -	218,064 (6,316) (20,657) (2,044) (102,638) (3,176)	207,059 (4,541) (44,715) 382 (57,081)	83,936 -	1,294,561 (13,707) (17,522) (39,102) (181,842)	439,934 (114) (22,715) -	1,379,639 (154,953) (7,137) (205,797) (279,457)
						1,139	-
						135,736	-
						14,637	-
						(8,214)	-
						-	99,469
(1,271) 48,444 (265,558) 64,854	(1,271) (10,825) 13,400 3,761	- 10 (2,978) 4,501	- 29 (4,639) -	- 3,444 (238,629) 564	- -	- (540)	55,786 (32,172) 56,028
2,333,449	(42,704)	87,942	96,494	(67,658)	949,926	387,396	922,053
ربح السنة							

(1) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات المقاربة مبلغ 116328 ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.
* لا يوجد إمداح قطاعي عن حساب الربح والخسارة لـ سوديك حيث لا يوجد تأثير من نتائج الاستحواذ حتى 31 ديسمبر 2021.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الدار للاستثمار				الدار للطور			
الوحدة ألف درهم	غير موزعة/حقوقات ألف درهم	الاستثمارات الرئيسية	الضائقة والترفيع	إستثمارات عقارية	خدمات إدارة المشاريع	تطوير وبيع العقارات	
		ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
5,252,551 1,500,878 1,639,048 -	- - - (81,199)	894,856 - - 72,737	477,958 - - 4,604	197,163 221,283 -	1,250,211 11,560 -	2,432,363 1,268,035 -	إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين - مع مرور الوقت - في زمن محدد - التأجير ما بين القطاعات
8,392,477 (5,281,754) (127,691)	(81,199) 92,019 -	967,593 (865,541) -	482,562 (367,340) -	418,816 (382,933) -	1,261,771 (1,047,505) -	3,700,398 (2,510,338) -	إجمالي الإيرادات ⁽²⁾ تخلفه الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة مصاريف رسوم الخدمة
2,983,032	10,820	102,052	115,222	35,883	1,314,729	214,266	1,190,060
إجمالي الربح							

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الدار للاستثمار				الدار للطور			
الوحدة ألف درهم	غير موزعة/حقوقات ألف درهم	الاستثمارات الرئيسية	الضائقة والترفيع	إستثمارات عقارية	خدمات إدارة المشاريع	تطوير وبيع العقارات	
		ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
2,983,032 (125,449) (267,701) (295,802) (393,967) 54 (399,850) 3,343 4,396 (9,875) 58,432 429,535 67,240 (310,697) 189,537	10,820 444 1,277 24,759 (34,277) -	102,052 -	115,222 -	35,883 -	214,266 -	1,190,060 (106,068) (10,741) (67,267) (186,184) -	إجمالي الربح مصاريف بيع وتسويق استهلاك وإطفاء مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي مصاريف عمومية وإدارية مكسب من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات خسارة إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي مكسب من تحويل أعمال تطوير قيد الإنجاز إلى إستثمارات عقارية تبيحة التغير في الاستخدام مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية حصة في الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة مكسب من إستبعاد أعمال مكسب من إستبعاد شركات تابعة إيرادات تمويل تكاليف تمويل إيرادات أخرى
1,932,228	(37,311)	32,933	51,784	(122,811)	911,386	214,266	881,981
ربح السنة							

(2) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات المقاربة مبلغ 127,691 ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.
* تم إعادة تصنيف بعض المصاريف ضمن الاستثمارات المقاربة والاستثمارات الرئيسية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 لتكون قابلة للمقارنة مع عرض سنة 2021.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

40 المعلومات القطاعية (تابع)
40.1 قطاعات الأعمال (تابع)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والشقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

الدار للاستثمارات									
الدار للاستثمارات					الدار للتطوير				
المجموعة الف درهم	حقوقات الف درهم	غير موزعة الف درهم	الاستثمارات الرئيسية الف درهم	التعليم الف درهم	الضيافة والترفيه الف درهم	استثمارات عقارية الف درهم	الشركات التابعة في مصر الف درهم	خدمات إدارة المشاريع الف درهم	تطوير وبيع العقارات الف درهم
49,542,737	(14,956)	5,167,253	870,953	728,210	2,116,305	18,996,384	6,397,069	4,071,997	11,209,522
455,690	-	45,191	8,060	22,757	16,823	4,405	-	5,350	353,104
2,157,218	-	-	-	-	-	255,799	-	-	1,901,419
كما في 31 ديسمبر 2020									
40,232,648	1,375	3839,327	902,667	802,207	2,356,833	17,976,940	-	1,543,970	12,810,329
147,858	-	1,611	35,150	30,130	28,578	409	-	-	51,980
2,625,166	-	-	10,011	-	-	69,010	-	-	2,546,145
نفقات المشاريع									
مجموع الموجودات									
نفقات رأسمالية									
نفقات المشاريع									

