



شركة الدار العقارية  
التقرير السنوي 2022



## المحتويات

أعضاء مجلس الإدارة	الجزء 1
تقرير حوكمة الشركات	الجزء 2
التقارير والبيانات المالية	الجزء 3
تقرير الاستدامة	الجزء 4

## أعضاء مجلس الإدارة

### معالي محمد خليفة المبارك

رئيس مجلس الإدارة

يشغل معالي محمد المبارك حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة الدار العقارية ش.م.ع. وقبل تعيينه كرئيس لمجلس إدارة الشركة، شغل معاليه منصب نائب الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي لإدارة المحافظ لدى الشركة. وشكّل 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 كابتال 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.

### وليد أحمد المقرب المهيري

نائب أول لرئيس مجلس الإدارة

يشغل وليد المقرب المهيري منصب نائب الرئيس التنفيذي لمجموعة «مبادلة للاستثمار». ويتولى بحكم هذا المنصب مسؤولية الإشراف على محفظة استثمارات الشركة. وإلى جانب ذلك، يتولى وليد المهيري منصب الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمارات البديلة والبنية التحتية في الشركة، حيث يشرف على «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: «ينك أبوظبي الأول ش.م.ع.»، وشركة «نون دوت كوم»، وشركة «تمكين أبوظبي»، ومنصة «هَب 71»، وشركة إنفستكوب 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.

### محمد حسن السويدي

نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة

يشغل سعادة محمد حسن السويدي منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لـ "القابضة" (ADQ). ويتولى أيضاً منصب رئيس مجلس إدارة شركة أبوظبي الوطنية للطاقة ش.م.ع. "طاقة"، ونائب رئيس مجلس إدارة شركة أبوظبي للمطارات ش.م.ع. ومجموعة الاتحاد للطيران ش.م.ع. كما يتولى منصب عضو مجلس إدارة في كل من شركة بترول أبوظبي الوطنية للتوزيع ش.م.ع.، ومؤسسة الإمارات للطاقة النووية، وشركة اي دي سي كوربوريشن للاستحواذ ش.م.ع.

يحمل السويدي درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.

### صوفيه عبد اللطيف العسكي

عضو مجلس الإدارة

تشغل صوفيه عبد اللطيف العسكي منصب عضو مجلس الإدارة الشركة العالمية القابضة ش.م.ع. انضمت صوفيه العسكي إلى الشركة العالمية القابضة ش.م.ع. في أبريل 2020، وتتميز بخبراتها الكبيرة في إدارة الأصول، وعمليات الاندماج والاستحواذ، والملكية الخاصة، وإدارة المحافظ، والاستثمارات البديلة، والصناديق، والتمهين، والتمويل، وأسواق رأس المال، وهيكل الشركات بفضل عملها لمدة 16 عام في المجموعة الملكية. وتشغل صوفيه حالياً عضوية مجلس الإدارة في عدد من الشركات، ومن بينها شركة ألفا ظي القابضة ش.م.ع.

تحمل العسكي درجة البكالوريوس في تكنولوجيا معلومات الأعمال من المملكة المتحدة.

### خليفة عبدالله خميس الرميثي

عضو مجلس الإدارة

يشغل خليفة الرميثي منصب المدير التنفيذي لوحدة العقارات في الإمارات بقطاع الاستثمار في الإمارات بشركة مبادلة للاستثمار. ويتولى خليفة في منصبه مسؤولية عدد من الأصول العقارية والبنية التحتية و المالية في الإمارات العربية المتحدة ، مثل بنك أبوظبي الأول ، الدار العقارية ، جزيرة الماربه و سوق أبوظبي العالمي.

يتمتع الرميثي بخبرة تزيد عن 20 عاماً ويشغل عدداً من المناصب في مجالس إدارة بعض الشركات بما في ذلك رئيس مجلس إدارة شركة الإمارات لتعليم قيادة السيارات و عضو مجلس إدارة شركة أبار للاستثمار البترولي ش.م.خ.، و عضو مجلس إدارة شركة أبوظبي الوطنية للتكافل (تكافل) ش.م.ع. يحمل الرميثي درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال تخصص المالية من جامعة "بورتلاند" بالولايات المتحدة الأمريكية.

## علي سعيد بن سليم الفلاسي

عضو مجلس الإدارة

يشغل علي الفلاسي منصب الرئيس التنفيذي لشركة «هيدرا العقارية» 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» وشركة صروح العقارية 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.

## حمد سالم محمد العامري

عضو مجلس الإدارة

يشغل حمد العامري منصب الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لشركة ألفا ظلي القابضة ش.م.ع، وهو يتمتع بخبرة واسعة في مجال الأعمال الإنشائية والمقاولات، إلى جانب خبرته في مجال تنمية الأعمال والإدارة. ويشغل حالياً العامري منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة الجرافات البحرية الوطنية ش.م.ع، وعضو مجلس إدارة كل من: شركة موارد القابضة ذ.م.م، و شركة اي دي سي كوربوريشن للاستحواذ 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.



شركة الدار العقارية ش.م.ع

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في  
31 ديسمبر 2022



تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

شركة الدار العقارية ش.م.ع - تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

المحتويات

5.....	1.0 تطبيق الحوكمة في شركة الدار العقارية
6.....	1.1 عناصر الحوكمة المتعلقة بمجلس الإدارة
7.....	1.2 عناصر الحوكمة المتعلقة بالإدارة التنفيذية
7.....	1.3 عناصر الحوكمة المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية
7.....	2.0 تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2022
8.....	3.0 مجلس الإدارة
8.....	3.1 رئيس مجلس الإدارة
9.....	3.2 اختصاصات مجلس الإدارة
11.....	3.3 تشكيل مجلس الإدارة
12.....	3.4 عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات ومؤسسات أخرى
15.....	3.5 تمثيل العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة خلال العام 2022
15.....	3.6 البرنامج التعريفي
16.....	3.7 أحقية الحصول على استشارات مستقلة
16.....	3.8 مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدلات حضور جلسات اجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عنه
17.....	3.9 اجتماعات مجلس الإدارة
19.....	3.10 القرارات التي تم إصدارها بالتمرير
19.....	3.11 الصفقات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة
20.....	4.0 الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية
20.....	4.1 الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:
20.....	4.2 فريق الإدارة التنفيذية
21.....	4.3 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية
23.....	5.0 مدقق الحسابات الخارجي



تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

24 .....	6.0 لجان مجلس الإدارة
25 .....	6.1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال
29 .....	6.2 لجنة الترشيحات والمكافآت
31 .....	6.3 اللجنة التنفيذية
33 .....	7.0 متابعة شؤون المطلعين، وسياسة تداولات المطلعين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة
33 .....	7.1 سياسة تداولات المطلعين
34 .....	7.2 إدارة متابعة شؤون المطلعين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها ومهامها
34 .....	8.0 نظام الرقابة الداخلية
34 .....	8.1 مسؤولية مجلس الإدارة عن نظام الرقابة الداخلية
35 .....	8.2 مدير إدارة الرقابة الداخلية
35 .....	8.3 ضابط الامتثال
35 .....	8.4 تعامل الشركة مع القضايا الجوهرية أو المشاكل التي يتم الإفصاح عنها في التقارير والحسابات السنوية
36 .....	8.5 التقارير الصادرة من إدارة الرقابة الداخلية لمجلس إدارة الشركة.
36 .....	9.0 إدارة المخاطر
37 .....	10.0 التواصل مع المساهمين
38 .....	11.0 قواعد السلوك المهني
38 .....	12.0 آلية إفصاح الموظفين
38 .....	13.0 تضارب المصالح
38 .....	14.0 المخالفات المرتكبة من قبل الشركة خلال العام 2022.
38 .....	15.0 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة
42 .....	16.0 معلومات عامة
43 .....	16.1 أداء سهم الشركة خلال العام 2022
43 .....	16.2 الأداء المقارن لسهم شركة الدار العقارية مع المؤشر العام للسوق ومؤشر القطاع خلال العام 2022.
44 .....	16.3 بيان توزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2022 (أفراد - شركات - حكومات) مصنفة على النحو التالي: (محلي - خليجي - عربي - أجنبي) ....
44 .....	16.4 نظرة عامة على المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2022
45 .....	16.5 بيان توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 31 ديسمبر 2022



تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

- 16.6 ضوابط علاقات المستثمرين الخاصة بالشركات المدرجة ..... 45
- 16.7 القرارات الخاصة التي تم اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2022، والإجراءات المتخذة بشأنها ..... 46
- 16.8 مقرر اجتماعات مجلس إدارة الشركة وتاريخ تعيينه ..... 46
- 16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2022 ..... 47
- 16.10 نسبة التوطين في الشركة للسنوات 2020 و 2021 و 2022 ..... 53
- 16.11 بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة خلال العام 2022 مع الأطراف ذات العلاقة والتي تساوي 5% أو أكثر من رأسمال الشركة. .... 54
- 16.12 المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2022 ..... 54

تمهيد



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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 تضافر 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.

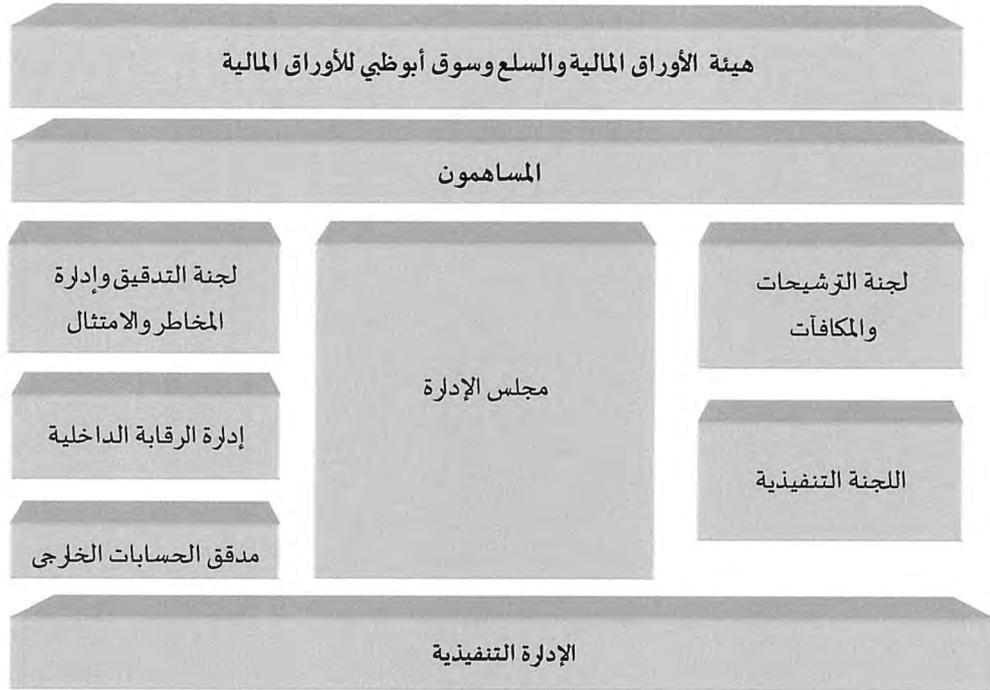
يمثل المساهمون أعلى مستويات الحوكمة، ويحدد النظام الأساسي للشركة الإطار الذي يجب أن تعمل من خلاله شركة الدار العقارية باعتبارها شركة مساهمة عامة، حيث يأخذ إطار الحوكمة في الشركة بعين الاعتبار تطبيق المبادئ المتبعة والمعايير المحددة من قبل كل من: هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية،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

### 1.0 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 مكلفٌ 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 آليةً فعالةً 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:



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 مراجعة دورية فيما يتعلق بتطبيق معايير ونظم الحوكمة في الشركة، مع الأخذ بعين الاعتبار مراعاة المتطلبات والضوابط القانونية والتنظيمية لهذه النظم، وتطبيق أرق 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 المنبثقة 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.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 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 الرئيسية لنظام الرقابة الداخلية:

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

### 2.0 تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2022

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 أية أوراق مالية تصدرها الشركة، إلى جانب حرصهم الشديد على تقديم الإقرارات والإفصاحات اللازمة في هذا الشأن في وقتها، وذلك من منطلق تبني واتباع مبادئ تساوي الفرص، وعدم استغلال أية معلومات داخلية غير مفسح عنها بعد في تحقيق نفع شخصي أو دفع ضرر محض قد يصيبهم جزاء أية معلومات جوهرية غير مفسح عنها، الأمر الذي يعزز من ثقة المستثمرين والمساهمين، ويشجعهم على المزيد من النظر والدراسة في مشاريع الشركة، والاستثمار في أسهمها وأصولها ومشاريعها الحالية والمستقبلية.

وبناءً 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 2022، والتداولات التي تمت من قبلهم في أسهم الشركة خلال العام 2022:



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الاسم	المنصب/صلة القرابة	الأسهام المملوكة كما في 31 ديسمبر 2022 (سهام)	الأسهام المملوكة من قبل الأقارب من الدرجة الأولى في رأسمال الشركة (سهام)	إجمالي عمليات البيع (سهام)	إجمالي عمليات الشراء (سهام)
معالي/ محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة	1,275	-	-	-
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيبي	نائب أول لرئيس مجلس الإدارة	431,466	-	-	-
السيد/ محمد حسن السويدي	نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-
السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	عضو	-	-	-	-
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	1,665	-	-	-
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضو	211,580	-	-	--
السيدة/ صوفيه العسكي	عضو	-	-	-	-

### 3.0 مجلس الإدارة

يكن دور مجلس الإدارة في الإشراف على أعمال الشركة وشؤونها التي يتولاها القانمون 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 والنواحي المعتمدة من قبله.

كما أنط 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 تعقد من حين لآخر، والتي كان آخرها المرادعة الجزئية لجدول التفويضات التي تم اعتمادها من قبل اللجنة التنفيذية في اجتماعها رقم (2022/07) الذي انعقد بتاريخ 25 نوفمبر 2022، وذلك وفقاً لمتطلبات ومصصلحة 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 (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، وذلك عقب عملية إعادة انتخاب وتشكيل مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، 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.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

- 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 تشجع النقد البناء.
- ضمان تسلّم 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 تعريفي.
- 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 إقراراً 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 فعّالة مع المساهمين وأصحاب المصالح.

### 3.2 اختصاصات مجلس الإدارة

وضع المجلس قائمة بالأمور الخاضعة لرقابته (إلى جانب ما تمّ 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 /ر.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 والأنظمة والقرارات المعمول بها، ومتطلبات الجهات الرقابية.
- اعتماد التوجّهات الاستراتيجية والأهداف الرئيسية للشركة، والإشراف على تنفيذها، والتي تشمل: (1) وضع الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية 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 الرئيسية 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.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

- اتخاذ الخطوات الهادفة إلى تحقيق التدقيق الداخلي على سير العمل في الشركة، بما في ذلك وضع سياسة واضحة يقرها 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 الموضوعية 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 أصول الشركة ومرافقها، 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 بشفاافية.
- وضع سياسة تفويض واضحة في الشركة، يحدّد بموجبها الأشخاص المفوضين، وحدود الصلاحيات المفوضة 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 المعهد 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 الإدارة، 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 الإدارة المعين 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 المقررة 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 المقدمة من قبل المساهمين بما في ذلك اقتراحاتهم الخاصة بإدراج مواضيع معينة على جدول أعمال الجمعية العمومية بشكل يضمن دراستها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.
- اعتماد أسس منح الجوائز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا، بما يساعد على تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وغاياتها الاستراتيجية.
- وضع سياسة 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 الامتثال لمتابعة الامتثال للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها، إلى جانب متطلبات الجهات الرقابية والسياسة الداخلية، واللوائح والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.
- تحديد مدى تحمّل الشركة للمخاطر، بما في ذلك الأهداف المحددة 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 وتزكيتهم.
- إصدار التوصيات الخاصة بسياسة مكافآت مجلس الإدارة لاعتمادها من جانب المساهمين.
- تقييم الأداء العام لمجلس الإدارة ولجانته وأعضائهم، وفعاليتهم واتخاذ الإجراءات التصحيحية حسب الاقتضاء.
- ضمان تواصل مجلس الإدارة مع أصحاب المصالح من خلال إدارة علاقات المستثمرين.



### تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

- 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	السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	نائب أول لرئيس مجلس الإدارة
3	السيد/ محمد حسن السويدي	نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة
4	السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	عضو
5	السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو
6	السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضو
7	السيدة/ صوفيه العسكي	عضو

**ملاحظات:**

- تولى مجلس إدارة الشركة الحالي مهامه ومسؤولياته بناءً على القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022
- ضمّ مجلس إدارة الشركة في عضويته حتى تاريخ 11 أبريل 2022 سبعة أعضاء هم: معالي "محمد خليفة المبارك" رئيساً، والسيدة "مريم سعيد غباش" نائباً لرئيس المجلس، والسيد "وليد أحمد سالم المقرب المهيري" عضواً، والسيد "حمد سالم محمد العامري" عضواً، والسيد "خليفة عبدالله خميس الرميثي" عضواً، والسيد "علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي" عضواً، والسيد "مارتن لي ايدلمان" عضواً.
- تمّ انتخاب معالي "محمد خليفة المبارك" رئيساً لمجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، وتمّ ذلك من خلال التصويت السري، وذلك عقب عملية انتخاب مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022
- تمّ انتخاب السيد "وليد أحمد سالم المقرب المهيري" نائباً أولاً لرئيس مجلس إدارة الشركة، والسيد "محمد حسن السويدي" نائباً ثانياً لرئيس مجلس الإدارة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، وتمّ ذلك من خلال التصويت السري، وذلك عقب عملية انتخاب مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن عضوية مجلس الإدارة تمثلت في غالبها 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، وغالبهم مستقلون، 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



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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 انخفاض في صفة الاستقلالية. يوضح الجدول التالي تصنيف أعضاء مجلس الإدارة (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل / غير مستقل) وسنة التعيين الخاصة بكل عضو:

سنة التعيين	الصفة		المنصب	الأعضاء
	مستقل	تنفيذي		
2017	لا	نعم	رئيس مجلس الإدارة	معالي / محمد خليفة المبارك
2016	لا	نعم	نائب أول لرئيس مجلس الإدارة	السيد / وليد أحمد سالم المقرب المهيري
2022	لا	نعم	نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة	السيد / محمد حسن السويدي
2021	لا	نعم	عضو	السيد / خليفة عبدالله خميس الرميثي
2015	لا	لا	عضو	السيد / حمد سالم محمد العامري
2013	لا	لا	عضو	السيد / علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي
2022	لا	نعم	عضو	السيدة / صوفية العسكي

### ملاحظات:

- تم انتخاب معالي "محمد خليفة المبارك" لتولي منصب رئيس مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، وتم ذلك من خلال التصويت السري، وذلك عقب عملية انتخاب مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- تم انتخاب السيد "وليد أحمد سالم المقرب المهيري" نائباً أولاً لرئيس مجلس إدارة الشركة، والسيد "محمد حسن السويدي" نائباً ثانياً لرئيس مجلس الإدارة بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، وتم ذلك من خلال التصويت السري، وذلك عقب عملية انتخاب مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

### 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 2022:

العضو	الجهة / الشركة	المنصب / الوظيفة
معالي / محمد خليفة المبارك (رئيس مجلس الإدارة)	المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي	عضو في المجلس التنفيذي
	دائرة الثقافة والسياحة - أبوظبي	رئيس الدائرة
	شركة ميرال لإدارة العقارات ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة
	شركة الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة
	شركة إيمج نيشن	رئيس مجلس الإدارة
	اللجنة العليا للأخوة الإنسانية	عضو
	مؤسسة الإمارات للتعليم المدرسي	عضو مجلس إدارة



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

العضو	الجهة / الشركة	المنصب / الوظيفة
	ألف - التحالف الدولي لحماية التراث في مناطق النزاع	نائب الرئيس
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري (نائب أول لرئيس مجلس الإدارة)	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	نائب الرئيس التنفيذي للمجموعة
	شركة الواحة كابيتال ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
	مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي	رئيس مجلس الإدارة
	مستشفى كليفلاند كلينك - الولايات المتحدة	عضو مجلس الأمناء
	المعهد العالمي للقضاء على الأمراض المعدية (غلايد)	رئيس مجلس الإدارة
	شركة مبادلة للرعاية الصحية	رئيس مجلس الإدارة
	منصة "هَب 71"	عضو مجلس إدارة
	بنك إنفستكورب (Investcorp)	عضو مجلس إدارة
	شركة تمكين أبوظبي	عضو مجلس إدارة
	شركة "إلبسيس فارما ليمتد"	عضو مجلس إدارة
	شركة نون دوت كوم	عضو مجلس إدارة
	مجلس أبوظبي للاستثمار	عضو مجلس إدارة
	بنك أبو ظبي الأول ش.م.ع (FAB)	عضو مجلس إدارة
السيد/ محمد حسن السويدي (نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة)	شركة أبوظبي التنموية القابضة	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
	شركة أبوظبي الوطنية للطاقة ش.م.ع (طاقة)	رئيس مجلس الإدارة
	شركة أبوظبي للمطارات ش.م.ع	نائب رئيس مجلس الإدارة
	شركة بترول أبوظبي الوطنية للتوزيع ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	مؤسسة الإمارات للطاقة النووية ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	مجموعة الاتحاد للطيران ش.م.ع	نائب رئيس مجلس الإدارة
	شركة اي دي سي كوربوريشن للاستحواذ ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
السيد/ حمد سالم محمد العامري (عضو)	شركة اي دي سي كوربوريشن للاستحواذ ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة ألفا ظي القابضة ش.م.ع	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
	شركة موارد للاستثمار القابضة ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	شركة الجرافات البحرية الوطنية ش.م.ع	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي (عضو)	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	المدير التنفيذي - وحدة العقارات في الإمارات
	شركة آبار للاستثمار البيترولي ش.م.خ	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/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي (عضو)	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 الإدارة
	المجموعة الملكية (رويال جروب)	عضو لجنة التدقيق
السيدة صوفيه العسكري	المجموعة الملكية (رويال جروب)	مدير مكتب رئيس المجموعة



تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

العضو	الجهة / الشركة	المنصب / الوظيفة
	الشركة العالمية القابضة ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة ألفاظي القابضة ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
<b>ملاحظة:</b>		
● تستند هذه المعلومات على الإفصاحات المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما هي في 31 ديسمبر 2022.		

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

مجال الخبرة							مدة الخبرة في مجال الأعمال والإدارة (بالسنوات)	المؤهلات العلمية	الأعضاء
الإعلام	الرعاية الصحية والصناعات الدوائية	الحكومة والمؤسسات غير الربحية والعامّة وغيرها	الاتصالات	المصارف والتمويل والتأمين	النفط والطاقة والمرافق	العقارات والإنشاءات			
✓		✓		✓		✓	16+	<ul style="list-style-type: none"> <li>تخصص مزدوج في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث إيسترن، الولايات المتحدة الأمريكية.</li> </ul>	معالي/ محمد خليفة المبارك
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	20+	<ul style="list-style-type: none"> <li>ماجستير في السياسات العامة مع تخصص في إدارة الأعمال والحكومة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية.</li> <li>بكالوريوس العلوم في الشؤون الدولية من جامعة جورج تاون الأمريكية.</li> </ul>	السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري
✓		✓		✓		✓	16+	<ul style="list-style-type: none"> <li>بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.</li> </ul>	السيد/ محمد حسن السويدي
		✓		✓	✓	✓	18+	<ul style="list-style-type: none"> <li>ماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية.</li> <li>بكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في دبي.</li> </ul>	السيد/ حمد سالم محمد العامري

مجال الخبرة							مدة الخبرة في مجال الأعمال والإدارة (بالسنوات)	المؤهلات العلمية	الأعضاء
الإعلام	الرعاية الصحية والصناعات الدوائية	الحكومية والمؤسسات غير الربحية والعامة وغيرها	الاتصالات	المصارف والتمويل والتأمين	النشط والطاقة والمرافق	العقارات والإنشاءات			
		✓		✓	✓	✓	20+	<ul style="list-style-type: none"> <li>بكالوريوس في إدارة الأعمال في تخصص العلوم المالية من جامعة بورتلاند - الولايات المتحدة الأمريكية</li> </ul>	السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي
		✓		✓		✓	27+	<ul style="list-style-type: none"> <li>ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الشارقة.</li> <li>بكالوريوس في العلوم - مجال الانتاج وإدارة العمليات من جامعة ولاية كاليفورنيا.</li> <li>بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات.</li> </ul>	السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي
		✓		✓		✓	15+	<ul style="list-style-type: none"> <li>بكالوريوس في تكنولوجيا معلومات الأعمال من المملكة المتحدة</li> </ul>	السيدة/ صوفيه العسكري

## 3.5 تمثيل العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة خلال العام 2022

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 "صوفيه العسكري" 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 11 أبريل 2022. .

## 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 تزود 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.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 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، وتتحمّل الشركة تكلفة هذه الاستشارات الخارجية وفقما يريته مجلس الإدارة أو اللجان المنبثقة عنه.

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

تنص المادة (28) من النظام الأساسي لشركة الدار العقارية ش.م.ع على ما يلي:

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

تخصم الغرامات 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 الغرامات إذا تبين لها أن تلك الغرامات 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:

- تقطع عشرة بالمائة (10%) تخصص لحساب الاحتياطي القانوني، ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرأ يوازي 50% من رأسمال الشركة المدفوع، وإذا نقص الاحتياطي تعين 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 2021

بناءً على القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، فقد بلغ مجموع المكافآت التي تقاضها أعضاء مجلس إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 مبلغ -/28,875,000.00 درهم (ثمانية وعشرون مليون وثمانمائة وخمسة وسبعون ألف درهم)، ويشمل هذا المبلغ بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة خلال العام 2021 والتي بلغت في مجموعها مبلغ -/975,000.00 درهم (تسعمائة وخمسة وسبعون ألف درهم).

### • مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام 2022.

لم يتم تحديد المكافآت التي سيتقاضها أعضاء مجلس إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 بعد، حيث سيتم تحديث هذا التقرير فور صدور قرار بشأنها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية المزمع عقده في شهر مارس 2023.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

- بدلات حضور جلسات اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه خلال العام 2022 لم يتم صرف أية بدلات أو مكافآت لأعضاء المجلس نظير حضور اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2022. وفيما يتعلق بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس خلال العام 2022، فيبين الجدول التالي البدلات التي تقاضاها أعضاء مجلس الإدارة نظير حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس خلال العام 2022 والتي تبلغ في مجموعها مبلغ 1,150,000.00 (مليون ومائة وخمسون ألف) درهم.:

بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة خلال العام 2022			الاسم
قيمة البديل (درهم)	عدد الاجتماعات	اسم اللجنة	
200,000.00	4	اللجنة التنفيذية	معالي/ محمد خليفة المبارك
100,000.00	7	اللجنة التنفيذية	السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري
75,000.00	3	اللجنة التنفيذية	السيد/ محمد حسن السويدي
75,000.00	3	اللجنة التنفيذية	السيد/ حمد سالم محمد العامري
50,000.00	2	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	
25,000.00	1	لجنة الترشيحات والمكافآت	
100,000.00	8	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي
100,000.00	8	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	السيد/ علي سعيد عبد الله الفلاسي
50,000.00	2	لجنة الترشيحات والمكافآت	
200,000.00	6	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	السيدة/ صوفيه العسكي
25,000.00	1	لجنة الترشيحات والمكافآت	
150,000.00	3	لجنة الترشيحات والمكافآت	السيد/ مارتن لي إيدلمان
1,150,000.00		الإجمالي	

**ملاحظات:**

- شغل السيد "حمد سالم محمد العامري" عضوية كل من اللجنة التنفيذية ولجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال حتى تاريخ 11 أبريل 2022، حيث تم إعادة تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، عقب عملية انتخاب مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- شغل السيد "علي سعيد عبدالله الفلاسي" عضوية لجنة الترشيحات والمكافآت حتى تاريخ 11 أبريل 2022، حيث تم إعادة تشكيل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، عقب عملية انتخاب مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

- البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها خلال العام 2022. لم يتقاض أعضاء مجلس الإدارة أي بدلات أو رواتب إضافية خلال العام 2022

### 3.9 اجتماعات مجلس الإدارة

قام المجلس بعقد تسعة (9) اجتماعات خلال العام 2022، وذلك لمناقشة المسائل الاستراتيجية والتشغيلية التي تتعلق بالشركة واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها، ويوضح الجدول التالي تواريخ انعقاد هذه الاجتماعات:



تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

تاريخ الانعقاد	الاجتماع
09 فبراير 2022	2022/01
08 مارس 2022	2022/02
11 أبريل 2022	2022/03
27 أبريل 2022	2022/04
16 يونيو 2022	2022/05
29 يوليو 2022	2022/06
07 أكتوبر 2022	2022/07
27 أكتوبر 2022	2022/08
14 ديسمبر 2022	2022/09

**ملاحظة:**

- بالإضافة إلى اجتماعات مجلس الإدارة، عقدت اللجنة التنفيذية سبعة (7) اجتماعات خلال العام 2022 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 سالف الذكر على النحو التالي:

عدد مرات الحضور الشخصي	الاجتماع 2022/09	الاجتماع 2022/08	الاجتماع 2022/07	الاجتماع 2022/06	الاجتماع 2022/05	الاجتماع 2022/04	الاجتماع 2022/03	الاجتماع 2022/02	الاجتماع 2022/01	العضو
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	معالي/ محمد خليفة المبارك
7	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري
7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			السيد/ محمد حسن السويدي
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ حمد سالم محمد العامري
9	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ علي سعيد عبد الله الفلاسي
7	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			السيدة/ صوفيه العسكري

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

عدد مرات الحضور الشخصي	2022/09 الاجتماع	2022/08 الاجتماع	2022/07 الاجتماع	2022/06 الاجتماع	2022/05 الاجتماع	2022/04 الاجتماع	2022/03 الاجتماع	2022/02 الاجتماع	2022/01 الاجتماع	العضو
<b>ملاحظات:</b>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>• حضرت السيدة "مريم سعيد أحمد غباش" اجتماعي مجلس إدارة الشركة رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدا بتاريخ 09 فبراير 2022 وتاريخ 08 مارس 2022 على التوالي، حيث كانت تشغل عضوية مجلس الإدارة في ذلك الوقت، ولم تنضم إلى عضوية مجلس الإدارة بموجب القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.</li> <li>• حضر السيد "مارتن لي ايدلمان" اجتماعي مجلس إدارة الشركة رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدا بتاريخ 09 فبراير 2022 وتاريخ 08 مارس 2022 على التوالي، حيث كان يشغل عضوية مجلس الإدارة في ذلك الوقت، ولم ينضم إلى عضوية مجلس الإدارة بموجب القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.</li> <li>• لم يحضر السيد "محمد حسن السويدي" اجتماعي مجلس إدارة الشركة رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدا بتاريخ 09 فبراير 2022 وتاريخ 08 مارس 2022 على التوالي، حيث لم يكن عضواً في مجلس إدارة الشركة في ذلك الوقت.</li> <li>• لم تحضر السيدة "صوفيه العسكي" اجتماعي مجلس إدارة الشركة رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدا بتاريخ 09 فبراير 2022 وتاريخ 08 مارس 2022 على التوالي، حيث لم تكن عضواً في مجلس إدارة الشركة في ذلك الوقت.</li> <li>• كافة الاعتذارات المقدمة من قبل أعضاء المجلس 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.</li> <li>• تمثل حضور أعضاء المجلس في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك إما بالحضور الشخصي في مقر الشركة أو من خلال استخدام التقنيات الحديثة/الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).</li> </ul>										

## 3.10 القرارات التي تم إصدارها بالتمرير

خلال العام 2022، قام مجلس إدارة الشركة بإصدار ثلاثة (3) قرارات بالتمرير بتاريخ 07 أبريل 2022 وتاريخ 01 يونيو 2022 وتاريخ 07 يونيو 2022. 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 2022:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة (نوع) التعامل	قيمة التعامل (بالألف درهم)
حكومة أبوظبي	إيرادات	1,478,909
حكومة أبوظبي	إيرادات أخرى	11,337
إيرادات تمويل متن تمويل مشروع	إيرادات تمويل	7,069



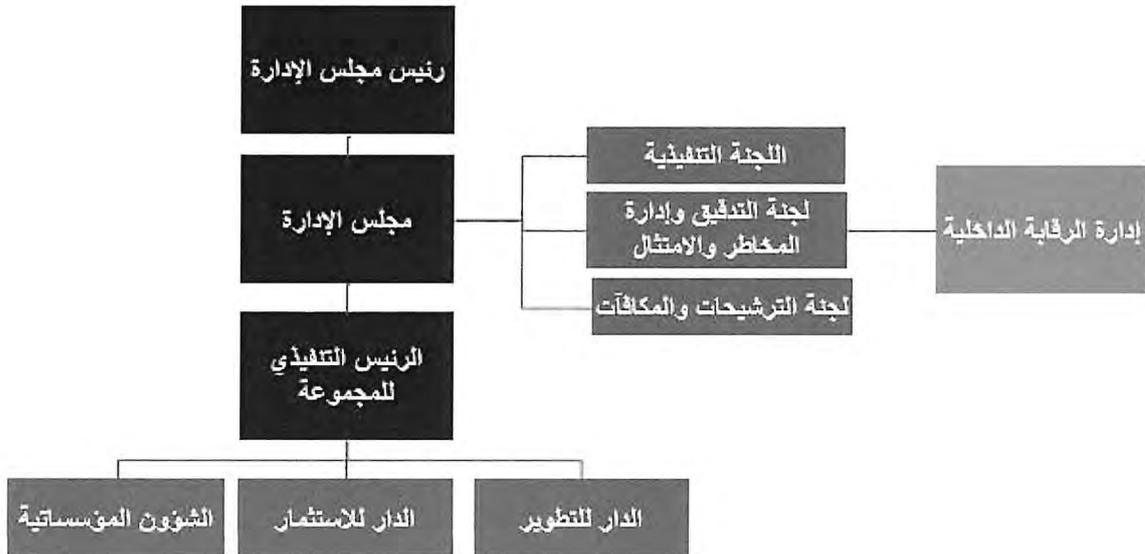
## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

36,743	إيرادات	مساهم رئيسي والشركات التابعة له
-	إيرادات أخرى	مساهم رئيسي والشركات التابعة له
7,553	إيرادات تمويل	إيرادات تمويل من مشاريع مشتركة
105,432	تكاليف تمويل	بنوك تحت سيطرة الحكومة
52,874	إيرادات تمويل	بنوك تحت سيطرة الحكومة

### 4.0 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 التنفيذيين لإدارتها وأقسامها) وفقاً للصلاحيات المحددة لهم من قبل مجلس إدارة الشركة، وضمن الخطة الاستراتيجية المعتمدة؛ وهم يتولون 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.



تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

ويبين الجدول التالي أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وتواريخ تعيينهم، والرواتب والمكافآت التي تقاضوها خلال العام 2022:

أية مكافآت أخرى عينية أو نقدية للعام 2022 أو تستحق مستقبلاً (ج)	استحقاقات وحدات الأسهم المقيمة عن السنوات الماضية خلال العام 2022 (بالدرهم) (ب)		المكافأة السنوية خلال العام 2022 (بالدرهم)	مجموع الرواتب والبدلات خلال العام 2022 (بالدرهم)	تاريخ التعيين	المنصب
	مساهمة الموظف	مساهمة الشركة				
لم تحدد بعد	لم تحدد بعد	لم تحدد بعد	لم تحدد بعد	2,738,964.00	15 أبريل 2006 (أ)	الرئيس التنفيذي للمجموعة
لم تحدد بعد	لم تحدد بعد	لم تحدد بعد	لم تحدد بعد	2,214,024.00	01 نوفمبر 2011	الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة
لم تحدد بعد	لم تحدد بعد	لم تحدد بعد	لم تحدد بعد	2,270,952.00	17 أبريل 2016	الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار
لم تحدد بعد	لم تحدد بعد	لم تحدد بعد	لم تحدد بعد	2,490,600.00	01 نوفمبر 2020	الرئيس التنفيذي - الدار للتطوير
<b>ملاحظات:</b>						
<p>(أ) شغل الرئيس التنفيذي للمجموعة 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.</p> <p>(ب) سيتم تحديث التقرير فور صدور قرار بهذا الشأن.</p> <p>(ج) سيتم تحديث التقرير فور صدور قرار بهذا الشأن.</p>						

4.3 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية

يتمتع الرئيس التنفيذي بالصلاحيات للتصرف 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 صلاحيات المسؤوليات والمهام الموكلة للرئيس التنفيذي لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد.

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

أ. القيادة واستراتيجية الأعمال والإدارة

- تأمين إدارة متكاملة للشركة، بما في ذلك تقديم معلومات كافية وشاملة عن الشركة للعملاء 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.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

- 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 بعطاءاتها 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 تندرج 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 أوبطي 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 استغلالها بكفاءة عالية.
- مصداقية 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 لرأس المال 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 وجه 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 المواثيق من قبل مجلس الإدارة بشكل دوري لضمان كفاءة عمل هذه اللجان وفعاليتها، حيث قام مجلس الإدارة بإجراء مراجعة شاملة لكافة المواثيق 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، وتعد اللجنة اجتماعاتها بشكل أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة. وتختص هذه اللجنة في التأكد من أن ممارسات الشركة وأعمالها وأنشطتها التشغيلية تتوافق مع المواثيق والسياسات المقررة من قبل مجلس الإدارة، وأنه يتم ممارستها والقيام بها على وجه يصب 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،



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

وجداول التفويضات والسياسات والإجراءات المعمول بها داخل الشركة، وخطه العمل الخاصة بالشركة، ورؤية الشركة وقيمتها 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، والاستحوادات 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، وتعد 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، وتعد اللجنة اجتماعاتها بشكل أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة.

وتختص هاتين اللجنتين 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 المقررة في جدول التفويضات المعمول به لدى الشركة والمواثيق الخاصة بهاتين اللجنتين، إلى جانب أية اختصاصات أخرى يتم تفويضها لهاتين اللجنتين من وقت لآخر وفقاً لمتطلبات سير الأعمال.

- لجنة الاستثمار: يرأسها الرئيس التنفيذي، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وتعد 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 المتصلة 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، وتعد 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.

### 5.0 مدقق الحسابات الخارجي

تم تعيين شركة "ديلويت أند توش" كمُدقق خارجي لشركة الدار العقارية ش.م.ع. للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من خلال القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد في 11 أبريل 2022، وتعتبر شركة "ديلويت أند 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 أند توش" مكاتب في أبوظبي ودبي والشارقة ورأس الخيمة والفجيرة.

يبين الجدول التالي الخدمات التي قدمها المدقق الخارجي خلال العام 2022 والرسوم التي تقاضاها في مقابل هذه الخدمات:

اسم مكتب التدقيق	ديلويت أند توش
اسم المدقق الشرك	علاء صالح



تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(تمّ تعيين السيد "علاء صالح" كمدقق شريك خلفاً للسيد "جورج نجم" بموجب القرار الصادر عن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022)	
اسم المدقق الشريك المخوّل بالتوقيع	محمد خميس التح
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	4 سنوات
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	سنة واحدة
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية الخاصة بالسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022	792,000.00/- درهم إماراتي
الخدمات الأخرى التي قدمها المدقق الخارجي خلال العام 2022 والرسوم التي تقاضاها في مقابل هذه الخدمات	
الخدمة	المبلغ (بالدرهم)
خدمات ذات صلة بالتدقيق	2,424,518
خدمات مهنية أخرى	-
المجموع	2,424,518

إلى جانب ذلك، فقد لجأت شركة الدار العقارية خلال العام 2022 إلى الحصول على خدمات استشارية ومالية ومحاسبية، التي قام مدقق حسابات خارجي بخر غير مدقق الحسابات الخارجي المعين، وذلك على النحو الآتي:

المبلغ (بالدرهم)	الشركة	
13,090	KPMG Lower Gulf Limited	1
10,640	PWC	2
206	BDO	3
176	Ernst & Young	4
122	RAI	5
8	Crowe	6
24,241	المجموع	

ولم يورد مدقق حسابات الشركة أية تحفظات فيما يخص البيانات المالية المرحلية و/أو السنوية الخاصة بالشركة خلال العام 2022.

#### 6.0 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، ويتم مراجعة المواثيق 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



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الموكلة لها مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، كما قام المجلس بإعادة تشكيل هذه اللجان بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، عقب إجراء انتخاب مجلس إدارة الشركة من قبل المساهمين بموجب القرار الصادر عن الجمعية العمومية في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

### 6.1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال

تقر السيدة "صوفيه العسكري" رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعته لآلية عملها، والتأكد 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، إثنان منهم مستقلون، ويقتضي ميثاق لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال أن يكون جميع أعضاء اللجنة ملمين 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:

المنصب	أعضاء لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال
رئيس اللجنة	السيدة/ صوفيه العسكري
عضو	السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي
عضو	السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي

#### ملاحظات:

- تم إعادة تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- ضمت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في عضويتها حتى تاريخ 11 أبريل 2022 كلاً من: السيد "علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي" رئيساً للجنة، والسيد "حمد سالم محمد العامري" عضواً، والسيد "خليفة عبدالله خميس الرميثي" عضواً.
- تم تعيين السيدة "صوفيه العسكري" لتولي منصب رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بناءً على القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

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 وربيع السنوية، و إيلاء الاهتمام اللازم بها، ومناقشتها مع الإدارة التنفيذية والمدقق الخارجي، وإصدار توصيات بشأنها لمجلس الإدارة لاعتمادها.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

- ضمان وجود آلية للإفصاح المستمر لهيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
- ضمان سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنتوية 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.
- افتراض استمرارية عمل الشركة.
- التقيّد بالمعايير المحاسبية التي تقرّها هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
- التقيّد 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 تمّ 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 استقلالهم وإنهاء خدماتهم.
- المراجعة الدورية لأنظمة الرقابة الداخلية في الشركة، لتقييم 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 لسياساتها 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.
- التنسيق 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 توافرها 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.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

- 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 تم 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 والخارجيين، 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 استقلالهم أو إنهاء خدماتهم.
- مراجعة التقارير المقدمة إلى اللجنة من قبل مدير إدارة الرقابة الداخلية، والردود الواردة من قبل إدارة الشركة عليها، وضمان أن النتائج والتوصيات المقدمة 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)، خاصة فيما يتعلق بالتخطيط والمتابعة وإعداد التقارير، وتقييم أداء مدير إدارة الرقابة الداخلية، وتزويده بالمشورة والتوجيه في الوقت المناسب.
- 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 معلقة.
- 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).
  - التطورات والتحديات 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 تشمل على حالات تضارب المصالح أو مخالفة قواعد السلوك المهني، وذلك وفقاً لما تنص عليه السياسات والأنظمة المعمول بها داخل الشركة.

### ز) مسؤوليات واختصاصات أخرى



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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

### (ج) بلاغات وإفصاحات الموظفين

- القيام بوضع السياسات والإجراءات والضوابط التي تمكن موظفي الشركة من الإبلاغ عن أية مخالفات محتملة في التقارير المالية أو الرقابة الداخلية أو غيرها من المسائل بشكل سري، والخطوات الكفيلة بإجراء تحقيقات مستقلة وعادلة 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.

قامت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بعقد ثنائية (8) اجتماعات خلال العام 2022، وذلك على النحو التالي:

رقم الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2022/01	08 فبراير 2022
2022/02	07 مارس 2022
2022/03	21 أبريل 2022
2022/04	26 أبريل 2022
2022/05	21 يوليو 2022
2022/06	27 يوليو 2022
2022/07	09 سبتمبر 2022
2022/08	26 أكتوبر 2022

وكان حضور الاجتماعات سائلة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	2022/01 الاجتماع	2022/02 الاجتماع	2022/03 الاجتماع	2022/04 الاجتماع	2022/05 الاجتماع	2022/06 الاجتماع	2022/07 الاجتماع	2022/08 الاجتماع	عدد مرات الحضور
السيدة/ صوفيه العسكي	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

8	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	السيد/ خليقة عبدالله خميس الرميحي	عضو
<p><b>ملاحظات:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• حضر السيد "حمد سالم محمد العامري" اجتماعي لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدتا بتاريخ 08 فبراير 2022 وتاريخ 07 مارس 2022 على التوالي ، حيث كان يشغل عضوية اللجنة في ذلك الوقت.</li> <li>• لم تحضر السيدة "صوفيه العسكري" اجتماعي لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدتا بتاريخ 08 فبراير 2022 وتاريخ 07 مارس 2022 على التوالي ، حيث لم تكن عضواً في مجلس إدارة الشركة أو أي من اللجان المنبثقة عنه في ذلك الوقت.</li> <li>• كافة الاعتبارات 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.</li> <li>• تمثّل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك إما بالحضور الشخصي في مقر الشركة أو من خلال استخدام التقنيات الحديثة/ الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).</li> </ul>											

### 6.2 لجنة الترشيحات والمكافآت

يقر السيد "مارتن لي ايدلمان" رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعته لألية 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، إثنان منهم مستقلون، ويعقد رئيس اللجنة اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية ومدير إدارة الموارد البشرية والثقافة والأداء، لضمان اطلاع أعضاء اللجنة على الأمور الجوهرية التي تندرج ضمن اختصاصات اللجنة.

تضم لجنة الترشيحات والمكافآت الأعضاء التالية أسماؤهم:

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت	المنصب
السيد/ مارتن لي ايدلمان	رئيس اللجنة
السيدة/ صوفيه العسكري	عضو
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو
<p><b>ملاحظات:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تم إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.</li> <li>• ضمت لجنة الترشيحات والمكافآت في عضويتها حتى تاريخ 11 أبريل 2022 كلاً من: السيد "مارتن لي ايدلمان" رئيساً للجنة، والسيدة "مريم سعيد غباش" عضواً، والسيد "علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي" عضواً.</li> <li>• تم تعيين السيد "مارتن لي ايدلمان" لتولي منصب رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بناءً على القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.</li> </ul>	

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.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

- 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 الترشيح 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.

ووفقاً لميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت الذي تم اعتماده من قبل مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2018/07) الذي انعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2018، فقد تقرر أن تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بعقد اجتماع واحد 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 ثلاثة (3) اجتماعات خلال العام 2022، وذلك على النحو التالي:

رقم الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2022/01	08 فبراير 2022
2022/02	02 مارس 2022
2022/03	17 أغسطس 2022

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2022/01	الاجتماع 2022/02	الاجتماع 2022/03	عدد مرات الحضور
السيد/مارتن لي ايدلمان	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	3
السيدة/ صوفيه العسكري	عضو	✓			1
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	✓			1

### ملاحظات:

- حضر السيد "علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي" اجتماعي لجنة الترشيحات والمكافآت رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدتا بتاريخ 08 فبراير 2022 وتاريخ 02 مارس 2022 على التوالي، حيث كان يشغل عضوية اللجنة في ذلك الوقت.
- حضرت السيدة "مريم سعيد غباش" اجتماعي لجنة الترشيحات والمكافآت رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدتا بتاريخ 08 فبراير 2022 وتاريخ 02 مارس 2022 على التوالي، حيث كان يشغل عضوية اللجنة في ذلك الوقت.
- لم تحضر السيدة "صوفيه العسكري" اجتماعي لجنة الترشيحات والمكافآت رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدتا بتاريخ 08 فبراير 2022 وتاريخ 02 مارس 2022 على التوالي، حيث لم تكن عضواً في مجلس إدارة الشركة أو أي من اللجان المنبثقة عنه في ذلك الوقت.
- لم يحضر السيد "حمد سالم محمد العامري" اجتماعي لجنة الترشيحات والمكافآت رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدتا بتاريخ 08 فبراير 2022 وتاريخ 02 مارس 2022 على التوالي، حيث لم يكن عضواً في اللجنة في ذلك الوقت.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

- 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 إما بالحضور الشخصي في مقر الشركة أو من خلال استخدام التقنيات الحديثة/الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

### 6.3 اللجنة التنفيذية

يقر معالي "محمد خليفة المبارك" 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 مستقلون، 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	معالي/ محمد خليفة المبارك
عضو	السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري
عضو	السيد/ محمد حسن السويدي

#### ملاحظات:

- تم إعادة تشكيل اللجنة التنفيذية بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- ضمت اللجنة التنفيذية في عضويتها حتى تاريخ 11 أبريل 2022 كلاً من: السيد "وليد أحمد سالم المقرب المهيري" رئيساً للجنة، والسيدة "مريم سعيد غباش" عضواً، والسيد "حمد سالم محمد العامري" عضواً.
- تم تعيين معالي "محمد خليفة المبارك" لتولي منصب رئيس اللجنة التنفيذية بناءً على القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

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 المقررة 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 المقررة في جدول التفويضات.

