



# تطوير مجتمعاتنا



## في هذا التقرير

## تقرير الإدارة

## نموذج العمل

## جغرافيتنا

## أبرز الإنجازات في عام 2023

## وجهاتنا الرائدة..

## كلمة رئيس مجلس الإدارة

## كلمة الرئيس التنفيذي

## نظرة عامة على السوق

## الإطار الاستراتيجي

## ملخص الاستدامة

## بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

## الدار للتطوير

## الدار للاستثمار

## إدارة المخاطر

## إمقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## الحوكمة

## مجلس الإدارة

## فريق الإدارة التنفيذية

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023

## البيانات المالية

## تقرير مجلس الإدارة

## تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي

## بيان المركز المالي الموحد

## بيان الربح أو الخسارة الموحد

## بيان الدخل الشامل الموحد

## بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

## بيان التدفقات النقدية الموحد

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

www.aldar.com

## تقارير إضافية

التقرير التاليان مكملان

لتقريرنا السنوي لعام 2023

## تقرير الاستدامة



أنقر هنا للانتقال  
إلى تقرير الاستدامة ←

## تقرير الشركاء 2022/2023



انتقل إلى  
موقع الابتكار ←

قم بزيارة موقع  
علاقات المستثمرين ←

3	جغرافيتنا
4	أبرز الإنجازات في عام 2023
6	وجهاتنا الرائدة
8	كلمة رئيس مجلس الإدارة
14	كلمة الرئيس التنفيذي
15	نظرة عامة على السوق
17	إطار العمل الاستراتيجي
33	ملخص الاستدامة
38	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
46	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## نموذج العمل

تعتبر الدار العقارية شركة رائدة في مجال تطوير وإدارة واستثمار العقارات. وتمارس الشركة أنشطتها عبر قطاعي أعمال أساسيين يتمثلان في شركتي "الدار للتطوير" و"الدار للاستثمار".

اقرأ المزيد على الصفحة 48 ←

## دولياً

سوديك، مصر  
لندن سكوير، المملكة المتحدة

## خدمات إدارة المشاريع

وحدة إدارة المشاريع نيابة عن حكومة أبوظبي

## التطوير العقاري والبيع

وحدة التشييد بغرض البيع في دولة الإمارات

## الدار للتطوير



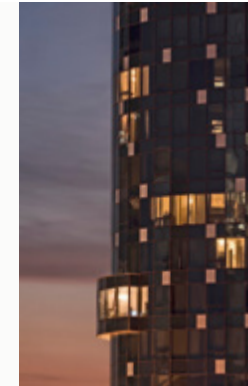
القيمة السوقية  
42.1 مليار  
درهم



وكالة موديز  
للتصنيف الائتماني

Baa2

## الدار للاستثمار



## الاستثمار العقاري

تشمل محفظة الأصول ما يلي:

- التجزئة
- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- الخدمات اللوجستية

الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م.  
حاصلة على تصنيف Baa1 من وكالة موديز للتصنيف الائتماني.

## الضيافة والترفيه

تشمل محفظة الأصول ما يلي:

- الفنادق
- ملاعب الجولف
- الرفاهية

## التعليم

تشمل محفظة الأصول ما يلي:

- مدارس مملوكة ومدارة من قبل الدار
- مدارس مدارة من قبل الدار

## العقارات

تشمل محفظة الأصول ما يلي:

- إدارة المرافق
- إدارة العقارات
- الخدمات المتكاملة للمجتمعات السكنية

## الأخرى

تشمل محفظة الأصول ما يلي:

- الائتمان الخاص
- العمل المشترك
- استثمارات أخرى

اقرأ المزيد على الصفحة 64 ←

1. تمتلك الدار، ضمن تحالف مع شركة أبوظبي القابضة (ADQ)، 85.5% في شركة "سوديك"، (تبلغ حصة الدار 59.9%).

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## مفتاح الخارطة

الدار للتطوير

## الدار للاستثمار

- التجزئة
- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- العقارات الصناعية واللوجستية
- الضيافة والترفيه
- التعليم
- الدار للعقارات
- أخرى

# توسع جغرافي يعزز النمو ويوسع نطاق الأعمال

حققت الدار العقارية نمواً قوياً في سوقها الرئيسي في أبوظبي، بينما عززت حضورها في أسواق دبي ورأس الخيمة، حيث قدمت خدمات فريدة من نوعها.