يتم إنشاء قطاعات التشغيل في المجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم كبير صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج التشغيل الخاصة بقطاعات التشغيل التابعة للمجموعة بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على إجمالي الإيرادات والأرباح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع ويتم قياسه بشكل متسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

خلال السنة، قامت المجموعة بتطبيق نموذج جديد لتشغيل المجموعات. يعزز النموذج الجديد المرونة والمساءلة في جميع أنحاء المؤسسة، ويحدد المسؤوليات الرئيسية للإدارة وتقارير الإدارة الداخلية، مع ضمن قطاعي أعمال أساسيين: تطوير الممتلكات وإدارتها (الدار للتطوير)، وإدارة الموجودات (الدار للإستثمار). نتيجة لذلك، قامت المجموعة بإعادة تنظيم قطاعاتها لنعكس نموذج التشغيل الجديد. بعد إعادة التنظيم، تم تحديد أنشطة التعليم والاستثمارات الرئيسية التي تم تجميعها ضمن قطاع التشغيل «الأعمال الثانوية» سابقًا كقطاعات تشغيل منفصلة وتم تغيير اسم إدارة التطوير إلى «خدمات إدارة المشاريع». تم إعادة بيان فترات المقارنة وفقًا لذلك.

لأغراض إعداد تقارير الإدارة الداخلية، تم تجميع عمليات المجموعة في قطاعات ذات خصائص اقتصادية متشابهة. ترى الإدارة أن هذا يتم تحقيقه على أفضل وجه من خلال تطوير العقارات والمبيعات وخدمات إدارة المشاريع والمقارات الاستثمارية والضيافة والترفيه والتعليم والاستثمارات الرئيسية كقطاعات تشغيلية.

وبالتالي، فقد قامت المجموعة بعرض قطاعين مقسمين إلى سبعة قطاعات فرعية تم إعداد التقارير عنها للفترات الحالية والفترات المقارنة وهي كما يلي:

الدار للتطوير

- تطوير وبيع المقارات - تطوير وبيع المقارات
- خدمات إدارة المشاريع - إدارة المشاريع المختلفة
- الشركات التابعة في مصر - بشكل رئيسي شركة تابعة للتطوير العقاري تعمل في مصر وتم الاستحواذ عليها خلال السنة (إيضاح 45.1)

الدار للاستثمار

- الإستثمارات العقارية - إستحواذ وإدارة العقارات السكنية والتجارية والتجزئة وتأجيرها
- الضيافة والترفيه - الفنادق والأنشطة الترفيهية
- التعليم - تقديم خدمات التعليم
- الاستثمارات الرئيسية - تشمل المقاولات وعمليات إدارة الإنشاءات والمرافق

تماشيا مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 8 (نهج الإدارة)، أدت إعادة التنظيم هذه إلى إعادة البيان في تقرير القطاعات لجميع الفترات المقارنة. استنادًا إلى المعلومات المقدمة إلى الإدارة العليا للمجموعة بشأن تخصيص الموارد واستراتيجيات التسويق وخطوط التقارير الإدارية وقياس أداء الأعمال، تم تحديد القطاعات التي يجب إعداد تقرير عنها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 وفقًا لهيكل الأنشطة الاستثمارية والخدمات المقدمة لمجموعات العملاء.

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الافصاح عنها في إيضاح رقم 3. يمثل ربح القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في نتائج الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. إن هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء النقد والأرصدة لدى البنوك. الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، الاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة. يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم تخصيص تكاليف التمويل وإيرادات التمويل والأرباح والخسائر الأخرى للقطاعات الفردية.