➤ في مجال الإشراف والمراجعة:



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

- 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 تضعها اللجان الإدارية ذات الاختصاص.

قامت اللجنة التنفيذية بعقد سبعة (7) اجتماعات خلال العام 2022، وذلك على النحو التالي:

تاريخ الانعقاد	الاجتماع
20 يناير 2022	2022/01
07 فبراير 2022	2022/02
07 أبريل 2022	2022/03
30 مايو 2022	2022/04
13 يونيو 2022	2022/05
01 يوليو 2022	2022/06
25 نوفمبر 2022	2022/07

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	2022/01 الاجتماع	2022/02 الاجتماع	2022/03 الاجتماع	2022/04 الاجتماع	2022/05 الاجتماع	2022/06 الاجتماع	2022/07 الاجتماع	عدد مرات الحضور
معالي / محمد خليفة المبارك	رئيس اللجنة								4
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
السيد/ محمد حسن السويدي	عضو				✓				3

### ملاحظات:

- حضر السيد " حمد سالم محمد العامري " اجتماعات اللجنة التنفيذية رقم (2022/01) ورقم (2022/02) ورقم (2022/03) التي انعقدت بتاريخ 20 يناير 2022 وتاريخ 07 مارس 2022 وتاريخ 07 أبريل 2022 على التوالي ، حيث كان يشغل عضوية اللجنة في ذلك الوقت.
- حضرت السيدة " مريم سعيد غباش " اجتماعات اللجنة التنفيذية رقم (2022/01) ورقم (2022/02) ورقم (2022/03) التي انعقدت بتاريخ 20 يناير 2022 وتاريخ 07 مارس 2022 وتاريخ 07 أبريل 2022 على التوالي ، حيث كانت تشغل عضوية اللجنة في ذلك الوقت.
- لم يحضر معالي " محمد خليفة المبارك " اجتماعات اللجنة التنفيذية رقم (2022/01) ورقم (2022/02) ورقم (2022/03) التي انعقدت بتاريخ 20 يناير 2022 وتاريخ 07 مارس 2022 وتاريخ 07 أبريل 2022 على التوالي، حيث لم يكن عضواً في اللجنة في ذلك الوقت.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

العضو	المنصب	الاجتماع 2022/01	الاجتماع 2022/02	الاجتماع 2022/03	الاجتماع 2022/04	الاجتماع 2022/05	الاجتماع 2022/06	الاجتماع 2022/07	عدد مرات الحضور
<ul style="list-style-type: none"> <li>لم يحضر السيد " محمد حسن السويدي " اجتماعات اللجنة التنفيذية رقم (2022/01) ورقم (2022/02) ورقم (2022/03) التي انعقدت بتاريخ 20 يناير 2022 وتاريخ 07 مارس 2022 وتاريخ 07 أبريل 2022 على التوالي ، حيث لم يكن عضواً في مجلس إدارة الشركة أو أي من اللجان المنبثقة عنه في ذلك الوقت.</li> <li>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.</li> <li>تمثل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك إما بالحضور الشخصي في مقر الشركة أو من خلال استخدام التقنيات الحديثة/الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).</li> </ul>									

### 7.0 متابعة شؤون المطلعين، وسياسة تداولات المطلعين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة

#### 7.1 سياسة تداولات المطلعين

قام مجلس الإدارة بوضع سياسة لتداول المطلعين في أسهم الشركة تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم ( 03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، 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، وتتضمن هذه السياسة شرحاً مفصلاً للضوابط التي تحكم تداولات المطلعين، وتضع قيوداً على التداول في الأوراق المالية الصادرة عن شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تحظر 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 المطلعين في الأسهم على مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، وجميع الموظفين العاملين لدى الشركة الذين لديهم اطلاع على معلومات وبيانات جوهرية. وتجدر الإشارة هنا إلى التزام الشركة التام بإجراء مراجعة دورية لقائمة المطلعين وتحديثها عبر الموقع الإلكتروني لسوق أبوظبي للأوراق المالية، كان آخرها في شهر ديسمبر من العام 2022 بما يتناسب مع المشاريع والخطط الاستراتيجية والتشغيلية التي تتبناها الشركة.

وبموجب هذه السياسة، يتم حظر التداول على أسهم الشركة من قبل المطلعين في فترات تقييد التداولات التي تفرضها هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية، ويتعين 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 بش.م.ع حقها 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. علاوة على ذلك، يمكن فرض فترة حظر إضافية يحظر خلالها إجراء أي تداولات من قبل المطلعين سواء كانوا من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو العاملين لدى الشركة أو الشركات التابعة، كفترة حظر التداولات التي تم فرضها تزامناً مع الفترة الزمنية التي استغرقها مباحثات ومفاوضات الاستحواذ من قبل شركة الدار العقارية على حصة أغلبية في شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، وفترة الحظر التي تم 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 المقررة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

7.2 إدارة متابعة شؤون المطلعين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها ومهامها  
إعمالاً لأحكام قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، قامت إدارة الشركة بإيعاز  
شؤون المطلعين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها إلى إدارة مختصة لدى الشركة، كما قامت إدارة الشركة بتحديد المهام والاختصاصات  
الموكلة بهذه الإدارة والتي تتمثل في الآتي:

- إعداد سجل خاص ومتكامل يضم الأسماء والبيانات الخاصة بالمطلعين، بما في ذلك الأشخاص الذين يمكن اعتبارهم مطلعين بصورة مؤقتة، والذين  
يحق أو يتوافر لهم الاطلاع على المعلومات الداخلية للشركة قبل نشرها، كما يتضمن السجل الإفصاحات المسبقة واللاحقة الخاصة بالمطلعين .
- إدارة ومتابعة والإشراف على تعاملات المطلعين، وملكياتهم، والاحتفاظ بالسجل الخاص بهم.
- إجراء مراجعة بشكل ربع سنوي لسجلات وكشوفات المطلعين، للتأكد 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 الكشوفات والتقارير الدورية الخاصة بالمطلعين إلى كل من هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
- ضمان التحديث المستمر لقائمة مطلعي الشركة على الموقع الإلكتروني لسوق أبوظبي للأوراق المالية، وإجراء أي تحديث على هذه القائمة فور حدوثه.
- التواصل المستمر مع المطلعين، 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 المقررة والمعمول بها لدى كل من هيئة الأوراق  
المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية، لضمان الالتزام بها، وتجنب ارتكاب أية مخالفات.
- المراجعة الدورية لسياسة تداولات المطلعين، ورفع التوصية بشأن أية تعديلات قد تطرأ عليها إلى مجلس الإدارة لاعتمادها في الوقت المناسب.
- أية اختصاصات أو مهام أخرى يتم تكليف اللجنة بها من قبل مجلس إدارة الشركة من وقت لآخر.

وخلال العام 2022، قامت الإدارة المعنية بمراجعة الميثاق الذي يحكم عملها، وينظم اختصاصاتها ومسؤولياتها، كما قامت بمراجعة سياسة تداول المطلعين  
لضمان توافقها وانسجامها مع القوانين والأنظمة المعمول بها، إلى جانب الدور المحوري والمهم والفعال الذي تقوم به الإدارو في إدارة شؤون المطلعين 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 لأيّة 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 مطلعي الشركة من خلال الخدمات الإلكترونية الخاصة بالسوق، لضمان الالتزام المستمر بالأنظمة والقوانين المعمول بها.

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

## 8.0 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. علاوة على ذلك، فقد قام مجلس الإدارة بتحويل وتفويض لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال مسؤولية أن تكون التبعية الوظيفية  
لإدارة الرقابة الداخلية لها مباشرة بموجب تفويض رسمي صادر عن مجلس الإدارة بهذا الشأن، ويتم عرض نتائج هذا التفويض على المجلس وفقاً للأنظمة  
والتشريعات المقررة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع، الأمر الذي يسهم في زيادة فاعلية هذه الإدارة، وبالتالي ينعكس إيجاباً على مجلس الإدارة في ممارسة  
صلاحياته وتحمل المسؤوليات الملقاة على عاتقه.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 8.2 مدير إدارة الرقابة الداخلية

يتأسس 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 بشكلٍ مستقلٍ ومنتظم، 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 25 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 / 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").

### 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 تلي 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 ومهامهم 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 / م.) 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 تطلعاتها.

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 بأسلوبٍ متميّز، يكفل تسهيل التعرّف على مبادرات تحسين الأداء وتطوير الأعمال، فضلاً عن توفير الضمانات الكفيلة بتحقيق أهداف الشركة على نحوٍ 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.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 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 وبتأه، 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 المتبعة في هذا الشأن، وبما يتوافق مع الأنظمة والقوانين المعمول بها، حيث تمارس هذه الإدارة مهامها بتزاهة 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 ورفع 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 2022، والتي تشمل وحدات الأعمال المختلفة القابلة للتدقيق لدى الشركة، وتم إصدار القرارات اللازمة بشأنها.

### 9.0 إدارة المخاطر

تعتبر شركة الدار العقارية ش.م.ع أن الإدارة الفعالة للمخاطر هي من أسس ممارسات الإدارة الجيدة، وتلتزم بتوفير نظام لإدارة المخاطر لحماية استثمارات المساهمين، وحقوق الأطراف المعنية، وأصول الشركة، ومنع ارتكاب مخالفات للقوانين واللوائح المقررة، ويعتبر مجلس الإدارة مسؤولاً عن اعتماد سياسة إدارة المخاطر، ومراجعة فاعلية عملية هذه الإدارة، والتأكد 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 بفعالية تامة، كما تقوم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في الوقت ذاته بتوفير المشورة لمجلس الإدارة فيما يتعلق بكفاءة وفعالية 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 بموجبه 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 خاصة 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 المتبعة 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 أهم مكونات نظام إدارة المخاطر، حيث تمّ تشكيل لجنة إدارة المخاطر في العام 2013 لتكون بمثابة لجنة إدارية، تكمن مهامها في الآتي:

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



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

يرأس هذه اللجنة الرئيس التنفيذي للشركة، وتضم في عضويتها أعضاء من الإدارة التنفيذية، وقد قامت هذه اللجنة بعقد ثلاثة (3) اجتماعات خلال العام 2022. 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 السيد "عبدالرحمن البشري" لتولي مهام ضابط إدارة المخاطر، وهو خريج برنامج قيادات حكومة الإمارات (قناة برنامج قيادات شباب الإمارات) في العام 2019، وهو حاصل على درجة الماجستير مع مرتبة الشرف والتميز في العلوم المالية والمحاسبة في العام 2016، ودرجة البكالوريوس مع مرتبة الشرف والتميز في مجال العلوم المحاسبة في العام 2011. السيد "عبدالرحمن البشري" رائد في مجال القيادة والتدقيق الداخلي وإدارة المخاطر واستمرارية الأعمال، وموَجّه لمخرجات ومعززات الأعمال، ويتمتع بخبرة تناهز الـ 11 عاماً في كل من القطاعين الشبه حكومي والخاص في مجالات التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر واستمرارية الأعمال، وخدمة العملاء في مجال العقارات وإدارة الأصول والمرافق. بالإضافة إلى ذلك، "البشري" هو مقيم التميز EFQM من المؤسسة الأوروبية لإدارة الجودة، بروكسل، بلجيكا ومدقق معتم رئيسي لمعايير ISO 22301: 2012 BCMS.

### 10.0 التواصل مع المساهمين

تطبق 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 تبين 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 والشفافية والمصداقية في المعلومات المرفوعة عنها، يعتبر أصحاب المناصب التالية وحدهم الأشخاص المصرّح لهم بالإفصاح عن أية تصريحات عامة 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 المحلّين والمستثمرين لتوفير المعلومات اللازمة لهم، ولا يتم الإفصاح في هذه الحالات عن أية معلومات إلا إذا تمّ الإفصاح عنها لدى السوق مسبقاً، أو في الوقت ذاته، كما تحجم شركة الدار العقارية عن إبداء أية تعليقات بشأن توقعات السوق أو ما يشاع فيه، ما لم تتعلق باستفسارٍ رسميٍّ صادرٍ من جهات رقابية مثل هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.

تعتبر الجمعية العمومية هي الفرصة الأساسية أمام المساهمين للاجتماع وجهاً لوجه مع مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين، حيث يتلقى المساهمون إشعاراً بالاجتماع، يحدّد بالتفصيل زمان ومكان انعقاد الاجتماع، بالإضافة إلى المواضيع المدرجة على جدول أعمال هذا الاجتماع، كما يرفق بالإشعار نموذج وكالة 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 بحضور اجتماع الجمعية العمومية، ويكون متواجداً للإجابة عن أية استفسارات يتم طرحها.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

بالإضافة إلى ذلك، وتجسيدا لحرص الشركة على التواصل الفعال مع المساهمين، فقد تمّ خلال العام 2022 إجراء عملية انتخاب أعضاء مجلس الإدارة المرشحين لتولي إدارة شركة الدار العقارية ش.م.ع اعتباراً من تاريخ اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، حيث تمّ الالتزام باتباع كافة الإجراءات والمتطلبات التي تتيح للمساهمين الحصول على المعلومات الأساسية والمهمة التي تساعد في اختيار مرشحهم لعضوية المجلس، كما تمّ نشر معلومات عن المرشحين وسيرهم الذاتية عبر موقع سوق أبوظبي للأوراق المالية والموقع الإلكتروني الخاص بالشركة، وقد تمّ التواصل مع هيئة الأوراق المالية والسلع بشأن جميع ما يخص ذلك، والحصول على موافقتها على هذه الإجراءات والالتزام بالجدول الزمني المقرر من قبلها بما يضيء إجراءات هذه العملية.

### 11.0 قواعد السلوك المهني

يعتمد نجاح الشركة على سمعتها الجيدة في تنفيذ المشروعات، والتزامها 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 المطبق 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.

### 12.0 آلية إفصاح الموظفين

تماشياً مع قواعد السلوك المهني، قامت الشركة بوضع سياسة إفصاح خاصةً بالعاملين لدى الشركة، تعزيراً لالتزامها بضمان قدرة الموظف على الإفصاح عن مخاوفه وقلقه بشأن أية سلوكيات غير لائقة دون تعرّضه للاضطهاد أو المضايقة أو التمييز، وكذلك ضماناً للقيام بعمليات التحقيق بالأسلوب الملائم وسريّة 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 تمّ بيانه سابقاً في الفقرة (ح) من البند (6.1).

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

### 13.0 تضارب المصالح

تطالب الشركة أعضاء مجلس الإدارة وكبار الموظفين التنفيذيين 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 يتضمنها النظام الأساسي للشركة وميثاق قواعد السلوك المهني وميثاق مجلس الإدارة، وبما يتوافق مع القرارات والقوانين والأنظمة المقررة 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 المطبقة، كما تحث الشركة أعضاء مجلس الإدارة على إثارة أيّ مسألة قد تؤدي إلى تعارض في المصالح لدى رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.

### 14.0 المخالفات المرتكبة من قبل الشركة خلال العام 2022

لم ترتكب الشركة أية مخالفات جوهرية فيما يخصّ اللوائح التنظيمية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

### 15.0 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة

رحلة الاستدامة لشركة الدار



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

إننا عبر المجموعة نشارك في كل مرحلة من مراحل سلسلة القيمة العقارية، ونهدف إلى تضمين الاستدامة على طول الطريق، بدءاً من جعلها جزءاً أساسياً من تخطيطنا الرئيسي، وصولاً إلى التصميم الرائد للمباني الخضراء، ودعم سلسلة التوريد لدينا من خلال استخدام مواد أكثر ملاءمة للبيئة، وإجراء تقييمات الاستدامة لعمليات الاستحواذ الجديدة، وتحسين أصولنا، على سبيل المثال من خلال مشروعنا في إعادة التأهيل التحديتي. يُشرف خبراء الاستدامة عبر المجموعة على إطار عمل الاستدامة لدينا، وينقذون استراتيجيتنا التي تعطي الأولوية للمبادرات الاستراتيجية العالية المستوى، مثل خطتنا في خفض الانبعاثات الحرارية "Net Zero". إن التزامنا، والأساس الذي أنشأناه للوفاء به، والأدوات التي طورناها لمساعدتنا على النجاح، جميعها تتماشى بشكل وثيق مع الأولويات الوطنية والدولية. ينصب تركيزنا في هذا الصدد على توليد قيمة طويلة الأجل لأصحاب المصلحة والمساهمين. وسنواصل تعزيز أدائنا في المجالات البيئية والاجتماعية والحوكمة، وإظهار القيادة وتنفيذ أفضل الممارسات في جميع القطاعات ووحدات الأعمال على مستوى المجموعة.

النقاط البارزة الرئيسية لعام 2022 تشمل الآتي:

### البيئة

- استكملنا في العام 2022 معايير خطة "Net Zero" للمجموعة. ومساهمتنا في إزالة الكربون من قطاع العقارات في الشرق الأوسط. تحدد الخطة مساراً واضحاً للمجموعة وشراكتنا في كل من القطاعين العام والخاص. هدفنا هو جعل "Net Zero" حقيقة واقعة ملموساً في منطقتنا.
  - ◀ نطاق "Net Zero" 1 و 2 للانبعاثات بحلول العام 2030:
    - خفض نسبة 90% في النطاق 1 و 2 للانبعاثات.
    - خفض نسبة 45% في النطاق 3 للانبعاثات.
  - ◀ نطاق "Net Zero" 1، 2، و 3 للانبعاثات بحلول العام 2050:
    - خفض نسبة 97% في انبعاثات الغازات الدفيئة.
- أطلقنا في العام 2021 مشروعاً لإدارة الطاقة على مستوى المحفظة الاستثمارية، يشمل قطاعات الفنادق والتعليم والمباني التجارية والتجزئة والسكنية، ونتوقع خفض انبعاثات الطاقة لدينا بنسبة 20% باستثمار إجمالي قدره 64 مليون درهم إماراتي. تم الانتهاء من أعمال إعادة التأهيل التحديتي في شهر ديسمبر 2022، ونتطلع إلى الإبلاغ في العام 2023 عن توفيرات في الطاقة وما يرتبط بها من تخفيضات في انبعاثات الكربون التي يتم تحقيقها لهذه الأصول.
- في منتصف العام 2022، بنينا على النطاق الأولي مشروع إعادة التأهيل التحديتي للطاقة، وأعلننا عن استثمار إضافي قدره 25 مليون درهم إماراتي في مشاريع إعادة التأهيل التحديتي للطاقة، وذلك عبر 13 من مجتمعاتنا السكنية. وسيؤدي ذلك إلى تقليل استهلاك المرافق للمالكين والمستأجرين كجزء من جهودنا المستمرة لجعل مجتمعاتنا صديقة للبيئة وأكثر كفاءة في استخدام الطاقة.
- في العام 2022، تم شراء 95% من الكهرباء والمياه المبردة في المناطق الخاضعة لسيطرة الدار من مصادر الطاقة النظيفة، من خلال شهادات الطاقة النظيفة (CECs) التي تبيعها شركة الإمارات للمياه والكهرباء.
- كجزء رئيسي من تحقيق أهدافنا في "Net Zero"، قمنا بتحديث المبادئ التوجيهية للتصميم الخاصة بنا. ومنذ شهر سبتمبر 2022، يجري تصميم جميع مشاريع التطوير الخاصة بنا بناءً على أسس "Net Zero"، لضمان خفض انبعاثات الكربون المُتضمنة والتشغيلية على حدٍ سواء. بالإضافة إلى ذلك، تنفذ جميع مشاريع التطوير الجديدة عملية تسعير الكربون.

### الجانب الاجتماعي

- ❖ تمثل النساء 39% من موظفينا المباشرين (بزيادة نسبتها 5% مقارنة بالعام 2021)، ويشغلن 26% من مناصب الإدارة العليا والمتوسطة (بزيادة نسبتها 4% مقارنة بالعام 2021).
- ❖ تبلغ نسبة المواطنين الإماراتيين 41% من موظفينا المباشرين، وتعدنا في العام 2021 باستحداث فرص عمل وتدريب وتأهيل لـ 1000 مواطن إماراتي على مدى السنوات الخمس التالية، تماشياً مع أهداف سياسات التوطين الطموحة المحددة بمبادرة "مشاريع الـ 50" للإمارات العربية المتحدة. وفي العام 2022 حققنا الهدف السنوي المتمثل في إضافة عدد 200 مواطن إماراتي من المدربين وذوي المهارات العالية ضمن كادرنا الوظيفي.
- ❖ لقد أظهر 100% من المقاولين العاملين لدينا تحسناً في ممارسات التوظيف المتعلقة بالامتثال منذ اليوم الأول من التعاقد معنا، بفضل برنامج رعاية العمال لدينا. والتي أظهرت 84% من مرافق الإسكان تحسناً في الامتثال لقائمتنا المرجعية منذ عملية التقييم الأولي.
- ❖ عقب القرض المرتبط بالاستدامة الموقع مع بنك اتش اس بي سي (HSBC) في العام 2021 بقيمة 300 مليون درهم إماراتي، أبرمنا في العام 2022 اتفاقية أخرى مع بنك ستاندرد تشارترد (Standard Chartered Bank) للحصول على قرض مرتبط بالاستدامة بقيمة 500 مليون درهم إماراتي، يتضمن القرض



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

المرتبط بالاستدامة لمدة خمس سنوات آلية لتعديل هامش الفائدة السنوي للدار بما يتماشى مع تحقيق الأهداف المتعلقة بكثافة الطاقة والمياه، وإعادة تدوير النفايات ورفاهية العمال.

### الحوكمة

- تحسّن التصنيفات البيئية والاجتماعية والحوكمة:
- حققت الدار تحسّناً في تصنيف مؤسسة ساستين أناليتيكس للمخاطر البيئية والاجتماعية والحوكمة بواقع 16.1 نقطة في العام 2022 مقارنةً بـ 16.6 نقطة في العام 2021.
- تمت ترقية تصنيف الدار لعام 2022 في الجوانب البيئية والاجتماعية والحوكمة لدى مؤسسة "MSCI" إلى "BBB" من "BB" في العام 2021.
- شهد مؤشر الاستدامة لمؤسسة "S&P Dow Jones" تسجيل الدار 60 نقطة في العام 2022، مقارنةً بـ 58 نقطة في العام 2021.
- قمنا بنشر ما مجموعه 20 سياسة تحدّد نهجنا تجاه الحوكمة الرشيدة، والمواضيع المتعلقة بالاستدامة.
- في العام 2022، انضمت مجموعة الدار إلى المجموعة الاستشارية للخبراء التابعة لمبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi)، مما يجعلها أول شركة في الشرق الأوسط تقدّم المشورة لـ "SBTi" بشأن تحديد أهداف "Net Zero" لشركات العقارات والبناء حول العالم.

### مسؤوليتنا الاجتماعية في الشركة

نحن في شركة الدار نهدف إلى الاستفادة من جهود شعبنا ومجتمعنا نحو مواجهة التحديات الاجتماعية والبيئية الحقيقية التي تؤثر على السكان والزوّار والموظفين وأصحاب المصالح الآخرين. نهدف إلى إحداث تأثيرات إيجابية للجميع، وإشاء وتشكيل مجتمعات تزدهر الآن وفي المستقبل. وبهذه الطريقة، نلعب دوراً حيوياً في دعم المبادرات الحكومية، بما في ذلك رؤية أبو ظبي لعام 2030، ورؤية الإمارات 2021 و 2030، وغداً 21، والخطة الوطنية لتغير المناخ، والأجندة الخضراء لدولة الإمارات العربية المتحدة.

يتم تنفيذ سياسة المسؤولية الاجتماعية للشركة من خلال التركيز على الجوانب التالية:

- الحوكمة – من خلال ميثاق قواعد السلوك المهني والمسؤولية.
  - الموظفين – من خلال تطوير موظفينا، والتركيز على مصالحهم، وإنشاء بيئة عمل مثالية.
  - البيئة – من خلال إدارة تأثير عمليات الشركة على البيئة.
  - الموردين – من خلال العمل مع مجموعة موردين ومزودي خدمات ذوي خبرة من أجل تعزيز المسؤولية الاجتماعية للشركة.
  - العملاء – من خلال تزويدهم بالخبرة والقيمة المضافة.
  - المجتمع – من خلال الدعم والاستثمار في برامج مؤثرة عبر شركات استراتيجية تترك أثرها على مجتمعاتنا في الإمارات العربية المتحدة وخارجها.
- تهدف الشركة من خلال مسؤوليتها الاجتماعية إلى إنشاء قيمة مستدامة للمساهمين والموظفين والموردين والعملاء والشركاء التجاريين والمجتمعات التي تعمل فيها. لقد استمرت المجموعة خلال العام 2022 بمبلغ يبلغ في المتوسط 42 مليون درهم إماراتي في برامجنا الخاصة بالمسؤولية الاجتماعية للشركة. فيما يلي موجز عن أنشطة المجموعة المتعلقة بالمسؤولية الاجتماعية للشركة للعام 2022:
- نحن في شركة الدار نركزنا التحديات والشغف بالتأثير الإيجابي، لكوننا جزءاً من مجموعة مطوّر مجتمعي ومصمم أعمال تجزئة ونمط حياة ومعلم ومستثمر في نفس الوقت، وتمتلك هذه القطاعات مجتمعةً بإمكانات هائلة لإحداث تأثير في التحديات الاجتماعية، ووضع المعايير للقطاع الخاص على الصعيد الوطني. في العام 2022، أعدنا تعريف الطريقة التي نمارس بها المسؤولية الاجتماعية للشركة، حيث قمنا بتقديم استراتيجية جديدة لهذه المسؤولية، ونموذج استثماري قائم على إطار مُجدّد.
- إننا نضع التعاون الاستراتيجي في صميم نهجنا لخلق تأثير اجتماعي وبيئي إيجابي، من أجل مجتمعات سعيدة وصحية وشاملة ومتاحة ومرنة، مبتكرة في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة وخارجها.
- تُنشئ مجالات تركيزنا الثلاثة (العيش والانتماء والاستدامة)، وتدلّ على صنع قراراتنا واستثماراتنا وأهدافنا. ونحن نقوم بذلك من خلال تقييم أثرنا مع شركائنا، فضلاً عن إجراء مسح لعملائنا ومجتمعاتنا وشعبنا والمقيمين لدينا.

- العيش: نحن نركز على تعزيز مجتمع صحي وسعيد للجميع، من خلال تحسين نوعية الحياة العامة للمجتمعات في دولة الإمارات وخارجها.
- الانتماء: نحن ملتزمون بتشكيل اقتصاد شامل، ويمكن الوصول إليه يحتضن التنوع ويعزز الشمول ويدعم الشعور بالانتماء.
- الاستدامة: هدفنا هو بناء مجتمعات مرنة ومبتكرة من خلال تنفيذ حلول لتحقيق نتائج تحترم النظام البيئي الديناميكي لدولة الإمارات، وتعزيز تحوّل البلاد إلى مجتمع قائم على المعرفة وتشجع المواطنين في القوة العاملة.



## تقرير الحكومة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

العيش: تعزيز العيش الصحي والسعيد،

إننا نركز على تعزيز مجتمع صحي وسعيد للجميع، من خلال تحسين نوعية الحياة الشاملة للمجتمعات داخل دولة الإمارات وخارجها، من ذلك. إننا في شركة الدار نؤمن أنّ من واجبنا إحداث فرقٍ وردّ الجميل للمجتمع، من خلال توفير إمكانية الوصول إلى الضروريات الأساسية. وتتعرف الدار، عبر الشراكات الاستراتيجية، على مجالات التنمية، ثم تنفذ البرامج التي تلبّيها.

تقوم شركة الدار اليوم ب- شكل متواصل - بدعم ورعاية المبادرات العالية الفعالية التي توفر إمكانية الوصول إلى السكن والسلامة والرعاية الصحية والتعليم، فضلاً عن البرامج التي تعمل على تحسين رفاهية العمال وبناء العلاقات بين الأفراد داخل المجتمعات. تلتزم الدار، بوصفها كياناً وطنياً بدعم المبادرات التي توفر إمكانية الوصول إلى السكن والسلامة والرعاية الصحية والتعليم الجيد للجميع، مما يضمن تلبية كل الاحتياجات الإنسانية الأساسية.

تم إنشاء برنامج الأزدهار للمنتج الدراسية، الذي أُطلق في العام 2022، من أجل دعم أطفال الأسر من ذوي الدخل المتدني، إذ تقدم إمكانية الوصول إلى تعليم عالي الجودة في مؤسسات التعلّم التابعة للدار للتعليم. ويهدف هذا البرنامج إلى تغيير حياة الطلاب، ما يسمح لهم بالحصول على المؤهلات التعليمية وبناء العلاقات والإزدهار في بيئة مدرسية.

إننا نهدف إلى غرس ثقافة تشجع الارتباط، وبناء العلاقات والترابط الأسري، لدعم العائلات السعيدة ضمن مجتمعات صحية.

- كجزء من مذكرة تفاهم مع هيئة الرعاية الأسرية - أبو ظبي، تعمل الدار مع الوكالات الحكومية لمواصلة تحسين وتعزيز نمط الحياة المجتمعية في تقديم المرافق ووسائل الراحة والمبادرات في مشاريع تطوير المجتمعات السكنية الحالية والمستقبلية من أجل تعزيز رفاهية العائلات.
- بدايات: بالشراكة مع "تنفيس"، وهيئات الطفولة المبكرة و"معاً"، استثمرت الدار في عقد سندات أثر يهدف إلى دعم العائلات التي تعيش حالة طلاق، وللبرنامج العديد من الأهداف، تشمل، على سبيل الذكر لا الحصر، الصحة العقلية للآباء ورفاهية الأطفال وتطورهم وزيادة الوعي حول الطرق الصحية للأبوة المشتركة.

- ترعى الدار فريق الإمارات التنافسي لركوب الدراجات الهوائية على الطرق. تتماشى اتفاقية الرعاية ومدتها ثلاث سنوات مع جهود المسؤولية الاجتماعية للدار من خلال الدعوة إلى عيش صحي ومستدام في جميع أرجاء مجتمعاتها.

نحن نسعى لضمان أن يكون صالح موظفينا في مقدمة أولوياتنا وأن تُلبّي بيئة العمل لدينا معايير الصحة والسلامة العالمية كافةً.

- تُصنّف شركة الدار باستمرار ضمن المراتب الـ 10 الأعلى للـ "مكان رائع للعمل" في الإمارات العربية المتحدة لأننا نسعى باستمرار لتعزيز رفاهية موظفينا وبناء حياتهم المهنية من خلال برامج رفع المهارات.
- كجزء من التزام شركة الدار بصحة وسلامة أناسها، تدعم 10 مبادئ لرعاية العمال، والتي تستند إلى اتفاقيات منظمة العمل الدولية الأساسية وغيرها من الأطر الدولية المعترف بها، بما في ذلك أهداف التنمية المستدامة ومبادئ داكا لمعهد حقوق الإنسان والأعمال.
- مؤسسة الفراشة: تعتبر الدار عضواً في نظام التوظيف الشامل ومقرّه أبو ظبي وبدعم من هيئة المساهمات المجتمعية - "معاً"، تجمع المبادرة بين أصحاب العمل في القطاع الخاص لتعلم وتبادل ممارسات الحالة الجيدة حول التوظيف الشامل.

الانتماء: الاقتصادات الشاملة والممكن الوصول إليها

نحن ملتزمون بتشكيل اقتصاد شامل ويمكن الوصول إليه يحتضن التنوع ويعزز الشمول ويدعم الشعور بالانتماء. تدرك الدار، بوصفها مواطناً مؤسساً، مسؤوليتها عن إثراء وإنشاء مجتمعات ترحب بالجميع.

نظراً لقربنا من المجتمع، فإننا نتفهم الدور الضروري الذي نحتاج إلى القيام به في مساعدة المجتمعات المتخلفة. وعلى هذا، فإننا نوفر خدمات الاحتياجات الخاصة بشكل استباقي، ونقدم القضايا المهمة ونتفاعل مع الناس لتشجيع ثقافة متنوعة بشكل متماثل.

تسعى الدار جاهدة لتضمين مبادئ التنوع والشمول عبر الأصول من خلال تطوير مجتمعات يمكن الوصول إليها مناسبة لاحتياجات الجميع.

- بالتعاون مع مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم، قدمنا بإدخال "الغرفة الهادئة" في ياس مول، وهو مكان حصري للزوار المصابين بالتوحد. كما صممت الدار أيضاً حدائق حسية في مشروع تطوير "نوبا"، مما يوفر للناس مساحة بديلة للرفاهية.

- بالشراكة مع مجلس الإمارات للتنمية المتوازنة (ECDR)، تعهدت الدار بتخصيص 30 مليون درهم إماراتي لمجلس الإمارات للتنمية المتوازنة، فضلاً عن توفير الخبرة الفنية والخدمات الأخرى، لدعم تنمية المجتمعات في المناطق الريفية في جميع أنحاء رأس الخيمة ودبي وأبو ظبي. تسعى الدار إلى تمكين أصحاب الهمم من خلال توفير إمكانية الوصول إلى الوظائف ودعم المبادرات التي تهدف إلى تحقيق أحلامهم.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

- وقعت الدار، بالشراكة مع مؤسسة زايد العليا، مذكرة تفاهم مع مؤسسة زايد العليا لتعزيز الفرص وإمكانية الوصول للأشخاص ذوي الهمم في شركة الدار وعبر أعمالنا الخاصة بالبيع بالتجزئة والضيافة وأصولنا السكنية والتجارية. بالإضافة إلى ذلك، استضافت الدار، في العام 2022، سوق مؤسسة زايد العليا في ساحة الدار، مما وقر منصة لأصحاب الهمم لعرض منتجاتهم الجيدة التصميم والمصنوعة يدوياً. وتهدف المبادرة إلى توفير فرص عمل لتمكين المزيد من الإشمال الاقتصادي والاستقلال المالي لأصحاب الهمم.
- بصفتنا شريكاً رسمياً للأولمبياد الخاص في الإمارات العربية المتحدة، فإننا نتعاون لتنفيذ برامج الإثراء لرعاية وتمكين أصحاب الهمم، فضلاً عن تزويد المؤسسة بمساحات مكتبية وخدمات دعم لعملمهم اليومي. وعلاوة على ذلك، تقوم شركة الدار التعليمية، بوصفها الشريك التعليمي الوحيد في الألعاب الأولمبية الخاصة، بتيسير تنفيذ برنامجها الموحد للروبوتات في مدارسها.
- تؤمن شركة الدار في تقديم يد العون للمحتاجين وتقديم الدعم لحملات الإغاثة للأزمات.
- في يوليو 2022، وعقب حدوث الفيضان في الفجيرة، دخلت الدار في شراكة مع العديد من الكيانات ونظمت حملة إغاثة شاملة تضم 270 متطوعاً من جميع أنحاء شركة الدار، لتقديم المساعدة والإغاثة لضحايا الواقعة. وشمل ذلك التنظيف العميق للمنازل، وإصدار تقارير تقييم الأضرار، وإصلاح البنية التحتية، وإجراء أعمال الميكانيك والكهرباء والتعميدات الصحية، وإعادة تأهيل المقابر، وتوفير الإمدادات للأسر المحتاجة.
- الهلال الأحمر الإماراتي: بالشراكة مع الهلال الأحمر بدولة الإمارات العربية المتحدة، تشارك الدار في حملة معونة الشتاء 2023.
- الاستدامة: مجتمعات مرنة ومبتكرة
- يتمثل هدفنا في بناء مجتمعات مرنة ومبتكرة من خلال تنفيذ حلول لتحقيق نتائج تحترم النظام البيئي الديناميكي للإمارات العربية المتحدة، وتعزز تحوّل البلاد إلى مجتمع قائم على المعرفة وتشجع المواطنين في القوى العاملة.
- بينما نواصل رحلتنا لتشكيل مستقبل أكثر إشراقاً للجميع، تهدف شركة الدار إلى زيادة تعزيز ورفع أنماط حياة الأفراد والعائلات والمجتمعات. كما نعتقد بقوة أنه يجب علينا حماية التنوع البيولوجي للكوكب وأن احترامنا لطبيعة أبو ظبي الغنية كان دائماً جزءاً لا يتجزأ من نهجنا في جميع عملياتنا.
- يعتمد أساس استراتيجية التأثير الاجتماعي لدينا على تمكين المنشآت الاجتماعية التي تُلقي بتأثيرها الاجتماعي الكبير على الإمارات العربية المتحدة. كما نشجع البحث والتطوير لدعم تحوّل البلاد إلى مجتمع قائم على المعرفة.
- بوصفها شريكاً استراتيجياً رسمياً لصندوق الوطن (الصندوق الوطني الإماراتي)، إحدى أكبر المبادرات الاجتماعية في العالم، استثمرت الدار ما مجموعه 155 مليون درهم إماراتي لتمويل جهود التأثير الاجتماعي للمؤسسة. وقمنا، من خلال هذه الشراكة، بدعم مشاريع البحث المحلية التي تركز على حل التحديات البيئية والاجتماعية، ودعم رواد الأعمال المحليين، وتحسين المهارات وتطوير المواهب المحلية الشابة من خلال برامج مخصصة.
- تلتزم الدار بتشكيل شراكات مع المنظمات المتخصصة في محاولة لحماية التنوع البيولوجي في الإمارات العربية المتحدة من خلال تبني سياسة "الطبيعة أولاً". وهذا يضمن الحفاظ على الموائل الطبيعية والحفاظ على التوازن البيئي.
- بالشراكة مع هيئة البيئة - أبو ظبي والمنظمات غير الحكومية الأخرى، مكّنت الدار العديد من برامج الرصد والحماية للحفاظ على التنوع البيولوجي المحلي المتنوع في الإمارات العربية المتحدة:
- دخلت الدار، في العام 2022، في شراكة مع هيئة البيئة - أبو ظبي لنقل الغزلان بعناية إلى منشأة الفاية لحفظ الحياة البرية، وهو موقع آمن ومفتوح، حيث يمكن للغزلان التجول بحرية وأمان.
- برامج المتطوعين: يتم توفير مجموعة متنوعة من فرص التطوع لموظفينا من خلال الشراكات التي نقوم بتطويرها في القطاع الثالث. ومن الأمثلة على ذلك، زراعة أشجار المانغروف وتنظيف الشواطئ وحملة الإغاثة في الفجيرة.

16.0 معلومات عامة



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 16.1 أداء سهم الشركة خلال العام 2022

شهد التداول على أسهم الشركة حركة نشاط قوية خلال العام 2022. ويبيّن الجدول التالي لمحةً عامةً عن سعر سهم الشركة في نهاية كل شهر من السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

التغيّر	عدد الصفقات		القيمة (درهم إماراتي)	الكمية (سهم)	الإغلاق (درهم إماراتي)	السعر الأدنى (درهم إماراتي)	السعر الأعلى (درهم إماراتي)	الافتتاح (درهم إماراتي)	التاريخ
	%	بالدرهم							
3.51+	0.140+	12,470	5,664,564,769.74	1,374,569,488	4.130	3.980	4.210	3.990	يناير 2022
1.69+	0.070+	11,110	5,145,452,769.77	1,231,801,609	4.200	4.070	4.280	4.140	فبراير 2022
17.38+	0.730+	22,751	7,081,300,715.20	1,546,452,802	4.930	4.180	5.060	4.210	مارس 2022
14.60+	0.720+	21,017	6,344,523,735.61	1,223,121,461	5.650	4.800	5.790	4.930	أبريل 2022
6.37-	0.360-	18,475	5,216,733,510.74	986,202,079	5.290	4.790	5.770	5.680	مايو 2022
15.88-	0.840-	17,889	1,426,919,060.47	298,527,593	4.450	4.310	5.320	5.280	يونيو 2022
10.11+	0.450+	13,769	914,175,319.76	199,132,745	4.900	4.120	4.960	4.450	يوليو 2022
1.63-	0.080-	12,229	1,192,065,608.80	243,276,785	4.820	4.750	5.040	4.960	أغسطس 2022
12.66-	0.610-	15,517	953,062,459.73	208,584,579	4.210	4.210	4.900	4.830	سبتمبر 2022
2.61+	0.110+	13,151	931,955,531.86	215,109,317	4.320	4.140	4.450	4.230	أكتوبر 2022
9.95+	0.430+	24,016	1,557,285,861.10	347,208,934	4.750	4.200	4.750	4.320	نوفمبر 2022
6.74-	0.320-	14,639	1,102,421,948.45	245,869,899	4.430	4.310	4.690	4.650	ديسمبر 2022

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

### 16.2 الأداء المقارن لسهم شركة الدار العقارية مع المؤشر العام للسوق ومؤشر القطاع خلال العام 2022

يبيّن الرسم البياني التالي الأداء المقارن لسهم الشركة مع المؤشر العام للسوق ومؤشر قطاع العقار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022



المصدر: بلومبيرغ

16.3 بيان توزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2022 (أفراد - شركات - حكومات) مصنفة على النحو التالي: (مجلي - خليجي - عربي - أجنبي) يبين الجدول التالي توزيع ملكية المساهمين في شركة الدار العقارية (أفراد - شركات - حكومات) مصنفة على النحو التالي: (مجلي - خليجي - عربي - أجنبي) كما في 31 ديسمبر 2022:

المستثمر/ المساهم	نوع العميل	عدد المساهمين	عدد الأسهم (سهام)	نسبة الملكية في رأس المال حسب الفئة	مجموع الأسهم
محلي	حكومي	10	214,630,712	3%	6,242,991,120 79%
	شركات	446	5,046,039,766	64%	
	أفراد	41,643	982,320,642	12%	
خليجي	حكومي	1	1,686,563	0.02%	95,061,694 1.2%
	شركات	53	78,047,999	1%	
	أفراد	135	15,327,132	0.2%	
عربي	حكومي	0	0	0%	40,517,952 0.5%
	شركات	15	5,669,381	0.07%	
	أفراد	942	34,848,571	0.44%	
أجنبي	حكومي	0	0	0%	1,484,058,837 19%
	شركات	700	1,454,739,598	19%	
	أفراد	884	29,319,239	0.4%	
المجموع		44,829	7,862,629,603	%100	7,862,629,603 (%100)

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16.4 نظرة عامة على المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2022 يبين الجدول التالي المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2022:



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
شركه المعموره دايفرسيفايد جلوبال هولدينغ	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 تري - شركة الشخص الواحد ذ م م	625,293,766	7.95%

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16.5 بيان توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 31 ديسمبر 2022  
بيّن الجدول التالي توزيع المساهمين في شركة الدار العقارية وفقاً لحجم الملكية كما في 31 ديسمبر 2022:

ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
أقل من 50,000	42,333	113,903,913	1.45%
من 50,000 إلى أقل من 500,000	1,709	294,593,760	3.75%
من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	657	972,764,271	12.37%
أكثر من 5,000,000	130	6,481,367,659	82.43%
المجموع	44,829	7,862,629,603	100%

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

## 16.6 ضوابط علاقات المستثمرين الخاصة بالشركات المدرجة

وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/ر.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 الفترة 2020 - 2022 بتأسيس 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 للمحللين 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 يتسم بالكفاءة والفعالية على مستوى الإدارة العليا على وجه يضمن مستوى عالٍ 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 يتسم بالكفاءة والفعالية، وأنه بالإمكان زيارة هذا الموقع الإلكتروني وتصفحّه من قبل المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح والجمهور عبر زيارة الرابط الآتي:

<https://www.aldar.com/en/investors>

<https://www.aldar.com/ar/investors>

إلى جانب ذلك، ولضمان الفاعلية والكفاءة في تحقيق دور وأهداف إدارة علاقات المستثمرين، فقد قامت الشركة بتعيين مسؤولين مختصين بإدارة علاقات المستثمرين، يتمتعون بالمؤهلات العلمية والخبرة العملية في مجال الأعمال والحاسبة والعلاقات العامة، والمعرفة الكاملة بأنشطة الشركة والفرص المتاحة لها، والملمين بالمتطلبات القانونية والتشريعية ذات الصلة والصادرة عن الجهات المختصة، كما لديهم المهارة والقدرة على التفاعل مع العملاء وتزويدهم بالمعلومات الفنية والمالية 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 2022 بعقد سلسلة من الاجتماعات مع شريحة واسعة من المساهمين الحاليين والمستثمرين المحتملين على



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

المستويين المحلي والعالمي، لتعزيز الوعي والدرابية بمشاريع الشركة ومركزها المالي، على وجه يعزّز من الثقة بأداء الشركة ومشاريعها ومحفظتها المتنوعة، إلى جانب آفاق التوسّع والنمو المستقبلية التي تستهدفها الشركة.

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

مسؤول إدارة علاقات المستثمرين	السيد/ عمر ياسر نشأت
وسائل التواصل	
هاتف	00971 2 8105555 00971 2 8106237
فاكس	00971 2 8105550
ص.ب.	51133 – أبوظبي
البريد الإلكتروني	<a href="mailto:ir@aldar.com">ir@aldar.com</a>
العنوان	الدار سكوير – جزيرة ياس – أبوظبي

16.7 القرارات الخاصة التي تم اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2022، والإجراءات المتخذة بشأنها وفقاً للقوانين والأنظمة المقررة والمعمول بها، فإن القرار الخاص هو: القرار الصادر بأغلبية أصوات المساهمين الذين يملكون ما لا يقل عن ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية للشركة المساهمة.

تضمّن جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية لشركة الدار العقارية ش.م.ع الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022 بنداً واحداً يتطلب قراراً خاصاً من قبل مساهمي الشركة، والذي تم الموافقة عليه من قبل المساهمين الحاضرين في ذلك الاجتماع، ويتمثل هذا البند في الآتي:

■ الموافقة على قيام الشركة بتقديم مساهمات مجتمعية طوعية خلال العام 2022، 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 المحققة خلال السنتين الماليّتين (2020 و2021)، وبشرط أن تصب هذه المساهمات الطوعية في أغراض خدمة المجتمع، ومع مراعاة أحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية، والقوانين والأنظمة المعمول بها.

بناءً على الموافقة الصادرة بإجماع الأسهم الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية 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.

### 16.8 مقرر اجتماعات مجلس إدارة الشركة وتاريخ تعيينه

تؤمن شركة الدار العقارية ش.م.ع ومجلس إدارتها وإدارتها التنفيذية بالدور الذي يلعبه مقرر اجتماعات مجلس الإدارة في تنظيم أعمال مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه، والتنسيق المستمر للأمور 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 مقرر المجلس في تحقيق التواصل المستمر مع أعضاء المجلس، وتوفير المعلومات والمتطلبات المختلفة الخاصة بهم، على وجه يضمن قيامهم بدور فعّال أثناء قيامهم بمهامهم كأعضاء في مجلس إدارة الشركة، وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة والقرارات المقررة والمعمول بها.

وتتمثل أبرز المهام التي يتولاها مقرر الشركة في الآتي:



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

- 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 بتاريخ 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 ولجانته 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.

تم تعيين السيد "محمد حاتم عبدالرحمن" مقررًا 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 15 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 2022

شهد العام 2022 إقبالاً ملموساً على مبيعات الوحدات السكنية في كافة المشاريع التي تقوم شركة الدار العقارية ش.م.ع 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 آثار جائحة "كوفيد 19". ومن أبرز الأحداث الجوهرية التي مرت بها شركة الدار العقارية خلال العام 2022 ما يلي:

#### ➤ الدار ترفع تصنيفها في الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات وفق مؤشرات عالمية

بتاريخ 12 يناير 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن تحسن تصنيفاتها في الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ضمن معيارين عالميين رئيسيين هما مؤشر داو جونز للاستدامة ومؤشر شركة "ساستيناليتيكس". وجاء هذا الإنجاز نتيجة التطورات والمكاسب المحققة عبر ركائز الاستدامة الرئيسية، بما فيها الاقتصاد والمجتمع والموظفين والبيئة. كما سجّلت الدار سلسلة من النجاحات في رصد التأثير البيئي واعتماده في التقارير الإدارية وسياسات صنع القرار، بجانب إطلاق مجموعة من مبادرات الأثر الاجتماعي. وكانت الدار قد سجّلت هذا العام 58 نقطة على مؤشر داو جونز للاستدامة، أي ما يشكل تحسناً بنسبة 53% على أساس سنوي، مقارنة مع 38 نقطة سجّلتها الشركة خلال العام 2020. وأصبحت الشركة الآن بين 13% من أفضل الشركات ضمن 237 شركة عقارية عالمية دُعيت للمشاركة في استبيان مؤشر داو جونز للاستدامة بعدما حلّت ضمن نسبة الـ 31% الأفضل العام الماضي.