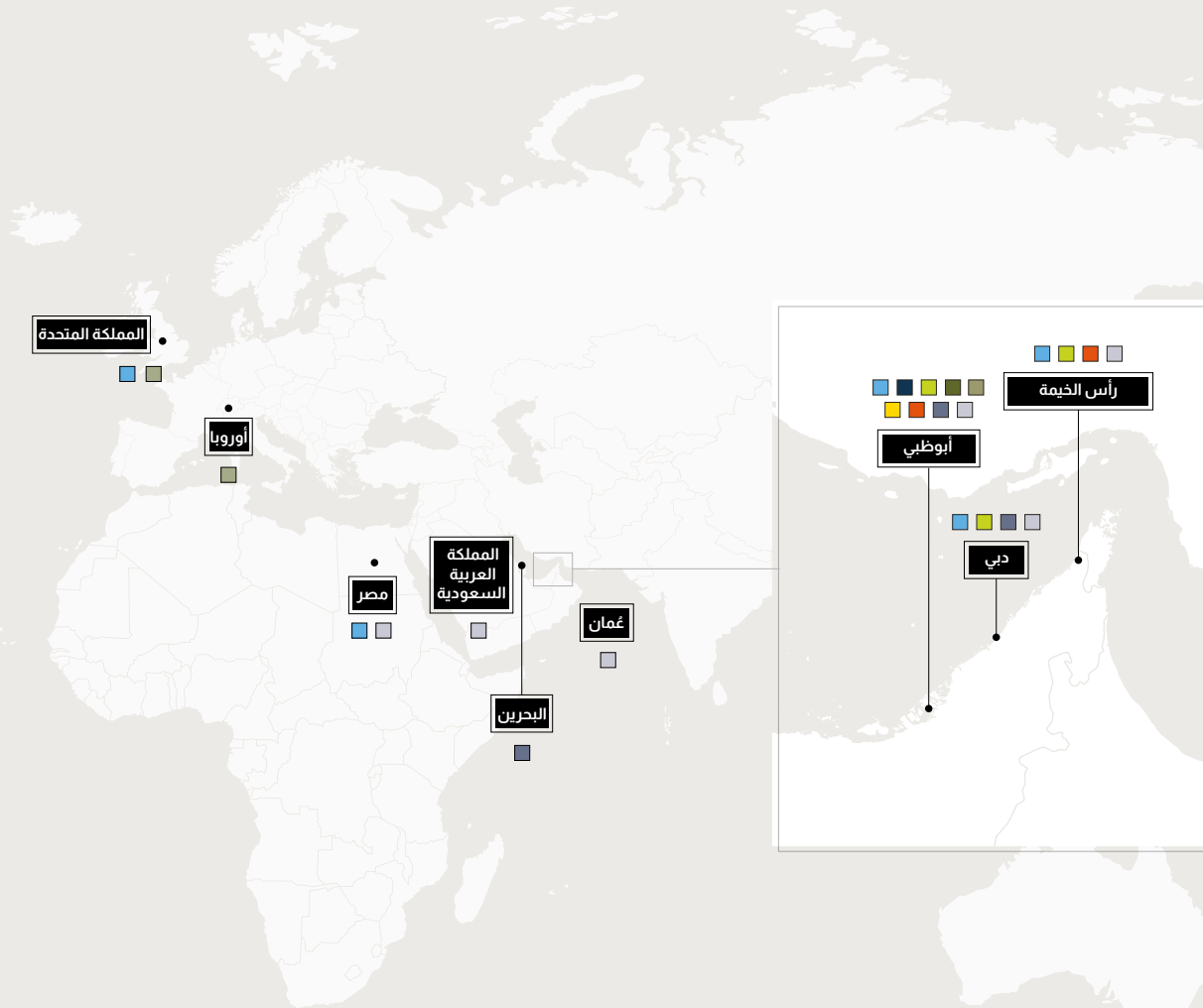
## جغرافيتنا (تتمة)

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

واصلت الدار العقارية في عام 2023 تعزيز مسارها بثبات كمجموعة رائدة في قطاع العقارات المتكاملة، حيث تستخدم منصتها الفريدة لتسريع وتيرة النمو من خلال توسيع نطاق أعمالها وتنويعها بشكل كبير على مستوى القطاعات والمناطق الجغرافية.