تتكون المصاريف الرأسمالية من إضافات ممتلكات وآلات ومعدات وموجودات غير ملموسة بينما تتكون نفقات المشروع من إضافات إلى إستثمارات عقارية وعقارات قيد التطوير. يتم استبعاد الإيرادات ما بين القطاعات عند التوحيد وتظهر في خانة «عمليات الاستبعاد». تكون أسعار التحويل بين قطاعات التشغيل على أساس عمليات تجارية بحتة بطريقة مماثلة للمعاملات مع أطراف أخرى.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

40 المعلومات القطاعية (يتبع)

40.2 القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في الإمارات العربية المتحدة وعدد قليل من الدول خارج الإمارات (بما في ذلك مصر). يشمل القطاع المحلي الأنشطة والعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي الأنشطة والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

كما هو مبين في إيضاح 45.1، بتاريخ 16 ديسمبر 2021، استحوذت المجموعة السيطرة على شركة سوديك. لم تكن هناك معاملات هامة من تاريخ الاستحواذ حتى 31 ديسمبر 2021. وبالتالي لم يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالإيرادات أو الأرباح أو الخسائر أو النفقات الرأسمالية أو المشاريع للعمليات الدولية. فيما يلي إجمالي أصول المجموعة حسب الموقع الجغرافي:

2021			2020	
دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	الدولية ألف درهم	المجموع ألف درهم	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	الدولية ألف درهم
43,145,668	6,397,069	49,542,737	40,232,648	40,232,648

مجموع الموجودات

41 مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى المساهمات الاجتماعية البالغة قيمتها 36,100 ألف درهم (2020: 10,000 ألف درهم).

42 معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية في بيان التدفقات النقدية الموحد:

2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
189,294	-
573,662	80,053

تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات 5)

تحويل بين إستثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)

43 تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغييرات في التزامات المجموعة الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كل من التغيرات النقدية وغير النقدية. إن المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية هي تلك التي تم تصنيف التدفقات النقدية المستقبلية، في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة كتدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

الرصيد في 1 يناير 2021 ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية ^(١) ألف درهم	تهديلات القيمة العادلة ألف درهم	أخرى ⁽²⁾ ألف درهم	الرصيد في 31 ديسمبر 2021 ألف درهم
8,005,161	(463,324)	-	835,053	8,376,890
339,698	(37,555)	-	31,117	333,260
15,330	(1,655)	(27,326)	-	(13,651)
8,360,189	(502,534)	(27,326)	866,170	8,696,499

(1) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(2) تتضمن أخرى بشكل رئيسي قروض بنكية بمبلغ 596,417 ألف درهم تم إستحواذها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح 45.1) وتكاليف التمويل المتكبدة بمبلغ 243,096 ألف درهم.

44 حقوق الملكية غير المسيطرة

يوضح الجدول أدناه تفاصيل حقوق الملكية غير المسيطرة للشركات التابعة غير المملوكة بالكامل للمجموعة:

اسم الشركة التابعة		مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال		نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة		الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
				2021 (%)	2020 (%)	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم	2021 ألف درهم	2020 ألف درهم
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	34.80	34.80	17,848	(1,047)	88,667	70,819		
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	8.60	8.60	-	-	36	36		
سيح سديرة لإدارة العقارات ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	8.60	8.60	-	-	37	37		
السعديات للتبريد ذ.م.م. ^(١)	الإمارات العربية المتحدة	-	-	-	1,037	-	-		
سوديك	مصر	40.14	-	-	-	626,473	-		
المجموع				17,848	(10)	715,213	70,892		

(1) تم إستبعادها خلال سنة 2021 (راجع إيضاح 46).

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بالشركات التابعة للمجموعة التي لها حصص هامة غير مسيطرة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة.

شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. سوديك 2021 ألف درهم	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. سوديك 2021 ألف درهم	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. سوديك 2020 ألف درهم	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. سوديك 2020 ألف درهم
375,930	6,311,656	562,188	-
(309,633)	(4,773,715)	(547,672)	-
66,297	1,537,941	14,516	-
417,773	1,619,221	422,334	-
(366,485)	(1,428,150)	(425,344)	-
51,288	191,071	(3,010)	-
(21,512)	154,166	(192,605)	-
39,430	(175,100)	9,133	-

45 إندماج الأعمال

الإستحواذات في سنة 2021

45.1 شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)

في 14 مارس 2021، أبرمت الشركة وشركة أبوظبي التنمية القابضة ش.م.ع. (القابضة «ADQ») اتفاقية عطاء تحالف وشكلتا تحالفاً («التحالف»). تمتلك الشركة نسبة 70٪ في التحالف بينما تحتفظ شركة أبوظبي التنمية القابضة ش.م.ع. (القابضة «ADQ») بالنسبة المتبقية. تم تشكيل التحالف فيما يتعلق بعرض الاستحواذ المقترح من خلال إطلاق عرض المناقصة الإلزامي وفقاً للفصل الثاني عشر من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال المصري رقم 95 لسنة 1992 (الفصل الثاني عشر) لـ ما لا يقل عن 51٪ من رأس المال المصدر لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (عرض الاستحواذ).