#### ➤ الدار تطلق مشروعاً مستداماً لخفض استهلاك الطاقة بنسبة 20% عبر محفظة أصولها

بتاريخ 17 يناير 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق مشروع مستدام لتعزيز كفاءة إدارة استهلاك الطاقة في خطوة بارزة تهدف من خلالها خفض استهلاك الكهرباء بنسبة 20% عبر 80 أصلاً من محفظتها، بما في ذلك الفنادق والمدارس والأصول التجارية والمنشآت الترفيهية والعقارات السكنية والتجزئة. وبجانب مساهمته في تقليص البصمة الكربونية للشركة، سيساهم المشروع في تمكين الدار من تحقيق وفورات تصل إلى 40 مليون درهم سنوياً ضمن ميزانية تكاليف استهلاك الطاقة.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### ➤ الدار العقارية ودايموند للتطوير العقاري تُطلقان "المدينة المستدامة - جزيرة ياس"

بتاريخ 18 يناير 2022، أبرمت شركة الدار العقارية ش.م.ع. اتفاقية شراكة مع "دايموند للتطوير العقاري"، الشركة المتخصصة ببناء المدن المستدامة، والمطورة لأول مجتمع مُستدام بالكامل ضمن فئته بمنطقة الشرق الأوسط، لتنفيذ مشروع "المدينة المستدامة - جزيرة ياس" والتي ستشكل عند اكتمالها مجتمعاً فريداً ومستداماً بالكامل يلي أعلى معايير الاستدامة البيئية والاقتصاد الأخضر. سيقام المشروع شمال جزيرة ياس على مساحة 379 ألف متر مربع، وسيضم 864 وحدة سكنية من فئتي الشقق وتاون هاوس، إضافةً إلى متاجر تجزئة على مساحة 3000 متر مربع. وستقدم الشركة من خلال هذا المشروع نموذجاً حياً لمفهوم الاستدامة في جزيرة ياس، والذي نجحت المدينة المستدامة في تطبيقه لأول مرة على مستوى المنطقة في دبي، وكان أول مجتمع يجسد تغييراً جذرياً في مفهوم بناء مدن المستقبل الذكية والمستدامة التي تحسن من جودة الحياة وتعمل على تحقيق أهداف اتفاقية باريس للمناخ.

### ➤ الدار العقارية تدخل شراكة إستراتيجية مع "شركة مياه وكهرباء الإمارات" لتزويد أصولها بمصادر الطاقة النظيفة

بتاريخ 24 يناير 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع. عن عقدها اتفاقية مع شركة مياه وكهرباء الإمارات، الرائدة في التنسيق المتكامل لتخطيط وشراء وإمداد المياه والكهرباء في جميع أنحاء دولة الإمارات. وبموجب هذه الاتفاقية، ستزود شركة مياه وكهرباء الإمارات جميع الأصول التشغيلية خلال السنوات الخمس القادمة في خطوة تهدف إلى التشجيع على اعتماد حلول الطاقة النظيفة والتوسع في إجراءات عزل الكربون في القطاع العقاري.

### ➤ الدار العقارية شريكاً عقارياً حصرياً لنادي مانشستر سيتي

بتاريخ 27 يناير 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع. إبرام اتفاقية شراكة مع نادي مانشستر سيتي والتي بموجبها تصبح شريكاً عقارياً حصرياً للنادي الإنجليزي. ويجمع الطرفان جُملة من القيم المشتركة في مجالات التكنولوجيا والابتكار والاستدامة والالتزام المستمر نحو تزويد العملاء بتجارب استثنائية. وسوف تشهد هذه الشراكة تعاون النادي الإنجليزي والدار من خلال تنفيذ عدد من المشاريع الجديدة على مستوى المنطقة ضمن القطاع العقاري والتجزئة وتدريب كرة القدم.

### ➤ الدار العقارية تستحوذ على الحمرا مول في أول صفقة استثمارية لها في رأس الخيمة

بتاريخ 01 فبراير 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع. عبر شركتها التابعة "الدار للاستثمار" - تنفيذ أول صفقة استثمار لها في رأس الخيمة، وذلك بعدما استحوذت على المركز التجاري "الحمرا مول"، الذي يمتد على مساحة 27 ألف متر مربع، وقامت بتطويره "الحمرا"، شركة التطوير والاستثمار العقاري التي تتخذ من رأس الخيمة مقراً لها، مقابل 410 ملايين درهم. ومن شأن هذه الصفقة أن تعزز جهود المجموعة المبدولة في توسيع نطاق محفظة أصول "الدار للاستثمار" وتنويعها، خاصةً وأنها تدير ما تزيد قيمته عن 22 مليار درهم من أصول العقارات السكنية والتجارية والتعليمية، وغيرها من منشآت التجزئة ومرافق الضيافة.

### ➤ الدار تعزز محفظتها التعليمية باستثمار بقيمة مليار درهم

بتاريخ 03 فبراير 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع. عن خططها لاستثمار مليار درهم إماراتي في الدار للتعليم، الشركة التابعة والمملوكة بالكامل لشركة الدار وتُعد أكبر مشغل رائد للمدارس في أبوظبي. وسيتم توظيف 80% من الاستثمار على مدى السنوات الثلاثة المقبلة لتنوع محفظة الدار التعليمية، وتوفير المزيد من خيارات التعليم عالي الجودة لطلاب أبوظبي. وتمتلك الدار للتعليم حالياً 9 مدارس تابعة لأكاديميات الدار ومدرسة "كرانلي أبوظبي"، وتدير 11 مدرسة أخرى. وتهدف الدار من خلال هذا الاستثمار إلى زيادة الطاقة الاستيعابية للطلاب في المدارس التي تمتلكها وتديرها الدار للتعليم إلى أكثر من 40 ألف مقعد بحلول العام الدراسي 2025/2024. وتسعى الدار للتعليم إلى تحقيق ذلك من خلال فرص الاستحواذ وخطط التوسع في قطاع المدارس ذات الرسوم العالية والمتوسطة، وذلك بهدف توفير تجربة تعليمية أفضل للطلاب في أبوظبي.

### ➤ الدار العقارية تطرح وحدات جديدة للبيع في مشروع "ريفلكشن 2"

بتاريخ 04 فبراير 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع. - استكمالاً للزخم والنجاح المحققين عبر مشاريعها التطويرية في أبرز المواقع الرئيسية بإمارة أبوظبي - عن طرح 182 وحدة جديدة للبيع في مشروعها المتميز "ريفلكشن 2"، الواقع في قلب جزيرة الريم، والذي يتمتع بإطلالة على الأفق المعماري للعاصمة الإماراتية وتحيطه أشجار القرم الطبيعية. وستكون كافة وحدات البرج جاهزة بحلول الربع الثاني 2022، وقد تم إطلاق المبيعات يوم 13 فبراير.

### ➤ "أبولو" ستستثمر في الدار العقارية عبر صفقة غير مسبوقه بقيمة 1.4 مليار دولار



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

بتاريخ 14 فبراير 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع وشركة "أبولو جلوبيال مانجمنت" ("أبولو")، المدرجة في بورصة نيويورك بالرمز APO والتي تُعد إحدى أكبر شركات إدارة الاستثمارات البديلة في العالم، عن توقيع اتفاقية غير مسبوقه تستثمر بموجبها "أبولو" عبر صناديقها وعمالها ما مجموعه 1.4 مليار دولار أمريكي في رأس المال الاستراتيجي لدعم مبادرات النمو التحويلي الخاصة بشركة الدار. وتم تنظيم الاتفاقية على الشكل التالي:

- 500 مليون دولار أمريكي: استثمار في شراكة تتضمن مجموعة من الأراضي التي تمتلكها الدار العقارية
- 500 مليون دولار أمريكي: سندات دائمة ثانوية صادرة عن شركة الدار للاستثمار العقاري
- 300 مليون دولار أمريكي: استثمار على شكل أسهم ممتازة قابلة للتحويل الإلزامي في شركة الدار للاستثمار العقاري
- 100 مليون دولار أمريكي: استثمار على شكل أسهم عادية في شركة الدار للاستثمار العقاري

ستتيح الشراكة التي تتضمن مجموعة من الأراضي، وبالباقي قيمتها 500 مليون دولار، لشركة الدار تحقيق قيمة طويلة الأجل تدعم مخزونها الكبير من الأراضي؛ والحفاظ في الوقت ذاته على مرونة تطوير أو بيع قطع الأراضي وفقاً لإستراتيجية التطوير طويلة المدى لشركة الدار.

### ➤ الدار تكشف عن أول وجهة سكنية في العالم تحمل اسم متحف اللوفر أبوظبي وتقدم أسلوب حياة عصري وثقافي فريد في أبوظبي

بتاريخ 16 مارس 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع ومتحف اللوفر أبوظبي، المؤسسة الثقافية العالمية الرائدة في الشرق الأوسط، عن شراكة عالمية هي الأولى من نوعها لإطلاق مجمع "اللوفر أبوظبي ريزيدنسز" السكني الفاخر. يقع "اللوفر أبوظبي ريزيدنسز" في مشروع "سعديات غروف" ويتميز بإطلالاته الساحرة وتصميماته ومساحاته المتميزة. كما يضم مجموعة فريدة من المرافق والخدمات ستجعله الوجهة الأكثر جذباً في أبوظبي عند استكماله وتسليمه للسكان في العام 2025. ويعد مشروع "سعديات غروف" إحدى أبرز وجهات الدار العقارية على جزيرة السعديات بتكلفة 10 مليارات درهم إماراتي، وسيضم المشروع متعدد الاستخدامات، الممتد على مساحة 242 ألف متر مربع، عند اكتماله مساحات متنوعة للإقامة والعمل والتسوق والاستجمام والتجارب الترفيهية التفاعلية من خلال حوالي 3,000 وحدة سكنية وفندقين ومساحات عمل مشتركة للمشاريع الجديدة والشركات الناشئة. وسيشكل مجمع "اللوفر أبوظبي ريزيدنسز" السكني الفاخر أحد أبرز مكونات المشروع وأكثرها جذباً وتميزاً.

### ➤ الدار للاستثمار العقاري تُصدر سندات دائمة ثانوية بقيمة 500 مليون دولار أمريكي لشركة أبولو جلوبيال مانجمنت بفائدة سنوية 5.625%

بتاريخ 24 مارس 2022، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م. ("الدار للاستثمار")، التابعة لشركة الدار العقارية، سندات دائمة ثانوية بقيمة 500 مليون دولار أمريكي لعملاء تديرهم شركات تابعة لشركة أبولو جلوبيال مانجمنت ("أبولو") بمعدل فائدة سنوية يبلغ 5.625% مع فترة عدم استحقاق مبدئية تمتد لـ 15 عاماً. تشكل هذه السندات الدائمة الثانوية جزءاً من استثمار رأس المال الاستراتيجي الذي أعلنت عنه شركة أبولو في فبراير الماضي بقيمة 1.4 مليار دولار أمريكي لدعم مبادرات النمو التحويلي لشركة الدار. كما يشمل التزام أبولو المعلن على استثمار 500 مليون دولار أمريكي في شراكة تتضمن مجموعة من الأراضي التي تمتلكها الدار العقارية، بالإضافة إلى 400 مليون دولار أمريكي على شكل أسهم عادية وأسهم ممتازة قابلة للتحويل الإلزامي في شركة الدار للاستثمار العقاري.

### ➤ "الدار العقارية" ترفع قيمة استثماراتها في رأس الخيمة إلى 1.5 مليار درهم باستحواذها على فندق "ريكسوس باب البحر"

بتاريخ 01 أبريل 2022، عززت شركة الدار العقارية ش.م.ع - عبر شركتها التابعة "الدار للاستثمار" - محفظتها المتنامية من أصول الضيافة والترفيه من خلال الاستحواذ على فندق ريكسوس باب البحر في رأس الخيمة بمبلغ إجمالي قدره 770 مليون درهم. تساهم صفقة الاستحواذ الجديدة في توسيع نطاق محفظة الضيافة والترفيه المتنامية لشركة "الدار"، وترفع قيمة استثماراتها الإجمالية في رأس الخيمة إلى 1.5 مليار درهم إماراتي بعد استحواذها مؤخراً على "الحمرا مول" وامتلاكها حقوق تطوير إضافية في كلا العقارين. وسيتاح للدار للاستثمار في إطار صفقة الاستحواذ على فندق ريكسوس باب البحر، تطوير 250 ألف قدم مربعة من المساحة الطابقية الإضافية للأغراض السكنية والتجارية.

### ➤ الدار العقارية تستحوذ على قطعة أرض استراتيجية بمساحة 6.2 مليون متر مربع في جزيرة السعديات

بتاريخ 04 أبريل 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن استحواذها على قطعة أرض بمساحة 6.2 مليون متر مربع في موقع رئيسي على الجانب الشرقي من جزيرة السعديات. وبشكل هذا الاستحواذ إضافة قوية إلى محفظة الأراضي الكبيرة التابعة للدار في الجزيرة وسيدعم تطلعات الشركة لتطوير المزيد من



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

المجتمعات عالمية المستوى ضمن مواقع حيوية في جميع أنحاء أبوظبي. وتنوي الدار استخدام قطعة الأرض لتطوير مشروع سكني متكامل بتكلفة تطويرية إجمالية تقدر بحوالي 15 مليار درهم، مما سيعزز من مكانة جزيرة السعديات كوجهة سكنية وثقافية وترفيهية مطورة بالكامل. وسيضم المشروع المقترح عند اكتماله 2.700 وحدة سكنة فاخرة، معظمها فلل، وسيستوعب أكثر من 15000 نسمة.

### ➤ الدار العقارية تطلق مشروع فلل "في الريمان" بأسعار تبدأ من 2.7 مليون درهم إماراتي

بتاريخ 11 أبريل 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق المرحلة الثانية من مشروع "الريمان 2" الرائد، تحت اسم "في الريمان"، وهو مشروع سكني متكامل بقيمة مليار درهم إماراتي في منطقة الشامخة بأبوظبي. وتتاح فلل المشروع للشراء حصراً لمواطني دولة الإمارات. وبعدما شهدت المرحلة الأولى من المشروع مستويات طلب قوية على قطع الأراضي المجهزة بمرافق البنية التحتية الأساسية، سيقدم مشروع "في الريمان" 554 فيلا مؤلفة من 3 و4 و5 و6 غرف نوم، وتتراوح مساحاتها من 301 متر مربع للفلل المؤلفة من 3 غرف نوم إلى 507 متر مربع للفلل المؤلفة من 6 غرف نوم. ستنتقل فعالية المبيعات العامة للفلل بتاريخ 24 أبريل وتبدأ الأسعار من 2.7 مليون درهم إماراتي. ومن المتوقع أن يبدأ تسليم الوحدات خلال الربع الأخير من العام 2025.

### ➤ الدار للاستثمار تدخل قطاع الأصول اللوجستية باستحواذها على مجمع "ملتقى أعمال أبوظبي"

بتاريخ 26 أبريل 2022، أعلنت شركة الدار للاستثمار، المنصة الرائدة للاستثمارات العقارية في المنطقة والتي تمتلك وتدير محفظة متنوعة من الأصول العقارية بقيمة تتجاوز 22 مليار درهم، اليوم عن استكمال صفقة استحواذها على حصّة تبلغ 70% في مجمع "ملتقى أعمال أبوظبي" الذي تُقدر قيمة أصوله بأكثر من 500 مليون درهم، على أن يحتفظ الشريك الاستراتيجي بحصة الـ30% المتبقية.

### ➤ الدار تدخل مشهد التكنولوجيا العقارية في منطقة آسيا والمحيط الهادئ عبر الاستثمار في صندوق "تارونجا فنتشرز"

بتاريخ 21 يونيو 2022، عززت شركة الدار العقارية ش.م.ع استثماراتها في صناديق التكنولوجيا العقارية العالمية من خلال عقد شراكة مع "تارونجا فنتشرز"، الصندوق الرائد لاستثمارات التكنولوجيا العقارية في منطقة آسيا والمحيط الهادئ. ويشكل هذا الاستثمار جزءاً من استراتيجية الابتكار الأوسع للشركة ودعمها للتوسع في اعتماد الحلول التكنولوجية المبتكرة في قطاع العقارات.

### ➤ الدار تُطلق وحدات سكنية ضمن مشروع "غروف ديستركت"

بتاريخ 22 يونيو 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق وحدات سكنية ضمن مشروع "غروف ديستركت"، المشروع السكني الجديد والمتميز الذي يوفر لسكانه أسلوب حياة راقٍ في قلب المنطقة الثقافية لجزيرة السعديات في أبوظبي. ويقع مشروع "غروف ديستركت" الجديد ضمن المجمع التطويري المتكامل "سعديات غروف"، وتتميز الشقق بإطلالاتها على الواجهة المائية، وأيضاً على ثلاثة من المعالم البارزة التي تحتضنها الجزيرة؛ وهي متحف زايد الوطني ومتحف اللوفر أبوظبي وجوجنهايم أبوظبي. ويشمل المخطط الرئيسي للمشروع 612 شقة سكنية في خمسة مباني ضمن ثلاثة مناطق تعكس مفاهيم الفخامة، وأسلوب الحياة، والعمارة.

### ➤ الدار للاستثمار توسع محفظة أصولها بالاستحواذ على جزر فاخرة

بتاريخ 01 يوليو 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إضافة أصول جديدة فاخرة إلى محفظتها في قطاع الضيافة والفنادق باستحواذها على منتجع جزيرة نوراي، بالإضافة إلى جزيرتين جديدتين تقعان داخل أرخبيل أبوظبي سيتم تطويرها إلى مشاريع سكنية. وتشتمل الصفقة على منتجع جزيرة نوراي الشاطئي المميز والفريد من نوعه، حيث ستشرع الدار بخطط تجديد وتوسعة الوحدات الفندقية والمطاعم والمقاهي التي يضمها. كما تتضمن الصفقة جزيرتين جديدتين من المقرر استخدامهما لتطوير فلل شاطئية راقية معززة بمرافق عصرية فاخرة.

### ➤ الدار تُطلق مشروع "ياس غولف كولكشن" المستوحى من نمط المنتجعات في جزيرة ياس

بتاريخ 05 يوليو 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع إطلاق "ياس غولف كولكشن"، الذي يُعد أحدث مشاريعها السكنية الفاخرة في جزيرة ياس بأبوظبي. ويضم مشروع "ياس غولف كولكشن" السكني الفاخر المائل على ملعب الغولف ياس لينكس أبوظبي وغابات القرم الطبيعية في أبوظبي، البالغ قيمته 1.7 مليار درهم إماراتي والمستوحى تصميمه من نمط المنتجعات على مساحة طابقيّة إجمالية تصل إلى 127 ألف متر مربع. كما يحتوي على 1062 شقة ووحدات دوبلكس، وهي متاحة للتملك لجميع الجنسيات اعتباراً من تاريخ 23 يوليو.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

➤ **سوديك" التابعة للدارو" القابضة" (ADQ) تقدم عرضاً غير ملزم للاستحواذ على نسبة تصل إلى 100% من شركة التطوير العقاري المصرية "مدينة نصر للإسكان والتعمير"**

بتاريخ 05 يوليو 2022، أعلنت "السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م" ("سوديك")، وهي شركة تابعة للدار العقارية ("الدار") و"القابضة" (ADQ)، تقديم عرض غير ملزم للاستحواذ المحتمل على نسبة تصل إلى 100% من أسهم شركة العقارات المصرية "مدينة نصر للإسكان والتعمير" المدرجة في البورصة المصرية بالرمز (MNHD.CA)، والتي تُقدَّر قيمتها بـ 6.18 مليار جنيه مصري (328 مليون دولار أمريكي). تأتي هذه الصفقة المقترحة تماشياً مع استراتيجية "سوديك" الرامية إلى توسيع نطاق محفظة أعمالها في مجال المشاريع السكنية متعددة الاستخدامات في منطقة القاهرة الكبرى والساحل الشمالي بجانب الأسواق الرئيسية الأخرى، وذلك من خلال تنمية أعمالها وإبرام صفقات استحواذ استراتيجية من شأنها تعزيز حضورها وتحقيق أوجه التآزر المنشودة.

➤ **الدار تبيع جميع الوحدات في ثلاث مباني ضمن مشروع "غروف ديستركت" وتعلن إطلاق مبنى رابع**

بتاريخ 07 يوليو 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن بيع جميع الوحدات في أول ثلاث مباني سكنية تم إطلاقهما في المرحلة الأولى من مشروع "غروف ديستركت". وبلغ إجمالي المبيعات 600 مليون درهم إماراتي، بعدما بيعت كافة الوحدات في مبنى "غروف ميوزيم فيوز" و "غروف بيتش فيوز"، و "غروف أبتاون فيوز".

➤ **الدار تعزز محفظتها في رأس الخيمة بالاستحواذ على "منتجع دبل تري من هيلتون جزيرة المرجان"**

بتاريخ 27 يوليو 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع - عبر شركتها التابعة "الدار للاستثمار" - عن توسيع نطاق محفظتها المتنوعة والمتنامية من أصول الضيافة والترفيه عبر الاستحواذ على "منتجع دبل تري من هيلتون جزيرة المرجان" الشاطئي الفاخر، بالإضافة إلى أرض شاطئية مجاورة معدة للتطوير في صفقة بلغت قيمتها الإجمالية 810 مليون درهم إماراتي. وتسهم عملية الاستحواذ في توسيع محفظة الدار من أصول الضيافة والترفيه، والتي تضم حالياً أكثر من 4,250 غرفة، وترفع إجمالي استثمارات الشركة في رأس الخيمة إلى 2 مليار درهم إماراتي. كما تأتي استكمالاً لعمليات استحواذ الدار في وقت سابق من العام الحالي على "الحمرا مول" وفندق "ريكسوس باب البحر".

➤ **"الدار" تستحوذ على أربعة أبراج تجارية في سوق أبوظبي العالمي من شركة مبادلة للاستثمار**

بتاريخ 28 يوليو 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن توقيع اتفاقية مع شركة مبادلة للاستثمار "مبادلة"، للاستحواذ على أربعة أبراج تجارية من الفئة الممتازة في سوق أبوظبي العالمي، المركز المالي الدولي للإمارة بجزيرة الماربه. تشمل الصفقة الاستحواذ على الأبراج التجارية الأربعة الرئيسية في سوق أبوظبي العالمي بجزيرة الماربه، وهي "السلع" و"السراب" و"المقام" و"الختم"، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 180 ألف متر مربع؛ هذا بجانب مساحات صف السيارات المخصصة في المنطقتين الشمالية والجنوبية والتي تخدم الأبراج المكتبية، وبالإضافة إلى مساحة أخرى متعددة الاستخدامات.

➤ **"أبولو" تستحوذ على حصة استراتيجية بقيمة 400 مليون دولار أمريكي في شركة الدار للعقارات الاستثمارية**

بتاريخ 17 أغسطس 2022، استحوذت شركة "أبولو" المدرجة في بورصة نيويورك تحت الرمز APO، من خلال ذراعها الاستثماري المدار، على حصة أقلية تبلغ 11.1% في شركة "الدار للعقارات الاستثمارية" التي تعد أكبر شركات الاستثمارات العقارية المتنوعة في المنطقة والتابعة لشركة الدار العقارية ش.م.ع ("الدار") ومقرها أبوظبي. ويأتي إتمام عملية الاستحواذ البالغة قيمتها 400 مليون دولار أمريكي ضمن اتفاقية تم الإعلان عنها سابقاً تستثمر "أبولو" بمجموعه 1.4 مليار دولار أمريكي في دعم مبادرات النمو التحويلي الخاصة بشركة الدار. وتضمنت الصفقة إصدار أسهم عادية وأسهم ممتازة قابلة للتحويل الإلزامي بقيمة 400 مليون دولار أمريكي لصالح "أبولو" في شركة "الدار للعقارات الاستثمارية" بناءً على كامل القيمة الصافية لأصول الشركة التي تمثل قسم الاستثمار العقاري في مجموعة الدار والتي تدير محفظة أصول عقارية رئيسية تتنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية و لوجستية بقيمة تتجاوز 23 مليار درهم (6.3 مليار دولار أمريكي). وتتميز محفظة الشركة المتنوعة بمرونتها وقدرتها على التكيف مع مختلف أحوال السوق، حيث بلغت نسبة إشغالها 92% حتى تاريخ 30 يونيو 2022.

➤ **الدار العقارية تطلق مشروع "ياس بارك غايت" بجوار منتزه عائلي الأول من نوعه في أبوظبي**



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

بتاريخ 24 أغسطس 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع إطلاق مشروع "ياس بارك غايت"، الذي يُعد أحدث مجتمعاتها السكنية المسوّرة ويقع بجوار ياس بارك، المنتزه العائلي والترفيهي الأول من نوعه في أبوظبي. ويأتي ذلك بالتزامن مع إحراز تقدم ملموس في المرحلة الثانية من تطوير الجانب الشمالي من جزيرة ياس، وسيربط المشروع السكني البالغ قيمته 1.15 مليار درهم بين المجمعات السكنية القائمة، كما سيضيف 508 منزل جديد على مساحة 255,000 متر مربع

➤ **الدار العقارية تستحوذ على شركة سبارك للخدمات الأمنية بهدف توسيع محافظتها من حلول إدارة الأصول والمرافق المتكاملة**  
بتاريخ 02 سبتمبر 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع استحواذها بالكامل على "سبارك للخدمات الأمنية"، الشركة المتخصصة في توفير الخدمات والحلول الأمنية بدولة الإمارات، في خطوة بارزة تنسجم مع جهودها المبذولة لتوسيع نطاق منصّتها المتخصصة لإدارة الأصول والمرافق المتكاملة. وتقدم شركة "سبارك للخدمات الأمنية"، التي تأسست عام 1974 ويعمل لديها أكثر من 5000 موظف أمن، محفظة من الخدمات والحلول الأمنية لمجموعة واسعة من المؤسسات والشركات الكبرى عبر العديد من القطاعات الرئيسية، مثل البيئي التحتية والخدمات المصرفية والرعاية الصحية والضيافة. كما نجحت الشركة في تأمين مجموعة من الفعاليات والأحداث البارزة، بما فيها سباق جائزة الاتحاد للطيران الكبرى للفورمولا-1 والزيارة التاريخية لقدااسة البابا فرنسيس لدولة الإمارات وسباق ريدبول الجوي ومهرجان قصر الحصن والألعاب العالمية للأولمبياد الخاص أبوظبي 2019.

➤ **الدار تستثمر 25 مليون درهم في مجتمعاتها السكنية بهدف خفض استهلاك الطاقة فيها**  
بتاريخ 26 سبتمبر 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن عزمها استثمار مبلغ 25 مليون درهم في حزمة من مشاريع تعزيز كفاءة استهلاك الطاقة ضمن 13 مجمّعاً سكنياً تابعاً للمجموعة، والتي ستسهم في تحقيق وفورات كبيرة للملاك والمستأجرين في خدمات المرافق. ويأتي هذا المشروع ضمن جهود الشركة الرامية إلى تعزيز كفاءة الطاقة في مجتمعاتها وتحويلها إلى مبانٍ صديقة للبيئة. وسيعمل المشروع الجديد للدار على خفض انبعاثات مكافئ ثاني أكسيد الكربون بواقع 19 ألف طن سنوياً، وتحقيق وفورات في استهلاك الطاقة وخدمات المرافق بقيمة 12 مليون درهم سنوياً عبر 13 مجمّعاً سكنياً. وقد تم تطوير المشروع بالشراكة مع جمعيات مُلاك المجتمعات، والتي تديرها شركة بروفيش التابعة لشركة الدار والمتخصصة في إدارة العقارات، وتم تعيين شركة "Gifn" بصفتها مدير مشروع الطاقة، فيما تضطلع شركة سيمنز بتنفيذ المشروع.

➤ **الدار العقارية تُطلق مشروع "السعديات لاغونز" في إحدى أكثر الوجهات العصرية جاذبية في الدولة**  
بتاريخ 24 أكتوبر 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق مشروع "السعديات لاغونز"، وهو مجتمع سكني جديد مستوحى من الطبيعة ومُحاط بأشجار القرم الخلافة مع إطلالة متميزة على الخليج العربي. ويُتاح المشروع الواقع على الجانب الشرقي من جزيرة السعديات في أبوظبي حصراً للمشتريين من مواطني دولة الإمارات.

➤ **سوديك" تقدّم عرضاً غير ملزم للاستحواذ على شركة أوراسكوم العقارية**  
بتاريخ 24 أكتوبر 2022، أعلنت "السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.ع" ("سوديك")، شركة التطوير العقاري المصرية التابعة للدار العقارية ("الدار")، عن تقديم عرض نقدي مبدئي غير ملزم للاستحواذ المحتمل على نسبة 100% من أسهم شركة "أوراسكوم العقارية" (ORE)، التابعة لشركة "أوراسكوم للتنمية - مصر" (ODE). وقد وافق مجلس إدارة شركة "أوراسكوم للتنمية - مصر" على السماح لشركة "سوديك" باتخاذ وتطبيق تدابير وإجراءات العناية الواجبة على أساس حصري. وبموجب الشروط والافتراضات والأحكام المنصوص عليها في العرض غير الملزم، بما في ذلك استكمال إجراءات العناية الواجبة بما يلي تطلعات "سوديك"، فقد يتضمن هذا العرض سعر شراء إرشادي بقيمة إجمالية 2.46 مليار جنيه مصري.

➤ **الدار تنضم إلى مجلس صناعات الطاقة النظيفة للمساهمة في تعزيز كفاءة الطاقة في المنطقة**  
بتاريخ 11 نوفمبر 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع انضمامها كأول عضو شريك من القطاع العقاري إلى مجلس صناعات الطاقة النظيفة، حيث ستعاون مع المجلس في تعزيز كفاءة استهلاك الطاقة على مستوى المنطقة. ويُعد مجلس صناعات الطاقة النظيفة مؤسسةً غير ربحية تتمثل رؤيته في تسريع وتيرة الجهود المبذولة في التحوّل والانتقال السلس إلى اعتماد مصادر الطاقة النظيفة على مستوى منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وذلك من خلال تعزيز التعاون بين القطاعين العام والخاص.

➤ **الدار العقارية تُعلن بيع جميع وحدات مشروع "ياس بارك غايت" وتُطلق مشروع الفلل المستقلة الفريد "ياس بارك فيوز"**



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

بتاريخ 21 نوفمبر 2021، أعلنت الدار العقارية ش.م.ع عن بيع جميع الوحدات في مشروع "ياس بارك غايت"، أحدث مجتمعاتها السكنية في جزيرة ياس، بقيمة مبيعات بلغت 1.1 مليار درهم. واستحوذ المشترين من غير المقيمين على نسبة 10% تقريباً من إجمالي المبيعات، مما يعكس جاذبية أبوظبي كوجهة مفضلة للعالميين. وشكّل المقيمون داخل الدولة نسبة 5% من إجمالي المبيعات، فيما استحوذ العملاء من المواطنين الإماراتيين على النسبة المتبقية البالغة 85%. ولا تزال استراتيجية الدار لتوسيع قاعدة عملائها تحقق نجاحاً كبيراً، حيث بلغت نسبة المشترين الذين يستثمرون للمرة الأولى في مشاريع الدار 95%. ومن ناحية أخرى، وصلت نسبة المشترين دون 40 عاماً إلى 49% وشكّلت الإناث نسبة 35% من إجمالي المشترين.

### ➤ الدار توقع شراكة مع أكاديمية سوق أبوظبي العالمي لتطوير المواهب المحلية بالتزامن مع ازدياد عدد المواطنين في المجموعة

بتاريخ 23 نوفمبر 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن توقيع تعاون استراتيجي مع أكاديمية سوق أبوظبي العالمي، الذراع المعرفية لسوق أبوظبي العالمي، المركز المالي الدولي للعاصمة الإماراتية، لتطوير مجموعة من برامج تنمية المواهب للخريجين الإماراتيين وسط سعي الشركة إلى توفير 1000 فرصة عمل لمواطني الدولة بحلول العام 2026. وقامت الدار بتوظيف أكثر من 260 إماراتياً عبر شركاتها منذ دعم برنامج "نافس" في سبتمبر من العام 2021. ويأتي هذا التعاون ضمن إطار مذكرة التفاهم التي وقعها الدار مؤخراً مع أكاديمية سوق أبوظبي العالمي، والتي تهدف إلى تفعيل دور كلا الطرفين في تعزيز الاقتصاد القائم على المعرفة في دولة الإمارات، ودعم الجيل الجديد من قادة الأعمال في القطاع الخاص.

### ➤ الدار العقارية تبرم شراكة مع "نوبو للضيافة" لتطوير فندق فاخر وأول مشروع سكني في المنطقة يحمل علامة "نوبو" ضمن شاطئ ممشى السعديات

بتاريخ 28 نوفمبر 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إبرامها شراكة حصرية مع شركة "نوبو للضيافة"، علامة أسلوب الحياة الفاخر متسارعة النمو، لإطلاق فندق جديد، ومشروع سكني يحمل علامة "نوبو"، ومطعم راقٍ. وسيعمل هذا المشروع التطويري على ترسيخ مكانة ممشى السعديات كوجهة مميزة. وستعمل الدار بموجب الشراكة على تطوير فندق من فئة 5 نجوم سيضم 165 غرفة وجناحاً فاخراً، بما في ذلك "نوبو فيلا". وسيوفر الفندق، المُتوقع أن يفتتح أبوابه في العام 2026، للضيوف والزوار إمكانية الوصول إلى شاطئ الممشى وممشى الواجبة البحرية الحيوي، بالإضافة إلى أربعة مطاعم ومقاهٍ منها أول مطعم "نوبو" في أبوظبي، ومركز متطور للرياضة واللياقة البدنية، وأحواض سباحة فاخرة، وقاعات واسعة للفعاليات والمؤتمرات.

### ➤ شراكة بين الدار ومبادلة للاستثمار للاستحواذ على برج تجاري من الفئة الممتازة في جزيرة الماربه

بتاريخ 14 ديسمبر 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن توقيع شراكة مع "شركة مبادلة للاستثمار" ("مبادلة")، شركة الاستثمار السيادي في أبوظبي، للاستحواذ على برج الماربه، وهو برج تجاري من الفئة الممتازة يقع في جزيرة الماربه، وجهة الأعمال والحياة العصرية المتميزة والمركز المالي الدولي الرائد في أبوظبي. وتأتي هذه الصفقة تماشياً مع نهج مبادلة القائم على التعاون وبناء الشراكات لدفع عملية النمو وتنوع اقتصاد أبوظبي. وبموجبها ستصبح شركة الدار الجهة المشغلة لجميع المساحات التجارية من الفئة الممتازة في سوق أبوظبي العالمي بعد استحواذها مؤخراً على أربعة أبراج تجارية من مبادلة في يوليو 2022. وستعزز الصفقة جهود الطرفين لتطوير بيئة الأعمال في سوق أبوظبي العالمي، ودعم إمكاناته التنافسية، واستقطاب الشركات العالمية المرموقة لمجتمعها المتنامي.

إلى جانب العديد من الأحداث الجوهرية الأخرى التي تم الإفصاح عنها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية وعبر وسائل الإعلام المختلفة في حينه خلال العام 2022.

### 16.10 نسبة التوطين في الشركة للسنوات 2020 و2021 و2022

قامت شركة الدار العقارية بتبني سياسة تسهم في جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات الوطنية والكوادر المؤهلة التي تسهم بدور أساسي وفعال في دعم مسيرة الشركة، والتقدّم في مشاريعها وأعمالها، على نحو يعزّز من إمكانات الشركة ومواردها، ويسهم في دعم مسيرة التطوّر التي تشهدها إمارة أبوظبي امتثالاً لنهج قيادتنا الرشيدة. وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى النجاح الذي حققته إدارة الشركة في رفع نسبة التوطين خلال العام 2022. ويوضح الجدول التالي نسب التوطين الخاصة بالشركة للأعوام 2020 و2021 و2022:

السنة	2020	2021	2022
نسبة التوطين	29.10%	35.30%	42.00%



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

16.11 بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة خلال العام 2022 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 2022 مع الأطراف ذات العلاقة.

### 16.12 المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2022

تؤمن شركة الدار العقارية بأهمية الابتكار، وهو من القيم الأساسية والراسخة في جميع أعمالها، وبصفتنا شركة مالكة للعقارات، ورائدة في مجال تطوير العقارات وإدارتها، فضلاً عن استثماراتها في محافظ التكنولوجيا (PropTech) المتنامية، فإننا نرى في الابتكار حافزاً لنمو مُستدام وفعال، وقوة دافعة للأعمال والاقتصاد. نؤمن كذلك بأهمية تبني المبادرات والمشروعات المبتكرة لتلبية احتياجات ومتطلبات المجتمعات والعملاء والشركاء والمستثمرين والموظفين على حد سواء. وفي سبيل هذه الغاية، تحرص الشركة على توفير بيئة استثمارية تتسم بالشفافية والتنافسية لتحسين كفاءة القطاعات التي تخدمها الشركة، وجذب رؤوس الأموال والخبرات المهنية المتخصصة للعمل في هذه القطاعات.

يركز فريق الابتكار في الشركة أعماله على ثلاثة محاور استراتيجية: الابتكار الداخلي - حاضنة الابتكار - برامج تسرع الأعمال للشركات الناشئة والشركات المتصاعدة الأعمال ورواد الأعمال، واستثمارات صناديق رأس المال المُخاطر.

عكفت شركة الدار خلال العام 2022 على تعزيز إجراءات حوكمة الابتكار، من خلال إطلاق سياسة الابتكار الأولى لمجموعة الدار، وتدشين منتدى استراتيجي للابتكار، وكان لقسم الابتكار جهوده الملموسة من خلال توفير استشارات الابتكار الداخلية، وتوضيح أنماط المشاكل التي تواجه وحدات الأعمال، ومطابقة ذلك مع الحلول المبدئية المحددة؛ مما أدى إلى التعاقد مع شركات ناشئة على 25 مشروعاً تجريبياً بخصوص الابتكار خلال العام.

شهد العام 2022 توسعاً في نطاق المبادرات الثلاثة الرئيسية للبرنامج على النحو التالي:

#### سكيل أب

نقدم برنامج "سكيل أب" لدعم الشركات الناشئة حول العالم ومساعدتها في الحصول على فرص نمو حقيقية، وبناء شبكة علاقات قوية داخل الإمارات العربية المتحدة وفي الدول الأعضاء بمجلس التعاون الخليجي، وهو ما أثبت قدرة الدار على الاحتفاظ بمرونتها وسرعتها من خلال مواكبة التوجهات الجديدة للشركات الناشئة مع استثمار الوقت والموارد لتوسيع نطاق الابتكار في تكنولوجيا العقارات (PropTech) في جميع أنحاء المنطقة.

أطلقنا الدورة الأولى من برنامج "سكيل أب" في عام 2020 مستهدفين الشركات الناشئة التي تركز أعمالها على الاستدامة والتطوير الذكي واستغلال المساحات ووقع الاختيار على ثلاث شركات للقيام بمشاريع تجريبية: "انفيو" و"جي بيلدر" و"متركوس"، ثم أطلقنا الدورة الثانية من "سكيل أب" عام 2021 مستهدفين الشركات الناشئة العالمية المعنية بمجالات تقنية التعاملات الرقمية (بلوك تشين) وتحليل البيانات وتجارب العملاء، وأعلننا عن ثلاثة فائزين: "لياما زوو" و"جيو تواين" و"دارابيز". أما الدورة الثالثة من البرنامج فقد أطلقناها في الربع الأخير من عام 2022 ويجري العمل عليها حالياً، حيث تركز على: المرافق المستدامة وإدارة المنشآت الذكية وسلامة المجتمع.

#### حاضنة الأعمال "منصة":

"منصة" عبارة عن برنامج حاضنة أعمال مدته ستة أشهر يهدف إلى تشجيع المواهب والنوايا في مجال ريادة الأعمال وتنميتها وتحسين الأفكار المحلية لمُتاجر الأغذية والمشروبات والبيع بالتجزئة ودعمها فضلاً عن تعزيز الابتكار في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي في إطار جهود الدار وتركيزها على تعزيز ودعم بيئة العمل المحلية. شهد عام 2020 إطلاق الدورة الأولى من برنامج "منصة"، وإعادة النشاط والحيوية لثلاث أفكار مبتكرة في ممشى السعديات وهي: مقهى "كوفي أركتكستر" ومطعم "الكالايم" ومطعم "ويك أند بيك".

بلغ عدد المشاركين في الدورة الثانية من برنامج "منصة"، 260 مشاركاً وهو ما يزيد عن ضعف المشاركات في الدورة الأولى من البرنامج، وقد ركزت هذه الدورة على الشركات الناشئة في المجال التقني ومجال البيع بالتجزئة.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

فيما أطلقت الدورة الثالثة من برنامج "منصة" عام 2022 مستهدفة الشركات الصغيرة والمتوسطة في قطاع الأغذية والمشروبات علاوة على خدمات ومنتجات البيع بالتجزئة، وسيتم الإعلان عن أسماء الفائزين في يناير 2023.

وبعد ما توصل إليه برنامج "منصة" من نجاح باهر، أطلقنا برنامج "منصة للشباب" في 2021، وهي مبادرة جديدة تدعمها الدار للتعليم بالتعاون مع مسرع الأعمال "StartAD"، ويهدف برنامج "منصة للشباب" إلى تطوير الجيل التالي من رواد الأعمال الإقليميين من خلال برنامج تدريبي متخصص.

يساعد البرنامج في بناء مهارات ريادة الأعمال مع إدارة الإمكانيات الإبداعية، وتحسين الانفتاح الفكري والذهني فيما يخص الأعمال.

يُمكن البرنامج الطلاب من استكشاف المسارات المهنية المختلفة وتقديم صورة عامة عن كيفية بدء شركتكم الخاصة.

يعمل البرنامج على تطوير مهارات حل المشكلات ومهارات التحليل وكيفية وضع إستراتيجيات الأعمال وتطويرها لدى الطلاب.

شهد برنامج "منصة للشباب" 2022 نجاحًا كبيرًا؛ حيث زادت طلبات المشاركة في البرنامج عن 200% في تجربة مُهمّة حيث بلغت الأفكار المشاركة في التصفيات النهائية 17 فكرة، وفازت 3 أفكار منها بجوائز نقدية وفرص توجيهية.

الاستثمار في شركات إدارة صناديق تكنولوجيا العقارات: عقدت الدار العقارية ش.م.ع. شراكات إستراتيجية مع عدة شركات متخصصة في إدارة صناديق استثمار تكنولوجيا العقارات، والتي تركز أعمالها على أوروبا وشمال أمريكا ومنطقة آسيا والمحيط الهادئ بهدف تمكين الدار من الوصول إلى شريحة عريضة من شركات تكنولوجيا العقارات الناشئة ذات الحضور العالمي، ما ساعد الشركة في الاطلاع على أحدث التقنيات ومواكبة التوجهات السائدة التي تقود عجلة نمو قطاع العقارات إلى الآفاق العالمية. هذا الحضور العالمي لمجموعة الدار أكسبها رؤى ثاقبة، وأمكنها من صياغة تصورات شاملة عند اتخاذ قرارات الأعمال التي تشارك فيها، وتحديد فرص التطور والحلول الممكنة.

### تجربة العملاء على مستوى المؤسسات: مفهوم تجارب العملاء على المستوى المؤسسي

عكفت شركة الدار على توفير تجارب عملاء خالية من المشاكل عبر مختلف الأصول من خلال اتباع نهج استباقي في إدارة تجارب العملاء والإشراف عليها ويتضمن أيضًا مفاهيم إستراتيجية رئيسية مثل:

- تطبيق المبادرات والاطلاع على تجارب العملاء تدريجيًا لكل أصل.
  - الإشراف على إستراتيجية عملاء الدار وإدارتها عبر مختلف الأصول ووضع خطة عمل لتعزيز تجارب العملاء.
  - إنشاء إطار عمل يهدف إلى التواصل المستمر مع العملاء عبر مختلف الأصول.
- تهدف عملية تعزيز تجربة العملاء بصفة أساسية إلى ضمان تحسين جميع الأصول بهدف الوصول لرضا العملاء من خلال تقديم خدمات عملاء متميزة من شأنها توجيه مواردها ومبادراتها وإستراتيجيتها نحو تلبية احتياجات العملاء وتحقيق تطلعاتهم، وتركز إستراتيجية تعزيز تجارب العملاء لدى شركة الدار على أربعة محاور بغرض تبني إطار عمل خاص بالحوكمة والتوجيه الإستراتيجي، وتتمثل هذه المحاور الأربعة فيما يلي:
- التواصل مع عملائنا وفهم متطلباتهم؛ وذلك من خلال فهم شامل وعميق لاحتياجات عملائنا ومعرفة شاملة لتجاربيهم التسويقية من خلال الاستمرار في تطبيق مفهوم "التسوق الخفي".
  - الارتقاء بالرحلة: الإشراف على رحلة عملائنا وتحسينها بشكل مستمر لضمان اتساق الجهود المبذولة والتحرك قدمًا نحو تحقيق أفضل النتائج.
  - الملاحظات والتعليقات: إتاحة منصة مباشرة لجمع آراء العملاء والرد سريعًا على تعليقاتهم وملاحظاتهم ومن ثمّ تحسين تجاربهم.
  - ولاء العملاء والاحتفاظ بهم: تعزيز برنامج الولاء "دارنا" وتحسينه باستمرار لزيادة معدلات الولاء مع تلبية احتياجات العملاء.
- تلعب مسألة تجربة العملاء على المستوى المؤسسي دورًا مهمًا في تغيير الفكر والثقافة العامة، وتوجهه نحو مزيد من التركيز على العملاء، ويتجسد ذلك في مبادرة رئيسة أطلقها الإدارة العليا تحت عنوان لجنة الدار للتركيز على العملاء (CXC). يمثل دور هذه اللجنة في مراجعة الأفكار والرؤى واتخاذ القرارات الإستراتيجية لتعزيز تجارب العملاء، وتصعيد المسائل العاجلة المتعلقة بتعقيبات وملاحظات العملاء، تعمل اللجنة أيضًا على إدارة المبادرات الجديدة الناتجة عن المناقشات،



تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

ومتابعة تعليقات العملاء وملاحظاتهم بصورة مستمرة، وتصعيد المشكلات، وإجراء أعمال التدقيق الدورية. ومن خلال تجارب العملاء، يمكن للجنة التعاون مع قادة أصول تجارب العملاء لتحسين مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بتجارب العملاء بصورة كبيرة مقارنةً بالعام الماضي.

التوقيع:		
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	مدير إدارة الرقابة الداخلية
السيد/ مارتن لي ايدلمان	السيد/ صوفيه العسكي	السيد/ حيدر نجم
DocuSigned by:  A3BDC24F21E04A3	DocuSigned by:  19AD40BEB9A94AB	DocuSigned by:  0D052830ED684CF...
اعتماد مجلس الإدارة		
اعتمد من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2023/01) الذي انعقد بتاريخ 09 فبراير 2023		
DocuSigned by:  275CC34579784D4... معالي/ محمد خليفة المبارك الإدارة		

DocuSigned by:



# شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

التقارير والبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الصفحات

١	تقرير مجلس الإدارة
٨-٢	تقرير مدقق الحسابات المستقل
١٠-٩	بيان المركز المالي الموحدة
١١	بيان الربح أو الخسارة الموحدة
١٢	بيان الدخل الشامل الموحدة
١٣	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحدة
١٥-١٤	بيان التدفقات النقدية الموحدة
١٢٧-١٦	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

## تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

### 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 والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف.

### النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم ١١ حول هذه البيانات المالية الموحدة.

### أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	سعادة/ محمد خليفة المبارك
النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة	السيد/ وليد أحمد المقرب المهيري
النائب الثاني لرئيس مجلس الإدارة (تم تعيينه في ١١ أبريل ٢٠٢٢)	سعادة/ محمد حسن السويدي
عضو مجلس الإدارة	المهندس/ حمد سالم العامري
عضو مجلس الإدارة	السيد/ خليفة عبدالله الرميثي
عضو مجلس الإدارة (تم تعيينها في ١١ أبريل ٢٠٢٢)	السيدة/ صوفيه عبداللطيف العسكري
عضو مجلس الإدارة	السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي
عضو مجلس الإدارة (حتى ١١ أبريل ٢٠٢٢)	السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش
عضو مجلس الإدارة (حتى ١١ أبريل ٢٠٢٢)	السيد/ مارتن لي إيدلمان

### ابراء ذمة

يبريء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

### بالنيابة عن مجلس الإدارة

DocuSigned by:  
  
275CC34579784D4...