## مفتاح الخارطة

الدار للتطوير

## الدار للاستثمار

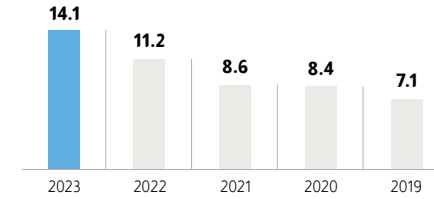
- التجزئة
- العقارات السكنية
- العقارات التجارية
- العقارات الصناعية واللوجستية
- الضيافة والترفيه
- التعليم
- الدار للعقارات
- أخرى

## أبرز الإنجازات في عام 2023

## مؤشرات الأداء المالية الرئيسية

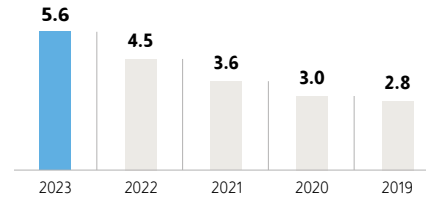
الإيرادات (مليار درهم)

14.1 مليار درهم



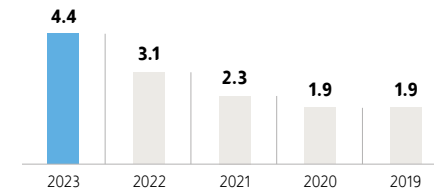
إجمالي الأرباح (مليار درهم)

5.6 مليار درهم



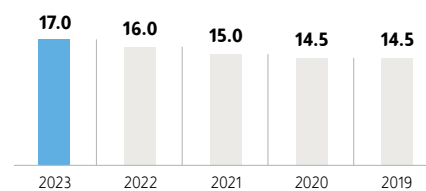
صافي الأرباح (مليار درهم)

4.4 مليار درهم



توزيعات الأرباح لكل سهم (فلس)

17.0 فلس



ربحية السهم

48.6 فلس

القيمة الإجمالية للأصول

72.9 مليار درهم

## مؤشرات الأداء الرئيسية المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

بناء أماكن مستدامة

13%

الحد من الانبعاثات الكربونية عبر 27 مشروع

100%

تحديد انبعاثات النطاق 2 من خلال شهادات الطاقة النظيفة

64

شركة وقّعت على التعهد المناخي للقطاع العقاري

تحقيق قيمة اجتماعية

41

طالب تم دعمهم عن طريق برنامج "ثرايف" للمنح الدراسية

1.5 مليون درهم

قيمة التبرعات للمبادرات الإنسانية من خلال الملل الأدمر الإماراتي

42%

نسبة التوطين في الشركة

بناء إرث من الالتزام بالمسؤولية

0.035

معدل تكرار الإصابات المضيفة للوقت في مواقع البناء لكل مليون ساعة عمل

100%

فحص المقاولين وامتثالهم لمعايير سلامة ورفاه العمال

500 مليون دولار

إصدار أول صكوك خضراء



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## أبرز الإنجازات في عام 2023 (تتمة)

## المراجعة التشغيلية

◀ شاهدوا مقطع الفيديو ←

## الربع الأول

- إطلاق مشروع المدينة المستدامة في جزيرة ياس، أبوظبي
- إطلاق خطة صافي الانبعاثات الصفري الشاملة لإزالة الكربون من أعمالها وأصولها
- توسيع محفظة الأراضي الاستراتيجية في أبوظبي عبر الاستحواذ على جزيرة الفهيذ
- إبرام شراكة استراتيجية مع دبي القابضة لدخول سوق العقارات في دبي
- إطلاق مبادرة تعهد المناخ العقاري لدعم مبادرة استراتيجية الإمارات للحد من انبعاثات

## الربع الثاني

- إصدار أول صكوك خضراء بقيمة 500 مليون دولار أمريكي لمدة عشر سنوات
- الاستحواذ على شركة بساتين للتنسيق الحدائق لتوسيع نطاق خدمات منصة "الدار للعقارات"