في 16 ديسمبر 2021 ، استحوذ التحالف على ما يقارب 85.52٪ من رأس المال القائم لسوديك بعد نجاح عرض المناقصة الإلزامي. وبلغت قيمة عرض المناقصة الإلزامي النقدي بالكامل، بسعر شراء 20.0 جنيه مصري للسهم الواحد، تم تقدير قيمة سوديك بمبلغ 7.1 مليار جنيه مصري. وبناء على ذلك، استحوذت الشركة على ما يقارب 59.86٪ من حصة سوديك من خلال دفع بدل بمبلغ 997 مليون درهم. تم تحويل الأسهم إلى التحالف في 16 ديسمبر 2021 بعد الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية والتنظيمية وبالتالي هذا التاريخ كان التاريخ الذي استحوذ فيه التحالف السيطرة على سوديك. بناءً على شروط اتفاقية المساهمين المبرمة بين الشركة وشركة أبوظبي التنمية القابضة ش.م.ع. (القابضة «ADQ») للتحالف، استتجت الشركة أيضًا إلى أنها تسيطر على التحالف وبالتالي تسيطر على سوديك. يقع المقر الرئيسي لسوديك في القاهرة، مصر وهي مدرجة في البورصة المصرية. تم الاستحواذ على سوديك كجزء من استراتيجية التوسع الشاملة للشركة في سوق العقارات المصري. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذات المحاسبية، وبناء عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة الخاصة بكل منها. كانت المحاسبة المبدئية للاستحواذ على سوديك (التي تم تقييمها كاستحواذ على الأعمال تماشياً مع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3) غير مكتملة كما في 31 ديسمبر 2021، لذلك قامت المجموعة بالإعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة باستخدام المبالغ المؤقتة.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

45 اندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة 2021 (يتبع)

45.1 شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

القيم العادلة المؤقتة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم	
الموجودات	
ممتلكات وآلات ومعدات	224,359
موجودات غير ملموسة *	31,108
إستثمارات عقارية	929,801
أعمال تطوير قيد الإنجاز	3,222,129
مخزون	15,361
موجودات الضريبة المؤجلة	47,368
إستثمار في موجودات مالية	77,475
ذمم مدينة تجارية وأخرى	1,393,988
نقد وأرصدة لدى البنوك	370,067
مجموع الموجودات	6,311,656

* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي متأخرات عقود العملاء المستحوذة كجزء من اندماج الأعمال. تمثل متأخرات عقود العملاء المبيعات المتعاقد عليها للوحدات التي لم يتم تسليمها وتم تقييمها باستخدام طريقة الربح متعددة الفترات.

القيم العادلة المؤقتة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم	
المطلوبات	
دفعات مقدمة من عملاء	127,532
مطلوبات العقود	1,530,756
ذمم دائنة تجارية وأخرى	2,211,579
قروض	596,417
مطلوبات عقود الإيجار	14,004
محتجزات دائنة	92,830
ضريبة الدخل الدائنة	199,416
مكافآت الموظفين	1,181
مجموع المطلوبات	4,773,715
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	1,537,941
حقوق الملكية غير المسيطرة	(626,473)
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة	911,468
بدل الشراء	(996,881)
الشهرة	(85,413)

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 14,108 ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. اعتبارًا من تاريخ الاستحواذ، تكون مساهمة سوديك في الإيرادات وصافي الربح لا شيء في عمليات المجموعة. لم تكن هناك أي معلومات مالية متاحة حتى تاريخ الاستحواذ ولذلك كان من غير العملي توحيد الكيان اعتبارًا من تاريخ الاستحواذ. لم تكن هناك معاملات أو أحداث هامة من تاريخ الاستحواذ حتى 31 ديسمبر 2021، وبالتالي قررت الإدارة دمج أحدث البيانات المالية التي كانت كما في 31 ديسمبر 2021. لو تم الاستحواذ في بداية السنة لكانت إيرادات المجموعة أعلى بمقدار 1,619,221 ألف درهم وصافي الربح لكان أعلى بمقدار 191,071 ألف درهم. وتعزى الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة سوديك وأصول وأنشطة المجموعة. اعترفت المجموعة بالتزام طارئ بمبلغ 95,992 ألف درهم في سياق الاستحواذ على سوديك فيما يتعلق بالتعرضات الضريبية المختلفة التي تم تقييمها على أنها محتملة للغاية من قبل المجموعة.