محمد المبارك

رئيس مجلس الإدارة

٩ فبراير ٢٠٢٣

## 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، 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 للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم ٨٨ لسنة ٢٠٢١ بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة. 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 بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

#### أمور التدقيق الرئيسية

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

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

### أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمور التدقيق الرئيسية تقييم الإستثمارات العقارية
<p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.</p> <p>قمنا بتقييم كفاءة المقيّم وقدراته والإطلاع على شروط تعامله مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق.</p> <p>قمنا بمطابقة إجمالي التقييم حسب تقرير المقيّمين مع المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الموحد.</p> <p>قمنا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة للمقيّم على أساس عينة مختارة.</p> <p>قمنا بمراجعة عينة من الإستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل المقيّمين الخارجيين، وقمنا كذلك بالإستعانة بأخصائيي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان قد تم تقييم العقارات وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p> <p>عندما قمنا بتحديد التقديرات التي تتجاوز المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المقيّمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.</p> <p>قمنا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة.</p> <p>قمنا بإعادة تحديد الدقة الحسابية لتحديد صافي مكاسب القيمة العادلة.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>بلغت محفظة الإستثمارات العقارية للمجموعة ٢٣,٩٣٣ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١٨,٠٢٦ مليون درهم) وبلغ صافي مكاسب القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح أو الخسارة ٤٤٣ مليون درهم (٢٠٢١: ١٤٦ مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس إستثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وقامت بتعيين مقيّم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها.</p> <p>يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه الإستثمارات العقارية باستخدام نهج الدخل للتقييم. بينما تم استخدام منهجية التقييم المتبقي للإستثمارات العقارية قيد التطوير.</p> <p>يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.</p> <p>يتضمن تقييم المحفظة جانب هام من عدم اليقين من التقديرات ويستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود حالة هامة من عدم اليقين في التقدير يستدعي خلال عملية التدقيق التركيز على هذا الجانب حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.</p> <p>قمنا بتحديد تقييم الإستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى ٣ ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمار العقاري.</p> <p>راجع إيضاحات ٤ و ٧ للإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي  
شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية	أمور التدقيق الرئيسية
<p><b>كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية</b></p> <p>عكس خسارة انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات</p> <p>قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.</p> <p>قمنا بتقييم كفاءة وإمكانات المُقيمين وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافيًا لأغراض التدقيق.</p> <p>قمنا باختبار البيانات المقدمة للمُقيم من قبل المجموعة، على أساس عينة للحصول على قناعة بدقة المعلومات المقدمة للمُقيمين من قبل الإدارة.</p> <p>قمنا بمراجعة عينة من العقارات الفندقية التي تم تقييمها من قبل المُقيمين الخارجيين، و<span>قمنا بالإستعانة بخبير تقييم العقارات الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات الفندقية، وتقييم ما إذا كانت القيمة القابلة للإسترداد للعقارات الفندقية قد تم إجراؤها وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة.</span></p> <p>عندما قمنا بتحديد التقديرات التي كانت خارج المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المُقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.</p> <p>قمنا بمراجعة احتساب مبلغ خسارة انخفاض القيمة المعكوس خلال السنة و<span>قمنا بإعادة إجراء الدقة الحسابية لتحديد عكس خسارة انخفاض القيمة.</span></p> <p>قمنا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها، فيما يتعلق بهذا الأمر، لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.</p>	<p>بلغت القيمة المدرجة للعقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات ٣,٧١٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ١,٨٥٥ مليون درهم) والتي تمثل ٦٪ (٢٠٢١: ٤٪) من إجمالي الموجودات. خلال السنة، قامت المجموعة بعكس خسارة انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات بمبلغ ٣١٢ مليون درهم.</p> <p>كانت المجموعة قد إعترفت بخسائر انخفاض قيمة هذه العقارات الفندقية في السنوات السابقة. في نهاية كل تاريخ تقرير، تقوم المجموعة بإجراء تقييم إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للإسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة في انخفاض القيمة.</p> <p>خلال السنة، قامت المجموعة بتقييم أن هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للإسترداد للأصل منذ الاعتراف بأخر خسارة انخفاض في القيمة مع الأخذ بالاعتبار القيمة العادلة للعقارات قيد النظر وعكس خسارة انخفاض القيمة المعترف بها في السنوات السابقة. إن زيادة القيمة المدرجة لهذه العقارات التي تعود إلى عكس خسارة انخفاض القيمة لا تتجاوز القيمة المدرجة التي كان من الممكن تحديدها (بعد خصم الإطفاء أو الاستهلاك) فيما لو لم يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة للموجودات في السنوات السابقة.</p> <p>قمنا بتحديد عكس خسارة انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات كأمر تدقيق رئيسي حيث أن تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى ٣ ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات جوهرية في تحديد القيمة القابلة للإسترداد من العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات.</p> <p>راجع إيضاحات ٤ و ٥ للإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر.</p>

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي  
شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية	أمور التدقيق الرئيسية
<p>قمنا بالإيرادات وقياسها فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات.</p> <p>قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط التي وضعتها المجموعة حول الإعراف بالإيرادات والقياس من تطوير وبيع العقارات.</p> <p>قمنا بفحص عينة من العقود مع العملاء لتطوير وبيع العقارات، وقمنا بتحديد تقييم الإدارة للالتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في نقطة زمنية محددة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ١٥ - إيرادات من العقود مع العملاء من خلال مراجعة الشروط والأحكام المحددة في العقود.</p> <p>قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص المستندات الثبوتية.</p> <p>قمنا بدراسة موازنات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهرية الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتكبدة. قمنا كذلك بفحص فواتير الموردين، على أساس عينة مختارة، للتحقق من التكاليف المتكبدة. بالنسبة لعينة من المشاريع الجوهرية، قمنا بإعادة احتساب مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.</p> <p>قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الجانب مقابل متطلبات المعايير الدولية للقرارات المالية.</p>	<p>الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات</p> <p>يتطلب الإعراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات إصدار أحكام هامة واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء من تطوير وبيع العقارات، فيما إذا كانت ستقوم بالإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة بعد الأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أصل عقاري دون استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات المتعلقة بالأداء المنجز في أي وقت خلال فترة العقد كما هو موضح في إيضاح ١١/٣ وإيضاح ٤ حول البيانات المالية الموحدة</p> <p>عندما يتم الإعراف بالإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد والإعتراف بالإيرادات المتناسبة إلى حد الوفاء بالتزامات الأداء في نهاية فترة التقرير.</p> <p>تم تقييم الاعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأمر تدقيق رئيسي نظراً لأهمية تقييم مدى الوفاء بالتزامات الأداء والأحكام الصادرة في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات.</p> <p>للحصول على تفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم القيام بها لتحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف به راجع إيضاح ٤.</p>

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (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 جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو إذا اتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاء مادية.

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

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

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

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وطبقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة والأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ والأحكام المعمول بها في القوانين واللوائح، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكّنها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، إن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة 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.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

### مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غابتنا 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. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم ٨٨ لسنة ٢٠٢١ بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة دائماً سوف تكشف أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرياً بشكل فردي أو مجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم ٨٨ لسنة ٢٠٢١ بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء 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 أساساً لرأينا. إن 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.
- بالإطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرياً من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرياً 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 الأحداث 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 والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة المحسوبة وفقاً لحقوق الملكية لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وتحمل 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 بإطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

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

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

### افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيفنا؛
  - أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١؛
  - أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
  - أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
  - تبين الإفصاحات أرقام ٣ و ٨ و ٤٦ و ٤٧ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.
  - يبين الإفصاح رقم ٣٨ حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
  - أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١ أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢؛ و
  - يبين الإفصاح رقم ٤٣ الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.
- إضافة إلى ذلك، ووفقاً لمتطلبات قرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم ٨٨ لسنة ٢٠٢١ بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، نقر بأننا، فيما يتعلق بتدقيفنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم يلفت إنتباهنا، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمتثل، من جميع النواحي الجوهرية، لأي من أحكام القوانين والأنظمة والتعاميم التالية، مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو على البيانات المالية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:
- النظام الأساسي للشركة؛ و
  - الأحكام ذات الصلة بالقوانين والقرارات والتعاميم المعمول بها والتي لها تأثير على البيانات المالية الموحدة للجهة الخاضعة.

ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)



موقع من قبل:

محمد خميس التاج

رقم القيد ٧١٧

٩ فبراير ٢٠٢٣

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان المركز المالي الموحد  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
٣,٥٥٧,٠٥٢	٥,٦٠٦,٥٢٢	٥	ممتلكات وآلات ومعدات
٢٩٣,١٩٥	٣٧٤,٩٤٤	٦	موجودات غير ملموسة والشهرة
١٨,٠٢٥,٩٣٥	٢٣,٩٣٣,٠٢٤	٧	استثمارات عقارية
١٠٨,٣٥٩	٨٤,٦٦٢	٨	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٤١,٦٥٩	٩٨,٦٣٤	٩	استثمارات في موجودات مالية
٢٠,٢٩٩	٢٠٧,٠٤٥	٢٤	موجودات مالية مشتقة
٥٢٦,٨٣٩	٥٧٨,٧٣٢	١١	ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
٢٢,٥٧٣,٣٣٨	٣٠,٨٨٣,٥٦٣		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
٥,١٣٧,٨٨٥	٤,٨٢٢,١٢١	١٢	قطع أراضي محتفظ بها للبيع
٤,٥٠٣,٥٤٣	٣,٨٣٥,٦٨٢	١٣	أعمال تطوير قيد الإنجاز
١,٠٢٩,٤١١	٨٥٥,٠٤٩	١٤	مخزون
٧٧,٤٧٥	١٧٩,٧٤٤	٩	استثمارات في موجودات مالية
٣٠٦,٤٧١	٥٦٨,٥٦٣	١٠	موجودات العقود
٧,٠٥٧,٤٨١	٧,٥٨٣,١٥٤	١١	ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
٨,٨٥٧,١٣٣	١٢,٥٤٨,١٠٨	١٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
٢٦,٩٦٩,٣٩٩	٣٠,٣٩٢,٤٢١		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
٤٩,٥٤٢,٧٣٧	٦١,٢٧٥,٩٨٤		<b>مجموع الموجودات</b>



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان المركز المالي الموحد  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاح	
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
			رأس المال
			إحتياطي قانوني
			إحتياطي تحوط التدفقات النقدية
			إحتياطي إعادة تقييم إستثمار
			إحتياطي إعادة تقييم موجودات
			إحتياطي تحويل عملات أجنبية
			أرباح مستبقة
			<b>حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم</b>
			أداة حقوق الملكية المختلطة
			حقوق الملكية غير المسيطرة
			<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
			صكوك غير قابلة للتحويل
			قروض بنكية
			محتجزات دائنة
			مطلوبات عقود الإيجار
			مزايا للموظفين
			مطلوبات مالية مشتقة
			ذمم دائنة تجارية وأخرى
			<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
			صكوك غير قابلة للتحويل
			قروض بنكية
			محتجزات دائنة
			مطلوبات عقود الإيجار
			دفعات مقدمة من عملاء
			مطلوبات العقود
			ذمم دائنة تجارية وأخرى
			<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
			<b>مجموع المطلوبات</b>
			<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

على حد علمنا، ووفقاً لمبادئ إعداد التقارير المالية المعمول بها، تظهر البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد والأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

DocuSigned by:  
  
81E66FBBB6B64BF...

جريج فيوز  
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامة للمجموعة

DocuSigned by:  
  
58B5E8D12AF748D...

طلال الذيابي  
الرئيس التنفيذي للمجموعة

DocuSigned by:  
  
275CC34579784D4...

محمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان الربح أو الخسارة الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاح	
٨,٥٧٥,٩٥٠	١١,٢٠٠,٠٢٧	٢٧	إيرادات ودخل الإيجار
(٤,٩٧٥,٩٠٦)	(٦,٤٦٦,١٩٨)	٢٨	تكاليف مباشرة
٣,٦٠٠,٠٤٤	٤,٧٣٣,٨٢٩		إجمالي الربح
(١٨٢,٥٩٢)	(٤٤٢,٦٣٩)	٢٩	مصاريف بيع وتسويق
(٤٥١,٥٢٩)	(٦٢٦,٩٤٦)	٢/٣٠	مصاريف عمومية وإدارية
(٢٥٠,١٨٩)	(٣٤٢,٧٩٠)	٦,٥	تكاليف الموظفين
(٢٤٧,٠٥١)	(٦٣,٨٣٧)	٣١	استهلاك وإطفاء
(٢٣١,٩٤١)	(٤٦٤,٩٦٤)	١/٣٠	المخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي أخرى
(٢,٠٣٧)	(١٦٥)	٣/٥	خسارة من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١٤٦,٣٨٣	٤٤٢,٧٩٧	٧	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
(٨,٢١٤)	(٧,٧٦٥)	٨	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
١٤,٦٣٧	٢٨,٩٩٢	٧	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
٩٩,٤٦٩	٩,١٠٤	٤٧	مكسب من صفقة شراء
٤٨,٤٤٤	٢١٧,٦٤٣	٣٢	إيرادات تمويل
(٢٦٥,٥٥٨)	(٣٩٧,٣٤٨)	٣٣	تكاليف تمويل
٦٣,٥٨٣	٩٧,٠٥٦	٣٤	إيرادات أخرى
٢,٣٣٣,٤٤٩	٣,١٨٢,٩٦٧		ربح السنة قبل الضريبة
-	(٣٩,٢٣٤)	٣٥	مصروف ضريبة الدخل
٢,٣٣٣,٤٤٩	٣,١٤٣,٧٣٣		ربح السنة بعد الضريبة
			العائد إلى:
٢,٣١٥,٦٠١	٢,٩٤٤,٤٦٤		حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
١٧,٨٤٨	١٩٩,٢٦٩	٤٦	حقوق الملكية غير المسيطرة
٢,٣٣٣,٤٤٩	٣,١٤٣,٧٣٣		
٠,٢٩٥	٠,٣٦٨	٣٦	العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	إيضاح
٢,٣٣٣,٤٤٩	٣,١٤٣,٧٣٣	ربح السنة
		<i>البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:</i>
-	(٦٤٣,٦٨٩)	١٨ فروق الصرف على ترجمة العمليات الأجنبية
٢٧,٣٢٦	١٩٣,٣٩٤	٢٤ أرباح القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية الناتجة خلال السنة
٣,٣٠٦	٦,٩٤٧	٢٤ و ٣٣ صافي الأرباح من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
		<i>البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:</i>
٧٣,٦٢٣	-	١/٩ مكاسب القيمة العادلة من إعادة تقييم الممتلكات والآلات والمعدات عند تحويلها إلى استثمارات عقارية
١١,٠٠٣	٥٢,٦٨٥	١/٩ مكاسب/(خسائر) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
١١٥,٢٥٨	(٣٩٠,٦٦٣)	(الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر للسنة
٢,٤٤٨,٧٠٧	٢,٧٥٣,٠٧٠	مجموع الدخل الشامل للسنة
		<b>العائد إلى:</b>
٢,٤٣٠,٨٥٩	٢,٨٠٢,٥٠٧	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
١٧,٨٤٨	(٤٩,٤٣٧)	حقوق الملكية غير المسيطرة
٢,٤٤٨,٧٠٧	٢,٧٥٣,٠٧٠	



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي تحوط	احتياطي إعادة تقييم	احتياطي تحويل	أرباح	حقوق الملكية	أداة حقوق الملكية	حقوق الملكية	مجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	أرباح مستتابة	العائدة للمالكين	المختلطة	غير المسيطرة	ألف درهم
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	(٣١,٠٥٤)	١٨,١٤٢	-	١٣,٨٤٩,٧٦٠	٢٥,٦٣٠,٧٩٣	-	٧٠,٨٩٢	٢٥,٧٠١,٦٦٥
-	-	-	-	-	٢,٣١٥,٦٠١	٢,٣١٥,٦٠١	-	١٧,٨٤٨	٢,٣٣٣,٤٤٩
-	-	٣٠,٦٣٢	١١,٠٠٣	٧٣,٦٢٣	-	١١٥,٢٥٨	-	-	١١٥,٢٥٨
-	-	٣٠,٦٣٢	١١,٠٠٣	٧٣,٦٢٣	٢,٣١٥,٦٠١	٢,٤٣٠,٨٥٩	-	١٧,٨٤٨	٢,٤٤٨,٧٠٧
-	-	-	-	-	(١,١٤٠,٠٨٢)	(١,١٤٠,٠٨٢)	-	-	(١,١٤٠,٠٨٢)
-	-	-	(١٩,٣٤٥)	-	١٩,٣٤٥	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	٦٢٦,٤٧٣	٦٢٦,٤٧٣
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	(٤٢٢)	٩,٨٠٠	٧٣,٦٢٣	١٥,٠٤٤,٦٢٤	٢٦,٩٢١,٥٧٠	-	٧١٥,٢١٣	٢٧,٦٣٦,٧٨٣
-	-	-	-	-	٢,٩٤٤,٤٦٤	٢,٩٤٤,٤٦٤	-	١٩٩,٢٦٩	٣,١٤٣,٧٣٣
-	-	١٩٠,٦٧٠	٥٢,٦٨٥	(٣٨٥,٣١٢)	-	(١٤١,٩٥٧)	-	(٢٤٨,٧٠٦)	(٣٩٠,٦٦٣)
-	-	١٩٠,٦٧٠	٥٢,٦٨٥	(٣٨٥,٣١٢)	٢,٩٤٤,٤٦٤	٢,٨٠٢,٥٠٧	-	(٤٩,٤٣٧)	٢,٧٥٣,٠٧٠
-	-	-	-	-	-	-	١,٨١٥,٦٤٧	-	١,٨١٥,٦٤٧
-	-	-	-	-	(١,١٧٩,٣٩٤)	(١,١٧٩,٣٩٤)	-	-	(١,١٧٩,٣٩٤)
-	-	-	-	-	-	-	-	(٩٧٣)	(٩٧٣)
-	-	-	-	-	-	-	-	(٢٠,٩٧٩)	(٢٠,٩٧٩)
-	-	-	-	-	(٥١,٦٤٥)	(٥١,٦٤٥)	-	-	(٥١,٦٤٥)
-	-	-	(٦٤,٧٩٥)	-	٦٤,٧٩٥	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(٤٤,٦٢٥)	(٤٤,٦٢٥)	-	٣,٢٠٢,٨٤٣	٣,٢٥٨,٢١٨
-	-	-	-	-	(٩٩,٠٨٠)	(٩٩,٠٨٠)	-	٩٩,٠٨٠	-
-	-	-	-	-	-	-	-	٣٣٤,٤٧١	٣٣٤,٤٧١
٧,٨٦٢,٦٣٠	٣,٩٣١,٣١٥	١٩٠,٢٤٨	(٢,٣١٠)	٧٣,٦٢٣	١٦,٦٧٩,١٣٣	٢٨,٣٤٩,٣٣٤	١,٨١٥,٦٤٧	٤,٣٨٠,٢١٨	٣٤,٥٤٥,١٩٨

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١  
ربح السنة  
الدخل الشامل الآخر للسنة  
مجموع الدخل الشامل للسنة  
توزيعات أرباح (إيضاح ٣٧)  
تحويل احتياطي إعادة تقييم استثمار  
الإستحواذ على شركة تابعة

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢  
ربح السنة  
الدخل الشامل الآخر للسنة  
مجموع الدخل الشامل للسنة

إصدار أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح ١٧)  
توزيعات أرباح (إيضاح ٣٧)  
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة  
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح ٢/٤٦)  
قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح ١٧)  
إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاستبعاد (إيضاح ٩)  
الحركة من استبعاد جزئي لحصص في شركات تابعة (إيضاح ٢/٤٦ و ٣/٤٦)  
التغيير في حصة حقوق الملكية الناتجة من استبعاد جزئي لحصص في شركات تابعة (إيضاح ٢/٤٦)  
حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عند اندماج الأعمال (إيضاح ٢/٧ و ٢/٤٧)  
الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

بيان التدفقات النقدية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح	
ألف درهم	ألف درهم		
			<b>الأنشطة التشغيلية</b>
٢,٣٣٣,٤٤٩	٣,١٨٢,٩٦٦		ربح السنة قبل الضريبة
			تعديلات لـ:
٢٥٤,٢٦٢	٣٦٣,٥٧١	٦,٥	إستهلاك وإطفاء
(٤٨,٤٤٤)	(٢١٧,٦٤٣)	٣٢	إيرادات تمويل
٢٦٥,٥٥٨	٣٩٧,٣٤٨	٣٣	تكاليف تمويل
(٦٠٠)	-	١/٩	إيرادات توزيعات أرباح
(١٤٦,٣٨٣)	(٤٤٢,٧٩٧)	٧	ربح من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
٨,٢١٤	٧,٧٦٥	٨	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(١,٦٦٤)	١٤,٥١٤	٣١	مخصص / (تحرير) عقود منقولة بالالتزامات
١٢٤,٣٤٥	٣٥٦,٩٩٢	٣١	المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
(١٢٦,٣٩٣)	-	٣١	عكس مستحقات، صافي
			عكس مخصص انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة ومشاريع
-	(٧,٣٤٦)	٣١	مشتركة
٢٩,٠٦٠	(٣٠٠,٣٢٣)	٣١,٥	(عكس انخفاض القيمة) / انخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات
٢,٠٣٧	١٦٥		خسارة من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(١٤,٦٣٧)	(٢٨,٩٩٢)		ربح من استبعاد استثمارات عقارية
(٩٩,٤٦٩)	(٩,١٠٤)	٢/٤٧	ربح من صفقة شراء
١,٢٧١	(٥,٢٢٢)		ربح من إعادة تقييم موجودات مالية
٦٧,٩٩٨	٧٠,٤٨٦		مخصص مكافآت الموظفين
٢,٦٤٨,٦٠٤	٣,٣٨٢,٣٨٠		<b>التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل</b>
			<b>الحركة في رأس المال العامل:</b>
٤٥,٦٦٧	(١,٠٦٤,٧٠٦)		(زيادة) / نقص في ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
٤٣,٦٥١	١٥٥,٧٠٧		نقص في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأراضي محتفظ بها للبيع
٧١١,٣٩٥	(٢٦٢,٠٩٢)		(زيادة) / نقص في موجودات العقود
٣٧٤,٣٦٤	٤٠٠,٢٧٥		زيادة في محتجزات دائنة
٢٥٩,٦٥٥	٢٥٩,٥٦٥		زيادة في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
٥٣,٨٩٨	٧٧٣,٠٦١		زيادة في مطلوبات العقود
١,٧٠١,٠٧٤	٢,٧٠٧,٩٣٥		زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى
٥,٨٣٨,٣٠٨	٦,٣٥٢,١٢٥		<b>النقد الناتج من العمليات</b>
(٣٨,٠٥٠)	(٣٧,٦١٤)		المكافآت المدفوعة للموظفين
-	(٨٧,٥٨٩)		ضريبة الدخل المدفوعة
٥,٨٠٠,٢٥٨	٦,٢٢٦,٩٢٢		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>

بيان التدفقات النقدية الموحد  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٠٢١	٢٠٢٢	إيضاح
ألف درهم	ألف درهم	
٥,٨٠٠,٢٥٨	٦,٢٢٦,٩٢٢	
		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(٩٦,٨٨٣)	(٢,١٠٩,٨٧٢)	٥ دفعات لشراء ممتلكات وآلات ومعدات
(١٩,١٠٧)	(٤٤,٠١٥)	٦ دفعات لشراء موجودات غير ملموسة
(٢٥٥,٧٩٨)	(٥,٤٣٣,٩٦٧)	٧ إضافات لإستثمارات عقارية
١٦٣,٧٨٦	٢٥١,٦٢٨	٧, ٥ عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات
١٦,٤٤٥	٣٢,٠٠٠	٨ النقد المستلم من شركة زميلة كتخفيض في رأس المال
(٦٨٩,١٥٢)	(٤٨٨,٨٤٤)	٤٧ الإستحواذ على شركات تابعة، صافي من النقد المستحوذ
		عائدات من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
٤٤,٩٠٦	٤٢,٨٩١	الشامل الآخر
٧٠١,٤١٤	(٥٥٥,٠٠٠)	الحركة في ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
(٢٢,٩٢٨)	٩٣٣	زيادة/ (نقص) في مجودات مالية
-	٤٧٨,١٤٠	عائدات من إستحقاق سندات خزينة
-	(٦٢٧,٩٣٩)	دفعات لسندات الخزينة
(١,٢٦٣,٣٥٩)	(١,٤٩٩,٥١٢)	الحركة في أرصدة بنكية مقيدة
٦٠,٥٨١	١٠٢,٤٨٠	إيرادات تمويل مستلمة
٦٣٩	-	توزيعات أرباح مستلمة
(١,٣٥٩,٤٥٦)	(٩,٨٥١,٠٧٧)	<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>
		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
(١,٧٨٢,٩٣٧)	(٦,٧٧٢,٧٩٨)	١٥ تسديد قروض بنكية
١,٥٧٢,٢٧٨	٨,٨٠٣,٢٢٣	١٥ عائدات من قروض بنكية
(٢٦,٨٠٣)	(٥٦,٦٣٧)	تسديد الجزء الأساسي لإلتزامات عقود إيجار
(٢٦٣,٤١٧)	(٣٩٣,٨٢٠)	تكاليف تمويل مدفوعة
(١,١٤٠,٨٩٨)	(١,٢٥٢,٩٩٠)	توزيعات أرباح مدفوعة
(١,٦٥٥)	-	النقد المدفوع لتسوية المشتقات
-	٣,٢٥٨,٢١٩	٤٦ عائدات من الحركة في حصة حقوق الملكية في الشركات التابعة
-	١,٨١٥,٦٤٧	١٧ عائدات من إصدار أداة حقوق ملكية مختلطة
(١,٦٤٣,٤٣٢)	٥,٤٠٠,٨٤٤	صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
		<b>صافي الزيادة في النقد ومرادفات النقد</b>
٢,٧٩٧,٣٧٠	١,٧٧٦,٦٨٩	النقد ومرادفات النقد في بداية السنة
٢,٥٨٦,٤٨٥	٥,٣٨٣,٨٥٥	١٥ تأثير التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي
-	(١٤٠,٢٢٦)	النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة
٥,٣٨٣,٨٥٥	٧,٠٢٠,٣١٨	١٥

راجع إيضاح ٤٤ للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد.

## ١ معلومات عامة

تمت الموافقة على إنشاء شركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") بموجب القرار رقم (١٦) لسنة ٢٠٠٤ الصادر عن دائرة التخطيط والاقتصاد لإمارة أبوظبي في ١٢ أكتوبر ٢٠٠٤. تم إعلان تأسيس الشركة بموجب المرسوم الوزاري رقم (٥٩) لسنة ٢٠٠٥ الصادر عن وزير الاقتصاد لدولة الإمارات العربية المتحدة بتاريخ ٢٣ فبراير ٢٠٠٥.

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. ٥١١٣٣، أبوظبي. إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

إن الشركة القابضة للمجموعة هي شركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع. ("الشركة الأم") المدرجة 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 وتأجير، وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في إنشاء وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف.

## ٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

### ١/٢ 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 ١ يناير ٢٠٢٢ (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.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ "إندماج الأعمال" للمرة الأولى في السنة الحالية. تهدف التعديلات إلى تحديث المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لسنة ٢٠١٨ بدلاً من إطار سنة ١٩٨٩. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ متطلبات، بالنسبة للالتزامات التي تقع في نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧، المخصصات، المطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة، أن يقوم المستحوذ بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ لتحديد ما إذا كان هناك التزام حالي في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢١، يقوم المستحوذ بتطبيق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم ٢١ لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي ينشأ عنه التزام بدفع الضريبة قد حدث بتاريخ الاستحواذ.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ممتلكات وآلات ومعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ممتلكات وآلات ومعدات للمرة الأولى في السنة الحالية. تمنع التعديلات أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي عائدات من بيع الأصناف المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون قادراً على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. وبالتالي، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. تقوم المنشأة بقياس تكلفة هذه البنود وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢ المخزون.

توضح التعديلات أيضاً معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح". حالياً، يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦ ذلك كتقييم ما إذا كان الأداء التقني والمادي للأصل يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو تأجيرها للآخرين، أو لأغراض إدارية.

إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل، يجب أن تفصح البيانات المالية عن مبالغ العائدات والتكلفة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد والتي تتعلق ببنود منتجة ليست من مخرجات الأنشطة العادية للمنشأة، وأي بند (بنود) في بيان الدخل الشامل يشمل هذه العائدات والتكلفة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

١/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع)

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ للمرة الأولى في السنة الحالية. تحدد التعديلات أن تكلفة الوفاء بالعقد تشمل التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد. تتكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (على سبيل المثال العمالة والمواد المباشرة) وتخصيص التكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقود (على سبيل المثال تخصيص مصاريف الاستهلاك لبند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

دورة التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات المدرجة في دورة التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية ٢٠١٨-٢٠٢٠ للمرة الأولى في السنة الحالية. تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة

يوفر التعديل إعفاءً إضافياً للشركة التابعة التي تصبح مطبقة لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بمحاسبة فروق التحويل المتراكمة. نتيجة لهذا التعديل، يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإعفاء في المعيار الدولي للتقارير المالية ١: د ١٦ (أ)، أن تختار الآن أيضاً قياس فروق التحويل المتراكمة لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة المدرجة التي سيتم إدراجها في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم، على أساس تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية للتقارير المالية، إذا لم يتم إجراء تعديلات على إجراءات التوحيد وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت الشركة الأم من خلالها على الشركة التابعة. يتوفر خيار مماثل للشركة الزميلة أو المشروع المشترك الذي يستخدم الإعفاء في المعيار الدولي للتقارير المالية ١: د ١٦ (أ).

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ الأدوات المالية

يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار "١٠ في المائة" لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي، فإن المنشأة تشمل فقط الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل أي من المنشأة أو المقرض نيابة عن الآخر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦ عقود الإيجار

يزيل التعديل الرسم التوضيحي لتسديد التحسينات المستأجرة.

المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ الزراعة

يلغي التعديل متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. يعمل هذا على مواءمة قياس القيمة العادلة في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٤١ مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٣ قياس القيمة العادلة لاستخدام التدفقات النقدية المتوافقة داخلياً ومعدلات الخصم وتمكين المُعدِّين من تحديد ما إذا كانوا سيستخدمون التدفقات النقدية ومعدلات الخصم قبل خصم الضرائب أو ما بعد الضريبة ومعدلات الخصم لأنسب قياس للقيمة العادلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢ تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

٢/٢ المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

في تاريخ اعتماد 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.

يسري تطبيقها للفترات

السنوية التي تبدأ من أو بعد

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

١ يناير ٢٠٢٣	٢٠٢٠ وديسمبر ٢٠٢١	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٧ (بما في ذلك تعديلات يونيو ٢٠٢٠ وديسمبر ٢٠٢١)
لم يتم بعد تحديد تاريخ التطبيق	٢٨ -	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٢٨ - بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة
١ يناير ٢٠٢٣	١ -	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ - تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة
١ يناير ٢٠٢٣	٢	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١ وبيان الممارسة رقم ٢ المتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
١ يناير ٢٠٢٣	٨ -	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ٨ - تعريف التقديرات المحاسبية
١ يناير ٢٠٢٣	١٢	تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم ١٢ المتعلق بالضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة من معاملة واحدة

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية

١/٣ أساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وأحكام القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١.

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 المالية 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 ٢، ومعاملات التأجير التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦، والقياسات التي لها بعض أوجه التشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢/المخزون أو القيمة في الاستخدام في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ انخفاض قيمة الموجودات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١/٣ أساس التحضير (يتبع)

بالإضافة إلى ذلك، لأغراض إعداد التقارير المالية، يتم تصنيف قياسات القيمة العادلة في المستوى ١، ٢ أو ٣ 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 ١- مدخلات لأسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة التي يمكن للمنشأة تتبعها بتاريخ القياس؛
- المستوى ٢- مدخلات من غير الأسعار المدرجة المتضمنة ضمن المستوى ١ والتي يمكن ملاحظتها في الموجودات أو المطلوبات، اما مباشرة (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مشتقة من الأسعار)؛ و
- المستوى ٣- مدخلات غير ملاحظة للموجودات أو المطلوبات المشتقة من تقنيات التقييم.

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات (الدهرم) بإعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أشير إلى غير ذلك. تم إدراج العمليات الأجنبية وفقاً للسياسات الموضحة في الإيضاح ١٤/٣.

٢/٣ مبدأ الإستمرارية

لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند اعتماد 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.

٣/٣ أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة (شركاتها التابعة) حتى ٣١ ديسمبر. تتحقق السيطرة عندما تكون الشركة:

- لديها سلطة على الجهة المستثمر فيها؛
- معرضة، أو لديها الحق، لعوائد متغيرة ناتجة من الشراكة مع الجهة المستثمر بها؛ و
- لديها القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة المسيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة المسيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة 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 المسيطرة على الشركة التابعة.

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.

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 وتخول 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 الحصص عند الإعراف المبدئي بالإضافة إلى حصص حقوق الملكية غير المسيطرة في التغييرات اللاحقة في حقوق الملكية.

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.

يتم إحتساب 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 الإعراف بالربح أو الخسارة عند الاستبعاد على أنه الفرق بين (١) مجموع القيمة العادلة للبدل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محتفظ بها؛ و (٢) 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 إحتسابها كما لو أن المجموعة قامت مباشرة باستبعاد الموجودات ذات الصلة (بمعنى، إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المستتقة 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 ٩، عندما ينطبق، أو التكلفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

النشاط الأساسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة التابعة
		٢٠٢٢	٢٠٢١	
<b>شركات تابعة عاملة</b>				
الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.
مراسي الدار ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	مراسي الدار ذ.م.م.
بروفيس ريل استيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	بروفيس ريل استيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
بروفيس ريل استيت بروكيز ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	بروفيس ريل استيت بروكيز ذ.م.م.
ياس لينكس ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	ياس لينكس ذ.م.م.
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	%٦٥,٢	%٦٥,٢	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.
شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%٨٨,١	شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م.
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%٨٨,١	شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة
خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
قرية السعديات السكنية ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	قرية السعديات السكنية ذ.م.م.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

النشاط الأساسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة التابعة
		٢٠٢٢	٢٠٢١	
شركة تمويل	جزر كايمان	%١٠٠	%١٠٠	الدار صكوك ليمتد (رقم ١)
شركة تمويل	جزر كايمان	%١٠٠	%١٠٠	الدار صكوك ليمتد (رقم ٢)
شركة تمويل	جزر كايمان	%١٠٠	%١٠٠	الدار صكوك ليمتد (رقم ٣)
خدمات وإدارة وتأجير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	كلاود سببيز - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
خدمات الضيافة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار لايف ستايل - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
إدارة وتشغيل المراسي	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	ايسترن مانجروفيس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
إدارة وتشغيل المراسي	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	مرسى البطين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
خدمات العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	ادفانسد لخدمات العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
شركة قابضة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار للإستثمارات ليمتد
إدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	باسيفيك اونرز اسوسيشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م.
شركة مقيدة	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار للمشاريع الدولية القابضة ار اس سي المحدودة
خدمات إدارة المشاريع	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار للمشاريع ذ.م.م.
تطوير العقارات	مصر	%٥٩,٩	%٥٩,٩	شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)
استشارات تطوير	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	تساريح للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
إدارة الأصول	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار لإدارة الإستثمارات ذ.م.م.
خدمات إدارة المشاريع	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.
خدمات وإدارة وتأجير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	الدار لوجيستيك - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

النشاط الأساسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة التابعة
		٢٠٢٢	٢٠٢١	
استشارات تطوير	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	ذا جيتواي للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية	الإمارات العربية المتحدة	%٩١,٤	%٩١,٤	السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.
تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية	الإمارات العربية المتحدة	%٩١,٤	%٩١,٤	سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.
تطوير العقارات	الإمارات العربية المتحدة	%١٠٠	%١٠٠	السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
<b>شركات تابعة تم تأسيسها أو الإستحواذ عليها خلال السنة</b>				
إدارة المرافق	الإمارات العربية المتحدة	-	%١٠٠	شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م.
الحلول الأمنية	الإمارات العربية المتحدة	-	%١٠٠	شركة سبارك للخدمات الأمنية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
الحلول الأمنية	الإمارات العربية المتحدة	-	%١٠٠	شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.
استشاري المباني الخضراء، خدمات كفاءة الطاقة في المباني	الإمارات العربية المتحدة	-	%١٠٠	شركة باكثيف للحلول المستدامة ذ.م.م.
خدمات إدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	%١٠٠	ساغا الدولية لخدمات إدارة رابطة الملاك ذ.م.م.
خدمات إدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	%١٠٠	ساغا أو اي مركز دبي للسلع المتعددة
تقديم خدمات تعليمية	الإمارات العربية المتحدة	-	%١٠٠	مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م.
خدمات تأجير وإدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	%٧٠	توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م.
خدمات تأجير وإدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة	-	%٧٠	مركز أبوظبي للأعمال شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
شركة قابضة	الإمارات العربية المتحدة	-	%١٠٠	الدار اللوجستية القابضة المحدودة
شركة ذات نطاق مقيد	الإمارات العربية المتحدة	-	%٥١	الدار هانسيل اس بي في ريستركند ليمتد
شركة ذات أغراض خاصة	الإمارات العربية المتحدة	-	%١٠٠	كونفلونيس بارتيز (هتش كيو) ريستركند ليمتد المحدودة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٣/٣ أساس التوحيد (يتبع)

النشاط الأساسي	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة التابعة
		٢٠٢٢	٢٠٢١	
عقارات قابضة	الإمارات العربية المتحدة	٦٠٪	-	المارية العقارية القابضة المحدودة
خدمات الضيافة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	-	منتجع وسبا دبل تري هيلتون جزيرة المرجان ذ.م.م.
خدمات الضيافة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	-	فندق جزيرة الدار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.
خدمات الضيافة	الإمارات العربية المتحدة	١٠٠٪	-	منتجات باب ذ.م.م.

٤/٣ إندماج الأعمال

يتم احتساب الاستحواذ على الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس البديل المحول في اندماج الأعمال بالقيمة العادلة، والتي يتم احتسابها كمجموع القيم العادلة بتاريخ الاستحواذ للأصول المحولة من قبل المجموعة، والمطلوبات التي تكبدها المجموعة إلى المالكين السابقين للشركة المستحوذ عليها وحصة حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها. يتم الاعتراف بالتكاليف المتعلقة بالاستحواذ في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

بتاريخ الاستحواذ، يتم الاعتراف بالموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بقيمتها 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 ١٢ ضريبة الدخل والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٩ منافع الموظفين 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 ٢ بتاريخ الاستحواذ (انظر أدناه)؛ و
- يتم قياس الموجودات (أو مجموعات الاستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٥ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة وفقاً لذلك المعيار.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الفائض لإجمالي البديل 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 البديل 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 مباشرة في الربح أو الخسارة.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٤/٣ إدماج الأعمال (يتبع)

تعتمد المحاسبة اللاحقة للتغيرات في القيمة العادلة للبدل الطارئ غير المؤهل كتعديلات لفترة القياس على كيفية تصنيف البدل الطارئ. لا يتم إعادة قياس البدل الطارئ المصنف كحقوق ملكية بتواريخ التقارير اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة قياس البدل الطارئ الآخر بالقيمة العادلة بتواريخ التقارير اللاحقة، مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو 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 أو 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 أو 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 للبندود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل تلك المبالغ المبدئية خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، 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.

٥/٣ الشهرة

يتم الاعتراف وقياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الفائض لإجمالي البدل 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 (كما هو مبين أعلاه). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذة تتجاوز إجمالي البدل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت قد حددت بشكل صحيح جميع الموجودات المستحوذة وجميع الالتزامات المحتملة ومراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها بتاريخ الاستحواذ. بعد إعادة التقييم، إذا تجاوز صافي مبالغ تاريخ الاستحواذ للموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة المستحوذة إجمالي البدل 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 ككسب على صفقة الشراء مباشرة في الربح أو الخسارة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة على الأقل سنوياً. 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 سنوياً، 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 الاستبعاد.

٦/٣ 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 المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المنطق عليها لتعاقدياً 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٦/٣ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

يتم إدراج إستثمار المجموعة في الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة في البيانات المالية الموحدة بالتكلفة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الإستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للقرارات المالية رقم ٥ الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة. بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الإعراف بالإستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك. يتم تعديل القيمة المدرجة للإستثمار للإعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم الإعراف بالشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة أو المشروع المشترك بالقيمة المدرجة للإستثمار ولا يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة بشكل فردي.

يعكس الربح أو 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 تغيير مباشرة 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 أو 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 أجزت 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.

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق بإستثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للإستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ 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 للإستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٦ ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحويل للإستثمار لاحقاً.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي توقف فيه الإستثمار 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 ٩. 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.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

**٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)**

**٦/٣ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)**

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 الحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك غير المرتبطة بالمجموعة.

**٧/٣ 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 تتشارك في السيطرة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بتنفيذ أنشطتها 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؛
- إيراداتها 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.

**٨/٣ 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٨/٣ التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول (يتبع)

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 كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة وتصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

٩/٣ 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 الاستبعاد) 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.

١٠/٣ 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.

بأخذ 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٠/٣ قياس القيمة العادلة (يتبع)

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 ١ - الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛  
المستوى ٢ - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة القابلة للملاحظة، سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و  
المستوى ٣ - 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 المحفوظ بها للبيع في العمليات المتوقعة.

يشترك المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة. 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 وفقاً 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 والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً أم لا.

١١/٣ الإيعتراف بالإيراد

بالنسبة للعقود المحددة ضمن نطاق الإيعتراف بالإيرادات، يتطلب من المجموعة تطبيق نموذج من خمس خطوات لتحديد الاعتراف بالإيرادات، وبأي مبلغ. يتم قياس الإيرادات على أساس البديل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في عقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم تحصيلها بالنيابة عن أطراف أخرى. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على منتج أو خدمة ما لأحد العملاء.

تقوم المجموعة بالإيعتراف 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
- إيرادات من عقود المقاولات
- إيرادات الرسوم من المدارس
- أتعاب إدارية

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ الإعراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات من العقود المبرمة 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 بالإعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات المبينة في المعيار الدولي للقرارات المالية رقم ١٥:

- 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 الالتزام 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* الإعتراف 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 الإعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

بموجب شروط العقود في دولة الإمارات العربية المتحدة، يتم تقييد المجموعة تعاقدياً من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. وبالتالي، يتم الاعتراف بإيرادات إنشاء العقارات السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة مع مرور الوقت باستخدام طريقة التكلفة إلى التكلفة، أي بناءً على نسبة تكاليف العقد المتكبدة 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 للقرارات المالية رقم ١٥. 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 تعاقدى بمبلغ البديل المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدى 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 الإعتراف بالإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ الاعتراف بالإيراد (يتبع)

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 سنة.

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 ١٥. عندما لا يمكن تقدير النتيجة بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البديل من العملاء الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه بموجب التعاقد مع عميل بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة أداء المجموعة المكتمل للعميل حتى تاريخه ويستثنى المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى.

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

بالنسبة للإستثمارات العقارية المحتفظ بها أساساً لتحقيق دخل الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٦. 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 البديل 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 ١٥. 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 الاعتراف 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١١/٣ الإعراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات الضيافة

تعود 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 الالتزامات 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.

إيرادات 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 الاعتراف 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 تعاقدياً 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 ١٥.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البديل الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه في العقد المبرم مع العميل وتستثنى المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى. يتم إطفاء تكاليف العقد المتكبدة على مدى فترة الخدمة. لا يوجد عنصر تمويلي هام في عقود الإنشاءات مع العملاء حيث أن الفترة بين الاعتراف بالإيرادات باستخدام طريقة المدخلات والدفع هي دائماً أقل من سنة واحدة.

عندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة كمصروف مباشرة في الربح أو الخسارة.

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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٢/٣ 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 ١٢ شهراً 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 منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

يتم قياس التزام عقود الإيجار مبدئياً 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. يستند معدل الإقتراض الإضافي على المدة والعملة وتاريخ بدء عقد الإيجار ويتم تحديده بناءً على سلسلة من المدخلات بما في ذلك: المعدل الخالي من المخاطر على أساس معدلات السندات الحكومية؛ تعديل المخاطر الخاصة بكل دولة؛ تعديل مخاطر الائتمان على أساس عوائد السندات؛ وتعديل خاص بالمنشأة عندما يختلف بيان مخاطر الشركة التي تدخل في عقد الإيجار عن تلك الخاصة بالمجموعة ولا يستفيد عقد الإيجار من ضمان من المجموعة.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهر)، مطروحاً منها حوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل ويتم قياسها مبدئياً 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 التزامات الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

يتم قياس التزامات عقود الإيجار لاحقاً 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 استخدام 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 التغيير 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.

لم تقم المجموعة بإجراء أي تعديلات من هذا القبيل خلال الفترات المعروضة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٢/٣ عقود الإيجار (يتبع)

المجموعة كمستأجر (يتبع)

يشتمل حق استخدام الموجودات على القياس الأولي لالتزامات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزاماً 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 وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧. 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 تلبية تعريف الإستثمارات العقارية. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الإستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفائه 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 الإستهلاك 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 ٣٦ لتحديد ما إذا كان حق استخدام الأصل قد انخفضت قيمته ويتم احتساب 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 "مصاريق أخرى" في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للعقود التي تحتوي على مكون إيجار واحد أو أكثر من مكونات الإيجار أو غير الإيجار، تقوم المجموعة بتوزيع البديل 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 متاحاً بسهولة، تقوم المجموعة بتقدير السعر المستقل، مع زيادة استخدام المعلومات القابلة للملاحظة.

يتم احتساب المكونات غير الإيجارية وفقاً 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٢/٣ عقود الإيجار (يتبع)

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 تنقل شروط عقد الإيجار جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلية 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 ١٢ شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى حق إستخدام الأصل الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري ذات العلاقة. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود 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.

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 للفترة 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 للقرارات المالية رقم ١٥ لتوزيع البذل بموجب العقد لكل مكون.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٣/٣ ضريبة 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 اندماج 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 الاعتراف 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 اندماج 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 تتعكس 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 تنتج 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٤/٣ العملات الأجنبية

عند إعداد البيانات المالية لمنشآت المجموعة، يتم الاعتراف بالمعاملات التي تتم بعملات غير العملة الوظيفية للمنشأة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. يتم إعادة تحويل البنود المالية المدرجة بالعملات الأجنبية على أساس أسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. يتم إعادة تحويل البنود غير المالية بالعملات الأجنبية والتي تظهر بقيمتها العادلة على أساس أسعار الصرف السائدة عند تحديد القيمة العادلة لها. لا يتم إعادة تحويل البنود غير المالية بالعملات الأجنبية والتي يتم قياسها طبقاً للتكلفة التاريخية.

يتم الاعتراف بفروقات الصرف في الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها باستثناء:

- فروق الصرف على القروض بعملة أجنبية المتعلقة بموجودات قيد الإنشاء لاستخدام انتاجي مستقبلي، التي يتم إدراجها بتكلفة تلك الموجودات عندما يتم اعتبارها كتعديل على تكاليف الفوائد على القروض بعملة أجنبية؛
- فروق الصرف على المعاملات المبرمة للتحوط من بعض مخاطر العملات الأجنبية (انظر أدناه ضمن الأدوات المالية / محاسبة التحوط)؛ و
- فروق الصرف على البنود النقدية المستحقة من أو المستحقة إلى عملية أجنبية التي لا يتم التخطيط لتسويتها ومن غير المحتمل حصولها في المستقبل المنظور (وبالتالي فهي تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في العملية الأجنبية)، التي يتم الاعتراف بها مبدئياً في الدخل الشامل الآخر وإعادة تصنيفها من حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة الموحد عند الاستبعاد أو الاستبعاد الجزئي لصادي الاستثمار.

لغايات تتعلق بعرض البيانات المالية الموحدة، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية للمجموعة إلى الدرهم الإماراتي باستخدام أسعار الصرف السائدة في نهاية كل فترة تقرير. 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 الاعتراف بفروق الصرف الناتجة، إن وجدت، في الدخل الشامل الآخر وتراكمها في حقوق الملكية (وتحديدًا إلى حقوق الملكية غير المسيطرة بالشكل الملائم).

عند استبعاد عملية أجنبية (مثل استبعاد كامل حصة المجموعة في عملية أجنبية، أو استبعاد ينطوي على فقدان السيطرة على شركة تابعة تتضمن عملية أجنبية أو استبعاد جزئي لحصة في ترتيب مشترك أو شركة زميلة يتضمن عملية أجنبية تصبح فيها الحصة المتبقية أصل مالي)، يتم إعادة تصنيف جميع فروق الصرف المتراكمة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية فيما يتعلق بتلك العملية العائدة إلى مالكي الشركة إلى الربح أو الخسارة.

بالإضافة إلى ذلك، فيما يتعلق بالاستبعاد الجزئي لشركة تابعة تتضمن عملية أجنبية ولا ينتج عنه فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة، فإن الحصة النسبية من فروق الصرف المتراكمة تُنسب إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. بالنسبة لجميع عمليات الاستبعاد الجزئي الأخرى (مثل عمليات الاستبعاد الجزئي للشركات الزميلة أو الترتيبات المشتركة التي لا تؤدي إلى فقدان المجموعة لنفوذ كبير أو سيطرة مشتركة)، يتم إعادة تصنيف الحصة النسبية لفروق الصرف المتراكمة إلى بيان الربح أو الخسارة الموحد.