## الربع الثالث

- إطلاق مشروع بلغيم السكني بالشراكة مع هيئة أبوظبي للإسكان
- الإعلان عن زيادة الاستثمار بقيمة مليار درهم لإعادة تطوير الجيمي مول والحمرا مول
- دعم مجموعة التزام لإدارة الأصول في منصة الدار العقارية، لتصبح أكبر شركة لإدارة العقارات والمرافق على مستوى المنطقة
- الإعلان عن توسيع محفظتها التعليمية عبر استثمارات بقيمة 350 مليون درهم
- الاستحواذ على شركة أبوظبي الأول العقارية، إحدى شركات بنك أبوظبي الأول، لتوسيع محفظة الدار للعقارات

## الربع الرابع

- إطلاق جنان، أول مجمع سكني في دبي
- إطلاق وحدات نوبو ريزيدنسز السكنية الفاخرة في جزيرة السعديات بأبوظبي
- إطلاق مشروع نيكي بيتش ريزيدنسز السكني على جزيرة المرجان في رأس الخيمة
- الاستحواذ على شركة لندن سكوير، شركة التطوير العقاري في المملكة المتحدة، لتعزيز استراتيجية توسعها الدولية
- تشكيل تحالف استراتيجي مع مبادرة وآريس لتأسيس منصة جديدة لاستثمار مليار دولار أمريكي في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية في أوروبا



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	<b>وجهاتنا الرائدة</b>
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## وجهاتنا الرائدة...

اكتسبت الدار العقارية سمعة عالية في تصميم وتطوير وجهات رائعة للعيش والعمل والتسوق والتعلم والزيارة.



### ...للعمل

تشمل محفظتنا التجارية التي تضم بشكل أساسي مساحات من الفئة الأولى، مجموعة من أكثر معالم أبوظبي شهرة، مثل مبنى الدار HQ، وسوق أبوظبي العالمي، تجذب تلك المعالم المستأجرين رفيعي المستوى من دولة الإمارات ومنطقة الخليج، ويشمل ذلك هيئات حكومية في أبوظبي، وكبرى الشركات متعددة الجنسيات.

### ...للتعلم

نحن المجموعة التعليمية الرائدة في أبوظبي، حيث نوفر تجربة تعليمية شاملة ومبتكرة تلهم وتمكّن المجتمعات من خلال مجموعة مدارس وأكاديميات الدار.



### ...للعيش

تضم محفظتنا السكنية مجموعة متنوعة من المشاريع ذات الجودة العالية والواقعة في مناطق استراتيجية في أنحاء أبوظبي، ودبي، ورأس الخيمة، وهي مصممة لتناسب مختلف الأذواق وفئات المستأجرين، سواء المهنيين الأفراد، أو الأسر الكبيرة. كما يضم القسم الخاص بإدارة الأصول في الشركة محفظة سكنية كبيرة يتم تأجيرها للمستأجرين من الأفراد والشركات.



### ...للتسوق

وجهات متميزة، بدءاً بمعالم التسوق مثل مركز ياس للتسوق والجيمي مول، وانتهاءً بمجمعات تسوق أصغر حجماً بجوار مجمعاتنا السكنية، وبذلك تلي محفظتنا في قطاع التجزئة احتياجات المستأجرين والمستهلكين بمختلف فئاتهم.



### ...للزيارة

توفر فنادق ومنتجعات الدار - سواء تلك المطلة على الرمال البيضاء في جزيرة نوري أو المحاطة بالرمال الذهبية في منتجج "دليل تري من هيلتون" وفندق "ريكسوس باب البحر" في رأس الخيمة - تجارب متنوعة، مفصلة خصيصاً لرغبات الضيوف تشمل الشواطئ الهادئة، والصحاري النائية، ومراكز المدن النابضة بالحياة، وملاعب الجولف ذات المواصفات العالمية.





## وجهاتنا الرائدة للعيش

SAADIYAT  
GROVE

مشروع "غروف ديستركت" هو مشروع سكني جديد ومتميز يوفر لسكانه أسلوب حياة راقي في قلب المنطقة الثقافية لجزيرة السعديات في أبوظبي.

مشروع "غروف ديستركت" هو مشروع سكني جديد ومتميز يوفر لسكانه أسلوب حياة راقي في قلب المنطقة الثقافية لجزيرة السعديات في أبوظبي. ويقع المشروع 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.