تم قياس الحصة غير المسيطرة (40.14٪ حصة ملكية في سوديك) المعترف بها في تاريخ الاستحواذ بالرجوع إلى الحصة النسبية في صافي الأصول والتي تبلغ 626,473 ألف درهم.

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
التقد المدفوع للإستحواذ	(996,881)
صافي النقد المستحوذ عند اندماج الأعمال	370,067
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	(626,814)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(14,108)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	(640,922)

45.2 الدار للمشاريع ذ.م.م.

بتاريخ 25 أكتوبر 2020، وقعت أبوظبي التنمية القايضة والشركة مذكرة تفاهم التي بموجبها ستتولى الشركة أو أي من الشركات التابعة لها تطوير وإدارة بعض المشاريع الرأسمالية لحكومة أبوظبي وبالنيابة عنها من خلال الاستحواذ على شركة تابعة لشركة مدن العقارية ش.م.ع. («مدن»). وكجزء من مذكرة التفاهم، ستتولى الشركة أيضًا الإشراف الإداري على المشاريع التي تنفذها مساندة. ستواصل حكومة أبوظبي تمويل المشاريع وستحصل الدار على رسوم إدارية لخدمات إدارة المشاريع.

لاحقًا في يناير 2021، وافق المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي على إطار عمل بين حكومة أبوظبي والشركة لتطوير المشاريع الرأسمالية كما هو مذكور أعلاه في إمارة أبوظبي. علاوة على ذلك، في 1 فبراير 2021، وقعت الشركة اتفاقية مع مدن واستحوذت على 100٪ من شركاتها التابعة المملوكة بالكامل، الدار للمشاريع ذ.م.م. («الدار للمشاريع») مقابل بدل إجمالي قدره 7,945 ألف درهم.

إن الدار للمشاريع هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في إمارة أبوظبي. الدار للمشاريع هو مدير مشروع مفوض من قبل حكومة أبوظبي لبناء مجتمعات نشطة ومستدامة في إمارة أبوظبي مع الأنشطة الرئيسية بشكل أساسي لإدارة وتوفير خيارات لمشاريع المجمعات السكنية، تصميم المساكن، إدارة ومتابعة بناء المساكن والمشاريع. إن الأعمال المستحوذة مؤهلة لاندماج الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3.

تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. تتضمن البيانات المالية الموحدة نتائج مشاريع الدار لفترة الثمانية أشهر من تاريخ الاستحواذ.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

القيم العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم	
الموجودات	
ممتلكات وآلات ومعدات	5,453
موجودات غير ملموسة *	103,687
ذمم مدينة تجارية وأخرى	537,776
مجموع الموجودات	646,916
المطلوبات	
مكافآت الموظفين	1,076
ذمم دائنة تجارية وأخرى	538,426
مجموع المطلوبات	539,502
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	107,414
ناقص: بدل الشراء	(7,945)
مكسب شراء صفقة	99,469

* تمثل الموجودات غير الملموسة عقود العملاء التي تم الإستحواذ عليها كجزء من اندماج الأعمال والتي ساهمت تاريخياً في الإيرادات وتحقيق التدفقات النقدية المستقلة وتم تقييمها باستخدام طريقة الربح الزائدة متعددة الفترات.

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

45 إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة 2021 (يتبع)

45.2 الدار للمشاريع ذ.م.م. (يتبع)

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 5,666 ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال الفترة تحت بند المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت الدار للمشاريع بإيرادات بمبلغ 322,223 ألف درهم وصافي ربح بمبلغ 222,651 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية الفترة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار 7,278 ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار 3,145 ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمها العادلة.

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(7,945)	
-	النقد المدفوع للإستحواذ
	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(7,945)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(5,666)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(13,611)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

45.3 أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.