يتم التعامل مع الشهرة وتعديلات القيمة العادلة الناشئة عن الإستحواذ على منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للمنشأة الأجنبية وتحويلها بسعر الإقفال. يتم الاعتراف بفروق الصرف الناتجة في الدخل الشامل الآخر.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٥/٣ تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهريّة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهريّة للاستخدام المقصود له أو لبيعها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

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 خصم إيرادات الاستثمار المكتسبة من الاستثمارات المؤقتة لقروض محددة بانتظار إنفاقها على الأصول المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم إدراج كافة تكاليف الإقتراض الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

١٦/٣ 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 المقدرّة كما يلي:

سنوات

٥ - ٣٠

٢ - ٥

٥ - ١٠

٤ - ١٠

٣ - ٥

٣

٤

٣ - ٤

مباني

آلات وماكينات

سكن عمال

أثاث وتركيبات

معدات مكتبية

أجهزة الحاسب الآلي

سيارات

تحسينات على المأجور

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرّة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك للممتلكات والآلات والمعدات في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدرّة على أساس مستقبلي عند الإقتضاء.

يتم خفض القيمة المدرجة للأصل مباشرة إلى قيمته القابلة للاسترداد إذا كانت القيمة المدرجة للأصل تتجاوز قيمته القابلة للاسترداد المقدرّة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٦/٣ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

يتم إستهلاك حق إستخدام الموجودات على فترة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة، أيهما أقصر.

يتم إلغاء الإعترا ف ببنء من بنوء الممتلكات والآلات والمعدات 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 إلغاء الإعترا ف بالأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإعترا ف بالأصل.

١٧/٣ 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 بالاستحواء على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة 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.

١٨/٣ 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 مبدئياً 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 التغيرات 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 هناك 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 المشغول 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 وقيمه المدرجة السابقة في الربح أو الخسارة. تأخذ المجموعة بالإعترا ف 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).

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة. يتم إلغاء الإعترا ف 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 البءل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعترا ف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البءل المتغير، ووجود عنصر تمويل هام، والبءل غير النقدي، والبءل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥.

١٩/٣ 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 الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدره ومصاريف البيع المتغيرة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

١٩/٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز (يتبع)

بالنسبة لمشاريع التطوير ذات القطاع الواحد، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الأرض بالتناسب مع منطقة الطابق الأرضي وبالنسبة لمشاريع التطوير متعددة القطاعات، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الأرض بالتناسب مع القيمة المتبقية لكل قطاع من قطاعات مشروع التطوير. يتم تحديد القيمة المتبقية لكل قطاع من قبل إدارة المجموعة باستخدام طرق التقييم المعترف بها. تشمل هذه الطرق على طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل. تتطلب طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الأصول (التي تشمل معدلات البيع والتأجير، وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف البناء والرسوم المهنية المرتبطة بها، وتكلفة التمويل، الخ)، معدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور والربح المستهدف. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق المحلية السائدة في نهاية السنة الحالية.

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 ببديل 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.

٢٠/٣ 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 ووضع الحال. 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.

٢١/٣ 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٢/٣ موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعراف المبدئي بالتكلفة. إن 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 تتخلف 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 رسمة 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/ المتأخرات

يتم إدراج عقود العملاء/ المتأخرات بعمر إنتاجي بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدرة، والتي تتراوح ما بين ٥ إلى ١٠ سنوات.

علاقات العملاء

يتم إدراج علاقات العملاء بعمر إنتاجي محدد بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدرة، والتي تقدر بـ ٥ سنوات.

٢٣/٣ 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 هناك 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 انخفاض 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.

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

### ٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

#### ٢٣/٣ انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (يتبع)

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 الإستهلاك، 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 إحتساب 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 الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

#### ٢٤/٣ النقد ومرادفات النقد

يتكون النقد والودائع والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي الموحد من النقد في البنوك والودائع في الصندوق 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. لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد ومرادفات 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.

#### ٢٥/٣ المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي إلتزام 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 كمخصص يتم إحتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر 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  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)**

**٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)**

**٢٥/٣ المخصصات (يتبع)**

العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الإعراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بالإعراف بأية خسارة انخفاض في القيمة تم تكديدها 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 المتوقعة 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 مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ الإستحواذ. في نهاية فترات التقارير اللاحقة، يتم إعادة قياس هذه الالتزامات الطارئة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧ والمبلغ المعترف به مبدئياً مطروحاً منه المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٥ أيهما اعلى.

**٢٦/٣ مخصص مزايا 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 مكافآت 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 غير المتداولة.

بالنسبة للموظفين من مواطني دولة الامارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٢) لسنة ٢٠٠٠ المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات إلى الربح أو الخسارة خلال فترة خدمة الموظفين.

**٢٧/٣ الدفعات على أساس الأسهم**

بالنسبة للدفعات التي تتم تسويتها على أساس نقدي للموظفين، يتم الإعراف بالالتزامات مقابل الخدمات المستحوذ عليها، بالقيمة العادلة والتي يتم قياسها مبدئياً 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.

**٢٨/٣ منح حكومية**

لا يتم الإعراف بالمنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالتزام المجموعة بالشروط المرتبطة بها واستلام المنح.

يتم الإعراف 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 الإعراف بالمنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكديدها فعلياً أو لغرض 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٩/٣ 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 ٩ 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 الإقرار 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 الإقرار المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كقياس 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 الإقرار بالأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

*القروض والسلفيات*

بعد الإقرار المبني، 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 ٢٤. يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئياً 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 مباشرة في الربح أو الخسارة إلا في حال كانت الأداة المشتقة مصنفة وفعالة كأداة تحوط، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف بالربح أو الخسارة على طبيعة علاقة التحوط.

يتم الاعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي في حين يتم الاعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة السالبة كإلتزام 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 إلتزام غير متداول في حال كان الإستهقاق المتبقي للأداة أكثر من ١٢ شهر وعندما لا يكون من المتوقع بأن يتم تحقيق أو تسديد الأداة المالية المشتقة خلال ١٢ شهر. يتم إدراج المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو كمطلوبات متداولة.

*المشتقات الضمنية*

إن المشتقات الضمنية هي أحد مكونات العقد المختلط الذي يتضمن كذلك مضيف غير مشتق - مع تأثير أن بعض التدفقات النقدية للأداة المجمع تختلف بطريقة مشابهة عن المشتقات المنفصلة. لا يتم فصل المشتقات الضمنية في العقود المختلطة مع مضيف الموجودات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩. يتم تصنيف العقد المختلط بالكامل ويتم قياسه لاحقاً إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة حسب الاقتضاء.

يتم معاملة المشتقات الضمنية في العقود المختلطة مع مضيف لا يعتبر موجودات مالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ (مثل المطلوبات المالية) كمشتقات منفصلة عندما تستوفي تعريف المشتقات، ولا ترتبط مخاطرها وخصائصها ارتباطاً وثيقاً بتلك الخاصة بالعقود المضيفة ولا يتم قياس العقود والعقود المضيفة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

إذا كان العقد المختلط التزم مالي مدرج، فبدلاً من فصل المشتقات الضمنية، تقوم المجموعة عموماً بتصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

يتم عرض المشتقات الضمنية كأصل غير متداول أو التزم غير متداول إذا كان تاريخ الاستحقاق المتبقي للأداة المختلطة التي تتعلق بها الأداة المشتقة الضمنية أكثر من ١٢ شهراً ولا يتوقع تحقيقها أو تسويتها خلال ١٢ شهراً.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

المطلوبات المالية (يتبع)

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 الإقرار 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 الإقرار المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه:

- بالتكلفة المطفأة ناقصاً الانخفاض في القيمة؛
- بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ناقصاً الانخفاض في القيمة؛ أو
- بالقيمة 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.

تتطبق 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 المتكبد. 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 ٩ 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 العقود؛ و
- التزامات القروض وعقود الضمان المالي.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

اعتمدت المجموعة النهج المبسط لقياس الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة وموجودات العقود. 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 ١٢ 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 الإقرار 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 ٣٠ 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 الإقرار المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن أداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

- للأداة 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 للعهود 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

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.

إلغاء الإعراف

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إلغاء الإعراف 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 بالإعراف بالأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالإعراف 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

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 ميدئياً 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 وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة بشكل رسمي بتوثيق علاقة التحوط بين أداة التحوط والبند المتحوط له، إلى جانب أهداف إدارة المخاطر واستراتيجية تنفيذ معاملات التحوط المختلفة. علاوة على ذلك، عند بداية التحوط وعلى أساس مستمر، تقوم المجموعة بشكل رسمي بتوثيق ما إذا كانت أداة التحوط فعالة في تسوية التغيرات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للبند المتحوط له العائد إلى مخاطر التحوط، وذلك عندما تستوفي علاقات التحوط بكافة متطلبات فعالية التحوط التالية:

- توجد علاقة اقتصادية بين البند المتحوط له وأداة التحوط؛
- لا يسيطر تأثير مخاطر الائتمان على التغيرات في القيمة التي تنتج عن تلك العلاقة الاقتصادية؛ و
- نسبة التحوط لعلاقة التحوط هي نفسها الناتجة عن كمية البند المغطى الذي تقوم المجموعة بالفعل بالتحوط له وكمية أداة التحوط التي تستخدمها المجموعة بالفعل للتحوط من تلك الكمية من البند المتحوط له.

عندما تتوقف علاقة التحوط في تلبية متطلبات فعالية التحوط المتعلقة بنسبة التحوط ولكن أهداف إدارة مخاطر تصنيف علاقة التحوط تبقى كما هي، فإن المجموعة سوف تقوم بتعديل نسب التحوط المتعلقة بعلاقة التحوط (بمعنى آخر، إعادة توازن التحوط) حتى يمكنها أن تلبية معايير التأهيل مرة أخرى.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات ك:

- 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

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 إطفاء أي تعديل على القيمة المدرجة من خلال الربح أو الخسارة على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء 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 مباشرة 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣ ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

٢٩/٣ الأدوات المالية (يتبع)

تحوطات التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفعّال 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.

تحوطات صافي الاستثمارات في عمليات أجنبية

يتم المحاسبة عن تحوطات صافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية بشكل مشابه لتحوطات التدفقات النقدية. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة من عقود العملات الأجنبية الأجلة المتعلقة بالجزء الفعال من التحوط في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية. يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة المتعلقة بالجزء غير الفعال مباشرة في الربح أو الخسارة، ويتم إدراجها ضمن "المكاسب والخسائر الأخرى".

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، والمبينة في إيضاح ٣ عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراسات 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.

١/٤ 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 استثمارية أو ممتلكات وآلات ومعدات أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الاستثمارية والممتلكات والآلات والمعدات والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالاعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم ٢، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ١٦، والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٤٠، والإستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

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.

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 الإقرار 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:

- ينتج 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 ينتج 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 مقيد (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 بالإعتبار 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (يتبع)

*استيفاء التزامات الأداء (يتبع)*

عند إبرام عقود الإنشاء (لإنشاء أصل 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 ١٥ 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 الاعتراف 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 استكمال بعض أو كافة التزاماته بموجب العقد بشكل مناسب حيث لا يكون للعملاء تاريخ ائتماني محدد أو لديهم تاريخ من المدفوعات المتأخرة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (يتبع)

*بذل الضمانات*

تتضمن عقود بيع العقارات على ضمانات معينة تغطي فترة تصل إلى سنة 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 وتقديمها كضمانات جودة، وبالتالي يتم احتسابها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٧.

*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 المستحوذ والمطلوبات المقبولة تشكل نشاط وما إذا كانت قد حصلت على السيطرة على واحد أو أكثر من الموجودات. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمال، يتم احتساب الاستحواذ كإستحواذ أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣ والذي يتطلب، لكي يتم اعتباره أعمال، يجب أن يتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ، على الأقل، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً 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 أتعاب الإدارة التي تتوقع أن تكون مستحقة لها مقابل ترتيب السلع أو الخدمات المحددة التي سيقدمها الطرف الآخر. يتمثل 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.
- يحتفظ العملاء بالحق في استبعاد المجموعة كمدير مشاريع التطوير بناءً على ما يناسبهم دون تقصير من المجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

١/٤ القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

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. وفقاً 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 التعاقدى مع الحكومة، قامت المجموعة بتقييم أن لها الحق في الحصول على بدل من الحكومة مقابل مبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة الأداء المكتمل للعمل 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 للقرارات المالية رقم ١٥، تستخدم المجموعة الوسيلة العملية وتتعترف بالرسوم الإدارية على أساس مبلغ الفاتورة المحدد بناءً على النقد الفعلي المدفوع.

تقييم السيطرة

تشرف المجموعة على إدارة المنشأة إلى جانب إدارة عملياتها بهدف تحسين أدائها وإدارة العقود مع المقاولين 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 مقاولين 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 أيضاً من اختصاص مجلس الإدارة؛ و
- تحتفظ الحكومة بالحق في استبعاد المجموعة من منصب مدير المشاريع بناءً على ما يناسبها دون تقصير من المجموعة.

٢/٤ التقديرات والإفتراسات

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 تغيرات 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 الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى المدخلات من أجل الوفاء بالتزام الأداء المتعلق بإجمالي المدخلات المتوقعة لاستيفاء 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 المتكبدة 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 المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكبد التكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز في الوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهتردة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تستبعد المجموعة تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة أيضاً بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متكبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

٢/٤ التقديرات والإفتراضات (يتبع)

قياس التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت (يتبع)

عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدية 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 التعثر 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 التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التعثر 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ١٠١,٠١٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٢,٤٤٨ ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ ٤٤٥,٠٦٤ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣٤١,٣٠١ ألف درهم).

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج الاستثمارات 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 أنعاب 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

٢/٤ التقديرات والإفترضاات (يتبع)

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير (يتبع)

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدى %

١٠,٠-٦,٧٥

معدلات الرسملة

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، ناقصًا 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 ضمن الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز لتحديد انخفاض القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن تلك الأصول قد تعرضت لخسارة انخفاض القيمة. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المعاد تسجيلها في الفترات السابقة للممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز عندما يتم إجراء تغيير على التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ إعادة تسجيل آخر خسارة انخفاض في القيمة.

يتم مراجعة انخفاض القيمة أو عكس انخفاض القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد والذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للممتلكات قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقارات 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤ أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

٢/٤ 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 ١٦ والمعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٨. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

ضرائب الدخل

لدى المجموعة مخصص ضريبة حالية بمبلغ ١٢٧,١٥٩ ألف درهم (٢٠٢١: ٢١٥,٩٠٠ 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 ٢٤,٢٦٦ ألف درهم (٢٠١١: ٣٦,٠٣٠ ألف درهم) من أصل الضريبة المؤجلة غير المعترف بها أو الفروق 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 جزئياً 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 ٤٧، يتم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة من إندماج الأعمال بقيمتها العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم. إن الافتراضات والتقديرية الأساسية في تقييم القيم العادلة مبينة بالتفصيل في الإيضاحات ٦ و ٤٧.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات

المجموع ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	تحسينات على المأجور ألف درهم	سيارات ألف درهم	أجهزة حاسب آلي ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	آلات وماكينات ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أراضي ومباني ألف درهم	التكلفة
٩,٢٢٠,٩٢٧	٨٧,٠١٥	٩٢,٢١٥	٢٤,٩٩١	١٦٩,٦٣٩	٧٧,٠٨٣	٧٨,٩٧٠	٦٤٠,٨١٠	١,٤٢٩,٢٦٨	٦,٦٢٠,٩٣٦	في ١ يناير ٢٠٢١
٩٦,٨٨٣	٣٥,٣٠٢	٦,٥٤٩	٨٣٦	١٣,١٤٠	١,٥٤٩	٦٨	١٠,٢٣٤	-	٢٩,٢٠٥	إضافات
٢٥٩,١٩٦	-	-	-	-	-	-	-	-	٢٥٩,١٩٦	تحويلات من أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)
١٣٦,٤٧٤	-	-	-	-	-	-	-	-	١٣٦,٤٧٤	تحويلات من إستثمارات عقارية، صافي (إيضاح ٧)
٢٣٠,١٨٩	٣٠,١٩٩	١١,٤٦٠	٧,٢٨٥	٢,٩٦٠	٥,٤٠٤	٩,٢٩٨	٥,٣٨١	-	١٥٨,٢٠٢	تم الاعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ٤٧)
(٣٠,٥١٩)	-	(٧,٨٨٥)	(٢,٣٥٧)	(٨٩١)	(٥,٥٣٦)	(٤,٤٠٨)	(٩,٤٤٢)	-	-	استيعادات (إيضاح ٣/٥)
٩,٩١٣,١٥٠	١٥٢,٥١٦	١٠٢,٣٣٩	٣٠,٧٥٥	١٨٤,٨٤٨	٧٨,٥٠٠	٨٣,٩٢٨	٦٤٦,٩٨٣	١,٤٢٩,٢٦٨	٧,٢٠٤,٠١٣	في ١ يناير ٢٠٢٢
٢,١٠٩,٨٧٢	-	٩٢,٣٤٩	١٩,١٧٢	٢١,٤٩٥	١٢,٠٧١	٢٦,٥٥٩	١٤٠,٩١٩	٣٤٧	١,٧٩٦,٩٦٠	إضافات
-	(١٠,٢٦٣)	-	-	-	-	-	-	-	١٠,٢٦٣	تحويلات
(٤٠٦,٢٠٨)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٤٠٦,٢٠٨)	تحويلات إلى إستثمارات عقارية، صافي (إيضاح ٧/٥، ٣/٧)
٨٧,٣٠٩	-	٥٨	١,٩٠٥	٨,١٤٨	٩٦٤	-	١,٤٣١	-	٧٤,٨٠٣	تم الاعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ٤٧)
(٤٤,١٧١)	-	(١,٦٢٩)	(١,١١٥)	(٤,٣٥٨)	(٧,٢٢٠)	(٤,١٨٩)	(٢١,٨٣٩)	-	(٣,٨٢١)	استيعادات (إيضاح ٣/٥)
(١١٨,٢٨٥)	(١١,٧٦٢)	(٨,١٥٥)	(٥,٨٦٦)	-	(٤,٧٤٤)	(٧,١٧٥)	(٧,٤٠٢)	-	(٧٣,١٨١)	فروق الصرف
١١,٥٤١,٦٦٧	١٣٠,٤٩١	١٨٤,٩٦٢	٤٤,٨٥١	٢١٠,١٣٣	٧٩,٥٧١	٩٩,١٢٣	٧٦٠,٠٩٢	١,٤٢٩,٦١٥	٨,٦٠٢,٨٢٩	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة										
٦,٢٥٩,٤٠٤	-	٤١,٦١١	٢١,٥٦٣	١٣٩,٢٩٣	٧٣,٨٣٧	٧١,٩٠٩	٥٨٧,٠٣٦	١,٤١٣,٧٢٤	٣,٩١٠,٤٣١	في ١ يناير ٢٠٢١
٢١٨,٥٦٠	-	١٢,٧٥٧	١,٧٩٤	١٢,٩٤٨	٢,٣٠١	٣,٠٩٥	٢٧,٥١٣	١,٨٨٢	١٥٦,٢٧٠	المحمل للسنة
٢٩,٠٦٠	١١,٠٦٠	-	-	-	-	-	-	-	١٨,٠٠٠	الانخفاض في القيمة (إيضاح ٣١)
(١٢٦,٤٤٣)	-	-	-	-	-	-	-	-	(١٢٦,٤٤٣)	تحويلات إلى إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)
(٢٤,٤٨٣)	-	(٢,٤٣٨)	(٢,٣٥٧)	(٦٧٣)	(٥,٤٦٥)	(٣,٧٧١)	(٩,٧٧٩)	-	-	استيعادات (إيضاح ٣/٥)
٦,٣٥٦,٠٩٨	١١,٠٦٠	٥١,٩٣٠	٢١,٠٠٠	١٥١,٥٦٨	٧٠,٦٧٣	٧١,٢٣٣	٦٠٤,٧٧٠	١,٤١٥,٦٠٦	٣,٩٥٨,٢٥٨	في ١ يناير ٢٠٢٢
٣١٥,٦٣٥	-	١٧,٧٩٥	٦,٧٨٨	٢٧,٥٧٦	٦,٥١٣	٤,٤٥٤	٣٣,٦٧٩	١,٩٧٠	٢١٦,٨٦٠	المحمل للسنة
(٣٠٠,٣٢٣)	-	-	-	-	-	-	-	١٢,٠٣٩	(٣١٢,٣٦٢)	(عكس) / مخصص انخفاض القيمة، صافي (إيضاح ٨/٥ و ٣١)
(٣٥٤,٤٧٨)	-	-	-	-	-	-	-	-	(٣٥٤,٤٧٨)	تحويلات إلى إستثمارات عقارية، صافي (إيضاح ٧/٥، ٣/٧)
(٤٢,٥٢٨)	-	(١,٤٣٠)	(١,٠٤٢)	(٤,٣٨٨)	(٧,٢١٧)	(٤,١٢٢)	(٢١,٨٣٧)	-	(٢,٤٤٢)	استيعادات (إيضاح ٣/٥)
(٣٩,٢٥٩)	-	(٥,٩٧٨)	(٣,٣١٠)	-	(٣,٢٦٢)	(٣,٩٣٦)	(٤,١٥٣)	-	(١٨,٦٢٠)	فروق الصرف
٥,٩٣٥,١٤٥	١١,٠٦٠	٦٢,٣١٧	٢٣,٤٣٦	١٧٤,٧٥٦	٦٦,٧٠٧	٦٧,٥٧٩	٦١٢,٤٥٩	١,٤٢٩,٦١٥	٣,٤٨٧,٢١٦	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
القيمة المدرجة										
٥,٦٠٦,٥٢٢	١١٩,٤٣١	١٢٢,٦٤٥	٢١,٤١٥	٣٥,٣٧٧	١٢,٨٦٤	٣١,٥٤٤	١٤٧,٦٣٣	-	٥,١١٥,٦١٣	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
٣,٥٥٧,٠٥٢	١٤١,٤٥٦	٥٠,٤٠٩	٩,٧٥٥	٣٣,٢٨٠	٧,٨٢٧	١٢,٦٩٥	٤٢,٢١٣	١٣,٦٦٢	٣,٢٤٥,٧٥٥	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٤,٠٧٣	٢٠,٧٨٠	تكلفة مباشرة
٢١٤,٤٨٧	٢٩٤,٨٥٥	مصاريف عمومية وإدارية
٢١٨,٥٦٠	٣١٥,٦٣٥	

١/٥ خلال السنة، وقعت الدار للفنادق والضيافة - شركة فردية ذ.م.م. ("الدار للفنادق والضيافة" شركة تابعة للشركة) اتفاقية لشراء كامل الحصة الاقتصادية في منتج باب ذ.م.م.، مالك فندق ريكسوس باب البحر رأس الخيمة ("ريكسوس") وبدل تري باي هيلتون، رأس الخيمة الإمارات العربية المتحدة ("دبل تري") مقابل إجمالي مبلغ ٧٧٠,٠٠٠ ألف درهم ومبلغ ٨١٠,٠٠٠ ألف درهم على التوالي مما نتج عنه إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات بمبلغ ٧٦٧,٥٢٨ ألف درهم ومبلغ ٦٩٧,٩٧٨ ألف درهم على التوالي. كما نتج عن المعاملة المذكورة أعلاه إضافات بمبلغ ٢٣,٥٠٠ ألف درهم ومبلغ ٩٥,٠٠٠ ألف درهم على التوالي كأراضي محتفظ بها للبيع.

خلال السنة، وقعت الدار للفنادق والضيافة اتفاقية لشراء مبنى فندقي لفندق جزيرة نوراي ("فندق نوراي") مقابل بدل إجمالي بمبلغ ٦٠٠,٠٠٠ ألف درهم مما أدى إلى إضافة مبلغ ٢٣٢,٩٦٦ ألف درهم إلى الممتلكات والآلات والمعدات. نتج أيضاً عن المعاملة المذكورة أعلاه إضافة مبلغ ٣٥٠,٠٠٠ ألف درهم كدفوعات مقدمة ضمن ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى (إيضاح ١١).

وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣/إندماج الأعمال، تم احتساب الشراء أعلاه كاستحواذ على الأصل حيث أن جميع القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذة تتركز بشكل جوهري في أصل واحد محدد.

٢/٥ 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.

٣/٥ خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات نتج عنها خسارة من الإستبعاد بمبلغ ١٦٥ ألف درهم (٢٠٢١): ٢,٠٣٧ ألف درهم).

٤/٥ تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بعقود إستئجار أراضي بقيمة ١٤٨,٤٢٠ ألف درهم (٢٠٢١: ٩٦,٣٨٨ ألف درهم). تم تسجيل الاستهلاك المحمل بمبلغ ٩,٠٢٠ ألف درهم مقابل حق إستخدام الموجودات خلال السنة (٢٠٢١: ٤,٥٧٤ ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هو ٣٠ سنة. لم تكن هناك إضافات إلى حق إستخدام الموجودات خلال السنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على عقد الإيجار.

٥/٥ تم رهن بعض الأراضي والمباني كممتلكات والآلات والمعدات كضمان مقابل القروض البنكية كما هو مبين في إيضاح ٢٠.

٦/٥ تتضمن الأراضي والمباني على عقارات فندقية تبلغ قيمتها المدرجة ٣,٧١٢ مليون درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١): ١,٨٥٥ مليون درهم).

٧/٥ خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل المبنى المصنف ضمن الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة مدرجة بمبلغ ٤٠,٢٥٣ ألف درهم إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الاستخدام مع قيمة عادلة بمبلغ ٥٠,١١٠ ألف درهم في تاريخ التغيير في استخدام العقار. يتم الاعتراف بالزيادة بمبلغ ٩,٨٥٧ ألف درهم في القيمة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد لأنها تعكس خسارة انخفاض سابقة في القيمة لتلك العقارات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٥ ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بتحويل المبنى المصنف ضمن الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة مدرجة بمبلغ ٤٦,٢٧٧ ألف درهم إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الاستخدام. تم الاعتراف بأرباح إعادة التقييم بمبلغ ٧٣,٦٢٣ ألف درهم ضمن "احتياطي إعادة تقييم الموجودات" في حقوق الملكية (إيضاح ٣/٧).

٨/٥ خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة تقييم انخفاض القيمة التي نتج عنها انخفاض في القيمة بمبلغ ١٢,٠٣٩ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٩,٠٦٠ ألف درهم). يظهر الإيضاح ٤ التقديرات الهامة غير المؤكدة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع والافتراضات الهامة المستخدمة.

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للإسترداد من عقاراتها الفندقية نتيجة التغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للإسترداد للعقارات الفندقية منذ أن تم الاعتراف بأخر انخفاض في القيمة. نتج عن المراجعة عكس خسارة انخفاض القيمة بمبلغ ٣١٢,٣٦٢ ألف درهم (٢٠٢١: خسارة انخفاض القيمة بمبلغ ٢٩,٠٦٠ ألف درهم) والتي تم إدراجها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. يتعلق عكس في القيمة بشكل رئيسي بتحسين التدفقات النقدية والربحية الناتجة عن تحسن ظروف السوق. تستند القيمة القابلة للإسترداد للموجودات ذات الصلة إلى القيمة العادلة ناقصًا تكلفة البيع المحددة من قبل مقيّم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد التخارج من ٧,٥٪ إلى ٩,٥٪ (٢٠٢١: ٧,٠٪ إلى ٩,٠٪) ومعدل خصم من ٩,٥٪ إلى ١١,٥٪ (٢٠٢١: ١٠,٢٥٪ إلى ١٥,٠٪).

قامت المجموعة بتحليل الحساسية لجميع عقاراتها الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات. تم إجراء تحليل الحساسية على العائد لكل غرفة متاحة والإشغال، ومعدل الخصم وعائد التخارج. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدلات الخصم وعوائد التخارج بمقدار ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ ١٩٣,٥٠٠ ألف درهم أو ٤,٣٪ في القيمة القابلة للإسترداد، بينما ينتج عن الزيادة في معدلات الخصم وعائدات التخارج بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص بمبلغ ٣٦٤,٧٠٠ ألف درهم أو ٨,١٪ في القيمة القابلة للإسترداد؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الغرف المتاحة بنسبة ٥٪ إلى ٢٣٩,١٠٠ ألف درهم أو زيادة بنسبة ٥,٣٪ في القيمة القابلة للإسترداد، بينما ينتج عن النقص في إيرادات الغرف المتاحة بنسبة ٥٪ إلى نقص مماثل بمبلغ ٤٦١,٥٠٠ ألف درهم أو نقص بنسبة ١,٠٢٪ في القيمة القابلة للإسترداد.
- قد ينتج عن الزيادة في الإشغال بنسبة ٥٪ إلى ٢٦٧,٧٠٠ ألف درهم أو زيادة بنسبة ٦,١٪ في القيمة القابلة للإسترداد، بينما ينتج عن النقص في الإشغال بنسبة ٥٪ إلى ٤١٣,١٠٠ ألف درهم أو نقص بنسبة ٩,٢٪ في القيمة القابلة للإسترداد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٦ الموجودات غير الملموسة والشهرة

الشهرة	عقود العملاء / المتأخرات	علاقات العملاء	برامج حساب آلي	المجموع	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
					<b>التكلفة</b>
٣,٢٥٩	-	٩,١١١	١٠٦,٢٠٩	١١٨,٥٧٩	في ١ يناير ٢٠٢١
-	-	-	١٩,١٠٧	١٩,١٠٧	إضافات
١٠٤,٠٢٨	١٣٣,٠٩٠	٤٢,٩٩٥	٢,٠١٠	٢٨٢,١٢٣	تم الإعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال
-	-	-	(٣,٦٨١)	(٣,٦٨١)	(إيضاح ٤٧)
١٠٧,٢٨٧	١٣٣,٠٩٠	٥٢,١٠٦	١٢٣,٦٤٥	٤١٦,١٢٨	إستيعادات
-	-	٩٦	٤٣,٩١٩	٤٤,٠١٥	في ١ يناير ٢٠٢٢
٥٤,٠٦٨	٦٩,٨٩٣	١,٤٨٣	-	١٢٥,٤٤٤	تم الإعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال
(٢٨,٧٥٧)	(١١,١٠٩)	-	(٣٩٥)	(٤٠,٢٦١)	(إيضاح ٤٧)
١٣٢,٥٩٨	١٩١,٨٧٤	٥٣,٦٨٥	١٦٧,١٦٩	٥٤٥,٣٢٦	فروقات الصرف
-	-	-	-	-	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
-	-	-	٩٠,٤٩٤	٩٠,٤٩٤	<b>الإطفاء المتراكم</b>
-	١٨,٩٨٩	٦,٧١٥	٩,٩٩٨	٣٥,٧٠٢	في ١ يناير ٢٠٢١
-	-	-	(٣,٢٦٣)	(٣,٢٦٣)	محمل للسنة
-	١٨,٩٨٩	٦,٧١٥	٩٧,٢٢٩	١٢٢,٩٣٣	إستيعادات
-	٢٦,١٦٦	٧,٧٤٣	١٤,٠٢٦	٤٧,٩٣٥	في ١ يناير ٢٠٢٢
-	(٣٧)	-	(٤٤٩)	(٤٨٦)	محمل للسنة
-	٤٥,١١٨	١٤,٤٥٨	١١٠,٨٠٦	١٧٠,٣٨٢	فروقات الصرف
١٣٢,٥٩٨	١٤٦,٧٥٦	٣٩,٢٢٧	٥٦,٣٦٣	٣٧٤,٩٤٤	في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
١٠٧,٢٨٧	١١٤,١٠١	٤٥,٣٩١	٢٦,٤١٦	٢٩٣,١٩٥	القيمة المدرجة
					في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

تقوم المجموعة باختبار 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 تم الإعتراف بها نتيجة الإستحواذ على شركة سوديك (إيضاح ٤٧) والشهرة المتبقية تتعلق بقطاع الاستثمارات الرئيسية.

تتضمن عقود العملاء / المتأخرات وعلاقة العملاء الموجودات غير الملموسة المستحوذة من خلال إندماج الأعمال. إن عقود العملاء / المتأخرات لها أعمار إنتاجية من ٥ إلى ١٠ سنوات. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في الإحتساب هي؛ - معدل خصم من ١٤٪ إلى ١٨,٥٪ ، ومعدل نمو يصل إلى ٧٪.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

## ٧ استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من العقارات المكتملة واستثمارات عقارية قيد التطوير. كانت الحركة خلال السنة كما يلي:

٢٠٢١			٢٠٢٢			
الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	
١٦,٤٦٢,٩١٦	٥٦٩,١٩٣	١٥,٨٩٣,٧٢٣	١٨,٠٢٥,٩٣٥	١,٤٠٨,٢٥٧	١٦,٦١٧,٦٧٨	الرصيد في بداية السنة
٢٥٥,٧٩٨	١٧٦,١٥٥	٧٩,٦٤٣	٥,٦٢٨,٩٢٨	٢٤٦,٩٧٣	٥,٣٨١,٩٥٥	إضافات خلال السنة (٢/٧)
٩٢٩,٨٠١	٦٧٧,٥٥٥	٢٥٢,٢٤٦	٦٩٧,٥٢٩	-	٦٩٧,٥٢٩	تم الاعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح ٢/٤٧)
٧٣,٦٢٣	-	٧٣,٦٢٣	-	-	-	إعادة تقييم عند التحويل من ممتلكات وآلات ومعدات
-	-	-	-	(٣٧٧,٢٤١)	٣٧٧,٢٤١	تحويلات
(١٤٤,٧٣٣)	-	(١٤٤,٧٣٣)	(٢٣٢,٣٧٢)	-	(٢٣٢,٣٧٢)	إستبعادات
١٤٦,٣٨٣	١٠,٦٤٦	١٣٥,٧٣٧	٤٤٢,٧٩٧	٤٦,٥٤٧	٣٩٦,٢٥٠	مكسب القيمة العادلة، صافي (إيضاح ٨/٧)
(٨,٥٩٨)	(٨,٥٩٨)	-	-	-	-	مبالغ مشطوبة
-	-	-	-	-	-	تحويلات من (إلى):
(٢٦٢,٩١٧)	(١٦,٦٩٤)	(٢٤٦,٢٢٣)	٥١,٧٣٠	-	٥١,٧٣٠	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٣/٧)
-	-	-	(١٧,١٢٢)	(١٧,١٢٢)	-	مخزون (إيضاح ١٤)
٥٧٣,٦٦٢	-	٥٧٣,٦٦٢	(٤١١,٧٥٧)	(٤٣٦,٧٠٥)	٢٤,٩٤٨	أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١/٧ و ١٣)
-	-	-	(٢٥٢,٦٤٤)	(١٤٨,١٥٧)	(١٠٤,٤٨٧)	فروقات الصرف
١٨,٠٢٥,٩٣٥	١,٤٠٨,٢٥٧	١٦,٦١٧,٦٧٨	٢٣,٩٣٣,٠٢٤	٧٢٢,٥٥٢	٢٣,٢١٠,٤٧٢	الرصيد في نهاية السنة

١/٧ 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.

٢/٧ تتكون الإضافات بشكل رئيسي من التكاليف الرأسمالية المتكبدة خلال السنة وعمليات الاستحواذ على الموجودات التالية:

(١) خلال السنة، استحوذت الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م. ("الدار للعقارات الاستثمارية" إحدى الشركات التابعة للشركة) على الحمرا مول في رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة من شركة الحمرا للتطوير العقاري ذ.م.م. مقابل إجمالي بدل بمبلغ ٤١٠,٠٠٠ ألف درهم.

(٢) خلال السنة، استحوذت الدار للعقارات الاستثمارية على ١٠٠٪ من رأس المال المصدر لشركة كونفلونس بارتنرز (هتش كيو) ريستركتد ليمتد ("كونفلونس")، مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل بمبلغ ٤,٣٧٣,٠٠٠ ألف درهم. تمتلك كونفلونس ١٠٠٪ من أبراج سوق أبوظبي العالمي الواقعة في جزيرة المارية.

(٣) خلال السنة، استحوذت الدار للعقارات الاستثمارية على ٦٠٪ من أسهم المارية العقارية القابضة المحدودة ("المارية")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة في سوق أبوظبي العالمي (مالك برج المارية)، مقابل إجمالي بدل بمبلغ ٤٥٩,٠٠٠ ألف درهم. تمتلك المجموعة السيطرة على المارية العقارية القابضة المحدودة وبناءً عليه قامت بتوحيد المارية العقارية القابضة بالكامل في هذه البيانات المالية الموحدة. كما نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بمبلغ ١٩٢,٦٠٠ ألف درهم من حقوق الملكية غير المسيطرة.

وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣/إندماج الأعمال، تم احتساب الاستحواذات كإستحواذ موجودات نظراً لأن جميع القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذة تتركز في أصل واحد محدد.

٣/٧ خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل بعض الإستثمارات العقارية إلى ممتلكات وآلات ومعدات نتيجة التغيير في الاستخدام (إيضاح ٧/٥). يتعلق التحويل من أعمال تطوير قيد الإنجاز نتيجة التغيير في الاستخدام منذ أن بدأت المجموعة في تطوير العقارات المعنية خلال الفترة بهدف بيعها.

٤/٧ تشمل الإستثمارات العقارية على حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي بإستئجار الأراضي بمبلغ ٣٢٣,٤٩٠ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٥٢,٤٠٨ ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار ٢٠ سنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء في هذه الإيجارات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية (يتبع)

٥/٧ باستثناء بعض الإستثمارات العقارية للمجموعة والتي تم رهنها كضمان مقابل قروض بنكية، لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق إستثماراتها العقارية (إيضاح ٢٠).

٦/٧ 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.

٧/٧ تمثل الإستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة (٢٣,٥٧٩,٩٥٨ ألف درهم) وجمهورية مصر العربية ("مصر") بمبلغ ٣٥٣,٠٦٦ ألف درهم.

٨/٧ تم الوصول إلى القيم العادلة للإستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل 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 أفضل وأفضل استخدام لهذه العقارات هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل أساسي باستخدام طريقة رسمة الدخل. تم إجراء التقييم كما في ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢. تعتقد الإدارة أنه لم تكن هناك تغييرات جوهرية على القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بين ٣٠ نوفمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وعدم اليقين من التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة راجع إيضاح ٤.

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 ١٣. يتم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى ٣ في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات ١، ٢ أو ٣ خلال سنة ٢٠٢٢ أو سنة ٢٠٢١.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على ١٨ عقار (٢٠٢١: ١٣ عقار) من أكبر الموجودات في محفظة إستثماراتها العقارية بإجمالي قيمة ٢٠,٥١٩,٧٢٤ ألف درهم (٢٠٢١: ١٤,٢٤٩,٥٠٧ ألف درهم). يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ ١,١٩١,٠٣٦ ألف درهم (٢٠٢١: ٩٥٤,٧١٩ ألف درهم) أو بنسبة ٥,٨٪ (٢٠٢١: ٦,٧٪) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة ٥٠ نقطة أساس إلى نقص بمبلغ ١,٠٤٠,٩٧٥ ألف درهم (٢٠٢١: ٨٤٧,٨٤٢ ألف درهم) أو بنسبة ٥,١٪ (٢٠٢١: ٥,٩٪) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى زيادة في التقييم بمبلغ ١,٥٢٤,٣٨٨ ألف درهم (٢٠٢١: ١,٣٠٢,٤٧٢ ألف درهم) أو ٧,٤٪ (٢٠٢١: ٩,١٪)، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة ١٠٪ إلى نقص بمبلغ ١,٥٢٤,٥٩٠ ألف درهم (٢٠٢١: ١,٣٠١,٩٨٢ ألف درهم) أو بنسبة ٧,٤٪ (٢٠٢١: ٩,١٪) في التقييم.

تختلف معدلات الخصم ومعدلات الرسملة عن أسعار الفائدة التي يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم التوصل بعناية 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 تسوية 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.

٩/٧ بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعاً بموجب عقود إيجار تشغيلية مبلغ ١,٩٣٥,٢٢٩ ألف درهم (٢٠٢١: ١,٦٧٢,٤٧٣ ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات ٤١٩,٤٢٢ ألف درهم (٢٠٢١: ٣٤٨,٨٦٨ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٧ استثمارات عقارية (يتبع)

١٠/٧ 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

١١/٧ بلغت المكاسب والخسائر المدرجة في الربح أو الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة صافي ربح بمبلغ ٤٤٢,٧٩٧ ألف درهم (٢٠٢١: ١٤٦,٣٨٣ ألف درهم) ويتم عرضها في الربح أو الخسارة ضمن بند "مكاسب القيمة العادلة على الإستثمارات العقارية، صافي".

تعود جميع المكاسب والخسائر المدرجة في الربح أو الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى ٣ من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة إلى التغيرات في المكاسب أو الخسائر غير المحققة المتعلقة بالإستثمارات العقارية (مكتملة وقيد التطوير) المحتفظ بها في نهاية فترة التقرير. قامت المجموعة خلال السنة ببيع إستثمارات عقارية سكنية وحقت صافي ربح بمبلغ ٢٨,٩٩٢ ألف درهم (٢٠٢١: ١٤,٦٣٧ ألف درهم) والذي تم إدراجه في الربح أو الخسارة ضمن بند "مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية".

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

الجهة المستثمر فيها	مكان التأسيس (التسجيل) والتشغيل	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	نسبة التصويت
<b>شركات زميلة</b>				
أبوظبي للتمويل ش.م.ع.	أبوظبي	شركة تمويل	٣٢%	٣٢%
السديرة للإستثمارات العقارات ذ.م.م.	أبوظبي	عقارات	٣٠%	٣٠%
بنية ذ.م.م.	أبوظبي	إدارة المشاريع	٣٣%	٣٣%
اسكندر القابضة المحدودة (إيضاح ١/٨)	جزر كايمان	عقارات	١٩%	١٩%
شركة رويال جارندز للإستثمار العقاري	مصر	تطوير العقارات	٢٠%	٢٠%
<b>مشاريع مشتركة</b>				
الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. (قيد التصفية)	أبوظبي	إدارة المرافق	٥٠%	٥٠%
رويال هاوس ذ.م.م.	أبوظبي	تشغيل الفنادق	٥٠%	٥٠%
جلاكسي لمواد البناء ذ.م.م. (قيد التصفية)	أبوظبي	مواد البناء	٤٥%	٥٠%
بالميرا سوديك للتطوير العقاري	سوريا	تطوير العقارات	٥٠%	٥٠%

يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بكل من الشركات الزميلة الهامة للمجموعة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ الموضحة في البيانات المالية للشركة الزميلة:

السديرة	اسكندر القابضة	أبوظبي للتمويل	ش.م.ع.
نلاستثمارات	المحدودة	ش.م.ع.	ش.م.ع.
العقارات ذ.م.م.	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
المجموع	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٣,٥٤٤	٦,٠٨٦	٧٧,١٢١	٧٧,١٢١
٩٥٣	-	-	-
٢٤,٤٩٧	٦,٠٨٦	٧٧,١٢١	٧٧,١٢١
٩٥٦	-	-	-
-	-	٧,٣٤٧	٧,٣٤٧
-	-	(٣٢,٠٠٠)	(٣٢,٠٠٠)
٢٥,٤٥٣	٦,٠٨٦	٥٢,٤٦٨	٥٢,٤٦٨

كما في ١ يناير ٢٠٢١  
حصة في الربح  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١  
حصة في الربح  
عكس إنخفاض القيمة (إيضاح ٢/٨)  
إستردادات (إيضاح ٢/٨)  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بكل من المشاريع المشتركة الهامة للمجموعة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ الموضحة في البيانات المالية للمشروع المشترك:

الراحة الدولية	الدار بيسيكس	رويال هاوس	المتكاملة ذ.م.م.
إدارة المرافق	ذ.م.م.	ذ.م.م.	(قيد التصفية)
المجموع	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٦٥٥	١٦,٤٨٣	-	٦٥٥
-	١	(٩,١٦٨)	-
-	(٣٩)	-	-
-	-	٩,١٦٨	-
-	(١٦,٤٤٥)	-	-
٦٥٥	-	-	٦٥٥
-	-	(٨,٧٢١)	-
-	-	٨,٧٢١	-
٦٥٥	-	-	٦٥٥

كما في ١ يناير ٢٠٢١  
حصة في (الخسارة)/الربح  
توزيعات أرباح مستلمة  
موزعة إلى الحساب الجاري  
إستيعادات  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١  
حصة في (الخسارة)/الربح  
موزعة إلى الحساب الجاري  
كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١/٨ تم تصنيف اسكندر القابضة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة ١٩٪، حيث تتمتع المجموعة بنفوذ كبير بحكم حقها التعاقدية في تعيين ٢ من أصل ٦ أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها. خلال السنة، تم تخفيض رأس مال أبوظبي للتمويل، وبالتالي، استلمت الشركة مبلغ ٣٢,٠٠٠ ألف درهم وتم الاعتراف بها كتخفيض لحصة الشركة في أبوظبي للتمويل. لاحقاً لتاريخ التقرير، قامت أبوظبي للتمويل بتخفيض رأس المال، وبالتالي استلمت الشركة مبلغ ٣٨,٤٠٠ ألف درهم مقابل هذا التخفيض.

قامت الشركة بإجراء تقييم لانخفاض القيمة لاستثماراتها في أبوظبي للتمويل واستنتجت إلى أن المبلغ القابل للاسترداد كان أعلى من القيمة المدرجة لحصتها في الشركة المستثمر بها. نتيجة لذلك، قامت الشركة بعكس الانخفاض في القيمة المدرجة للشركة المستثمر بها بمبلغ ٧,٣٤٧ ألف درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٩٣٨,٣٠١	٢٧٠,١٥٦	إجمالي الموجودات
(٥٦٩,٢٤٤)	(١٩,٦٠٥)	إجمالي المطلوبات
٣٦٩,٠٥٧	٢٥٠,٥٥١	صافي الموجودات
١٠٧,٧٠٤	٨٤,٠٠٧	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
٥٩,٦٠٦	٦,٤٢١	إجمالي الإيرادات
٣,١٧٧	٣,١٨٧	ربح السنة

إن أحدث المعلومات المالية المتاحة المتعلقة بالمشاريع المشتركة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٦٠,٦٠٧	٥٣,٠٠٩	إجمالي الموجودات
(٢٨٤,٦٣٣)	(٢٩٤,٤٧٧)	إجمالي المطلوبات
(٢٢٤,٠٢٦)	(٢٤١,٤٦٨)	صافي المطلوبات
٦٥٥	٦٥٥	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة
١٦,٣٤٩	١٥,٢٢٧	إجمالي الإيرادات
(١٨,٣٣٣)	(١٧,٤٤١)	صافي خسارة السنة
(٧,٩٦٩)	(٢٦,٣٢٢)	الحصة في الخسائر:
(٣٩,٤٥٧)	(٦٥,٧٧٩)	الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة
		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 ٦/٣.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٨ إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

الخسائر المعدلة مقابل الذمم المدينة

أخذت الشركة بالإعتبار أن مبلغ الذمم المدينة من أحد المشاريع المشتركة (رويال هاوس ذ.م.ع.) 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 ٨,٧٢١ ألف درهم (٢٠٢١: ٩,١٦٨ ألف درهم) تم تسجيلها على ذمم المجموعة من المشروع المشترك.

أخرى

خلال سنة ٢٠١٨، قامت الشركة ببيع أحد استثماراتها في مشروع مشترك. وفقاً للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، بلغت القيمة العادلة للبدل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبدل الطارئ هو ٨٢,٠٠٠ ألف درهم.

٩ إستثمارات في موجودات مالية

١/٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٢٠,٠٠٠	٢٩,٧٩٥
٢	٢
٢٠,٠٠٢	٢٩,٧٩٧

إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة  
إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة

فيما يلي الحركة خلال السنة:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٥٣,٩٠٥	٢٠,٠٠٢
١١,٠٠٣	٥٢,٦٨٥
-	٧٤,٦٩٢
(٤٤,٩٠٦)	(١١٧,٥٨٢)
٢٠,٠٠٢	٢٩,٧٩٧

في ١ يناير  
مكسب إعادة التقييم، صافي  
إضافات  
إستبعادات  
في ٣١ ديسمبر

خلال السنة، قامت المجموعة بتبادل ١,٠٠٠ ألف سهم مملوكة في شركة ريم للاستثمار ش.م.ع. مقابل ١٧,٣٣٠ ألف سهم في شركة كيو القابضة ش.م.ع. بلغت القيمة العادلة لشركة ريم للاستثمار ش.م.ع. ٧٤,٦٩٢ ألف درهم كما في تاريخ المعاملة. تم تحويل التغيرات المترابطة في القيمة العادلة لشركة ريم للاستثمار ش.م.ع. بمبلغ ٦٤,٤٩٢ ألف درهم من احتياطي إعادة تقييم الاستثمار إلى الأرباح المستتقة عند إلغاء الاعتراف. لاحقاً، خلال السنة، تم بيع ٧,٤٤٩ ألف سهم في كيو القابضة ش.م.ع. تم تحويل فرق القيمة العادلة النسبي بمبلغ ٣٠٣ ألف درهم من احتياطي إعادة تقييم الاستثمار إلى الأرباح المستتقة.