يشمل المخطط الرئيسي للمشروع 612 شقة سكنية في خمسة مبانٍ ضمن ثلاثة مناطق تعكس مفاهيم الفخامة، وأسلوب الحياة، والعمارة.

**"يُعدّ "غروف ديستركت" أحدث المجمّعات السكنية لشركة الدار في سعديات غروف، الذي يأتي استكمالاً للإطلاق الناجح لمجمع "اللوفر أبوظبي ريزيدنسز" السكني الفاخر. ومن المقرر أن يُضفي المشروع الجديد المزيد من الحيوية على نمط الحياة العصري الذي تتميز به الجزيرة. وستستقطب الواجهة الجديدة السكان الباحثين عن مجتمع حيوي يحتفي بالفن والثقافة والتجزئة والترفيه بجميع أنواعها وأشكالها."**

جوناثان إيميري

الرئيس التنفيذي لشركة الدار للتطوير

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	<b>وجهاتنا الرائدة</b>
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	<b>وجهاتنا الرائدة</b>
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## وجهاتنا الرائدة للعمل



سوق أبوظبي العالمي هو مركز مالي دولي رائد حائز على العديد من الجوائز، ويمارس أنشطته على جزيرتي المارية والريم، ويعد أحد أكبر المجمعات المالية في العالم.

في عام 2022 استحوذت الدار على أربعة أبراج تجارية رئيسية من الفئة الأولى وبرج المارية في سوق أبوظبي العالمي. وفي عام 2023 دخلت الدار في اتفاقية لمشروع مشترك مع "مبادلة" بهدف تطوير أصول تجارية جديدة في سوق أبوظبي العالمي.

**”أبراج المكاتب في سوق أبوظبي العالمي هي أصول فريدة في أبوظبي، وتقع في وسط المجمّع المالي حيث تسهم في تنويع عقاراتنا التجارية ومصادر دخلنا.“**

طلال الذيابي  
الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية





## وجهاتنا الرائدة للتعليم



الجمع بين التقاليد والابتكار يضمن أن تحافظ مدرسة كرانلي على أجواء سعيدة ومريحة تتيح للأطفال الاستمتاع بالتعلم وتحقيق أهدافهم.

تم افتتاح مدرسة كرانلي في جزيرة السعديات أبوظبي في سبتمبر من عام 2014، وهي تقدم تجربة رائدة في التعليم وفقاً للمنهج البريطاني الدولي لطلابها من المرحلة التأسيسية الأولى في الحضنة وحتى السنة 13، حيث تولى عناية خاصة بالتنمية الفكرية، والفنية، والرياضية، والاجتماعية للأطفال، وعافيتهم بشكل عام. وفي عام 2023، قامت مدرسة كرانلي بتوسيع حرمها لرفع طاقتها الاستيعابية.

**”أنا فخور بكوني جزءاً من المجتمع السعيد والشامل لهذه المدرسة في الوقت الذي نحتفي فيه بالثقافات والرؤى المتعددة والملهمة التي ترسم معالم تجربتنا التربوية. في عصر العولمة الحالي، أصبح التكيف والمرونة والتفاهم بين الثقافات مسألة أساسية.“**

تريسي كراودر - كلوي  
مدير المدرسة

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	<b>وجهاتنا الرائدة</b>
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للقرارات العامة

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	<b>وجهاتنا الرائدة</b>
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## وجهاتنا الرائدة للتسوق



ياس مول هو أكبر مركز للتسوق في جزيرة السعديات أبوظبي، ويوفر للزوار من مقيمين وسياح على حد سواء تجربة رائعة في التسوق، وتناول الطعام، والتسليّة تحت سقف واحد.

استثمرت الدار في عام 2022 حوالي 500 مليون درهم في إطار خطة تهدف لتجديد ياس مول، وأسفرت عن زيادة في إشغال المساحات، وأعداد الزوار والمتسوقين، والمبيعات. وقد أعلنت الدار في عام 2023 عن خطة استثمارية بقيمة 500 مليون درهم لتجديد الجيمي مول في العين، والحمرا مول في رأس الخيمة.