في 6 يناير 2021، استحوذت بروفيس لإدارة العقارات – شركة الشخص الواحد ذ.م.م، فرع دبي («بروفيس»، شركة تابعة للشركة) على 100٪ من أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة («أستيكو») مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 66,991 ألف درهم. تشارك أستيكو بشكل أساسي في إدارة الممتلكات وخدمات إدارة اتحاد الملاك، خدمات الوساطة والاستشارات العقارية، وتدير أنواعًا مختلفة من العقارات السكنية والتجارية والتجزئة والفنادق والممتلكات المرموقة المختلطة في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المتكبدة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. تم الاستحواذ على أستيكو كجزء من خطة بروفيس للتوسع من خلال الاستحواذ على منشآت قائمة في الصناعة ذات الصلة.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

القيم العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم	
377	الموجودات
43,300	ممتلكات وآلات ومعدات
19,734	موجودات غير ملموسة*
3,415	ذمم مدينة تجارية وأخرى
66,826	النقد والأرصدة لدى البنوك
	مجموع الموجودات

* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي العلامة التجارية والعلاقات مع العملاء المستحوذة كجزء من إندماج الأعمال. تمثل العلامة التجارية اسم الشركة التي تم الاستحواذ عليها «استيكو» ويتم تقييمها باستخدام طريقة الإعاء من حقوق الملكية. تمثل علاقات العملاء علاقات مختلفة مع العملاء فيما يتعلق بجمعيات الملاك وإدارة الممتلكات واستشارات التقييم والترخيص وقد تم تقييمها باستخدام طريقة تحقيق فائض متعددة الفترات.

القيم العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم	
9,657	المطلوبات
8,141	مكافآت الموظفين
	ذمم دائنة تجارية وأخرى
17,798	مجموع المطلوبات
49,028	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(66,991)	ناقص: بدل الشراء
(17,963)	الشهرة

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 823 ألف درهم. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة أستيكو بإيرادات بمبلغ 52,503 ألف درهم وصافي ربح بمبلغ 10,242 ألف درهم في عمليات المجموعة. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمها العادلة. تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة أستيكو مع أصول وأنشطة بروفيس والقوى العاملة المجمعة.

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(57,809)	النقد المدفوع للإستحواذ
3,415	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(54,394)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(823)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(55,217)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

الإستحواذات في سنة 2020

45.4 باسيفيك اونرز اسوسيهيشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م.

في 1 ديسمبر 2020 ، استحوذت شركة بروفيس لإدارة العقارات – شركة الشخص الواحد ذ.م.م، فرع دبي («بروفيس»، شركة تابعة للمجموعة) على 100٪ من رأس مال شركة باسيفيك اونرز اسوسيهيشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م، («باسيفيك الإمارات»)، وهي مؤسسة فردية مسجلة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة وهي شركة لإدارة جمعيات الملاك تدير أنواعا مختلفة من العقارات السكنية والتجارية والتجزئة والفنادق والعقارات المرموقة متعددة الاستخدامات في جميع أنحاء دبي. إن الأعمال المستحوذة مؤهلة لإندماج الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة. تم الاستحواذ على باسيفيك الإمارات كجزء من خطة بروفيس للتوسع من خلال الاستحواذ على المنشآت القائمة في الصناعة ذات الصلة.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

القيم العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم	إيضاح	
		الموجودات
18		ممتلكات وآلات ومعدات
9,111	6	موجودات غير ملموسة
2,073		ذمم مدينة تجارية وأخرى
798		النقد والأرصدة لدى البنوك
12,000		مجموع الموجودات
		المطلوبات
198		مخصص مكافآت نهاية الخدمة
517		ذمم دائنة تجارية وأخرى
715		مجموع المطلوبات
11,285		إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(14,436)		ناقص: بدل الشراء
(3,151)	6	الشهرة

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 815 ألف درهم تم تحميلها كمصاريف خلال السنة وتم إدراجها في المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت باسيفيك الإمارات بإيرادات بمبلغ 565 ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ 755 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار 6,257 ألف درهم وكان صافي الربح سيكون أعلى بمقدار 1,635 ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمها العادلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

45 إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة 2020 (يتبع)

45.4 باسيفيك اونرز اسوسيشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م. (يتبع)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(11,333)798	النقد المدفوع للإستحواذ
(10,535)(815)	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(11,350)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

46 إستبعاد شركات تابعة

بتاريخ 23 ديسمبر 2020، أبرمت المجموعة («البائع») اتفاقيات بيع وشراء مع الشركة الوطنية للتبريد المركزي ش.م.ع. («تبريد» أو «المشتري») وقامت ببيع عمليات تبريد المناطق («منشآت التبريد») في المجموعة التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة 85٪) والسعديات ديستريكت كولنج ذ.م.م (شركة تابعة مملوكة بالكامل). استنادًا إلى اتفاقيات البيع والشراء، استحوذت «تبريد» على حصة المجموعة في منشآت تبريد مقابل بدل إجمالي بمبلغ 963 مليون درهم (حصة المجموعة البالغة 913 مليون درهم) بالإضافة إلى تعديلات رأس المال العامل. تم الانتهاء من الإستبعاد في 31 ديسمبر 2020 بعد الانتهاء بشكل مناسب من جميع الشروط الجوهرية السابقة، والتي في ذلك التاريخ تم انتقال السيطرة على منشآت التبريد إلى شركة تبريد.