خلال السنة، بلغت إيرادات توزيعات الأرباح المستتقة من هذه الاستثمارات لا شيء (٢٠٢١: ٦٠٠ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٩ إستثمارات في موجودات مالية (يتبع)

٢/٩ موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٢١,٦٥٧	٦٨,٨٣٧

إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة

٣/٩ موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٧٧,٤٧٥	١٧٩,٧٤٤

إستثمار في سندات الخزينة \*

\* يمثل هذا الإستثمار في سندات الخزانة المدرجة بالتكلفة المطفأة والتي تقارب القيمة العادلة.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية في إيضاح ٤٠.

١٠ موجودات العقود ومطلوبات العقود

تمثل موجودات العقود الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات والتي تتعلق بحق المجموعة في البديل مقابل السلع أو الخدمات التي قامت المجموعة بتحويلها إلى العملاء. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) 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 ٣ إلى ٥ سنوات. إن موجودات العقود هذه مضمونة بالكامل مقابل الوحدات العقارية ذات العلاقة.

تمثل مطلوبات العقود 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 جزئياً) 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 ٣ إلى ٥ سنوات.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١٠ موجودات العقود ومطلوبات العقود (يتبع)

١/١٠ موجودات العقود

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٢٦٤,٤٨٤	٥٦٨,٥٦٣
٤١,٩٨٧	-
٣٠٦,٤٧١	٥٦٨,٥٦٣

موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود بيع العقارات  
موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود إنشاء الموجودات

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 ٥,٥٥٦,٤٣٢ ألف درهم (٢٠٢١: ٤,٠٧١,٣٤٠ 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 ٣ إلى ٥ سنوات. إن المبلغ القائم مضمون بالكامل مقابل الوحدات العقارية ذات العلاقة.

٢/١٠ مطلوبات العقود

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
(١,٧٩٦,٤٠٣)	(١,٤٨٨,٢٢١)
(٣٨,٧٤٨)	(٩٠٥,٠٠٥)
(١,٨٣٥,١٥١)	(٢,٣٩٣,٢٢٦)

مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات  
مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود إنشاء الموجودات

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة وإدارة العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئيًا) بإجمالي مبلغ ١٣,٠٨٩,١٢٢ ألف درهم (٢٠٢١: ٧,٩١٢,٨٧٨ 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 ٣ إلى ٥ سنوات.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٢٧٥,٢٩٢	٣٤٤,١٨٧	الجزء غير المتداول
١٨١,٥٧٦	٢١٠,٩١٨	ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١١)
١٣٧,٦٦٣	١٣٥,٢٦٢	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٥/١١)
٤٧,٣٦٨	٥٧,٣٠٢	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ٣/١١)
٥١,٣٠٤	٤٣,٧٢٦	موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح ٧/١١)
٦٩٣,٢٠٣	٧٩١,٣٩٥	أخرى
(١٦٦,٣٦٤)	(٢١٢,٦٦٣)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦/١١)
٥٢٦,٨٣٩	٥٧٨,٧٣٢	
٤,٢٠٨,١١١	٣,٠٤٨,٩٢٩	الجزء المتداول
١,٥٦٥,٤٧٥	٢,٦٥٥,٤٩٩	ذمم مدينة تجارية (إيضاح ١/١١)
٣٤٢,٢٦٦	٢٦٧,٦٣٨	سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح ٨/١١)
٣١٤,٧٠١	٧٣٦,٢٤٨	تأمينات قابلة للإسترداد (٩/١١)
٢٦,٢٨٠	٢٦,٣٦٤	تكاليف قابلة للإسترداد (إيضاح ٢/١١)
١٨,٤٦٨	٣٧,٤٢٠	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٥/١١)
١٣,٣٢٤	٥,٧٣٤	فوائد مستحقة
٧,٧٣٨	٨,٨٦٣	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح ٤/١١)
٨,٢١٧	-	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح ٣/١١)
٤٠,٢٢٧	٢٢٩,٤٦٦	ذمم مدينة متعلقة ببيع شركات تابعة وأعمال
٦٨٧,٦١١	٧٩٩,٣٩٤	ضريبة القيمة المضافة القابلة للإسترداد
٧,٢٣٢,٤١٨	٧,٨١٥,٥٥٥	أخرى
(١٧٤,٩٣٧)	(٢٣٢,٤٠١)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦/١١)
٧,٠٥٧,٤٨١	٧,٥٨٣,١٥٤	

١/١١ ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، كانت ٦٪ من الذمم المدينة التجارية (٢٠٢١: ٩٪) من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (٢٠٢١: خمسة عملاء). تم تخفيف تركيز مخاطر الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٤,٤٨٣,٤٠٣	٣,٣٩٣,١١٦	الذمم المدينة التجارية
(١٥٨,٨٠٧)	(٢٠٩,٥١١)	ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح ٦/١١)
٤,٣٢٤,٥٩٦	٣,١٨٣,٦٠٥	

يتم تحميل فائدة بنسبة ١٢٪ سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

١/١١ ذمم مدينة تجارية (يتبع)

أعمار الذمم المدينة

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٣,٤٩٩,٢٧٠	٢,١٢٠,٠٣٣
٢١٠,٠٥١	٥٠٧,٩٣٦
٦١٥,٢٧٥	٥٥٥,٦٣٦
٤,٣٢٤,٥٩٦	٣,١٨٣,٦٠٥

غير مستحقة السداد  
مستحقة الدفع (حتى ١٨٠ يوماً)  
مستحقة الدفع (أكثر من ١٨٠ يوماً)

٢/١١ تكاليف قابلة للاسترداد

تمثل التكاليف القابلة للاسترداد تكاليف مكبدة نيابةً عن حكومة أبوظبي متعلقة بإنشاء البنية التحتية لعدة مشاريع وتطوير مشاريع عقارية.

٣/١١ ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات		الحد الأدنى للمدفوعات	
٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٧,٧٣٨	٨,٨٦٣	١٨,٢٩٣	١٤,٨٧٧
٢١,٦٢٥	١٨,٨٣٣	٥٩,٩٥١	٧١,٧٥٠
١١٦,٠٣٨	١١٦,٤٢٩	٢٠٦,٠٧٧	١٧٩,٤٠١
١٤٥,٤٠١	١٤٤,١٢٥	٢٨٤,٣٢١	٢٦٦,٠٢٨
-	-	(١٣٨,٩٢٠)	(١٢١,٩٠٣)
١٤٥,٤٠١	١٤٤,١٢٥	١٤٥,٤٠١	١٤٤,١٢٥

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

٤/١١ ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

تمثل الذمم المدينة من حكومة أبوظبي المبالغ المستحقة مقابل البنية التحتية التي تم تسليمها وقطع الأراضي التي تم بيعها.

٥/١١ مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

متداولة		غير متداولة	
٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٢٦,٢٨٠	٢٦,٣٦٤	١٨١,٥٧٦	٢١٠,٩١٨
(١٦,١٣١)	(٢٤,٦٣٤)	(١٦٦,٣٦٤)	(٢١٠,٩١٨)
١٠,١٤٩	١,٧٣٠	١٥,٢١٢	-

إجمالي الذمم المدينة  
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح ٦/١١)



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٦/١١ مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

كانت الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم المدينة التجارية

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١٨٩,٤٣٠	١٥٨,٨٠٧	الرصيد في بداية السنة
٢٤,٨٩٥	٤٧,٩٥٦	المحمل للسنة (إيضاح ٣٠)
(٥٥,٥١٨)	٢,٧٤٨	تحجير / (شطب) مخصص، صافي
١٥٨,٨٠٧	٢٠٩,٥١١	الرصيد في نهاية السنة (إيضاح ١/١١)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١٧٤,٩٤٢	١٨٢,٤٩٤	الرصيد في بداية السنة
٧,٥٥٢	٥٣,٠٥٩	المحمل للسنة
١٨٢,٤٩٤	٢٣٥,٥٥٣	الرصيد في نهاية السنة (إيضاح ٥/١١)

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 (٠٪)؛
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (١٪ إلى ٢٠٪)؛
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (٢٠٪ إلى ٦٠٪)؛ و
- الفئة الرابعة - المدينون في وضع التعثر (١٠٠٪).

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 للأموال، عند الحاجة.

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل مرة أعلى أو أقل بنسبة ٥٪ كما في ٣١ ديسمبر، فإن مخصص الخسارة في الذمم المدينة التجارية سيكون أعلى أو أقل كما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٨٢٨	٣٢	غير مستحقة السداد
١,٤٦٤	٢,٣٤٣	مستحقة السداد (حتى ١٨٠ يوماً)
٥,٦٤٨	٨,١٠٠	مستحقة السداد (أكثر من ١٨٠ يوماً)
٧,٩٤٠	١٠,٤٧٥	



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١١ ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

٧/١١ موجودات الضريبة المؤجلة

فيما يلي أهم المطلوبات الضريبية المؤجلة والموجودات المعترف بها من قبل المجموعة. يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة عندما يكون هناك حق واجب النفاذ قانونياً لمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل الالتزامات الضريبية الحالية وعندما تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس سلطة الضرائب وتتوي المجموعة تسوية الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية على الأساس الصافي.

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٢٧,٨٩٥	٥٢,٠٨٢	موجودات الضريبة المؤجلة
٢١,٣٥٥	١٠,١٨١	مخصصات خسائر ضريبية مرحلة
(١,٣٨٣)	(٤,١٣٨)	مطلوبات الضريبة المؤجلة
(٢٥٤)	(٦٥٧)	تحويل العملات الأجنبية
(٢٤٥)	(١٦٦)	ممتلكات وآلات ومعدات أخرى
٤٧,٣٦٨	٥٧,٣٠٢	صافي موجودات الضريبة المؤجلة

موجودات ضريبية مؤجلة غير معترف بها

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٣١,٥٢٢	٢١,٧٤٦	فروق الخصم المؤقت
٤,٥٠٨	٢,٥٢٠	خسائر ضريبية مرحلة
٣٦,٠٣٠	٢٤,٢٦٦	

لم يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة فيما يتعلق بالبنود المذكورة أعلاه نتيجة عدم اليقين المرتبط بالأرباح الخاضعة للضريبة لتعديل الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة.

٨/١١ سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

يمثل هذا بشكل رئيسي السلف الممنوحة للمقاولين والموردين مقابل العمل في المستقبل. بالإضافة إلى ذلك، يشمل الرصيد مبلغ ٣٥٠,٠٠٠ ألف درهم تم دفعه خلال السنة كجزء من شراء جزيرة نوراي (إيضاح ٥) المتعلق بتطوير جزيرتين حيث سيقوم البائع بالتعاقد لتجريف واستصلاح هذه الجزر.

٩/١١ تأميمات قابلة للإسترداد

يمثل هذا بشكل رئيسي ودائع صيانة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

## ١٢ 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:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
٥,١٣٧,٨٨٥	٤,٧٨٨,٦٥٢	الرصيد في بداية السنة
٢٣٢,٥٧٢	٣٥٢,٩٧٦	إضافات خلال السنة
(٢٠٧,٧٨٤)	(٣,٧٤٣)	تم الإعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
(٣٤٠,٥٥٢)	-	محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح ١٣)
٤,٨٢٢,١٢١	٥,١٣٧,٨٨٥	الرصيد في نهاية السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع. تستند تقديرات صافي القيمة القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الإعتيادية. إن هذه التقديرات تأخذ في الاعتبار أيضاً الغرض من الاحتفاظ بالمخزون. يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح ٤). إن قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

## ١٣ 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:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
٤,٥٠٣,٥٤٣	٢,٧١٩,٧٧٠	الرصيد في بداية السنة
٣,٢٠١,٣١٦	١,٩٠١,٤٢٠	تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة
-	٣,٢٢٢,١٢٩	تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح ٤٧)
(٢,٥٢٤,٤٣١)	(١,٦٩٠,٣٥٩)	معترف بها في تكاليف العقارات المباعة
(٥٠,٣٤٤)	(٩٠,٨٥٢)	شطب تكاليف مشروع (إيضاح ١/٣، ٣٠)
(٧٣,٣٣٣)	-	مخصص انخفاض القيمة (إيضاح ٢/٣، ٣١)
(٦٨٨,٠٨٢)	(٧٢٥,٧٠٧)	تحويلات من/ (إلى):
٤١١,٧٥٧	(٥٧٣,٦٦٢)	مخزون (إيضاح ١٤)
-	(٢٥٩,١٩٦)	إستثمارات عقارية (إيضاح ٧)
٣٤٠,٥٥٢	-	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح ٥)
(١,٢٨٥,٢٩٦)	-	قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح ١٢)
٣,٨٣٥,٦٨٢	-	فروقات الصرف
٣,٨٣٥,٦٨٢	٤,٥٠٣,٥٤٣	الرصيد في نهاية السنة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

### ١٣ أعمال تطوير قيد الإنجاز (يتبع)

تقع عقارات التطوير كما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١,٢٨١,٤١٤	١,٦١٤,٦١١	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
٣,٢٢٢,١٢٩	٢,٢٢١,٠٧١	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
٤,٥٠٣,٥٤٣	٣,٨٣٥,٦٨٢	

١/١٣ 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.

٢/١٣ كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لأعمال التطوير قيد الإنجاز واستنتجت إلى أن القيمة المدرجة أعلى من صافي القيمة الممكن تحقيقها في "سوديك" (إحدى الشركات التابعة) مما أدى إلى مخصص انخفاض في القيمة بمبلغ ٧٣,٣٣٣ ألف درهم (٢٠٢١: لا شيء). تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة في سياق أعمالها الإعتيادية. كما تأخذ هذه التقديرات في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالأصل.

الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي معدلات الخصم ومعدلات التضخم، تم تقديم تحليل الحساسية أدناه مع التأثير على ربح السنة بعد الضريبة:

%- ألف درهم	%+ ألف درهم	
(٥,٧٥٣) ٣١,٠١٧	٤,٩٦٥ (٣١,٠٦٢)	معدل الخصم معدل التضخم

### ١٤ المخزون

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٩٨٣,٩٦٤	٨٢٣,٧٥٦	عقارات مكتملة
٤٥,٤٤٧	٣١,٢٩٣	مخزون تشغيلي آخر
١,٠٢٩,٤١١	٨٥٥,٠٤٩	

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية بلغت ٦٨٨,٠٨٢ ألف درهم (٢٠٢١: ٧٢٥,٧٠٧ ألف درهم) إلى المخزون من أعمال التطوير قيد التنفيذ عند إكمالها (إيضاح ١٣). خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ ٧٢٤,٢٣٥ ألف درهم كتكاليف مباشرة (٢٠٢١: ٥٦٦,٣٧٤ ألف درهم).

يقع المخزون كما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١,٠١٤,٠٥٠	٦٥٤,٨٣٥	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
١٥,٣٦١	٢٠٠,٢١٤	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
١,٠٢٩,٤١١	٨٥٥,٠٤٩	



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

#### ١٤ المخزون (يتبع)

خلال السنة تماشياً مع شروط اتفاقيات الشراء والبيع لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بإعادة الإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ ١١٩,٧٦٩ ألف درهم (٢٠٢١: ١٢٢,٦٩٧ ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدى للأطراف المقابلة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، 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.

#### ١٥ النقد ومرادفات النقد

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٦,٥٨٢,٣٤٩	٧,٣٧٣,٥٢٢	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
٢,٢٧٤,٧٨٤	٥,١٧٤,٥٨٦	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
٨,٨٥٧,١٣٣	١٢,٥٤٨,١٠٨	نقد وأرصدة لدى البنوك
-	(٥٥٥,٠٠٠)	ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(٣,٤٧٣,٢٧٨)	(٤,٩٧٢,٧٩٠)	أرصدة مقيدة لدى البنوك
٥,٣٨٣,٨٥٥	٧,٠٢٠,٣١٨	النقد ومرادفات النقد

يتضمن النقد ومرادفات النقد مبلغ ١,٠٦٥,٨٤٥ ألف درهم تم استلامه من أحد العملاء مقابل تطوير بعض المشاريع. حالياً، يتم إيداع هذه الأرصدة لدى البنوك المحلية وهي متاحة للاستخدام في تطوير تلك المشاريع وفقاً لتقدير الشركة.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة ٢٤٣,٤٥٦ ألف درهم (٢٠٢١: ٤١٧,٣٧٣ 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 ٢,٧٠١,٠١٢ ألف درهم (٢٠٢١: ١,٢٧٨,٠٧٤ 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 ٠,٣٠٪ و ٥,١٧٪ (٢٠٢١: ٠,١٢٪ و ١٪) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين ١,١٪ و ١٣,٩٪ (٢٠٢١: ٧٪ و ٩٪) في مصر. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

#### ١٦ رأس المال

يتكون رأس المال من ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣ (٢٠٢١: ٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

#### ١٧ أداة حقوق الملكية المختلطة

خلال السنة، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة للمجموعة) مبلغ ٥٠٠ مليون دولار أمريكي (١,٨٣٧,٦٦٣ ألف درهم) لإستبدال السندات الدائمة الثانوية ("السندات") إلى مستثمر ("حامل السند") على شريحتين.

تم استلام الشريحة الأولى بقيمة ٣١٠,٥ مليون دولار أمريكي خلال شهر مارس ٢٠٢٢، وتم استلام الشريحة الثانية بقيمة ١٨٩,٥ مليون دولار أمريكي لاحقاً في أبريل ٢٠٢٢.

وفقاً لشروط الاتفاقية، لا يوجد للسندات أي تاريخ استحقاق وقد تختار المجموعة وفقاً لتقديرها المطلق عدم دفع فائدة على السندات ولا يحق لحامل السندات المطالبة بهذه الفائدة. لن يتم اعتبار مثل هذا الحدث حدثاً من أحداث التخلف عن السداد. وفقاً لشروط وأحكام الاتفاقية، يتم تصنيف الأداة كأداة حقوق ملكية مختلطة بما يتماشى مع متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية: العرض".

تم تسجيل تكاليف المعاملة بمبلغ ٢٢,٠١٦ ألف درهم والمتعلقة بإصدار السندات مباشرة في حقوق الملكية. خلال السنة، قامت المجموعة بدفع قسائم بمبلغ ٥١,٦٤٥ ألف درهم.

فترة الإصدار	المبلغ المصدر	معدل الكوبون
مارس ٢٠٢٢	٣١٠,٥ مليون دولار أمريكي (١,١٤٠ مليون درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة ٥,٦٢٥٪ مع إعادة تعيين بعد ١٥ سنة
أبريل ٢٠٢٢	١٨٩,٥ مليون دولار أمريكي (٦٩٨ مليون درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة ٥,٦٢٥٪ مع إعادة تعيين بعد ١٥ سنة

#### ١٨ الاحتياطات

##### الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (٣٢) لسنة ٢٠٢١، يتم تحويل ١٠٪ من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي ٥٠٪ من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ ٥٠٪ 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 (إيضاح ٢٤).

##### احتياطي إعادة تقييم استثمار

يمثل احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات صافي المكاسب أو الخسائر التي لم يتم إصدارها والمعرّفة بها في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

فيما يلي الحركة في الإحتياطي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
١٨,١٤٢	٩,٨٠٠
١١,٠٠٣	٥٢,٦٨٥
(١٩,٣٤٥)	(٦٤,٧٩٥)
٩,٨٠٠	(٢,٣١٠)

الرصيد في بداية السنة  
مكاسب القيمة العادلة من إعادة التقييم  
محولة إلى أرباح مستبقة عند الغاء الاعتراف  
الرصيد في نهاية السنة

١٨ الاحتياطات (يتبع)

**احتياطي إعادة تقييم الموجودات**

يمثل الفائض الناتج عن التقييم العادل لبعض الممتلكات والآلات والمعدات عند التحويل إلى الإستثمارات العقارية نتيجة التغيير في الاستخدام.

**احتياطي ترجمة العملات الأجنبية**

يمثل هذا فرق الصرف الناتج عن ترجمة البيانات المالية للشركات التابعة الأجنبية والشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. إن الحركة خلال السنة مدرجة أدناه:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
-	-	الرصيد في بداية السنة
٦٤٣,٦٨٩	-	فروق الصرف عند ترجمة صافي الموجودات للعمليات الأجنبية
(٢٥٨,٣٧٧)	-	متعلقة بالحصص غير المسيطرة
٣٨٥,٣١٢	-	الرصيد في نهاية السنة

١٩ صكوك غير قابلة للتحويل

**صكوك رقم ١:**

في ١ أكتوبر ٢٠١٨، 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 ١") بإجمالي قيمة تبلغ ١,٨٣٦,٧٥٠ ألف درهم (٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار). تحمل الصكوك رقم ١ معدل ربح بنسبة ٤,٧٥٠٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر ٢٠٢٥.

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
١,٨٣٦,٧٥٠	١,٨٣٦,٧٥٠	متحصلات من الإصدار
(١٢,٥٧١)	(١٧,١٥٨)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
٢٣,٢٦٥	٢٣,٠٢٣	الأرباح المستحقة
١,٨٤٧,٤٤٤	١,٨٤٢,٦١٥	القيمة المدرجة
(٢٣,٢٦٥)	(٢٣,٠٢٣)	ناقصاً: الجزء المتداول
١,٨٢٤,١٧٩	١,٨١٩,٥٩٢	الجزء غير المتداول



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

١٩ صكوك غير قابلة للتحويل (يتبع)

صكوك رقم ٢:

في ٢٢ أكتوبر ٢٠١٩، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم ٢)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("صكوك رقم ٢") بإجمالي قيمة تبلغ ١,٨٣٦,٧٥٠ ألف درهم (٥٠٠,٠٠٠ ألف دولار). تحمل الصكوك رقم ٢ معدل ربح بنسبة ٣,٨٧٥٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر ٢٠٢٩.

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١,٨٣٦,٧٥٠	١,٨٣٦,٧٥٠	متحصلات من الإصدار
(١٥,١٥٦)	(١٦,١١٧)	تكاليف الإصدار غير المطفأة
١٣,٦٤٢	١٣,٨٣٩	الأرباح المستحقة
١,٨٣٥,٢٣٦	١,٨٣٤,٤٧٢	القيمة المدرجة
(١٣,٦٤٢)	(١٣,٨٣٩)	ناقصاً: الجزء المتداول
١,٨٢١,٥٩٤	١,٨٢٠,٦٣٣	الجزء غير المتداول
٣,٦٤١,١٨٦	٣,٦٤٤,٨١٢	إجمالي الجزء غير المتداول
٣٦,٦٦٥	٣٧,١٠٤	إجمالي الجزء المتداول



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٠ قروض بنكية

الغرض	تاريخ الاستحقاق	التأمين	المبلغ القائم			
			الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم	
						٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٥	مؤمن	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	-	تسهيل إجازة
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٧	غير مؤمن	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ١
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٥	غير مؤمن	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ١
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٧	غير مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ٢
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٧	غير مؤمن	١,١٨٠,٠٠٠	١,١٨٠,٠٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ٣
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٥	مؤمن	٤٦٩,٥٠٠	٤٦٩,٥٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ٤
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٧	غير مؤمن	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ٢
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٧	غير مؤمن	١,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ٣
أهداف تجارية عامة	يونيو ٢٠٢٦	مؤمن	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ٤
أهداف تجارية عامة	نوفمبر ٢٠٢٣	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	-	٥٠٠,٠٠٠	قرض لأجل ٥
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٣١	غير مؤمن	١٩١,١٤٨	١٨٥,٤١٤	٥,٧٣٤	قرض لأجل ٦
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٢٤	مؤمن	٢٩,٨١٣	١٧,٩٤٧	١١,٨٦٦	قرض لأجل ٧
تمويل المشروع	أكتوبر ٢٠٢٧	مؤمن	٨١,٥٧٨	٦٣,٢٢٣	١٨,٣٥٥	قرض لأجل ٨
تمويل المشروع	يونيو ٢٠٢٧	مؤمن	١٣٤,٢٠٩	١١٤,٨٨٣	١٩,٣٢٦	قرض لأجل ٩
خصم الذمم المدينة	يونيو ٢٠٢٨	مؤمن	٣٧,١٧٤	١٧,٨٣٢	١٩,٣٤٢	تسهيلات خصم ذمم مدينة
أغراض استثمارية	سبتمبر ٢٠٢٧	مؤمن	٩٤,٦٢٥	٧٧,٤٠٠	١٧,٢٢٥	تسهيل مرابحة
			(٤١,٩٤٨)	(٤٠,٨٥٨)	(١,٠٩٠)	تكاليف اقتراض غير مطفأة
			١٧,٥٤٣	-	١٧,٥٤٣	فوائد وأرباح مستحقة
			٦,٦١٣,٦٤٢	٦,٠٠٥,٣٤١	٦٠٨,٣٠١	
						٣١ ديسمبر ٢٠٢١:
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٥	مؤمن	٤٢٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠	-	تسهيل إجازة
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٣	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ١
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٥	غير مؤمن	٤٩٥,٠١٦	٤٩٥,٠١٦	-	تسهيل إئتماني متجدد ١
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٥	غير مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	تسهيل إئتماني متجدد ٢
أهداف تجارية عامة	مارس ٢٠٢٦	غير مؤمن	٨٠٨,٧٥٨	٨٠٨,٧٥٨	-	تسهيل إئتماني متجدد ٣
أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢٣	مؤمن	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ٢
أهداف تجارية عامة	أغسطس ٢٠٢٣	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ٣
أهداف تجارية عامة	سبتمبر ٢٠٢٣	مؤمن	٥٠٠,٠٠٠	٥٠٠,٠٠٠	-	قرض لأجل ٤
أهداف تجارية عامة	أبريل ٢٠٢٢	مؤمن	٥٧٥	-	٥٧٥	قرض لأجل ٥
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٢٢	غير مؤمن	٢٥٦,٩١٦	-	٢٥٦,٩١٦	قرض لأجل ٦
تمويل المشروع	ديسمبر ٢٠٢٤	مؤمن	٨١,٣٥١	٦١,٠١٤	٢٠,٣٣٧	قرض لأجل ٧
تمويل المشروع	أكتوبر ٢٠٢٧	مؤمن	٨١,٨١٩	٧٢,٦١٤	٩,٢٠٥	قرض لأجل ٨
تمويل المشروع	يونيو ٢٠٢٧	مؤمن	١٧٥,٧٥٦	١٧٥,٧٥٦	-	قرض لأجل ٩
		مؤمن	(٢٤,٤٠٣)	(٢٤,٤٠٣)	-	تكاليف اقتراض غير مطفأة
			٣,٢٥١	-	٣,٢٥١	فوائد وأرباح مستحقة
			٤,٦٩٩,٠٣٩	٤,٤٠٨,٧٥٥	٢٩٠,٢٨٤	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٠ قروض بنكية (يتبع)

تحمل القروض المذكورة أعلاه هوامش تتراوح من ٠,٧٠٪ إلى ٢,٢٥٪ (٢٠٢١: ٠,٧٠٪ إلى ٢,٠٪) أعلى من معدل الإقراض الأساسي. بالنسبة للقروض التي تم الحصول عليها في دولة الإمارات العربية المتحدة، فإن معدل الإقراض الأساسي المستخدم هو إيور وبالنسبة للشركات التابعة الخارجية هو معدل الإقراض الأساسي ذي الصلة.

خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢:

- حصلت المجموعة على قرضين جديدين لأجل بمبلغ ١ مليار درهم لكل منهما بتاريخ استحقاق لمدة ٥ سنوات مع خيار تمديد تاريخ استحقاقه لمدة سنتين إضافيين. تم الحصول على هذه القروض لإعادة تمويل اثنتين من التسهيلات الحالية بقيمة ٥٠٠ مليون درهم لكل منهما؛
- حصلت المجموعة على تسهيل ائتماني متجدد بقيمة ٥٠٠ مليون درهم ويستحق خلال ٥ سنوات من تاريخ توقيع التسهيل الائتماني مع خيار التمديد لمدة سنتين إضافيين. حالياً تم استخدام التسهيل بالكامل؛
- وقعت المجموعة اتفاقية قرض لأجل بقيمة ٤٠٠ مليون درهم، مع فترة سداد مدتها ٥ سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية القرض، مع خيار التمديد لمدة سنتين إضافيين. تم الحصول على هذا القرض لإعادة تمويل تسهيل قرض لأجل قائم يستحق في أغسطس ٢٠٢٣؛
- حصلت المجموعة على قرض جديد مرتبط بأهداف الاستدامة بقيمة ٥٠٠ مليون درهم بتاريخ استحقاق لمدة ٥ سنوات. تم إبرام هذا القرض لإعادة تمويل تسهيلات قرض لأجل للبنك الحالية والتي تستحق في أغسطس ٢٠٢٣؛
- تمثل الحركة المتبقية السحوبات وتسديد التسهيلات القائمة.

تم تسعير جميع القروض المذكورة أعلاه بسعر السوق.

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة ٣,٩٧٤ مليون درهم غير مسحوبة ومُلتزم بها ومتجددة على شكل اتفاقيات ثنائية (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٣,٦٩٦ مليون درهم). بلغت القروض البنكية المسحوبة خلال السنة ٨,٩٠٣ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١,٦٤١ مليون درهم) وتم إعادة سداد قروض خلال السنة بمبلغ ٦,٧٧٢ مليون درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ١,٧٨٣ مليون درهم).

يتم ضمان بعض القروض البنكية (قروض لأجل من ٤ إلى ٥، وتسهيلات إجارة وتسهيلات ائتمانية متجددة ٤) من خلال رهن عقاري على قطع أرض؛ منها أرض محتفظ بها للبيع بقيمة ٥٣٨,٢٨٠ ألف درهم (٢٠٢١: ١,٠٩٧,٢٠٠ ألف درهم)، موجودات تشغيلية إستثمارات عقارية مقدرة بمبلغ ٢,٨٤١,٥٨٤ ألف درهم (٢٠٢١: ٤,٩٥٠,٩٠٤ ألف درهم) وضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات مبلغ ٤٩,٨٢٢ ألف درهم (٢٠٢١: ٤٠,٤٩٥ ألف درهم) وتحمل تعهد مقابل صافي حقوق الملكية.

يتم ضمان القروض لأجل من ٧ إلى ٩ مقابل ما يلي والتي تتعلق فقط بالشركة التابعة للمجموعة في مصر:

- 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.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

## ٢١ محتجزات دائنة

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٨١٢,٩١٩	١,٠٥٦,٢٩٤
٥٣٣,٨٣٥	٦٧٦,٠٠١
١,٣٤٦,٧٥٤	١,٧٣٢,٢٩٥

محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال ١٢ شهر  
محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد ١٢ شهر

يمثل هذا المبالغ المحتجزة من قبل المجموعة من مقاولين من طرف آخر لمشاريع البناء.

## ٢٢ إلتزامات عقود الإيجار

### المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار للأراضي التي تم عليها إنشاء بعض مباني المجموعة والإستثمارات العقارية. لمزيد من المعلومات راجع إيضاحات ٥ و ٧. إن الإلتزامات 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 الإلتحاق لإلتزامات عقود الإيجار كما في ٣١ ديسمبر:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٥١,١٢٤	٦١,٠٩٦
٤٢,٠٥١	٥٨,٥٥٩
٤٠,٦٥٥	٥٦,٠٥٩
٤١,١٨١	٤٧,٤٥٨
٣٧,٥٢٣	٤٧,٤١٨
٢٩٣,٣٣٩	٤٩٣,٢١٣
٥٠٥,٨٧٣	٧٦٣,٨٠٣
(١٧٢,٦١٣)	(٢٧٨,٢٧٠)
٣٣٣,٢٦٠	٤٨٥,٥٣٣
٢٩٥,٥١٧	٤٣٦,٥٤٥
٣٧,٧٤٣	٤٨,٩٨٨

### تحليل الإلتحاق:

السنة الأولى  
السنة الثانية  
السنة الثالثة  
السنة الرابعة  
السنة الخامسة  
وما بعدها  
الرصيد في نهاية السنة  
ناقصاً: الفائدة غير المحققة

### تم تحليلها كما يلي:

غير متداولة

متداولة

لا تواجه المجموعة مخاطر السيولة فيما يتعلق بالإلتزامات عقود الإيجار. تتم مراقبة مطلوبات الإيجار ضمن وظيفة الخزانة بالمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٢ إلتزامات عقود الإيجار (يتبع)

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٤,٥٧٤	١٢,٦٩٦
١٤,٠٦٠	١٥,٤٤٩

استهلاك مصاريف الفوائد لحق استخدام الموجودات  
فك مصاريف الفوائد على التزامات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح ٣٣)

لم يكن لدى المجموعة إضافات غير نقدية هامة على حق استخدام الموجودات والتزامات عقود الإيجار خلال سنة ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

فيما يلي الحركة على التزام عقد الإيجار:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٣٣٩,٦٩٨	٣٣٣,٢٦٠
١٤,٠٠٤	١٣٧,٤٢٢
٣,٠٥٣	٧٤,٣٦٠
(٣٧,٥٥٥)	(٧٥,٢٤٠)
١٤,٠٦٠	١٨,٦٠٣
-	(٢,٨٧٢)
٣٣٣,٢٦٠	٤٨٥,٥٣٣

الرصيد في بداية السنة  
تم الاستحواذ عليها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح ٤٧)  
إضافات  
دفعات نقدية  
تكاليف تمويل  
فروقات الصرف  
الرصيد في نهاية السنة

٢٣ مزايا للموظفين

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
١٧٧,١٢٥	٢٣٧,٢٠٨
٤٦,٢٢٠	٥٩,٦٨٥
٢٢٣,٣٤٥	٢٩٦,٨٩٣

مكافآت نهاية الخدمة للموظفين  
خطة حوافز طويلة الأجل  
الرصيد في نهاية السنة

مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
١٥٥,٦١٨	١٧٧,١٢٥
٤١,٩٥٤	٤٨,٨١٥
١٠,٧٣٣	٤٨,٨٨٢
(٣١,١٨٠)	(٣٧,٦١٤)
١٧٧,١٢٥	٢٣٧,٢٠٨

الرصيد في بداية السنة  
المحمل للسنة  
تم الإستحواذ عليها عند إندماج الأعمال (إيضاح ٤٧)  
المدفوع خلال السنة  
الرصيد في نهاية السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٣ مزايا للموظفين (يتبع)

خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة حوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة والشركات التابعة لها. وقد صممت خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق معين من الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب خطة الحوافز طويلة الأجل، يساهم الموظف المؤهل بنسبة ٣٠٪ من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق الحوافز طويلة الأجل وتساهم الشركة بنفس النسبة (٣٠٪) 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 ٣ سنوات. بلغت مصاريف السنة فيما يتعلق بخطة الحوافز طويلة الأجل ١٨,١٣٣ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٦,٠٤٣ ألف درهم)، بلغت قيمة الدفعة خلال السنة ١٢,٩١٨ ألف درهم (٢٠٢١: ٦,٨٧٠ ألف درهم) بينما بلغت الالتزامات المتعلقة بخطة الحوافز طويلة الأجل كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٥٩,٦٨٥ ألف درهم (٢٠٢١: ٤٦,٢٢٠ ألف درهم). يتم احتساب القيمة المدرجة لخطة الحوافز طويلة الأجل على أساس سعر السهم ذات العلاقة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١.

أبرمت الشركة اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية 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 ١١). تبقى الشركة هي الملتزم الرئيسي للمستفيدين بما يتماشى مع استحقاقاتهم بموجب اتفاقيات الموظفين.

٢٤ 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 المحتفظ 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 تغيير أسعار الفائدة بين تاريخ إصدار عقد المقايضة الآجل وتاريخ إصدار الدين.

تستند القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة في تاريخ التقرير إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة والمستمدة من أسعار الفائدة التي يمكن ملاحظتها. فيما يلي القيم العادلة لمقايضات أسعار الفائدة:

٣١ ديسمبر ٢٠٢١		٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	
التسلسل	إجمالي القيمة المدرجة	التسلسل	إجمالي القيمة المدرجة
الهرمي	للقيمة العادلة	الهرمي	للقيمة العادلة
	ألف درهم		ألف درهم
-	-	المستوى ٢	٤,١٣٨
المستوى ٢	٢٠,٢٩٩	المستوى ٢	٢٠٢,٩٠٧
المستوى ٢	٦,٦٤٨	-	-

موجودات مالية مشتقة:

- مقايضات سعر الفائدة

- مقايضات أسعار الفائدة الآجلة القائمة

مطلوبات مالية مشتقة - مقايضات سعر الفائدة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٤ 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 ٩ 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.

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 المعلومات المتعلقة بمقايضة أسعار الفائدة وعقود مقايضة أسعار الفائدة الآجلة القائمة في تاريخ التقرير:

القيمة المدرجة للأصل/ (الالتزام) المالي المشتق		القيمة الاسمية		متوسط سعر الفائدة الثابت المتعاقد عليه		تاريخ الإستحقاق
٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١	٢٠٢٢	
-	٤,١٣٨	-	١٨٣,٦٢٥	-	%٢,٧٣	خلال سنة
(٦,٦٤٨)	-	١٨٣,٦٢٤	-	%٢,٧٣	-	من سنة إلى ٢ سنة
١٢,٨٠٩	١٧٩,٢١١	٤٥٩,٠٦٣	٩١٨,١٢٥	%١,٣١	%١,١١	من السنة الثانية إلى الخامسة
٧,٤٩٠	٢٣,٦٩٦	٤٥٩,٠٦٣	٣٦٧,٢٥٠	%١,٤٤	%٢,٧٣	أكثر من ٥ سنوات
١٣,٦٥١	٢٠٧,٠٤٥	١,١٠١,٧٥٠	١,٤٦٩,٠٠٠			المجموع

فيما يلي حركة احتياطي التحوط في التدفقات النقدية:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
(٣١,٠٥٤)	(٤٢٢)	الرصيد في بداية السنة
٢٧,٣٢٦	١٩٣,٣٩٤	مكسب القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفق النقدي
٣,٣٠٦	٦,٩٤٧	الخسائر المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة (إيضاح ٣٣)
-	(٩,٦٧١)	العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
(٤٢٢)	١٩٠,٢٤٨	الرصيد في نهاية السنة

٢٥ دفعات مقدمة من عملاء

تمثل دفعات مقدمة من عملاء بشكل أساسي الأقساط وودائع التأمين المستلمة من العملاء.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٦ ذمم دائنة تجارية وأخرى

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
١,١٧٣,٣٧٧	٧١٣,٢٥٣
٢٩٩,٠٢٠	١٨٤,٥٥٧
١,٤٧٢,٣٩٧	٨٩٧,٨١٠
٩٩٧,٤٨٨	١,٧١٥,٠٩٩
٤,٠١٢,٨٢٥	٥,٦٢١,٨٩٣
٩٥٧,٢١٠	١٨١,٧٠٣
٢٥٣,٢٧٣	٥٨٦,٧٢٤
٢١٥,٩٠٠	١٢٧,١٥٩
١٢٩,٤٧٦	١٧١,٧٠٣
١١٢,٨٤٨	١٣١,٥٨٢
٨٨,٢٤٢	٨٧,٨٤١
٤٥,٨٨٣	٦٥,٢١٦
٦,٠٠٣	١٤,٤٦٠
٣,٨٦٤	٥,١٧٠
٧٢٦,١٤٠	٩١٥,٤٥٤
٧,٥٤٩,١٥٢	٩,٦٢٤,٠٠٤

الجزء غير المتداول  
ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح ١/٢٦)  
دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي

الجزء المتداول  
ذمم تجارية دائنة  
تكاليف مقاولين مستحقة  
مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي  
إيرادات مؤجلة  
ضريبة دخل دائنة  
مخصصات (إيضاح ٢/٢٦)  
دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح ١/٣٨)  
توزيعات أرباح دائنة  
ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح ١/٢٦)  
مخصص عقود مثقلة بالالتزامات  
دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي  
مطلوبات أخرى (إيضاح ٣/٢٦)

لدى المجموعة سياسات لإدارة المخاطر المالية لضمان سداد كافة الذمم الدائنة وفقاً للشروط الائتمانية المتفق عليها مسبقاً.

١/٢٦ ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض

قطعة أرض ٢ ألف درهم	قطعة أرض ١ ألف درهم
١,٦١٨,٤٧٤	١٦٨,٣٧٦
(٩٧٠,٩٠٥)	(٣٧,٤٧٦)
٦٤٧,٥٦٩	١٣٠,٩٠٠
(٣٩,٠٣٣)	(٢٦,١٨٣)
٦٠٨,٥٣٦	١٠٤,٧١٧

إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة للهيئة المصرية  
للمجتمعات العمرانية الجديدة (الهيئة)  
الفائدة غير المطفاة

ناقص: الجزء المتداول  
الجزء غير المتداول

قطعة أرض ١

في ١ سبتمبر ٢٠٢١، وافقت الهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة ١٢٣,٣٨ فدان بقيمة إجمالية ١٨٣,٣٦١ ألف درهم. يتم تسديد السعر المتبقي للأرض وأي فوائد مرتبطة به على شكل ١٢ قسط نصف سنوي على مدى ٦ سنوات تبدأ من ٨ مارس ٢٠٢٢ وتنتهي في ٨ سبتمبر ٢٠٢٧.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٢٦ ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)

١/٢٦ ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (يتبع)

قطعة أرض ٢

في ٢١ مارس ٢٠١٩، تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة والهيئة لإنشاء مشروع حضري متكامل بمساحة ٥٠٠ فدان ("قطعة الأرض السابقة") بقيمة إجمالية تبلغ ١,٦٩٢,٨٨٢ ألف درهم. خلال سنة ٢٠٢١، 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 ٤٦٤,٨١ فدان ("الأرض الجديدة"). استندت قطعة الأرض الجديدة التي قدمتها الهيئة إلى الشركة التابعة مقابل قطعة الأرض السابقة إلى نفس الشروط والأحكام التي تم إرفاقها بقطعة الأرض السابقة مع خطة سداد معدلة.

٢/٢٦ مخصصات متعلقة بعقود البناء

فيما يلي توزيع المخصصات المتعلقة بعقود البناء:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١٢٣,٥٨٨	١٤٢,٥١٥	مخصص لإنجاز الأعمال
٥,٨٨٨	٩,٦٥٣	مخصص للمطالبات المتوقعة
-	١٩,٥٣٥	أخرى
١٢٩,٤٧٦	١٧١,٧٠٣	

تتعلق مخصصات إنجاز الأعمال بالتكاليف المقدرة المتوقع تكبدها 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.

٣/٢٦ تتضمن المطلوبات الأخرى على صافي البديل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٢٠٢١: ٥٦,٢٥٨ ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبديل الطارئ ٧٥,٠٠٠ ألف درهم. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم. يعود التغيير في قيمة البديل الطارئ إلى مرور الوقت ولم تكن هناك تغييرات أخرى في القيمة العادلة للبديل الطارئ المستحق الدفع كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ حيث لم تكن هناك تغييرات جوهرية 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 ٣ في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة ٩,٧٪ وتدفق خارج محتمل بمبلغ ٦٠,٩٩٠ ألف درهم.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

## ٢٧ إيرادات ودخل الإيجار

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٣,٦٤٥,٢٥٥	٥,٨٢٨,٤٠٨	إيرادات
١,٣٨٧,٧٤٥	١,١٣٣,٤٤٤	تطوير عقارات
٥٣١,٨٠٤	٥٩٢,٢٧٨	إدارة التطوير
٤٨٧,٧١١	٥٨٨,٢١١	الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس
٤٣٣,١٨٩	٨٢٧,٨٢٦	إدارة العقارات والمرافق
٤١٧,٧٧٣	٣٤٦,٦٤١	الضيافة والترفيه
		عقود الإنشاءات
١,٦٧٢,٤٧٣	١,٨٨٣,٢١٩	إيرادات إيجار
٨,٥٧٥,٩٥٠	١١,٢٠٠,٠٢٧	إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية

تتضمن إيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ ٤٥,٥٣٤ ألف درهم (٢٠٢١: ٣٧,١٧٥ ألف درهم).

## ٢٨ تكاليف مباشرة

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٢,٢٧٩,٧٢١	٣,٧١١,٨٣١	تطوير عقارات
٩٣٣,٧٠٦	٦٤٨,٧٢٣	إدارة التطوير
٤٠٦,٣٤٢	٥٥٩,٦٦٩	إدارة العقارات والمرافق
٣٤٨,٨٦٨	٢٨٩,٦٣٥	تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية
٣٤٩,٢٥٢	٥٩٣,٩٨٢	الضيافة والترفيه
٣٣٨,٠٢٣	٣١٢,٢٥٠	عقود الإنشاءات
٣١٩,٩٩٤	٣٥٠,١٠٨	تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس
٤,٩٧٥,٩٠٦	٦,٤٦٦,١٩٨	

## ٢٩ مصاريف بيع وتسويق

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١٢٨,٢٢٦	٣٣٣,٨٧٦	تسويق مشاريع
٤٧,٨٥٣	٦٦,٠٣٩	إعلانات وفعاليات تجارية
٦,٥١٣	٤٢,٧٢٤	معارض ورعايات
١٨٢,٥٩٢	٤٤٢,٦٣٩	



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٠ مصاريف عمومية وإدارية

١/٣٠ تشمل المصاريف الإدارية والعمومية الأخرى ما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٤٠,٧٥٤	١١٥,٨٧٩
٢٠,٦٠٤	٤٠,٥٧٥
١٨,٣٠٨	٢٧,١٨٣
١٥٢,٢٧٥	٢٨١,٣٢٧
٢٣١,٩٤١	٤٦٤,٩٦٤

أتعاب مهنية  
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة  
مصاريف متعلقة بتكنولوجيا المعلومات  
أخرى

٢/٣ تتكون تكاليف الموظفين مما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
١,١٨١,٩٨٤	١,٩٤٣,٦٨٠
٤١,٩٥٤	٤٨,٨١٥
٨٣,٩٠٧	١٢٤,٠٢٢
١,٣٠٧,٨٤٥	٢,١١٦,٥١٧
٨٥٠,٩٣١	١,٤٤٢,٤٧٣
٤٥١,٥٢٩	٦٢٦,٩٤٦
٥,٣٨٥	٤٧,٠٩٨
١,٣٠٧,٨٤٥	٢,١١٦,٥١٧

رواتب ومكافآت ومزايا أخرى  
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح ٢٣)  
تدريب وتطوير الموظفين

تكاليف موظفين مخصصة إلى:  
تكاليف مباشرة  
مصاريف عمومية وإدارية  
مشاريع قيد التطوير (مرسلة)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣١ مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٢٩,٠٦٠	(٣٠٠,٣٢٣)	(عكس) // انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات المحمل (إيضاح ٥)
٢٤,٨٩٥	٤٧,٩٥٦	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح ٦/١١)
-	٣٧,٠٠١	مخصص انخفاض القيمة المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (إيضاح ٨)
-	(٧,٣٤٦)	عكس مخصص انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح ٢/٨)
(١,٦٦٤)	١٤,٥١٤	المخصص/ (المحرر) لعقود مثقلة بالالتزامات
٩٠,٨٥٢	٥٠,٣٤٤	شطب أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح ١٣)
-	٧٣,٣٣٣	مخصص انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)
-	٣٠,٠٠٠	مخصص مقابل مصاريف مدفوعة مقدماً
-	٦٨,٦٣١	مخصص انخفاض قيمة ذمم مدينة وموجودات أخرى
٦٤,٣٩٢	١,٩٧٣	ذمم مدينة مشطوبة
٣٩,٥١٦	٤٧,٧٥٤	أخرى
٢٤٧,٠٥١	٦٣,٨٣٧	

٣٢ إيرادات تمويل

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١٣,٩٩٢	٤٨,٥٢٤	الفائدة/ الأرباح المستحقة على:
٩٤٣	٣٩,٨٣٧	ودائع إسلامية
٦,٥٨٤	٤٦,٣٦٦	ودائع بنكية ثابتة
٢١,٥١٩	١٣٤,٧٢٧	حسابات جارية وتحت الطلب
		إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة
٩,٥٢٩	٦٣,٨٠٩	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع
١٧,٣٩٦	١٩,١٠٧	إيرادات تمويل أخرى
٤٨,٤٤٤	٢١٧,٦٤٣	

فيما يلي تحليل إيرادات التمويل المكتسبة من الموجودات المالية وفقاً لتصنيف الموجودات:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٢٦,٩٢٥	٨٢,٩١٦	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
٢١,٥١٩	١٣٤,٧٢٧	قروض وذمم مدينة
٤٨,٤٤٤	٢١٧,٦٤٣	أرصدة لدى البنوك وودائع



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

### ٣٣ تكاليف تمويل

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٢٤٣,٠٩٦	٣٦٨,٩١٥
١٤,٠٦٠	١٥,٤٤٩
٥,٠٩٦	٦,٠٣٧
٢٦٢,٢٥٢	٣٩٠,٤٠١
٣,٣٠٦	٦,٩٤٧
٢٦٥,٥٥٨	٣٩٧,٣٤٨

تكاليف تمويل على قروض بنكية و صكوك غير قابلة للتحويل  
فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح ٢٢)  
أخرى

الخسائر المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى  
الربح أو الخسارة عند الإستحقاق (إيضاح ٢٤)

### ٣٤ إيرادات أخرى

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
١٠,٩١٣	-
٣٣,١٣٩	٨,٨٨١
(١,٢٧١)	٤,٧٠٨
-	٤١,٩٤٥
٢٠,٨٠٢	٤١,٥٢٢
٦٣,٥٨٣	٩٧,٠٥٦

إيرادات منحة حكومية مدرجة عند تسليم موجودات البنية التحتية  
تحرير مطلوبات، مستحقات ومخصصات أخرى  
مكسب/ (خسارة) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
مكاسب تحويل العملات الأجنبية على الودائع  
أخرى

### ٣٥ ضريبة الدخل

تتعلق ضريبة الدخل للسنة بالعمليات الخارجية للمجموعة. تقوم المجموعة بإحتساب مصروف ضريبة الدخل باستخدام معدل الضريبة الذي يمكن تطبيقه على صافي الربح المتوقع. إن المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل في بيان الربح أو الخسارة الموحد هي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
-	٦٥,٦٠٨
-	٨٤٤
-	(٢٧,٢١٨)
-	٣٩,٢٣٤

مصروف ضريبة الدخل الحالية  
مصروف الضريبة على توزيعات الأرباح  
مزاياء ضريبة الدخل المؤجلة  
مصروف ضريبة الدخل

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٥ ضريبة الدخل (يتبع)

فيما يلي جدول تسوية ضريبة الدخل:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
-	٣,١٨٢,٩٦٧	ربح السنة قبل الضريبة
-	(٣,٠٣٣,٤٤٥)	أرباح الإمارات التي لا تخضع لضريبة الدخل
-	١٤٩,٥٢٢	أرباح مصر تخضع لضريبة الدخل
-	٣٣,٦٤٢	ضريبة الدخل باستخدام معدل ضريبة الدخل للشركات المحلية بنسبة ٢٢,٥٪
-	٢,٠٦١	مجمع ضريبي خاص (استثمار مالي بالتكلفة المطفأة)
-	(١٨,٩٢١)	المصاريف/ الدخل غير الخاضع للضريبة
-	٢٠,٩٧١	خسائر الفترة الحالية التي لا يتم الاعتراف بأصل ضريبي مؤجل لها
-	٦٤٦	الفروق في الإطفاء والفوائد على التزامات الإيجار
-	٨٣٥	تعديلات ضريبية أخرى
-	٣٩,٢٣٤	مصروف ضريبة الدخل

في ٣ أكتوبر ٢٠٢٢، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة ("وزارة المالية") المرسوم بقانون اتحادي رقم ٤٧ لسنة ٢٠٢٢ بشأن فرض ضريبة دخل على الشركات والأعمال ("قانون ضرائب الشركات") لتنفيذ نظام جديد لضريبة الدخل على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم تطبيق نظام ضريبة الشركات الجديد للفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد ١ يونيو ٢٠٢٣.