**“أصبح ياس مول وجهة حيوية تقدم تجارب مشوقة سواء على مستوى التسوق، أو التسليّة، أو تناول الطعام. وهو يضم مجموعة من العلامات التجارية العالمية. ويساهم ياس مول في تحقيق قيمة مستدامة للدار العقارية وللملايين الزوار الذين يستضيفهم كل عام.”**

جاسم صالح بوصيب  
الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار

شاهدوا مقطع الفيديو



## وجهاتنا الرائدة للزيارة

NURAI ISLAND  
ABU DHABI

منتجع نوراي هو وجهة فاخرة تم إنشاؤها على جزيرة خاصة، ويضم منتجعاً صحياً بمواصفات عالمية، وخمسة مطاعم تجمع بين الأطفمة الفاخرة والوجبات السريعة، بالإضافة إلى نادٍ شاطئي، وبرنامج سنوي حافل بالأنشطة البحرية والبرية.

توفر نوراي مطاعم راقية تعد مثالية للأسرة والأصدقاء، ويقدم لك منتجع نوراي الصحي الحائز على جوائز الاهتمام والعناية التي تستحقها وفقاً لاحتياجاتك ورغباتك، فضلاً عن مجموعة من الأنشطة البرية والبحرية الممتعة، والشواطئ الخلابة.

**”بفضل تجربة الضيافة الفاخرة والفريدة التي يوفرها، يجذب منتجع جزيرة نوراي الضيوف من مختلف أنحاء المنطقة والعالم.“**

جاسم صالح بوصبيح  
الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	<b>وجهاتنا الرائدة</b>
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

شاهدوا مقطع الفيديو

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
46	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للقطاعات العامة

## كلمة رئيس مجلس الإدارة



# حفز تحقيق القيمة على نطاق واسع وبخطى متسارعة

ونتيجة لهذا التوسع والأداء الاستثنائي في محفظة أعمالنا الأساسية، فقد حققنا زيادة بنسبة 41% في صافي الأرباح لتصل إلى 4.4 مليار درهم، ليصل إجمالي الأرباح الموزعة إلى 1.3 مليار درهم.

وأوّد بالنيابة عن مجلس إدارة الدار وفريق الإدارة التنفيذية وجميع الموظفين فيها، أن أتقدم بالشكر إلى صاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان 'حفظه الله'، رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة وحاكم إمارة أبوظبي، وصاحب السمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي، ورئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي، على دعمهما المستمر ورؤيتهما الرشيدة.

كما أتوجه بخالص الشكر إلى عملائنا على ثقتهم في علامة الدار، وجميع موظفيها على دورهم المحوري الذي لولاه لما حققنا هذا النجاح المشترك.

**معالي محمد خليفة المبارك**  
رئيس مجلس إدارة الدار العقارية

ونسهم الأولويات الاستراتيجية التي تتبناها حكومة الإمارات في توفير العديد من الفرص التجارية والاجتماعية، وباعتبار الدار مساهماً فعّالاً ورائداً في قطاع العقارات فإننا نعمل على اغتنام هذه الفرص بما يخدم أعمالنا في هذا القطاع الحيوي، وتنفذ الحكومة خطاً واضحة، لا سيما في القطاع الخاص، ترمي إلى حفز تدفقات رأس المال، وتوفير بيئة تحتية بمعايير عالمية، والاستثمار في مصادر الطاقة المتجددة والتنظيفة لتحقيق اقتصاد خالي من الانبعاث الكربوني بحلول عام 2050، بالإضافة إلى تنمية المواهب الإماراتية، وتحقق تلك الخطط اقتصاداً حيوياً ومتنووعاً سيسهم في حفز الطلب على العقارات عالية الجودة في السنوات المقبلة، وتمتع الدار بمكانة متميزة تخوّلها تقديم مشاريع تسهم في إحراز التقدم الاجتماعي والاقتصادي في الدولة.

برزت الدار خلال عام 2023 باغتنام العديد من الفرص التي ظهرت ضمن أبوظبي وخارجها متبوعة خطة توزيع مدروسة لرأس المال، وعمليات استنواذ استراتيجية، ومفاهيم مبتكرة.

وفي إطار سعيها المتواصل لتنفيذ خطط النمو الطموحة، قامت الدار بتوسيع نطاق تواجدتها خارج أبوظبي من خلال دخول أسواق جديدة مثل دبي، ورأس الخيمة، والمملكة المتحدة.