كانت منشآت التبريد أحد مكونات قطاع الأعمال للمجموعة. نظرًا لطبيعة البنية التحتية، كانت منشآت التبريد غير أساسية لعمليات المجموعة وتطلبت مهارات وخبرات متخصصة لتشغيلها، وبالتالي تخدم حالة تخارج نفعية. تسلط المعاملة الضوء على استراتيجية إدارة الأصول للمجموعة لمتابعة عمليات التخارج الاستثمارية المربحة وإعادة توزيع رأس المال من أجل إنتهاز الفرص. سيتم استخدام العائدات لتمويل المزيد من النمو في محفظة المجموعة المتنوعة من العقارات عالية الجودة المحققة للدخل.

كانت موجودات ومطلوبات منشآت التبريد في تاريخ الإستبعاد كما يلي:

السعديات للتبريد ذ.م.م. ألف درهم	السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م. ألف درهم	المجموع ألف درهم
245,764	57,119	302,883
82,917	75,249	158,166
43,235	17,685	60,920
54,592	9,184	63,776
(33,228)	(19,487)	(52,715)
(42,842)	-	(42,842)
350,438	139,750	490,188
616,612	303,111	919,723
266,174	163,361	429,535
إجمالي البذل		
تم إستيفاؤه من خلال:		
ذمم مدينة تجارية وأخرى، صافي (إيضاح 11)	616,612	303,111
صافي التدفقات النقدية الناتجة من الإستبعاد:		
النقد ومرادفات النقد المستبعد	(54,592)	(9,184)
		(63,776)

Aوفقًا لاتفاقيات البيع والشراء وإتفاقية الإكتساب، يحق للمجموعة أيضًا الحصول على بدل على شكل رسوم إضافية لكل حمولة إضافية تتعاقد معها تبريد من عمليات التبريد هذه. سيتم تسوية البذل المؤجل نقدًا من قبل المشتري في غضون ثلاثين (30) يوم عمل من تاريخ بدء الخدمة لكل حمولة إضافية يتم إبرامها بموجب اتفاقية خدمات التبريد التي لها آخر موعد للتوقف في 16 يناير 2040. في 31 ديسمبر 2020، قامت الإدارة بتقييم أن البذل المؤجل هو أمل محتمل حيث سيتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخضع لسيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم الاعتراف بها كجزء من البذل.

47 تأثير وباء كوفيد-19

من المحتمل أن تتأثر توقعات الأعمال لسنة 2022 بمخاطر وشكوك هامة ناتجة عن مجموعة متنوعة من العوامل، والتي سيكون بعضها خارجًا عن سيطرة المجموعة. في هذا السياق، تسلط المجموعة الضوء على وباء كوفيد-19، الناتج عن الانتشار العالمي السريع لفيروس كورونا المستجد، باعتباره أحد هذه العوامل. منذ أن أعلنت منظمة الصحة العالمية عن هذا الوباء العالمي في مارس 2020، استجابت الحكومات في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة، لهذا الوباء مع قيود مؤقتة مختلفة للمساعدة في احتواء انتشار الفيروس وتدابير الدعم للتخفيف من الآثار الصارة على المجتمعات والاقتصادات.

كما هو الحال، يبقى التأثير الكامل غير واضح وسيتم تحديده من خلال العوامل التي تستمر في التطور، مثل نجاح حملات التطعيم المحلية، معدل التطعيم في جميع أنحاء العالم، توقيت وطريقة التخفيف من القيود، بما في ذلك الإغلاق، التباعد الاجتماعي والسفر. نظرًا لبعض النجاح في الجهود المبذولة لتسوية منحنى العدوى، بدأت العديد من الدول في تخفيف قيود الإغلاق تدريجياً ابتداءً من منتصف سنة 2020، وخففت سلطات أبوظبي قيود السفر منذ 5 سبتمبر 2021.