بشكل عام، ستخضع الأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة لمعدل ضريبة دخل الشركات بنسبة ٩٪، ومع ذلك يمكن تطبيق معدل صفر٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز حد معين أو على أنواع معينة من المنشآت، يتم تحديدها بموجب قرار من مجلس الوزراء.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير هذه القوانين واللوائح وستطبق المتطلبات عند توفير المزيد من الإرشادات من قبل السلطات الضريبية ذات الصلة من تاريخ التطبيق.

٣٦ 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:

٢٠٢١	٢٠٢٢	
		<b>العائد (ألف درهم)</b>
		عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم:
٢,٣١٥,٦٠١	٢,٩٤٤,٤٦٤	ربح السنة العائد لمالكي الشركة
-	(٥١,٦٤٥)	ناقصاً: التوزيعات المستحقة لحامل السند (أداة حقوق الملكية المختلطة - إيضاح ١٧)
٢,٣١٥,٦٠١	٢,٨٩٢,٨١٩	
		<b>المتوسط المرجح لعدد الأسهم</b>
٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	٧,٨٦٢,٦٢٩,٦٠٣	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض العائد الأساسي والمخفض للسهم
٠,٢٩٥	٠,٣٦٨	العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة (درهم)



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

### ٣٧ توزيعات الأرباح

وافق المساهمون في إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في ١١ أبريل ٢٠٢٢ على توزيع أرباح نقدية بمبلغ ١,١٧٩,٣٩٤ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ بواقع ١٥ فلس للسهم. اقترح مجلس الإدارة، في اجتماعهم المنعقد في ٩ فبراير ٢٠٢٣، توزيع أرباح نقدية بواقع ١٦ فلس للسهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢. توزيعات الأرباح المقترحة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

### ٣٨ 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.

يمثل المساهمون الرئيسيون ألفا ظبي القابضة ش.م.ع. ("الشركة الأم") والمنشآت التابعة لها وشركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع. ("المساهم الرئيسي") والشركات التابعة لها. إن حكومة أبوظبي هي مساهم رئيسي غير مباشر في الشركة من خلال منشأة تخضع لسيطرة حكومة أبوظبي. تشمل الأرصدة والمعاملات الموضحة أدناه ما يتعلق بحكومة أبوظبي وكذلك المنشآت التي تسيطر عليها حكومة أبوظبي.

الأرصدة الهامة للجهات ذات العلاقة (وبيان المركز المالي الموحد الذي تم إدراجه فيه) هي كما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
٨٠٩,٧٦٢	١,٢٢٠,٢٤٦	(١) حكومة أبوظبي
(٩٨٧,٩٠٧)	(١٨٥,٠٦٩)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٤١,٩٨٧	١٠٥,٠٨٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(٩,٩٣٤)	(٨٧٠,٠٨١)	موجودات العقود
(١١٢,٨٤٨)	(١٣١,٥٨٢)	مطلوبات العقود
		دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح ٢٦)
٣٤,٨٢٥	٦٠,٨٣٥	(٢) مساهم رئيسي والشركات التابعة له
(١٣٩,٩١٥)	(١١٣,١٩٠)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٥,٨٢٢)	(٨٣٥)	محتجزات دائنة
		ذمم دائنة تجارية وأخرى
٣٧٢,١٨٨	٧١١,٠٤٣	الشركة الأم والشركات التابعة لها
(٤٨٥,٢٩٠)	(٦٦٦,٦٦٦)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(٣٢٢,٧٢٠)	(٢٧,٦٧٥)	محتجزات دائنة
		ذمم دائنة تجارية وأخرى
٢٥,٣٦١	١,٧٢٩	شركات زميلة ومشاريع مشتركة (٤)
		مستحق من مشروع مشترك

إن المبالغ المستحقة غير مضمونة وسيتم تسديدها نقداً. لم يتم تقديم ضمانات أو استلامها. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح ١٠ 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 ٩٪ سنوياً وتستحق السداد خلال ٢ إلى ٥ سنوات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٨ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

٢/٣٨ معاملات مع جهات ذات علاقة (يتبع)

خلال السنة، كانت المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة، والتي تم تنفيذها في سياق الأعمال الإعتيادية وفقاً لشروط متفق عليها بين الجهات:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
		<b>(١) حكومة أبوظبي</b>
		إيرادات
١,٧٥٧,٨٢٩	١,٤٧٨,٩٠٩	إيرادات أخرى
١٠,٩١٣	١١,٣٣٧	إيرادات تمويل من تمويل مشروع
٨,٧٢٥	٧,٠٦٩	<b>(٢) مساهم رئيسي والشركات التابعة له</b>
		إيرادات
٣٠,٨٠٧	٣٦,٧٤٣	إيرادات أخرى
٩,٢٠٣	—	<b>(٣) الشركة الأم والشركات التابعة لها</b>
		إيرادات
—	١٧,٦٩٢	التكلفة المتكبدة على مشاريع قيد التطوير (١)
—	٢٥٦,٣٥٤	التكلفة المتكبدة على مشاريع تحت الإدارة (٢)
—	٢,١٤٥,٠٦٥	تكاليف أخرى
—	٢٠,٩٧٨	<b>(٤) الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة</b>
		إيرادات تمويل
٨,٧٢٥	٧,٥٥٣	<b>(٥) تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين</b>
		رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
١٧,١٧٩	٣٢,٧٧٧	مزايا ما بعد التوظيف
٩٧٣	١,٠٦٠	حوافز طويلة الأجل
١٧,٣٢٧	١١,٢٥٢	<b>(٦) مكافأة أعضاء مجلس الإدارة - المصاريف (٣)، (٤)</b>
٣٥,٤٧٩	٤٥,٠٨٩	
٢٠,٦٠٤	٤٠,٥٧٥	

(١) يمثل هذا التكاليف المتكبدة خلال السنة التي تم الاعتراف بها كأعمال تطوير قيد الإنجاز للمشاريع قيد التطوير.

(٢) يمثل هذا التكاليف المتكبدة على المشاريع تحت الإدارة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. يتم مقاصة هذه التكاليف مقابل "دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي".

(٣) خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ١٨,٠٧٥ ألف درهم (٢٠٢١: ٢٠,٧٠٠ ألف درهم).

(٤) تماشياً مع المكافآت المعتمدة خلال اجتماع الجمعية العمومية لسنة ٢٠٢٢، أنشأت الشركة برنامج مكافآت مؤجلة ("DRS") لأعضاء مجلس الإدارة. بموجب خطط برنامج المكافآت المؤجلة، يساهم أعضاء مجلس الإدارة بنسبة ٣٠٪ من مكافآتهم في خطط برنامج المكافآت المؤجلة وتساهم الشركة نفس النسبة (٣٠٪) كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من أعضاء مجلس الإدارة والشركة في ("وحدات الأسهم المقيدة") وسيتم الدفع بما يتماشى مع سياسة مكافآت مجلس إدارة مجموعة الدار. سيتم الدفع لأعضاء مجلس الإدارة نقداً في أول ثلاث سنوات أو نهاية مدة تكليفهم بناءً على قيمة وحدات الأسهم المقيدة في ذلك الوقت، أيهما أسبق. بلغت مستحقات الشركة ٧,٢٠٠ ألف درهم لهذا البرنامج المتعلق بسنة ٢٠٢٢.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٨ معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

٢/٣٨ أرصدة ومعاملات أخرى مع جهات ذات علاقة:

- (١) إن القروض القائمة كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٣,٩٧٥,٩٩٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢,٧٠٣,٧٧٤ ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي. بلغت تكلفة التمويل على هذه القروض ١٠٥,٤٣٢ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥١,١٤٠ ألف درهم).
- (٢) يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ٨,٨٨٧,٢٧٥ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥,٦٦٦,٢٩٩ ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع ٥٢,٨٧٤ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٥,٢٠٦ ألف درهم).
- (٣) بلغت قيمة خطابات الإئتمان والضمانات البنكية الصادرة من خلال بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي ما قيمته ٥٥٣,٠٥٠ ألف درهم للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٢٩٠,٩١٠ ألف درهم).
- (٤) خلال السنة، إستحوذت الدار للإستثمارات العقارية على ١٠٠٪ من رأس المال المصدر لشركة كونفلونس بارتنرز (هتش كيو) ريستركتد المحدودة من المساهم الرئيسي (إيضاح ٢/٧ ((٢)).
- (٥) خلال السنة، إستحوذت الدار للإستثمارات العقارية على ٦٠٪ من أسهم المارية بينما يمتلك المساهم الرئيسي نسبة ٤٠٪ (إيضاح ٢/٧ ((٣)).

٣٩ إلتزامات ومطلوبات طارئة

١/٣٩ إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	
٥,٦٧٨,٥٦٣	١,٨١٤,٦٦٥	مشاريع قيد التطوير
١٥,٧٨٣,٢٨٥	٩,٢٣٥,٩١٣	إدارة مشاريع
٩٥,٦٣٣	٩٣,٤٤٦	أخرى
٢١,٥٥٧,٤٨١	١١,١٤٤,٠٢٤	

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 ١٥,٥١٨,٣٤٩ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٨,٧٤٦,٨٥٦ ألف درهم) من إلتزامات شركة الدار للمشاريع ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة) والتي سيتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الإلتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٣٩ إلتزامات ومطلوبات طارئة (يتبع)

٢/٣٩ إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على المحفظة العقارية الاستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة و ٥ سنوات. لا يملك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات لتمكين المراجعة الدورية التصاعدية لرسوم 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 ٣١ ديسمبر هي كما يلي:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٩٩٢,٤٤٠	١,٣٥٣,٣٧٨
٢,٤٢١,٦٠٩	٣,٣٩٩,٦٤٠
١,٦٩٢,٢٥٧	٢,٠٣٥,٤٧٦
٥,١٠٦,٣٠٦	٦,٧٨٨,٤٩٤

مباني:  
خلال سنة واحدة  
من السنة الثانية حتى الخامسة  
بعد خمس سنوات

بالإضافة إلى التزامات الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة أيضاً عقود إيجار حيث يحق للمجموعة استلام الإيجار على أساس معدل دوران المستأجرين ورسوم الخدمة.

٣/٣٩ المطلوبات الطارئة

خطابات إعتامد وضمانات بنكية

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٧٤٠,١٩٥	٨٦١,٣٩٩
٢	٢

خطابات إعتامد وضمانات بنكية

حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لمشاريع مشتركة وشركات زميلة

تتضمن المطلوبات أعلاه ضمانات بنكية وخطابات اعتماد بقيمة ٣٦٤,٠١٩ ألف درهم (٢٠٢١: ٣٩٥,٩٣٧ ألف درهم) متعلقة بشركة مقاولات تابعة للمجموعة.

٤/٣٩ مطالبة قانونية محتملة

في يناير ٢٠٢٢، قدم مورد سابق دعوى ضد المجموعة تتعلق بعقد تم توقيعه في سنة ٢٠٠٧. في ٢٨ يونيو ٢٠٢٢، رفضت المحكمة الابتدائية القضية بالكامل التي تم رفعها من قبل المورد، بناءً على الرأي المقدم من قبل لجنة من الخبراء المعينين من قبل المحكمة. في يوليو ٢٠٢٢، قدم المورد استئناف لم يقدم أي حقائق جوهرية أخرى ولكنه طعن في رأي الخبراء. قامت محكمة الاستئناف بإعادة تعيين نفس هيئة الخبراء المعينين من قبل المحكمة للنظر في هذا الطعن. في ديسمبر ٢٠٢٢، رفضت محكمة الاستئناف الطعن المقدم لصالح الدار. يجب على المورد أن يعرض الأمر على محكمة النقض قبل ٢٧ فبراير ٢٠٢٣.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية

١/٤٠ 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 ٣ حول البيانات المالية الموحدة.

٢/٤٠ فئات الأدوات المالية

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
٢٠,٠٠٢	٢٩,٧٩٧
٢١,٦٥٧	٦٨,٨٣٧
٢٠,٢٩٩	٢٠٧,٠٤٥
٧٧,٤٧٥	١٧٩,٧٤٤
١٥,١٣٥,٠٨٢	١٨,٥٦٥,٧٥٦
١٥,٢٧٤,٥١٥	١٩,٠٥١,١٧٩
٢٠,٤٤١,٧٦٩	٢٤,٥٤٦,٧٧٨
٦,٦٤٨	-
٢٠,٤٤٨,٤١٧	٢٤,٥٤٦,٧٧٨

الموجودات المالية

استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر  
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
موجودات مالية مشتقة  
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة  
نم مدينة والنقد والأرصدة لدى البنوك (بالتكلفة المطفأة)

المطلوبات المالية

مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة  
نطلوبات مالية مشتقة

٣/٤٠ المخاطر المالية

يقدم قسم تمويل الشركات والخزينة للمجموعة خدمات للأعمال، وتنسيق الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية، ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات المجموعة بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً والتي تقوم بتحليل التعرضات حسب درجة وحجم المخاطر. تتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام الأدوات المالية المشتقة للتحوط من التعرض 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.

٤/٤٠ مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأس مالها 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١.

يتكون هيكل رأس المال من الصكوك غير القابلة للتحويل والقروض والنقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر والاحتياطيات وأداة حقوق الملكية المختلطة والأرباح المستبقاة كما هو مفصّل عنه في بيان التغييرات في بيان حقوق الملكية الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٤/٤٠ مخاطر رأس المال (يتبع)

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 الإجراءات 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون ٥,٥٪ (٢٠٢١: ٢,٨١٪)، يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين،

تتطلب مواثيق شروط ١٢ من اتفاقيات القروض (٢٠٢١: ١١) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية، يتطلب عدد ثلاثة قروض حد أدنى لصافي ملكية المجموعة يبلغ ٦ مليار درهم، وتتطلب أربعة قروض حد أدنى لصافي الملكية لإحدى الشركات التابعة يبلغ ٤ مليار درهم،

٥/٤٠ 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، تشتمل 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 ٥٪ مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على صافي حقوق الملكية	الموجودات	المطلوبات	صافي التعرض	التأثير على صافي حقوق الملكية
لحساسية +/- ٥٪	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
٢٠٢٢	٤,٧٣٦,٦٨٧	(٣,٤٨٢,٩١٨)	١,٢٥٣,٧٦٩	٦٢,٦٨٨-/+
جنيه مصري				
٢٠٢١	٦,٣١١,٦٥٦	(٤,٧٧٣,٧١٥)	١,٥٣٧,٩٤١	٧٦,٨٩٧-/+
جنيه مصري				

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٥/٤٠ مخاطر السوق (يتبع)

(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 تقرض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة، تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة، وباستخدام عقود مقايضة أسعار الفائدة.

تتعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في الإيضاحات ٩ و ١٥ و ٢٠.

تتعرض المجموعة لمعايير أسعار الفائدة التالية ضمن علاقات محاسبة التحوط الخاصة بها، والتي تخضع لتحديث معيار معدل الفائدة: ليبور بالدولار الأمريكي وإيبور (يشار إليهما معاً بـ "إيبورز"). كما هو مدرج في الإيضاح رقم ١٥، تشتمل 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 التحوط إلى معيار أسعار الفائدة الجديدة. وهذا يشمل الإعلانات الصادرة عن المنظمين لآيبور.

استجابة للإعلانات، قامت المجموعة بوضع برنامج انتقالي آيبور يتألف من مسارات العمل التالية: إدارة المخاطر، الضرائب، الخزنة 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 وقامت بتعديل الاتفاقيات لجميع هذه التسهيلات وأدوات التحوط باستثناء واحدة منها لتعديلها مع المعدل الحالي من المخاطر. من المتوقع تعديل مقايضة أسعار الفائدة المتعلقة المدرجة أدناه إلى معدل جديد خالٍ من المخاطر في الربع الأول من سنة ٢٠٢٣.

ستستخدم جميع القروض المستقبلية بالدولار الأمريكي سعر جديد خالي من المخاطر. في الوقت الحالي، لم يكن هناك أي توجيه بشأن أي تغيير في مؤشر إيبور المرجعي للدرهم ولا يتوقع أي تغيير في سنة ٢٠٢٣.

فيما يلي تفاصيل أدوات التحوط والبنود المتحوط لها في نطاق تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٩ 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 تقرض المجموعة الأموال بأسعار فائدة ثابتة ومتغيرة:

نوع التحوط	نوع الأداة	تاريخ الإستحقاق	القيمة الإسمية	التحوط من
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام سعر ليبور لمدة ٣ أشهر ودفع مقايضة سعر فائدة ثابتة	٢٧ ديسمبر ٢٠٢٣	٥٠,٠٠٠,٠٠٠ دولار أمريكي	٣ أشهر ليبور

تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل 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 ١٠٠ نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفع/ انخفض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ بمبلغ ١٥,٣٥٧ ألف درهم (٢٠٢١: زيادة/ نقص بمبلغ ٢٢,٩٨٠ ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٥/٤٠ مخاطر السوق (يتبع)

(ب) مخاطر سعر الفائدة (يتبع)

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 ثابتة 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.

٦/٤٠ 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

ينتج 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 التغييرات 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 ١/١١، تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقدًا الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تتكبدها المجموعة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٠ الأدوات المالية (يتبع)

٦/٤٠ مخاطر الائتمان (يتبع)

تركيز مخاطر الائتمان (يتبع)

في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم إيداع ١٠٠٪ (٢٠٢١: ١٠٠٪) من الودائع لدى ١٥ بنك محلي وفرع أجنبي لبنك محلي و ١٥ بنك أجنبي 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 العقارات 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.

٧/٤٠ 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٢٠٢١:

أقل من شهر	من شهر إلى ٣ أشهر	من ٣ أشهر إلى سنة	من سنة إلى ٥ سنوات	أكثر من ٥ سنوات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
<b>٣١ ديسمبر ٢٠٢٢</b>					
<b>المطلوبات المالية</b>					
٦٠٢,١٢٤	٣,٢٩٠,٩٩٥	٦,٣٩١,٠٦٢	١,٥٧٣,٨١٢	-	١١,٨٥٧,٩٩٣
-	-	٣٧,١٠٥	١,٨٠٨,٠٦٢	١,٨٣٦,٧٥٠	٣,٦٨١,٩١٧
١٢,٧٥١	٤,٧٩٢	٥٩٠,١٦١	٦,٠٠٥,٩٣٧	-	٦,٦١٣,٦٤١
٥,٧٤٧	٣٣,٦٠٢	٢١,٧٤٧	٢٠٩,٤٩٤	٤٩٣,٢١٣	٧٦٣,٨٠٣
٦٢٠,٦٢٢	٣,٣٢٩,٣٨٩	٧,٠٤٠,٠٧٥	٩,٥٩٧,٣٠٥	٢,٣٢٩,٩٦٣	٢٢,٩١٧,٣٥٤
<b>المجموع</b>					
<b>٣١ ديسمبر ٢٠٢١</b>					
<b>المطلوبات المالية</b>					
٢٥٢,٧٥٧	٢,٢٠٢,٣٠٥	٥,٦٥٩,٤٤٦	٣٤٦,٠٢٣	-	٨,٤٦٠,٥٣١
١٥,٦٥٨	-	٢٣,٠٢٣	١,٨٠٢,٤٢٠	١,٨٣٦,٧٥٠	٣,٦٧٧,٨٥١
٢,٠٣١	٢٦٣,٧٩٥	٢١,٣٩٠	٤,٤٣٦,٢٢٦	-	٤,٧٢٣,٤٤٢
٣,٢٠٣	٣٢,٩١٣	١٥,٠٠٨	١٦١,٤١٠	٢٩٣,٣٣٩	٥٠٥,٨٧٣
-	-	-	٦,٦٤٨	-	٦,٦٤٨
٢٧٣,٦٤٩	٢,٤٩٩,٠١٣	٥,٧١٨,٨٦٧	٦,٧٥٢,٧٢٧	٢,١٣٠,٠٨٩	١٧,٣٧٤,٣٤٥
<b>المجموع</b>					

(١) تتضمن ودايع تأمين من العملاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤١ 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.

٢٠٢١		٢٠٢٢		
القيمة العادلة	إجمالي القيمة المدرجة	القيمة العادلة	إجمالي القيمة المدرجة	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
٢,٠١٢,٨٥٨	١,٨٤٢,٦١٥	١,٨٠٣,١١٩	١,٨٤٧,٤٤٥	<b>المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة</b>
١,٩٨٧,١٩٨	١,٨٣٥,٢٣٦	١,٦٨٣,٦٩٤	١,٨٣٤,٤٧٣	صكوك رقم ١ (إيضاح ١٩)
				صكوك رقم ٢ (إيضاح ١٩)

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل ضمن المستوى ١ 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 ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ و ٣١ ديسمبر ٢٠٢١:

المستوى ١ ألف درهم	المستوى ٢ ألف درهم	المستوى ٣ ألف درهم	المجموع ألف درهم	
				<b>٣١ ديسمبر ٢٠٢٢</b>
٢٩,٧٩٥	-	٢	٢٩,٧٩٧	إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
				أسهم (إيضاح ٩)
-	-	٦٨,٨٣٧	٦٨,٨٣٧	إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
				صناديق (إيضاح ٩)
				<b>٣١ ديسمبر ٢٠٢١</b>
٢٠,٠٠٠	-	٢	٢٠,٠٠٢	إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
				أسهم (إيضاح ٩)
-	-	٢١,٦٥٧	٢١,٦٥٧	إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
				صناديق (إيضاح ٩)

لم تكن هناك تحويلات خلال السنة من المستوى ١، المستوى ٢ أو المستوى ٣ خلال السنة الحالية أو السابقة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية

١/٤٢ قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الدار للإستثمار				الدار للتطوير			إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين - مع مرور الوقت - في زمن محدد - التأجير ما بين القطاعات إجمالي الإيرادات (١)
		الإستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الشركات التابعة في مصر ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
٥,٩٨٧,٤٣٩	-	٩٥١,٦٦٧	٥٩٢,٢٧٨	٤١٤,٣٠٧	-	٧٥,٨٥٩	١,١٢٥,٠٤٢	٢,٨٢٨,٢٨٦	
٣,٣٣٦,٦٢٤	-	-	-	٤١٣,٥١٩	-	١,٣٢٨,٥٨٥	٨,٨٩٧	١,٥٨٥,٦٢٣	
١,٨٧٥,٩٦٤	-	-	-	-	١,٨٦٥,٩٠٩	١٠,٠٥٥	-	-	
-	(٢٣١,٠٧٠)	١٥٩,٥٨٦	-	-	٦٩,٣٢٠	-	٢,١٦٤	-	
١١,٢٠٠,٠٢٧	(٢٣١,٠٧٠)	١,١١١,٢٥٣	٥٩٢,٢٧٨	٨٢٧,٨٢٦	١,٩٣٥,٢٢٩	١,٤١٤,٤٩٩	١,١٣٦,١٠٣	٤,٤١٣,٩٠٩	
(٦,٣٢١,٦٠٨)	١٤٦,٠١٨	(٨٨٤,٨٩٤)	(٣٥٢,١٩٨)	(٥٩٣,٩٨٢)	(٢٧٤,٨٣٢)	(٨٣٧,٧٠٧)	(٦٢٠,٢٩٨)	(٢,٩٠٣,٧١٥)	تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
(١٤٤,٥٩٠)	-	-	-	-	(١٤٤,٥٩٠)	-	-	-	مصاريف رسوم الخدمة
٤,٧٣٣,٨٢٩	(٨٥,٠٥٢)	٢٢٦,٣٥٩	٢٤٠,٠٨٠	٢٣٣,٨٤٤	١,٥١٥,٨٠٧	٥٧٦,٧٩٢	٥١٥,٨٠٥	١,٥١٠,١٩٤	إجمالي الربح

(١) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ ١٤٤,٥٩٠ ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي (يتبع):

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

الدار للإستثمار				الدار للتطوير				
الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الإستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الشركات التابعة في مصر ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
٤,٧٣٣,٨٢٩	(٨٥,٠٥٢)	٢٢٦,٣٥٩	٢٤٠,٠٨٠	٢٣٣,٨٤٤	١,٥١٥,٨٠٧	٥٧٦,٧٩٢	٥١٥,٨٠٥	١,٥١٠,١٩٤
(٤٤٢,٦٣٩)	(٧,٧٠٠)	(٤,٤٣٦)	(٥,٢٦٢)	(٤,١٦٢)	(٩,٤١٢)	(١٢٠,٤٩٦)	(٩,٢٢٢)	(٢٨١,٩٤٩)
(٣٤٢,٧٩٠)	٤٤,٤٣٧	(٣٥,٣٣٠)	(٤٩,٣٠٥)	(١٩٢,٦٥٨)	(٣٩,٠٦٣)	(٦,٢٢٨)	(٩,٨٠٠)	(٥٤,٨٤٣)
(٦٣,٨٣٧)	(١٠٢,٦٩٨)	(٢,٦١٥)	(١,٧٤٥)	٣١١,٣٥٦	(٦٧,٢٢٧)	(٩٧,٦٦٩)	-	(١٠٣,٢٣٩)
(١,٠٩١,٩١٠)	(٦٧,٠١٢)	(١١٩,٤٢٥)	(٨٤,٩١٣)	(٢١,٠١١)	(٢٢٩,٩٢٣)	(١٧٠,٥٧١)	(٥٥,٩٣٣)	(٣٤٣,١٢٢)
(١٦٥)	-	٤٣	(٤١)	-	(١٦٧)	-	-	-
٤٤٢,٧٩٧	-	-	-	-	٣٧٢,٩٢٠	٦٩,٨٧٧	-	-
٢٨,٩٩٢	-	-	-	-	٢٨,٩٩٢	-	-	-
(٧,٧٦٥)	-	-	-	-	(٧,٧٦٥)	-	-	-
٩,١٠٤	-	-	-	-	٩,١٠٤	-	-	-
٤,٧٠٨	٤,٧٠٨	-	-	-	-	-	-	-
٢١٧,٦٤٣	(١٩,٧١٦)	٢,٠٤٥	٢,٣٧٥	٣,٤٦١	٥١,٢٧٩	٧٢,٩٠٨	١٤,٨٢٢	٩٠,٤٦٩
(٣٩٧,٣٤٨)	٥١,٤٥٥	(٩,٧١٧)	(٤,٧٤١)	(٩,٠٠٠)	(٣٦٩,١٩١)	(٤٨,٦٧٥)	(٧١٣)	(٦,٧٦٦)
٩٢,٣٤٨	٥,٠٢٩	١٠,٧٢٨	٥,٨٤٥	-	١٦,٤٥١	٤١,٩٤٤	٦٨٢	١١,٦٦٩
(٣٩,٢٣٤)	-	-	-	-	-	(٣٩,٢٣٤)	-	-
٣,١٤٣,٧٣٣	(١٧٦,٥٤٩)	٦٧,٦٥٢	١٠٢,٢٩٣	٣٢١,٨٣٠	١,٢٧١,٨٠٥	٢٧٨,٦٤٨	٤٥٥,٦٤١	٨٢٢,٤١٣

إجمالي الربح	١,٥١٠,١٩٤
مصاريف بيع وتسويق	(٢٨١,٩٤٩)
استهلاك وإطفاء	(٥٤,٨٤٣)
مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي	(١٠٣,٢٣٩)
مصاريف عمومية وإدارية	(٣٤٣,١٢٢)
مكسب/ (خسارة) من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	-
مكسب إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي	-
مكسب من إستبعاد استثمار عقاري	-
حصة في الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة	-
مكسب من شراء صفقة	-
مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-
إيرادات تمويل	٩٠,٤٦٩
تكاليف تمويل	(٦,٧٦٦)
إيرادات أخرى	١١,٦٦٩
ضريبة الدخل	-
ربح السنة	٨٢٢,٤١٣



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الدار للاستثمار				الدار للتطوير	
		الإستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
٥,٦٢٣,٨٤٨	-	٩٠٨,٦٥٣	٥٣١,٨٠٤	٢١١,٠٤٨	-	١,٣٥٦,٢٤٥	٢,٦١٦,٠٩٨
١,٢٨٢,٧٩٧	-	-	-	٢٢٢,١٤٠	-	٣٢,٩٢٤	١,٠٢٧,٧٣٣
١,٦٦٩,٣٠٥	-	-	-	-	١,٦٦٩,٣٠٥	-	-
-	(١٥٩,٠٢٤)	١٣٣,٦٨٢	٤,٦٠٤	-	٢٠,٧٣٨	-	-
٨,٥٧٥,٩٥٠	(١٥٩,٠٢٤)	١,٠٤٢,٣٣٥	٥٣٦,٤٠٨	٤٣٣,١٨٨	١,٦٩٠,٠٤٣	١,٣٨٩,١٦٩	٣,٦٤٣,٨٣١
(٤,٨٥٩,٥٧٨)	١٣٥,٨٧٥	(٨٢٤,٢٧١)	(٣٢٩,٣٤٩)	(٣٤٩,٢٥٢)	(٢٧٩,١٥٤)	(٩٤٩,٢٣٥)	(٢,٢٦٤,١٩٢)
(١١٦,٣٢٨)	-	-	-	-	(١١٦,٣٢٨)	-	-
٣,٦٠٠,٠٤٤	(٢٣,١٤٩)	٢١٨,٠٦٤	٢٠٧,٠٥٩	٨٣,٩٣٦	١,٢٩٤,٥٦١	٤٣٩,٩٣٤	١,٣٧٩,٦٣٩

إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين  
- مع مرور الوقت  
- في زمن محدد  
- التأجير  
ما بين القطاعات

إجمالي الإيرادات (١)

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة  
مصاريف رسوم الخدمة

إجمالي الربح



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

الوحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذفات ألف درهم	الدار للإستثمار				الدار للتطوير		إجمالي الربح
		الإستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
٣,٦٠٠,٠٤٤	(٢٣,١٤٩)	٢١٨,٠٦٤	٢٠٧,٠٥٩	٨٣,٩٣٦	١,٢٩٤,٥٦١	٤٣٩,٩٣٤	١,٣٧٩,٦٣٩	
(١٨٢,٥٩٢)	(٢,٩٦١)	(٦,٣١٦)	(٤,٥٤١)	-	(١٣,٧٠٧)	(١١٤)	(١٥٤,٩٥٣)	مصاريف بيع وتسويق
(٢٥٠,١٨٩)	٦,٧٧٠	(٢٠,٦٥٧)	(٤٤,٧١٥)	(١٤٤,٢١٣)	(١٧,٥٢٢)	(٢٢,٧١٥)	(٧,١٣٧)	استهلاك وإطفاء
(٢٤٧,٥٥١)	-	(٢,٠٤٤)	٣٨٢	(٤٩٠)	(٣٩,١٠٢)	-	(٢٠٥,٧٩٧)	مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي
(٦٨٣,٤٧٠)	(٢٥,٢٥٣)	(١٠٢,٦٣٨)	(٥٧,٠٨١)	(٦,٨٩١)	(١٨١,٨٤٢)	(٣٠,٣٠٨)	(٢٧٩,٤٥٧)	مصاريف عمومية وإدارية
(٢,٠٣٧)	(٣,١٧٦)	-	-	-	-	١,١٣٩	-	مكسب/ (خسارة) من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
١٤٦,٣٨٣	-	-	-	-	١٣٥,٧٣٦	-	١٠,٦٤٧	مكسب إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
١٤,٦٣٧	-	-	-	-	١٤,٦٣٧	-	-	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
(٨,٢١٤)	-	-	-	-	(٨,٢١٤)	-	-	حصة في الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
٩٩,٤٦٩	-	-	-	-	-	-	٩٩,٤٦٩	مكسب من شراء صفقة
(١,٢٧١)	(١,٢٧١)	-	-	-	-	-	-	خسارة القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
٤٨,٤٤٤	(١٠,٨٢٥)	١٠	٢٩	-	٣,٤٤٤	-	٥٥,٧٨٦	إيرادات تمويل
(٢٦٥,٥٥٨)	١٣,٤٠٠	(٢,٩٧٨)	(٤,٦٣٩)	-	(٢٣٨,٦٢٩)	(٥٤٠)	(٣٢,١٧٢)	تكاليف تمويل
٦٤,٨٥٤	٣,٧٦١	٤,٥٠١	-	-	٥٦٤	-	٥٦,٠٢٨	إيرادات أخرى
٢,٣٣٣,٤٤٩	(٤٢,٧٠٤)	٨٧,٩٤٢	٩٦,٤٩٤	(٦٧,٦٥٨)	٩٤٩,٩٢٦	٣٨٧,٣٩٦	٩٢٢,٠٥٣	ربح السنة

(١) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ ١١٦,٣٢٨ ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنفقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

المجموعة	حذوفات	غير موزعة	الدار للإستثمارات				الدار للتطوير			
			الإستثمارات الرئيسية	التعليم	الضيافة والترفيه	إستثمارات عقارية	الشركات التابعة في مصر	خدمات إدارة المشاريع	تطوير وبيع العقارات	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
<u>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢</u>										
٦١,٢٧٥,٩٨٤	٢٠٨,٤٨٣	١٠,١٥٩,٨٤٦*	١,٢٧٥,٣٤٠	٨٦٩,٨٥٤	٤,٣٠٦,٨١٧	٢٦,٤٩٠,٨٨١	٤,٦٢٧,٦٢٠	٥,٧٤٤,٤٨٧	٧,٥٩٢,٦٥٦	مجموع الموجودات
٢,٤٢٩,٧٥٣	-	٨٢,٨٣٠	١٣٦,٩٨١	١٦٩,٢٠٦	١,٨٥٩,٩٩١	-	٢٠,١٧٥	٣٢,٦٢٨	١٢٧,٩٤٢	نفقات رأسمالية
٩,٥٢٧,٧٧٢	-	-	-	-	-	٦,٢٧٨,٢٤٧	٧٨٨,٠٦٣	-	٢,٤٦١,٤٦٢	نفقات المشاريع
<u>كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١</u>										
٤٩,٥٤٢,٧٣٧	(١٤,٩٥٦)	٥,١٦٧,٢٥٣*	٨٧٠,٩٥٣	٧٢٨,٢١٠	٢,١١٦,٣٠٥	١٨,٩٩٦,٣٨٤	٦,٣٩٧,٠٦٩	٤,٠٧١,٩٩٧	١١,٢٠٩,٥٢٢	مجموع الموجودات
٤٥٥,٦٩٠	-	٤٥,١٩١	٨,٠٦٠	٢٢,٧٥٧	١٦,٨٢٣	٤,٤٠٥	-	٥,٣٥٠	٣٥٣,١٠٤	نفقات رأسمالية
٢,١٥٧,٢١٨	-	-	-	-	-	٢٥٥,٧٩٩	-	-	١,٩٠١,٤١٩	نفقات المشاريع

\* يتعلق إجمالي الموجودات غير الموزعة بشكل رئيسي بالنقد والأرصدة لدى البنوك المحتفظ بها لدى الشركة بمبلغ ٩,٣١٠,٢٣٨ ألف درهم (٣١ ديسمبر ٢٠٢١: ٤,١٧٩,٢٩٦ ألف درهم).

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 متنسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

خلال سنة ٢٠٢١، 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 للاستثمار). نتيجة لذلك، قامت المجموعة بإعادة تنظيم قطاعاتها لتعكس نموذج التشغيل الجديد.

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 والعقارات الاستثمارية والضيافة والترفيه والتعليم والاستثمارات الرئيسية كقطاعات تشغيلية.

وبالتالي، فقد قامت المجموعة بعرض قطاعين مقسمين إلى سبعة قطاعات فرعية تم إعداد التقارير عنها للفترة الحالية والفترة المقارنة وهي كما يلي:

#### الدار للتطوير

- تطوير وبيع العقارات - تطوير وبيع العقارات
- خدمات إدارة المشاريع - إدارة المشاريع المختلفة
- الشركات التابعة في مصر - بشكل رئيسي شركة تابعة للتطوير العقاري تعمل في مصر

#### الدار للاستثمار

- الاستثمارات 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

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 ٨ وفقًا لهيكل الأنشطة الاستثمارية والخدمات المقدمة لمجموعات العملاء.

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم ٣. 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.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

١/٤٢ قطاعات الأعمال (يتبع)

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصيص 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.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٢ المعلومات القطاعية (يتبع)

٢/٤٢ 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.

٣١ ديسمبر ٢٠٢١			٣١ ديسمبر ٢٠٢٢		
المجموع ألف درهم	الدولية ألف درهم	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	المجموع ألف درهم	الدولية ألف درهم	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم
٤٩,٥٤٢,٧٣٧	٦,٣٩٧,٠٦٩	٤٣,١٤٥,٦٦٨	٦١,٢٧٥,٩٨٤	٤,٦٢٧,٦٢٠	٥٦,٦٤٨,٣٦٤
٥,٦٢٣,٨٤٨	-	٥,٦٢٣,٨٤٨	٥,٩٨٧,٤٣٩	٧٥,٨٥٩	٥,٩١١,٥٨٠
١,٢٨٢,٧٩٧	-	١,٢٨٢,٧٩٧	٣,٣٣٦,٦٢٤	١,٣٢٨,٥٨٥	٢,٠٠٨,٠٣٩
١,٦٦٩,٣٠٥	-	١,٦٦٩,٣٠٥	١,٨٧٥,٩٦٤	١٠,٠٥٥	١,٨٦٥,٩٠٩
٨,٥٧٥,٩٥٠	-	٨,٥٧٥,٩٥٠	١١,٢٠٠,٠٢٧	١,٤١٤,٤٩٩	٩,٧٨٥,٥٢٨
(٤,٨٥٩,٥٧٨)	-	(٤,٨٥٩,٥٧٨)	(٦,٣٢١,٦٠٨)	(٨٣٧,٧٠٦)	(٥,٤٨٣,٩٠٢)
(١١٦,٣٢٨)	-	(١١٦,٣٢٨)	(١٤٤,٥٩٠)	-	(١٤٤,٥٩٠)
٣,٦٠٠,٠٤٤	-	٣,٦٠٠,٠٤٤	٤,٧٣٣,٨٢٩	٥٧٦,٧٩٣	٤,١٥٧,٠٣٦
(١٨٢,٥٩٢)	-	(١٨٢,٥٩٢)	(٤٤٢,٦٣٩)	(١٢٠,٤٩٦)	(٣٢٢,١٤٣)
(٢٤٧,٠٥١)	-	(٢٤٧,٠٥١)	(٦٣,٨٣٧)	(٩٧,٦٦٩)	٣٣,٨٣٢
(٢,٠٣٧)	-	(٢,٠٣٧)	(١٦٥)	(١)	(١٦٤)
(٢٥٠,١٨٩)	-	(٢٥٠,١٨٩)	(٣٤٢,٧٩٠)	(٦,٢٢٨)	(٣٣٦,٥٦٢)
(٦٨٣,٤٧٠)	-	(٦٨٣,٤٧٠)	(١,٠٩١,٩١٠)	(١٧٠,٥٧١)	(٩٢١,٣٣٩)
١٤٦,٣٨٣	-	١٤٦,٣٨٣	٤٤٢,٧٩٧	٦٩,٨٧٦	٣٧٢,٩٢١
١٤,٦٣٧	-	١٤,٦٣٧	٢٨,٩٩٢	-	٢٨,٩٩٢
(١,٢٧١)	-	(١,٢٧١)	٤,٧٠٨	-	٤,٧٠٨
٩٩,٤٦٩	-	٩٩,٤٦٩	٩,١٠٤	-	٩,١٠٤
(٨,٢١٤)	-	(٨,٢١٤)	(٧,٧٦٥)	-	(٧,٧٦٥)
٤٨,٤٤٤	-	٤٨,٤٤٤	٢١٧,٦٤٣	٧٢,٩٠٨	١٤٤,٧٣٥
(٢٦٥,٥٥٨)	-	(٢٦٥,٥٥٨)	(٣٩٧,٣٤٨)	(٤٨,٦٧٥)	(٣٤٨,٦٧٣)
٦٤,٨٥٤	-	٦٤,٨٥٤	٩٢,٣٤٨	٤١,٩٤٥	٥٠,٤٠٣
-	-	-	(٣٩,٢٣٤)	(٣٩,٢٣٤)	-
٢,٣٣٣,٤٤٩	-	٢,٣٣٣,٤٤٩	٣,١٤٣,٧٣٣	٢٧٨,٦٤٨	٢,٨٦٥,٠٨٥

مجموع الموجودات  
بيان الربح أو الخسارة الموحد  
إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين  
- مع مرور الوقت  
- في زمن محدد  
- التأجير  
إجمالي الإيرادات  
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة  
مصاريف رسوم الخدمة  
إجمالي الربح  
مصاريف بيع وتسويق  
مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي  
مكسب / (خسارة) من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات  
إستهلاك وإطفاء  
مصاريف عمومية وإدارية  
مكاسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي  
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية  
مكاسب/ (خسائر) القيمة العادلة من إعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
مكسب من شراء صفقة  
حصة في نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة  
إيرادات تمويل  
تكاليف تمويل  
إيرادات أخرى  
مصروف ضريبة الدخل  
ربح السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٣ مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى مساهمات اجتماعية بمبلغ ٢٣,٧٠٨ ألف درهم (٢٠٢١: ٣٦,١٠٠ ألف درهم).

٤٤ معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية في بيان التدفقات النقدية الموحد:

٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	
١٨٩,٢٩٤	٥١,٧٣٠	تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات ٥)
٥٧٣,٦٦٢	٤١١,٧٥٧	تحويل بين إستثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح ١٣)
-	٧٢,٧٨٦	تبادل استثمار في موجودات مالية (إيضاح ٩)

٤٥ تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغييرات في التزامات المجموعة الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كل من التغييرات النقدية وغير النقدية. إن المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية هي تلك التي تم تصنيف التدفقات النقدية لها، أو التدفقات النقدية المستقبلية، في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة كتدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢ ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (١) ألف درهم	تعديلات القيمة العادلة أخرى (٢) ألف درهم	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ ألف درهم	
٨,٣٧٦,٨٩٠	١,٦٥٥,٢٠٧	-	١٠,٢٩٥,٥٥٩	قروض بنكية وصكوك (١)
٣٣٣,٢٦٠	(٧٥,٢٤٠)	-	٤٨٥,٥٣٣	إلتزامات عقود الإيجار أدوات مالية مشتقة
(١٣,٦٥١)	-	١٣,٦٥١	-	
٨,٦٩٦,٤٩٩	١,٥٧٩,٩٦٧	١٣,٦٥١	١٠,٧٨١,٠٩٢	

(١) 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.

(٢) تتضمن أخرى بشكل رئيسي الإضافات الناتجة عن الاستحواذ على الأعمال وتكاليف التمويل المتكبدة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٥ تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية (يتبع)

الرصيد في ١ يناير ٢٠٢١ ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (٣) ألف درهم	تعديلات القيمة العادلة ألف درهم	أخرى (٤) ألف درهم	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ ألف درهم
٨,٠٠٥,١٦١	(٤٦٣,٣٢٤)	-	٨٣٥,٠٥٣	٨,٣٧٦,٨٩٠
٣٣٩,٦٩٨	(٣٧,٥٥٥)	-	٣١,١١٧	٣٣٣,٢٦٠
١٥,٣٣٠	(١,٦٥٥)	(٢٧,٣٢٦)	-	(١٣,٦٥١)
٨,٣٦٠,١٨٩	(٥٠٢,٥٣٤)	(٢٧,٣٢٦)	٨٦٦,١٧٠	٨,٦٩٦,٤٩٩

(٣) 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.  
(٤) تتضمن أخرى بشكل رئيسي قروض بنكية بمبلغ ٥٩٦,٤١٧ ألف درهم تم إستحواذها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح ٤٧) وتكاليف التمويل المتكبدة بمبلغ ٢٤٣,٠٩٦ ألف درهم.

٤٦ حقوق الملكية غير المسيطرة

١/٤٦ 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	
		٢٠٢١ (%)	٢٠٢٢ (%)	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم	٢٠٢١ ألف درهم	٢٠٢٢ ألف درهم
الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليمتد ("هانسيل")	الإمارات	-	٤٩,٠٠	-	-	-	١,٨٣٤,٧٥٠
شركة الدار للإستثمار القابضة المقيدة المحدودة	الإمارات	-	١١,٨٧	٦٤,٦٠٠	-	-	١,٦٢٠,٤٦٤
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والإستثمار ش.م.م. (سوديك)	مصر	٤٠,١٤	٤٠,١٤	١١١,٨٤٥	-	٦٢٦,٤٧٣	٤٧٩,٤٢٨
المارية العقارية القابضة المحدود توافق لتطوير المشاريع العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	الإمارات	-	٤٠,٠٠	-	-	-	١٩٢,٦٠٠
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	الإمارات	٣٤,٨٠	٣٤,٨٠	١٨,٢٨٠	-	-	١٦٠,١٥١
سيح سديرة لإدارة العقارات ذ.م.م.	الإمارات	٨,٦٠	٨,٦٠	٤,٥٤٤	-	٨٨,٦٦٧	٩٢,٧٥٢
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	الإمارات	٨,٦٠	٨,٦٠	-	-	٣٧	٣٧
	الإمارات	٨,٦٠	٨,٦٠	-	-	٣٦	٣٦
<b>المجموع</b>				١٩٩,٢٦٩	١٧,٨٤٨	٧١٥,٢١٣	٤,٣٨٠,٢١٨

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

### ٤٦ حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

٢/٤٦ خلال السنة، أبرمت شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة ("شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة" - شركة تابعة للمجموعة والمساهم بنسبة ١٠٠٪ في شركة الدار للاستثمار العقارية ذ.م.م "الدار للاستثمار العقارية") اتفاقية اكتتاب مع شركة أبولو جرينل إنفستور ("أبولو") فيما يتعلق بشركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة، حيث اكتتبت أبولو في حقوق ملكية عادية بقيمة ١٠٠ مليون دولار أمريكي وحقوق ملكية ممتازة بقيمة ٣٠٠ مليون دولار أمريكي في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. ستكون حقوق الملكية الممتازة ملزمة التحويل إلى عدد ثابت من الأسهم في الذكرى السنوية الثالثة لتاريخ الإغلاق وستحمل معدل فائدة ثابت. نتج عن المذكور أعلاه قيام الدار باستبعاد ١١,١٢١٪ من حصتها في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مقابل إجمالي بدل نقدي قدره ٤٠٠ مليون دولار أمريكي (١,٤٦٩ مليون درهم). لا تؤدي المعاملة المذكورة أعلاه إلى خسارة المجموعة المسيطرة على شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة وبالتالي تم احتسابها كمعاملة حقوق ملكية. تم الاعتراف بالفرق بين المبلغ الذي يتم من خلاله تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة بمبلغ ١,٥٦٨ مليون درهم والقيمة العادلة للبدل المستلم بمبلغ ١,٤٦٩ مليون درهم في حقوق الملكية. يمثل الفرق البالغ ٩٩ مليون درهم ٠,٧٥٪ حصة في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. سيتم تحديد المالك المستفيد النهائي لهذه الحصة البالغة ٠,٧٥٪ وفقاً لشروط خطاب جانبي متفق عليه مع أبولو وبناءً على الوضع النهائي لقانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة عند تنفيذه. وبالتالي، فقد نتج عن ذلك الاعتراف بأصل مالي والتزام مالي تم بيانه بالصافي حيث أن الشركة لديها حق قانوني قابل للنفاد للتسوية وتنوي تسوية الموجودات والمطلوبات في وقت واحد.