مع استمرار تطور تأثير كوفيد-19 على الأعمال، هناك مخاطر وشكوك محتملة حول تأثير الأعمال في المستقبل، تواصل المجموعة مراقبة الوضع العالمي وتحديث خططها. وفقًا لذلك، لدى المجموعة خطة استمرارية أعمال موثقة تم تفعيلها لضمان استمرار أمن ومستقر لعملياتها التجارية وكذلك سلامة موظفيها وعمالئها. تقوم المجموعة باستمرار بتقييم تأثير كوفيد-19 على عملياتها وخاصة التأثير على عمليات البيع بالتجزئة والضيافة والترفيه والاستجابة لجميع متطلبات السيولة والتمويل من خلال خططها التي تعكس السيناريوهات الاقتصادية الحالية.

تعتقد المجموعة، كما في 31 ديسمبر 2021، أن مركز السيولة للمجموعة لا يزال قويًا وأن أرصدها الحالية من النقد ومرادفات النقد، إلى جانب القروض غير المسحوبة والتسهيلات الائتمانية المتجددة ستكون كافية لتلبية احتياجات رأس المال العامل والمصاريف الرأسمالية، تسديد الديون ومتطلبات السيولة الأخرى المرتبطة بعملياتها الحالية.

تتخذ المجموعة تدابير استباقية لمراقبة وإدارة الوضع بأفضل ما لديها من قدرات لدعم استمرارية أعمالها على المدى الطويل واتخاذ الأحكام والتقديرات اللازمة حسب الاقتضاء.

48 أحداث بعد فترة التقرير

48.1 في 20 يناير 2022، وقعت الدار للتعليم – شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (شركة تابعة) اتفاقية شراء مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م («الشهب»). وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 80 مليون درهم. تأسست الشهب في سنة 1999 وتعمل في مجال تقديم الخدمات التعليمية. تم الاستحواذ على الشهب كجزء من خطة الدار للتعليم للتوسع من خلال الاستحواذ على المنشآت الحالية في المجال ذي الصلة. وفي تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن المحاسبة الأولية للاستحواذ لهذه الصفقة كاملة، وبالتالي لم يكن بالإمكان تقديم معلومات الإفصاح المتعلقة بالشهرة والذمم المدينة المستحقة والموجودات المستحقة والمطلوبات المقبولة في تاريخ الإستحواذ.

48.2 في 21 يناير 2022، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع شركة الحمراء للتطوير العقاري ذ.م.م للاستحواذ على الحمرا مول في رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 410 مليون درهم. تم احتساب الاستحواذ المذكور أعلاه كأستحوذ للموجودات.

48.3 في 13 فبراير 2022، وقعت المجموعة وشركة أبولو كابيتال مانجمنت إل بي («أبولو كابيتال») خطاب التزام تلتزم بموجبه أبولو كابيتال بالاستثمار في مشروع مشترك للأراضي لمدة 25 سنة بقيمة 500 مليون دولار أمريكي مع المجموعة. لن تكون عوائد أبولو كابيتال محددة مسبقاً وستخضع للحركة في تقييمات الأراضي على مدى عمر المشروع المشترك.

كذلك في 13 فبراير 2022 كذلك، وقع الطرفان المذكوران أعلاه خطاب التزام وصحيفة شروط تلتزم بموجبها أبولو كابيتال باستثمار 100 مليون دولار أمريكي في الأسهم العادية و300 مليون دولار أمريكي في الأسهم الممتازة لإحدى الشركات التابعة للمجموعة. ستكون الأسهم الممتازة إلزامية قابلة للتحويل إلى عدد ثابت من الأسهم في الذكرى السنوية الثالثة لتاريخ إنجاز الصفقة وستحمل معدل فائدة ثابت. وفقًا لمذكرة الشروط، سيعتمد الاستثمار من أبولو كابيتال على صافي قيمة موجودات الشركة التابعة للمجموعة في تاريخ إنجاز الصفقة.

علاوة على ذلك، في 13 فبراير 2022، وقعت الأطراف المذكورة أعلاه خطاب التزام إلى جانب صحيفة شروط تلتزم بموجبها أبولو كابيتال باستثمار 500 مليون دولار أمريكي في السندات الثانوية الدائمة التي سيتم إعادة تحديدها التي ستعدها شركة تابعة للمجموعة. لن يكون للسندات تاريخ استحقاق محدد وستحمل معدل فائدة ثابت لأول 15 سنة بعد ذلك يتم إعادة تحديدها كل 5 سنوات.

من المتوقع إنجاز جميع المعاملات المذكورة أعلاه خلال النصف الأول من سنة 2022.

49 إعتمااد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 8 مارس 2022.