خلال السنة، قامت شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة بدفع توزيعات أرباح بمبلغ ٢٠,٩٧٩ ألف درهم.

يوضح الجدول التالي التأثيرات على حقوق الملكية العائدة إلى المالكين والتي نتجت عن المعاملة:

ألف درهم	القيمة المدرجة للحصص المستبعدة البدل المستلم التغير في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
١,٥٦٨,٠٨٠	
(١,٤٦٩,٠٠٠)	
٩٩,٠٨٠	

لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدي يتعلق بالإكتتاب أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن "حقوق الملكية غير المسيطرة" في البيانات المالية الموجزة الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية: العرض".

بلغت تكلفة المعاملة ٨,١٣٣ ألف درهم وتم تحميلها على الأرباح المستبقاة.

٣/٤٦ خلال السنة، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ شركة الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليمتد ("هانسيل")، وهي شركة محدودة النطاق تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وتتشكل من ٥١٪ من أسهم الفئة أ و ٤٩٪ من أسهم الفئة ب. لاحقاً لهذا، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء الأراضي المؤجلة على مدى ٢٠ سنة مع هانسيل حيث تم تحويل حقوق التدفق النقدي لأكثر من ٢,٦ مليون متر مربع من الأراضي إلى هانسيل. قامت الشركة كذلك باستبعاد أسهمها من الفئة ب مقابل بدل بمبلغ ٥٠٠ مليون دولار أمريكي (١,٨٣٦ مليون درهم) لشركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م، وهي شركة مملوكة بنسبة ١٠٠٪ لشركة أبولو كابيتال مانجمنت إل بي ("أبولو كابيتال"). لن يتم تحديد عائدات أبولو كابيتال مسبقاً وستخضع للحركة في تقييمات الأراضي أو أرباح إستبعاد الأراضي، إن وجدت، على مدى عمر الإتفاقية.

بلغت التكاليف المتعلقة بالمعاملة المتكبدة لإصدار واستبعاد أسهم الفئة "ب" ٣٦,٤٩٢ ألف درهم تم تعديلها مقابل الأرباح المستبقاة. لا يوجد على الشركة التزام تعاقدي مرتبط بأسهم الفئة "ب"، وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن "حقوق الملكية غير المسيطرة" في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم ٣٢ الأدوات المالية: العرض".



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٦ حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

٤/٤٦ 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.

٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	٢٠٢٢	
ألف درهم سوديك	ألف درهم شركة المحور	ألف درهم الدار هانسيل *	ألف درهم توافق اللوجستية*	ألف درهم سوديك	ألف درهم شركة المحور	ألف درهم شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة*	
٦,٣١١,٦٥٦	٣٧٥,٩٣٠	٢,٨٧٢,٨٧٦	٤٥٢,٦٣٨	٤,٦٢٧,٦٢٠	٣٧٢,٩٤٧	١,٤٦٣,٧٥٢	مجموع الموجودات
(٤,٧٧٣,٧١٥)	(٣٠٩,٦٣٣)	(٢,٨٢٤,١٥٣)	(٢٤٩,٨٣٥)	(٣,٠٣٩,٣٩١)	(٢٩٥,٤٠٩)	(٧٤,٧٥٨)	مجموع المطلوبات
١,٥٣٧,٩٤١	٦٦,٢٩٧	٤٨,٧٢٣	٢٠٢,٨٠٣	١,٥٨٨,٢٢٩	٧٧,٥٣٨	١,٣٨٨,٩٩٤	صافي الموجودات
-	٤١٧,٧٧٣	-	٥٦,٧٥٧	١,٤١٤,٤٩٩	٣٤٦,٦٤١	٧٩٢,٧٤٢	الإيرادات
-	(٣٦٦,٤٨٥)	-	٤,١٧٥	(١,١٣٥,٨٥١)	(٣٣٣,٥٨٣)	(٢٤٨,٥٦٢)	المصاريف
-	٥١,٢٨٨	-	٦٠,٩٣٢	٢٧٨,٦٤٨	١٣,٠٥٨	٥٤٤,١٨٠	ربح السنة
-	٣٣,٤٤٠	-	٤٢,٦٥٢	١٦٦,٧٩٩	٨,٥١٤	٤٧٩,٥٨٠	ربح السنة العائد لمالكي الشركة
-	١٧,٨٤٨	-	١٨,٢٨٠	١١١,٨٤٥	٤,٥٤٤	٦٤,٦٠٠	ربح السنة العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة
-	٥١,٢٨٨	-	٦٠,٩٣٢	٢٧٨,٦٤٨	١٣,٠٥٨	٥٤٤,١٨٠	ربح السنة
-	-	-	-	(٦٤٣,٦٨٩)	-	٨١,٤٦٢	الدخل الشامل الآخر للسنة
-	-	-	-	٩٧٣	-	٢٠,٩٧٩	توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة
-	(٢١,٥١٢)	-	٣٩,٧٥٦	١١٣,١٠٩	٢٦,٥٠٥	١,١٧٩,١٢٩	صافي التدفقات (الخارجة)/الداخلية من الأنشطة التشغيلية
-	٣٩,٤٣٠	-	(٩٧٥)	(٢٠٩,٦٣١)	٢٢,٥١٤	(٥,٠٠٧,٤٤٨)	صافي التدفقات الداخلية/الخارجة من الأنشطة الاستثمارية
-	٣٩,٤٣٠	-	(١١,٩٣٨)	١١٥,٩٥٦	٩٩٩	٤,٤٢٤,٥٩٨	صافي التدفقات الداخلية/الخارجة من الأنشطة التمويلية

\* لم يتم عرض أرقام المقارنة حيث تم الاستحواذ على هذه المنشآت خلال السنة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢

١/٤٧ مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م

في ٢٠ يناير ٢٠٢٢، وقعت الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("الدار للتعليم" إحدى الشركات التابعة للشركة) اتفاقية شراء مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م ("الشهب")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ٧٢,٢١٠ ألف درهم. في ١ يونيو ٢٠٢٢، تم الانتهاء من جميع الشروط الرئيسية السابقة للانجاز، وبالتالي فإن ١ يونيو ٢٠٢٢ هو التاريخ الذي استحوذت فيه المجموعة على السيطرة على الشهب. تم الاستحواذ على الشهب كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار للتعليم في مجال التعليم. تم احتساب الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	
٧٤,٠٥٤	الموجودات
١,٤٨٣	ممتلكات وآلات ومعدات
٢,١٥٨	موجودات غير ملموسة
١,٨٢١	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٧٩,٥١٦	نقد وأرصدة لدى البنوك
	مجموع الموجودات
١,٢٤٦	المطلوبات
٢,٥٢١	مكافآت الموظفين
١٢,٦٦٠	التزامات عقود الإيجار
١٦,٤٢٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
	مجموع المطلوبات
٦٣,٠٨٩	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
٦٥,٠٨٤	تم إستيفاؤه من خلال:
٧,١٢٦	النقد
٧٢,٢١٠	البدل المؤجل*
٩,١٢١	الشهرة



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

١/٤٧ مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م (يتبع)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(٦٥,٠٨٤)	النقد المدفوع للإستحواذ
١,٨٢١	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(٦٣,٢٦٣)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(١,٠٩٨)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٦٤,٣٦١)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

\* يستحق المبلغ المتبقي البالغ ٧,١٢٦ ألف درهم عند الانتهاء من بعض الشروط وفقاً للاتفاقية.

بلغت التكاليف المتعلقة بالإستحواذ ١,٠٩٨ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة ضمن المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الإستحواذ، ساهمت الشهب بإيرادات بمبلغ ١٣,٧٣٨ ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ ١,٤٤٥ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الإستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت ستترفع بمقدار ٩,٠٥٦ ألف درهم، وكان صافي الخسارة أعلى بمقدار ٣,٩٢٨ ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمتها العادلة.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة الشهب مع مجموعة الدار للتعليم. إن الموجودات غير الملموسة المستحوذ كجزء من إندماج الأعمال هي على شكل علاقة طلابية حيث تتمتع مدرسة الشهب بمعدل احتفاظ معتدل، ومن المتوقع أن يحقق الجسم الطلابي الحالي إيرادات على مدى فترة طويلة. ولذلك، تعتبر العلاقة الطلابية عامل رئيسي للإيرادات ومن المتوقع أن تكون ذات قيمة.

٢/٤٧ توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م

في ١٨ أبريل ٢٠٢٢، وقعت شركة الدار اللوجستية القابضة المحدودة (شركة تابعة للشركة) اتفاقية بيع وشراء ٧٠٪ من حصة شركة توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م. ("توافق") مقابل بدل قدره ٣٣١,٠٣٣ ألف درهم. تأسست توافق في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وتشارك في تطوير واستثمار وإدارة العقارات الصناعية. تم الإستحواذ على شركة توافق كجزء من خطة الدار للاستثمار لتنويع محفظتها وقطاعها إلى قطاعات صناعية ولوجستية. تم احتساب الإستحواذ اعتباراً من ١ أبريل ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

٢/٤٧ توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم	
٦٩٧,٥٢٩	الموجودات
٢,٤٤٧	إستثمارات عقارية
٥,٤٠٣	ممتلكات وآلات ومعدات
٣١,٩٤٦	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٧٣٧,٣٢٥	نقد وأرصدة لدى البنوك
	مجموع الموجودات
١,٤١١	المطلوبات
١٣٣,٤٣٩	مكافآت الموظفين
١٠٢,٣٥٥	إلتزامات عقود الإيجار
٨,٥٧٦	قروض بنكية
٩,٥٣٦	دفعات مقدمة من عملاء
٢٥٥,٣١٧	ذمم دائنة تجارية وأخرى
	مجموع المطلوبات
٤٨٢,٠٠٨	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(١٤١,٨٧١)	حقوق الملكية غير المسيطرة
٣٤٠,١٣٧	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ
(٣٣١,٠٣٣)	ناقص: بدل الشراء
٩,١٠٤	مكسب شراء صفقة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(٣٣١,٠٣٣)	النقد المدفوع للإستحواذ
٣١,٩٤٦	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(٢٩٩,٠٨٧)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(١,٨٠٧)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٣٠٠,٨٩٤)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

تم قياس الحصة غير المسيطرة المعترف بها في تاريخ الاستحواذ بالرجوع إلى الحصة النسبية في صافي الأصول والتي تبلغ ١٤١,٨٧١ ألف درهم.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ١,٨٠٧ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال الفترة ضمن بند المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت توافق بإيرادات بمبلغ ٤٧,٦٣٨ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ٥١,٨١٣ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار ١٥,٠٦٢ ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار ٥,١٨١ ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمتها العادلة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

٣/٤٧ شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م.

في ١ أغسطس ٢٠٢٢، استحوذت شركة خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة) على ١٠٠٪ من أسهم شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م. ("ماس") مقابل بدل قدره ٤,٤ مليون درهم. تأسست شركة ميس في دبي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في خدمات إدارة المرافق. تم الاستحواذ على ميس كجزء من خطة خدمة لتنمية أعمال إدارة المرافق. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتبارًا من ١ أغسطس ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بمكسب شراء صفقة بقيمة ٦٢٨ ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والعلاقات والعقود الحصرية) بمبلغ ٤,٣٤٣ ألف درهم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم دفع مبلغ ٢,٣٩٠ ألف درهم والمتبقي تم قيده كذمة دائنة. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الاستحواذ مبلغ ١,١٣٢ ألف درهم.

٤/٤٧ شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م.

في ١ أغسطس ٢٠٢٢، استحوذت شركة خدمة على ١٠٠٪ من أسهم شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م. ("باكتيف") مقابل بدل قدره ١٠ مليون درهم. تأسست شركة باكتيف في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وهي متخصصة في إدارة الطاقة وعقود أداء الطاقة والتشغيل الآلي للمباني وأنظمة التحكم. تم الاستحواذ على باكتيف كجزء من خطة ورؤية مجموعة الدار للعمل والتوسع في خدمات إدارة الطاقة. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتبارًا من ١ أغسطس ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ ٢,٣٤٥ ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والمرخص لهم) بمبلغ ٦,٢٠٦ ألف درهم. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، تم دفع مبلغ ٦,٨٤٤ ألف درهم والمتبقي تم قيده كذمة دائنة. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الاستحواذ مبلغ ١٨٥ ألف درهم.

٥/٤٧ شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.

في ١ سبتمبر ٢٠٢٢، استحوذت شركة خدمة على ١٠٠٪ من أسهم شركة سبارك للخدمات الأمنية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.، أبوظبي وسبارك للخدمات الأمنية - ذ.م.م.، دبي (يشار إليها معا بـ "سبارك") مقابل بدل قدره ١٢٠ مليون درهم. تقدم سبارك مجموعة شاملة من الحلول الأمنية للعملاء التجاريين والسكني في دولة الإمارات العربية المتحدة. تم الاستحواذ على سبارك لتعزيز نظام إدارة العقارات والمرافق المتكاملة لشركة الدار واستكمال مزودي الخدمات الحاليين مع محفظة الدار. تم احتساب الاستحواذ اعتبارًا من ١ سبتمبر ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

٥/٤٧ شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م. (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	الموجودات
١٢,٧٥٦	ممتلكات وآلات ومعدات
٢٧,٩٤٨	موجودات غير ملموسة
٤٨٥	مخزون
٩٩,١٢٦	ذمم مدينة تجارية وأخرى
١٧,٠٧٢	نقد وأرصدة لدى البنوك
١٥٧,٣٨٧	مجموع الموجودات
	المطلوبات
١,٤٢٦	مطلوبات عقود الإيجار
٣٦,٩٧٧	مزايا الموظفين
٣٦,٦٢٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٧٥,٠٢٥	مجموع المطلوبات
٨٢,٣٦٢	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(١٢٠,٠١٩)	ينزل: بدل الشراء
٣٧,٦٥٧	الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	النقد المدفوع للإستحواذ*
١٠٤,١٣٢	صافي النقد المستحوذ عند إدماج الأعمال
١٧,٠٧٢	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(٨٧,٠٦٠)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٢,٤٥٩)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ
(٨٩,٥١٩)	

\* يتم الاحتفاظ بالمبلغ المتبقي بمبلغ ١٥,٨٨٧ ألف درهم والذي يخضع لشروط وأحكام معينة وفقاً للاتفاقية.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٢,٤٥٩ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال الفترة ضمن بند المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت سبارك بإيرادات بمبلغ ٩٥,٥٥٥ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ٥,٨٥٥ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار ١٧٢,٦٣٧ ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار ٥,٤٥٣ ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمتها العادلة.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢٢ (يتبع)

٥/٤٧ شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م. (يتبع)

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التأزر المتوقعة والمزايا الأخرى من الاستحواذ. إن الموجودات غير الملموسة المستحوذة كجزء من إدماج الأعمال هي على شكل علاقة عقود العملاء وعلاقات العملاء، حيث دخلت سبارك في بعض العقود الثابتة مع العملاء لتوفير حلول أمنية لفترات تتجاوز سنة واحدة، بالإضافة إلى تحقيق إيرادات من العديد من العملاء الذين لديهم علاقة طويلة الأمد واحتمال قيام العملاء بتجديد العقود محتملة للغاية حيث أن غالبية قاعدة عملاء سبارك هي علاقات عملاء طويلة الأمد.

٦/٤٧ ساغا أو إيه سي

في ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢، استحوذت شركة بروفيس لخدمات إدارة جمعيات الملاك ذ.م.م ("بروفيس أو إيه سي") وهي شركة تابعة للمجموعة) على ١٠٠٪ من رأس المال المصدر لشركة ساغا الدولية لخدمات إدارة جمعية الملاك الدولية ذ.م.م وشركة ساغا أو إيه سي دي إم سي سي ("ساغا أو إيه سي")، وهما منشآت تم تأسيسهما في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل قدره ٣٧ مليون درهم. تعمل ساغا أو إيه سي في خدمات إدارة الممتلكات وتم الاستحواذ عليها كجزء من خطة بروفيس لاستكمال وتوسيع محفظة جمعية الملاك. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتباراً من ١٩ أكتوبر ٢٠٢٢ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ ٤,٩٤٤ ألف درهم والموجودات غير الملموسة (علاقة العملاء) بمبلغ ٣١,٣٩٦ ألف درهم.

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١

٧/٤٧ شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)

في ١٤ مارس ٢٠٢١، أبرمت الشركة وشركة أبوظبي للتنمية القابضة ش.م.ع. (القابضة "ADQ") اتفاقية عطاء تحالف وشكلتا تحالفاً ("التحالف"). تمتلك الشركة نسبة ٧٠٪ في التحالف بينما تحتفظ شركة أبوظبي للتنمية 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 ٩٥ لسنة ١٩٩٢ (الفصل الثاني عشر) لـ ما لا يقل عن ٥١٪ من رأس المال المصدر لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (عرض الاستحواذ).

في ١٦ ديسمبر ٢٠٢١، استحوذ التحالف على ما يقارب ٨٥,٥٢٪ من رأس المال القائم لسوديك بعد نجاح عرض المناقصة الإلزامي. وبلغت قيمة عرض المناقصة الإلزامي النقدي بالكامل، بسعر شراء ٢٠,٠ جنيه مصري للسهم الواحد، تم تقدير قيمة سوديك بمبلغ ٧,١ مليار جنيه مصري. وبناءً على ذلك، استحوذت الشركة على ما يقارب ٥٩,٨٦٪ من حصة سوديك من خلال دفع بدل بمبلغ ٩٩٧ مليون درهم. تم تحويل الأسهم إلى التحالف في ١٦ ديسمبر ٢٠٢١ 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 للتنمية القابضة ش.م.ع. (القابضة "ADQ") للتحالف، استنتجت الشركة أيضاً 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 الاستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذات المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة الخاصة بكل منها.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ اندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١ (يتبع)

٧/٤٧ 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 المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	
	<b>الموجودات</b>
٢٢٤,٣٥٩	ممتلكات وآلات ومعدات
٣١,١٠٨	موجودات غير ملموسة *
٩٢٩,٨٠١	إستثمارات عقارية
٣,٢٢٢,١٢٩	أعمال تطوير قيد الإنجاز
١٥,٣٦١	مخزون
٤٧,٣٦٨	موجودات الضريبة المؤجلة
٧٧,٤٧٥	إستثمار في موجودات مالية
١,٣٩٣,٩٨٨	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٣٧٠,٠٦٧	نقد وأرصدة لدى البنوك
<b>٦,٣١١,٦٥٦</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
١٢٧,٥٣٢	دفعات مقدمة من عملاء
١,٥٣٠,٧٥٦	مطلوبات العقود
٢,٢١١,٥٧٩	ذمم دائنة تجارية وأخرى
٥٩٦,٤١٧	قروض
١٤,٠٠٤	مطلوبات عقود الإيجار
٩٢,٨٣٠	محتجزات دائنة
١٩٩,٤١٦	ضريبة الدخل الدائنة
١,١٨١	مكافآت الموظفين
<b>٤,٧٧٣,٧١٥</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
١,٥٣٧,٩٤١	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(٦٢٦,٤٧٣)	حقوق الملكية غير المسيطرة
٩١١,٤٦٨	<b>حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة</b>
(٩٩٦,٨٨١)	بدل الشراء
(٨٥,٤١٣)	<b>الشهرة</b>



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١ (يتبع)

٧/٤٧ شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (يتبع)

بلغت التكاليف المتعلقة بالإستحواذ ١٤,١٠٨ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة ضمن بند المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الإستحواذ، تكون مساهمة سوديك في الإيرادات وصافي الربح صفر في عمليات المجموعة. لم تكن هناك معلومات مالية متاحة حتى تاريخ الإستحواذ ولذلك كان من غير العملي توحيد المنشأة كما في تاريخ الإستحواذ. لم تكن هناك معاملات أو أحداث هامة من تاريخ الإستحواذ حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١، لذلك قررت الإدارة التوحيد من ٣١ ديسمبر ٢٠٢١. إذا تم الإستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار ١,٦١٩,٢٢١ ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار ١٩١,٠٧١ ألف درهم. تعود 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 ٩٥,٩٩٢ ألف درهم في سياق الإستحواذ على سوديك فيما يتعلق بالتعرضات الضريبية المختلفة التي تم تقييمها على أنها محتملة للغاية من قبل المجموعة.

\* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي متأخرات عقود العملاء المستحوذ كجزء من إندماج الأعمال. تمثل متأخرات عقود العملاء المبيعات المتعاقد عليها للوحدات التي لم يتم تسليمها وتم تقييمها باستخدام طريقة الربح متعددة الفترات.

تم قياس الحصة غير المسيطرة (٤٠,١٤٪ حصة ملكية في سوديك) المعترف بها في تاريخ الإستحواذ بالرجوع إلى الحصة النسبية في صافي الأصول والتي تبلغ ٦٢٦,٤٧٣ ألف درهم.

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(٩٩٦,٨٨١)	النقد المدفوع للإستحواذ
٣٧٠,٠٦٧	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(٦٢٦,٨١٤)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(١٤,١٠٨)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٦٤٠,٩٢٢)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إدماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١ (يتبع)

٨/٤٧ الدار للمشاريع ذ.م.م.

بتاريخ ٢٥ أكتوبر ٢٠٢٠، وقعت أبوظبي التنموية القابضة 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 ٢٠٢١، 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 ١ فبراير ٢٠٢١، وقعت الشركة اتفاقية مع مدن واستحوذت على ١٠٠٪ من شركتها التابعة المملوكة بالكامل، الدار للمشاريع ذ.م.م. ("الدار للمشاريع") مقابل بدل إجمالي قدره ٧,٩٤٥ 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 لإندماج الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ٣.

تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبيّنة في الجدول أدناه:

ألف درهم	الموجودات
٥,٤٥٣	ممتلكات وآلات ومعدات
١٠٣,٦٨٧	موجودات غير ملموسة *
٥٣٧,٧٧٦	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٦٤٦,٩١٦	مجموع الموجودات
١,٠٧٦	المطلوبات
٥٣٨,٤٢٦	مكافآت الموظفين
٥٣٩,٥٠٢	ذمم دائنة تجارية وأخرى
	مجموع المطلوبات
١٠٧,٤١٤	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(٧,٩٤٥)	ناقص: بدل الشراء
٩٩,٤٦٩	مكسب شراء صفقة

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٥,٦٦٦ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة ضمن بند المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، تكون مساهمة شركة الدار للمشاريع في إيرادات بمبلغ ٣٢٢,٢٢٣ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ٢٢٢,٦٥١ ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار ٧,٢٧٨ ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار ٣,١٤٥ ألف درهم.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

الإستحواذات في سنة ٢٠٢١ (يتبع)

٨/٤٧ الدار للمشاريع ذ.م.م.

\* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي متأخرات عقود العملاء المستحوذة كجزء من إندماج الأعمال. تمثل متأخرات عقود العملاء المبيعات المتعاقد عليها للوحدات التي لم يتم تسليمها وتم تقييمها باستخدام طريقة الربح متعددة الفترات.

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم

(٧,٩٤٥)

-

النقد المدفوع للإستحواذ  
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال

(٧,٩٤٥)

صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)

(٥,٦٦٦)

تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)

(١٣,٦١١)

صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

٩/٤٧ أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.

في ٦ يناير ٢٠٢١، استحوذت بروفيس لإدارة العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.، فرع دبي ("بروفيس"، شركة تابعة للشركة) على ١٠٠٪ من أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ("أستيكو") مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره ٦٦,٩٩١ ألف درهم. تشارك أستيكو بشكل أساسي في إدارة الممتلكات وخدمات إدارة اتحاد الملاك، خدمات الوساطة والاستشارات العقارية، وتدير أنواعاً 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.



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٧ إندماج الأعمال (يتبع)

٩/٤٧ أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م. (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم	
	<b>الموجودات</b>
٣٧٧	ممتلكات وآلات ومعدات
٤٣,٣٠٠	موجودات غير ملموسة *
١٩,٧٣٤	ذمم مدينة تجارية وأخرى
٣,٤١٥	النقد والأرصدة لدى البنوك
٦٦,٨٢٦	<b>مجموع الموجودات</b>
	<b>المطلوبات</b>
٩,٦٥٧	مكافآت الموظفين
٨,١٤١	ذمم دائنة تجارية وأخرى
١٧,٧٩٨	<b>مجموع المطلوبات</b>
٤٩,٠٢٨	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(٦٦,٩٩١)	ناقص: بدل الشراء
(١٧,٩٦٣)	<b>الشهرة</b>

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ ٨٢٣ ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة ضمن بند المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، تكون مساهمة أستيكو في إيرادات بمبلغ ٥٢,٥٠٣ ألف درهم وصافي ربح بمبلغ ١٠,٢٤٢ ألف درهم في عمليات المجموعة. يعود صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى قيمها 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.

\* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي العلامة التجارية والعلاقات مع العملاء المستحوذ كجزء من إندماج الأعمال. تمثل العلامة التجارية اسم الشركة التي تم الاستحواذ عليها "أستيكو" ويتم تقييمها باستخدام طريقة الإعفاء 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.

#### تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(٥٧,٨٠٩)	النقد المدفوع للإستحواذ
٣,٤١٥	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(٥٤,٣٩٤)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(٨٢٣)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(٥٥,٢١٧)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ



شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ (يتبع)

٤٨ أحداث بعد فترة التقرير

١/٤٨ في ٢٧ ديسمبر ٢٠٢٢، وقعت الشركة اتفاقية الاستحواذ على ٧٥٪ من أسهم شركة ماسترد آند لينين انتيربور ديزاين هولدينغ ليمتد (ام آند ال). تأسست ام آند ال في سوق أبوظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في تشغيل خدمات أعمال التصميم الداخلي المتميزة في الإمارات العربية المتحدة. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، لم يتم استيفاء بعض الشروط لإكمالها وبالتالي لم تكتمل عملية الاستحواذ.

٢/٤٨ لاحقاً لتاريخ التقرير، وقعت الشركة اتفاقية لشراء قطعتي أرض تقعان في جزيرة الفهد في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل بمبلغ ٢,٥ مليار درهم يتم تسديدها على مدى خمس سنوات.

٣/٤٨ لاحقاً لتاريخ التقرير، أبرمت الشركة شراكة إستراتيجية مع دبي القابضة لتطوير ثلاث مجتمعات في دبي، الإمارات العربية المتحدة من خلال مشروع مشترك مملوك بالأغلبية للمجموعة وتتوي المجموعة تويده.

٤٩ إعتاماد البيانات المالية الموجزة الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ ٩ فبراير ٢٠٢٣.

يلخص هذا الملف إنجازات الدار في مجال الاستدامة خلال عام 2022. وسيتم الإعلان عن أداؤها في هذا المجال بشكل منفصل وشامل في تقرير

الاستدامة لعام 2022.

محور الاستدامة

نعمل معًا من أجل مستقبل أفضل

بصفتنا شركة رائدة في مجال التطوير العقاري والاستثمار في العقارات وإدارتها على مستوى المنطقة، نسعى من أجل بناء مستقبل أفضل ومن ثم تحقيق قيمة طويلة الأجل تعود بالنفع على شركائنا.

ينصبّ اهتمامنا على ضمان الاستدامة في كل أعمالنا، لأنها تساعدنا في رسم مسار العمل الذي ينبغي أن نسير فيه بما في ذلك آليات التعاون في العمل والابتكار والنمو.

نحن نشترك في جميع مراحل سلسلة القيمة العقارية التي تمر بها كل شركة من شركات المجموعة في سياق أعمالها، ونعمل خلالها إلى ترسيخ الاستدامة في جميع مراحل العمل بدءًا من وضعها هدفًا جوهريًا في خطتنا الرئيسية، نحو الوصول إلى مرحلة الريادة في تصميم المباني الخضراء ودعم سلسلة التوريد الخاصة بنا من أجل توسعة نطاق استخدام المواد التي تحتوي على نسب منخفضة من الكربون وتقييم مستوى الاستدامة في صفقات الاستحواذ الجديدة والارتقاء بآليات كفاءة استخدام الطاقة في أصولنا من خلال مشروع التحديث وإعادة الهيكلة الذي نعمل على تنفيذه على سبيل المثال.

إن النهج الذي نتبعه من أجل تحقيق الاستدامة والتزامنا به ما هو إلا تجسيد حي لما نملكه من قدرات وطاقات وموارد لازمة لتحسين مستوى الأداء الذي يهدف إلى تحقيق الاستدامة بطريقة مُجدية من الناحية التجارية. لقد قمنا بدمج مبادئ الاستدامة في إطار الأهداف الاستراتيجية التي وضعناها على مستوى شركات المجموعة ككل. إضافة إلى ذلك، لدينا الرغبة والدافع للتعاون الوثيق، ليس فقط بين شركات مجموعتنا المتنوعة، ولكن أيضًا بين المجموعة وشركائها الرئيسيين مثل الحكومة وأطراف سلسلة التوريد وعملائنا، من أجل تحقيق مستويات استدامة أكثر طموحًا حيث إننا ندرك مدى أهمية مثل ذلك التعاون لنجاحنا المشترك، ولواجهة التحديات العالمية المعقدة، ولإتاحة الفرص للمزيد من الأفراد ليعيشوا حياة كريمة في ظل محاولات علاج مشكلات تغير المناخ وحماية الكوكب من أجل تسريع وتيرة تقدمنا معًا.

الأهداف التي نسعى لتحقيقها بشأن الاستدامة:

رسم مستقبل أفضل:

نحن نهدف إلى إرساء ثقافة عمل تكون فيها الاستدامة في صميم كل ما نقوم به، حيث ينطوي مفهوم الاستدامة على آليات التعاون والابتكار والنمو التي نتبعها.

التركيز على أربع ركائز للاستدامة

- الاقتصاد
- المجتمع
- الأفراد
- البيئة

نستند فيها على

- القيم الأساسية
- الشراكات الوثيقة
- الحوكمة القوية
- أهداف طموحة

## قصة ملهمة في عام 2022: إطلاق خطتنا الخاصة بصافي الانبعاثات الصفري

لمزيد من التفاصيل: <https://www.aldar.com/netzero/plan.v1.pdf>

تماشيًا مع التزام دولة الإمارات العربية المتحدة بصافي الانبعاثات الصفري بحلول عام 2050 لخفض معدل الاحتباس الحراري بما يتماشى مع اتفاقية باريس، تضعنا خطتنا الخاصة بصافي الانبعاثات الصفري على مسار طموح وجريء للمضي قدمًا معًا نحو مستقبل مستدام... مستقبل زاخر بالفرص لإضفاء قيمة جديدة على أعمالنا وعملائنا ومجموعتنا والمستثمرين والموظفين وأطراف سلسلة التوريد والمجتمع ككل.

ونحن في المراحل الأولى من رحلتنا إلى صافي الانبعاثات الصفري، لا يزال أمامنا طريق طويل لنقطعه ولدينا الكثير للقيام به، ولكن إطلاق الخطة يجسد اتخاذ خطوة حاسمة إلى الأمام. ونلقي هنا نظرة عامة على الخطة ونتطلع إلى تقديم تحديثات منتظمة في المستقبل مع تقدمنا للأمام.

سيطلب الأمر عقد شراكات لمساعدتنا في تحقيق أهدافنا كما نعتزم تعميق علاقاتنا مع أفراد مجتمعنا وموردينا وعملائنا للحد من الانبعاثات الكربونية التي نساهم جميعًا في إصدارها. في الوقت نفسه، سنكثف تعاوننا مع الجهات الحكومية لتقديم توصيات باللوائح التي من شأنها تعزيز المنافسة العادلة لشركاء أعمال البناء للحد من الانبعاثات الكربونية.

لدينا أهداف طموحة وصعبة ولكنها قابلة للتحقيق وتتوافق مع أحدث العلوم والتوجهات المناخية. ونتعهد بتحقيق هذه الأهداف والتعاون مع شركائنا والإفادة بما حققناه وتعلمناه.

### وضع أهداف واضحة تتماشى مع العلم:

لكي نسير في ركب الشركات التي تعمل على تحقيق صافي الانبعاثات الصفري بحلول عام 2050، وضعنا أهدافًا قصيرة وطويلة الأمد للحد من انبعاثات غازات الاحتباس الحراري (GHG) بما يتماشى مع أحدث التوجهات الخاصة بعلوم المناخ.

لدينا أهداف طموحة وجريئة ولكنها قابلة للتحقيق وتدعمها ممارسات عالمية رائدة. وسنسعى أيضًا إلى التحقق المستقل من أهدافنا بمجرد أن تنشر مبادرة الأهداف المستندة إلى العلم (SBTi) توجهاتها إلى قطاع المباني.

2050	2030
الحد من انبعاثات غازات الاحتباس الحراري بنسبة 97%	تحقيق انخفاض بنسبة 90%
النتيجة عن أنشطة سلسلة توريد الشركة، حيث سنباشر إجراءات رقابية ناجعة في أنشطة الحد من الانبعاثات	في انبعاثات النطاقين 1 و 2 تخفيض بنسبة 45% في كثافة الانبعاثات في النطاق 3 مقابل خط الأساس للبصمة البيئية في 2021

## ما نقوم به لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري

نستخدم ثماني وسائل بطريقة منسقة عبر أنشطة التطوير والاستثمار الخاصة بنا، حتى تتمكن من التخلص من الانبعاثات الكربونية في جميع شركات المجموعة وعبر دورة حياة الأصول الكاملة. تمثل وسائل التخلص من الانبعاثات الكربونية هذه أكبر الفرص لدينا لتقليل الانبعاثات.

1. تصميم منخفض الكربون: يهدف معيار الدار للتصميم المستدام إلى تطبيق خيارات التصميم النشطة والسلبية منخفضة الكربون، وتحقيق أقصى قدر من معدلات كفاءة الطاقة وأداء المباني وتحقيق مرونة الأصول في مواجهة تغير المناخ.
2. سلسلة توريد منخفضة الكربون: سلسلة التوريد التي تدعمها الدار بهدف إيجاد أفكار مبتكرة على مستوى المنتجات والمواد وعمليات التصنيع منخفضة الكربون..
3. عمليات بناء خضراء: نهج دورة الحياة الكاملة للأصول الذي يعطي الأولوية لممارسات مواقع البناء منخفضة الكربون والحصول على مواد البناء منخفضة الكربون.
4. طاقة نظيفة: إيلاء الأولوية لاستخدام الطاقة النظيفة من خلال التخلص من الانبعاثات الكربونية والحصول على طاقة نظيفة مولدة من الشركات الحكومية.
5. كفاءة الموارد وإدارتها: الارتقاء بالأنظمة الحالية للحد من التسرب وتحسين كفاءة استخدام الأصول.
6. مبادرات المستأجرين: تطوير برنامج لإشراك المستأجرين فيما يتعلق بجميع الأصول المؤجرة والمدارة، وتقديم التوجيه والحوافز لسلوكيات أكثر استدامة.
7. الاقتصاد الدائري: التخلص من النفايات بصورة أفضل خلال مرحلة التصميم والبناء والاستخدام، وإعطاء الأولوية لتفادي إنتاج النفايات ، وزيادة معدلات إعادة تدوير المياه الرمادية ودعم قطاع النفايات المحلي.
8. عمليات الاستحواذ المستدامة: ستسترشد جميع عمليات الاستثمار والاستحواذ الجديدة للشركة بالمعايير التي تُراعي اعتبارات الاستدامة في عملية اتخاذ القرار الاستثماري.

## تقدمنا العام في الاستدامة لعام 2022

(لمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى تقرير الاستدامة لشركة الدار لعام 2022)

### الاقتصاد:

نعمل في كافة مراحل سلسلة القيمة العقارية الكاملة لتخطيط الأماكن والمساحات الاستثنائية لعملائنا ومجتمعاتنا وتصميمها وتطويرها وتشغيلها وإدارتها لمساعدتنا في دعم الاقتصاد بشكل مستدام من أجل مستقبل أفضل. توفر مشاريعنا أساسًا لازدهار قطاعات أخرى في المجالات الحيوية مثل الإسكان والضيافة وتجارة التجزئة والتعليم والتجارة والخدمات اللوجستية. من خلال استثماراتنا، نضع تصورات جديدة للأماكن لتحقيق قدر أكبر من الاستدامة والارتقاء بالرفاهية وتجارب عملائنا ومجتمعاتنا.

ومع استمرارنا في تطوير أعمالنا بروح المسؤولية، نفخر بالقيام بدور أكبر من أي وقت مضى لتخطيط وتطوير أماكن أفضل في أوطاننا وخارجها وتحسين اقتصادنا الوطني. ولتحقيق هذه الغاية، نتعاون بشكل وثيق مع الحكومة والشركاء الاستراتيجيين الآخرين. نركز أيضًا على عوامل التمكين الرئيسية الأخرى - بداية من تحقيق أقصى استفادة من الابتكار وصولاً إلى الاستماع إلى العملاء والرد عليهم ودمج الاستدامة عبر سلسلة التوريد الخاصة بنا.

### أبرز الملامح الاقتصادية

#### تعزيز اقتصادنا الوطني

من خلال مشاركتنا في برنامج القيمة الوطنية المضافة، فإننا نعطي الأولوية للمشاركة مع مستشاري الأعمال المحليين والمقاولين والموردين (بما في ذلك الشركات الصغيرة والمتوسطة) لإعادة الاستثمار في الاقتصاد المحلي. يتوافق هذا مع هدف الشراء الرئيسي لدينا المتمثل في الاستعانة بالموردين المحليين متى أمكن. واعتبارًا من مايو 2022، اعتمدنا شهادة القيمة الوطنية المضافة كشرط إلزامي لجميع عقود شركة الدار، وخلال عام 2022، أعدنا ضخ 7.6 مليار درهم إلى الاقتصاد المحلي من خلال منح عقود لشركات معتمدة في برنامج القيمة الوطنية المضافة.

#### مساعدة مورديننا على المشاركة في مسيرة النجاح

نسعى لأن يتطور مورّدونا وينضموا إلينا في مسيرة النجاح. ولتحقيق هذه الغاية، فإننا ندعمهم بالتوجيه والتدريب، لمساعدتهم في الارتقاء بأدائهم مقابل متطلبات الاستدامة الخاصة بنا أثناء مرحلتي التأهيل المسبق والمشتريات. وترتكز دوراتنا التدريبية على شرح المتطلبات المحدثة لاستدامة المشتريات، مثل تحسين اختيار المواد المستدامة وذات انبعاثات الكربون المنخفضة.

في عام 2022، أجرينا تدريبات واستبيانات حول الاستدامة مع أكثر من 400 مورّد.

### المجتمع

تمثل مجتمعاتنا مواردنا الأكثر قيمة وتأثيرًا حيث تحظى تنميتها ورفاهيتها - بما في ذلك الصحة والسلامة والسعادة العامة - بأولوية قصوى في عملياتنا. بالإضافة إلى ذلك، نعطي الأولوية لدعم المجتمع من خلال اتباع نهج استراتيجي والتعاون مع الشركاء والاستثمار في مبادرات مختلفة لمساعدتهم على الازدهار. ونهدف إلى الإسهام

بتأثيرات إيجابية للجميع وإنشاء مجتمعات تزدهر حاليًا ومستقبلاً. نهدف إلى تركيز جهود موظفينا ومجتمعنا على إيجاد حلول للتحديات الاجتماعية والبيئية الحقيقية التي تؤثر على السكان والزائرين والموظفين وغيرهم من الشركاء. خلاصة الأمر أننا نسعى لإحداث تأثيرات إيجابية للجميع وإنشاء مجتمعات تزدهر حاليًا ومستقبلاً.

## أبرز الملامح الرئيسية لمجتمع الأعمال

### تطوير المدن المستدامة

عقدنا شراكة مع شركة دايمنونديفيلوبرز لتطوير أول مدينة مستدامة في أبوظبي على جزيرة ياس، تمتد على مساحة 397 ألف متر مربع. تم الإعلان عن المشروع الذي تبلغ تكلفته 1.8 مليار درهم إماراتي خلال أسبوع أبوظبي للاستدامة 2022 وتم إطلاقه رسميًا خلال أسبوع أبوظبي للاستدامة 2023. تتسم المدينة بميزات فريدة مثل احتوائها على منطقة معزولة محاطة بالأشجار وتجمعات سكنية وحديقة ذات بيوت زجاجية حيوية للزراعة الحضرية ومواقف سيارات مظلة وعربات كهربائية وهذا من شأنه وضع معيار للتطورات المستقبلية، مع تطبيق الدروس المستفادة في جميع مشاريع التطوير المستقبلية.

### نعمل معًا لتحقيق تأثير أكبر

في عام 2022، أعدنا صياغة رؤيتنا للمسؤولية الاجتماعية للشركات، حيث طرحنا استراتيجية جديدة للمسؤولية الاجتماعية للشركات ونموذجًا استثماريًا قائمًا على إطار عمل مبتكر.

يحتل التعاون الاستراتيجي مكانة بارزة في نهجنا المتبع لإيجاد تأثير اجتماعي وبيئي إيجابي لمجتمعات سعيدة وصحية وشاملة ومرنة ومبتكرة في جميع المناطق بدولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.

تم استثمار أكثر من	تم تأسيس أكثر من	تم أداء
42 مليون درهم	10	1135
في البرامج المؤثرة	الشراكات الاستراتيجية مع الشركاء الرئيسيين	ساعات التطوع للموظفين

## الموظفين والعاملين:

نحن ملتزمون برفاهية موظفينا والعاملين في جميع مراحل سلسلة القيمة لدينا، مع إعطاء الأولوية للصحة والسلامة المهنية في جميع عملياتنا، بداية من مواقع البناء إلى الفنادق والمراقب المجتمعية. ونسعى باستمرار لتحسين معاييرنا وتخصيص الموارد اللازمة لتوفير بيئة عمل آمنة. يمتد التزامنا برفاهية العمال إلى جميع عملياتنا بصورة مستمرة حيث نضع المعايير المناسبة ونحرص على تنفيذها باستمرار وندعم شركائنا في مراحل سلسلة التوريد لتحقيقها.

## أبرز المحاور الخاصة بالموظفين والعاملين

### نظام مراقبة رفاهية العمال

خلال عام 2022، أطلقنا الخط الساخن المجاني للتظلمات على مدار الساعة وطوال أيام الأسبوع للعمال المنتشرين في ثلاثة من مواقع مشاريعنا النشطة. وفي إطار عملية الإطلاق، عمل فريق رفاهية العمال بشكل وثيق مع فرق إدارة المشروع ومقاولي الأعمال العامة في الموقع لعقد أكثر من 50 جلسة تعريفية، بحضور أكثر من 6000 عامل حيث تمثل الهدف من هذه الجلسات إلى تعريف العاملين في الموقع بحقوقهم ومسؤولياتهم القانونية وكيفية استخدام الخط الساخن للإبلاغ عن المسائل المثيرة للقلق التي لم يتمكن أصحاب العمل من معالجتها. ويجري حاليًا إدراج المواد الخاصة برعاية العمال ذات الصلة أيضًا في المواد التعريفية الخاصة بمواقع العمل لضمان إطلاع العمال الجدد عليها.

يعد الخط الساخن للتظلمات أحد محاور نهجنا الشامل لرفاهية العمال، وقد وضعنا خططًا لإطلاقه تدريجيًا مع آليات تظلم أخرى في جميع مواقع شركة الدار بحلول عام 2024.

### الدار سكوير

في فبراير 2022، انتقلنا إلى الدار سكوير، مقر عملنا الجديد الواقع في جزيرة ياس حيث أعدنا استغلال منطقة غير مستخدمة داخل مساحة البيع بالتجزئة الرئيسية لدينا -ياس مول- لمقرنا الجديد. ولتعزيز جانب الاستدامة في هذا الاختيار، استخدمنا مكونات البناء الحالية، مثل الهيكل الرئيسي وألواح التغطية كلما كان ذلك ممكنًا. كان هدفنا إيجاد بيئة عمل ممتعة ومنتجة لجميع الموظفين. كان أحد الجوانب الرئيسية للتصميم هو ضمان شعور الموظفين بالراحة والقيمة في العمل. نؤمن أن القوى العاملة السعيدة التي تشعر بقيمتها تؤدي نتائج أفضل. ولتحقيق ذلك، أدرجنا وسائل للراحة مثل صالة ألعاب رياضية ودار حضانه للأمهات ومقهى مركزي حيث تتيح للموظفين التواصل اجتماعيًا وتناول الأطعمة والمشروبات الصحية.

### البيئة

ثمة فرص سانحة للعناية بالبيئة في جميع مراحل سلسلة القيمة العقارية، والتي نهدف إلى تحديدها وتحقيق أقصى استفادة منها بدءًا من تطوير تصميمات مباني أكثر توافقًا مع البيئة إلى فرض استخدام مواد ذات درجة انبعاث كربوني منخفضة، ومن تخطيط مجتمعات أكثر استدامة إلى تعديل الأصول الحالية لزيادة كفاءة الطاقة.

من خلال الارتقاء المستمر بتصميماتنا وتعديل أصولنا لتكون ذات درجة انبعاث كربوني منخفضة في العمليات، فإننا ندمج الاستدامة في جوهر المباني والأماكن التي ننشئها. ونحرص أيضًا على تطبيق التقنيات الجديدة ودمج الممارسات المستدامة واكتساب الثقافة البيئية. ومن خلال العمل مع شركائنا، نريد أن يكون لنا تأثير بيئي إيجابي متزايد بخفض استهلاك الموارد وتقليل انبعاثات الكربون وحماية التنوع البيولوجي.

## أبرز الملامح الرئيسية للبيئة

### توسعة نطاق مشروع التعديل التحديتي الأصول لزيادة كفاءة الطاقة .

تم إطلاق مشروعنا الخاص بتحديث أصولنا في أوائل عام 2022، بهدف تقليل استهلاك الطاقة وانبعثات الكربون في مختلف فئات الأصول. خططنا في الأساس لاستهداف 80 أصلاً تتضمن منازل ومكاتب ومحلات تجارية وفنادق ومدارس. وبسبب ظروف غير متوقعة، أُجريت تعديلات على نطاق المشروع بين مرحلتي الإطلاق والبدء الفعلي، مما أدى إلى تخفيض عدد الأصول من 80 إلى 54.

في منتصف عام 2022، قمنا بالبناء على النطاق الأولي للمشروع، حيث أعلننا عن استثمار إضافي بقيمة 25 مليون درهم في مشاريع تحديث للأصول لتحسين كفاءة الطاقة في 13 من مجتمعاتنا السكنية، ليصل إجمالي الأصول إلى 67. وسيساعد هذا الاستثمار الإضافي على تقليل استهلاك الطاقة والماء للملاك والمستأجرين كجزء من جهودنا المستمرة لجعل مجتمعاتنا أكثر كفاءة في استخدام الطاقة والحفاظ على البيئة.

مشروع التعديل التحديتي
18 أصول سكنية
5 أصول تجارية
23 أصول للبيع بالتجزئة
13 فندقاً
8 مدارس
الإجمالي 67

### أنظمة الطاقة الشمسية الهجينة

خلال عام 2022، عكفنا على توسيع نظام الطاقة الشمسية والهجينة من أجل إمداد مكاتب مواقع الإنشاءات بالطاقة في مشروعين إضافيين، وهما غرف والمرحلة الثانية من منتجع القرم. وقد استند ذلك على المشروع التجريبي الناجح في بني ياس، والذي أطلقناه في أكتوبر من عام 2021. وبدايةً من ديسمبر 2022 ساعدنا ذلك على تخفيض 199 طنًا من انبعثات ثاني أكسيد الكربون عن طريق توليد 61,021 كيلو وات في الساعة من الطاقة الشمسية النظيفة.