وضمن سوق أبوظبي، واصلنا المضي قدماً في أجندة النمو الخاصة بنا، حيث أطلقنا 14 مشروعاً سكنياً جديداً، وأصبحتنا المشغل الرئيس الأكبر أعمال إدارة العقارات والمرافق المتكاملة في المنطقة، كما عززنا مكانتنا كلاعب رائد في قطاعات التعليم، والضيافة، والترفيه، وأصول التجزئة، والأصول اللوجستية، والمساحات المكتبية.

تسارعت وتيرة أعمال الدار بشكل ملحوظ لتحقيق نمواً قياسيًّا وإنجازات بارزة خلال عام 2023، كما واصلت تحقيق قيمة كبيرة لمساهميها بالتزامن مع تحقيق أولوياتها الإستراتيجية للنمو والتوزيع والاستدامة.

واستطاعت الدار تحقيق هذه الإنجازات في ظلّ الأسس الاقتصادية الداعمة والمتطورة التي تتمتع بها دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي ساهمت في ترسيخ مكانتها كوجهة عالمية للاستقرار والعمل والاستثمار.

وقد حققت الإمارات ازدهاراً قياسيًّا في المجال الاقتصادي بفضل سلسلة من المبادرات التي أجرتها كجزء من برنامج التحول الوطني، بما في ذلك توفير الإقامة الذهبية وتقديم مجموعة من السياسات الداعمة للأعمال، الأمر الذي ساهم في خلق بيئة مزدهرة حاضنة للأعمال، وتوفير الظروف المواتية لازدهار سوق العقارات.

**تسارعت وتيرة أعمال الدار بشكل ملحوظ لتحقيق نمواً قياسيًّا وإنجازات بارزة خلال عام 2023، كما واصلت تحقيق قيمة كبيرة لمساهميها بالتزامن مع تحقيق أولوياتها الإستراتيجية للنمو والتوزيع والاستدامة.**



## كلمة الرئيس التنفيذي

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	<b>كلمة الرئيس التنفيذي</b>
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

# ”تحرز شركة الدار تقدماً ملحوظاً في تنفيذ استراتيجيتها الرامية إلى تحويل الشركة إلى لاعب عالمي بارز في قطاع العقارات.“

طلال الذيابي، الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية

تحرز شركة الدار تقدماً ملحوظاً في تنفيذ استراتيجيتها الرامية إلى تحويل الشركة إلى لاعب عالمي بارز في قطاع العقارات. ونواصل الاعتماد على نقاط القوة المؤسسية الرئيسة كالميزانية العمومية القوية، والنهج المدروس لعقد الصفقات وتوزيع رأس المال، والقدرة المستمرة على رفد السوق بأحدث المشاريع بما يتماشى مع طلب العملاء ويخدم الاحتياجات المتنوعة لمجتمعنا.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	<b>كلمة الرئيس التنفيذي</b>
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للقرارات العامة

## كلمة الرئيس التنفيذي (تتمة)

## معدلات نمو عالية

تحسّن نطاق عمل الشركة بشكل قياسي مقارنة بما كانت عليه قبل خمس سنوات، وارتفعت مبيعات المشاريع التطويرية في عام 2023 بمقدار 10 أضعاف عن عام 2018، كما ارتفع إجمالي قيمة أصول محفظة الدار من العقارات الاستثمارية بأكثر من 50%، وتضاعف صافي الأرباح ليسجل 4.4 مليار درهم، ولقد حققت مشاريع التطوير المتراكمة للمجموعة أو الإيرادات المتراكمة التي سيتم تسجيلها بالتزامن مع تقدّم تنفيذ مشاريعنا مستوى قياسياً حيث وصلت الآن إلى 36.8 مليار درهم، مما يبشر بنمو إيرادات المجموعة خلال السنتين إلى الثلاث سنوات المقبلة.

ولقد شهدنا هذا النمو الهائل خلال فترة زمنية قصيرة عبر جميع منصاتنا الأساسية، مما أدى إلى تنوع الأصول وتوسيع نطاق العمل في مختلف المناطق الجغرافية، وتعزيز مرونتنا على المدى الطويل.

ولقد تضاعفت قيمة مبيعات الدار للتطوير هذا العام مقارنة بعام 2022، مدفوعةً بالطلب القوي ضمن سوقنا المحلي في أبوظبي، وكذلك ضمن باكورة مشاريعنا في أسواق دبي ورأس الخيمة، ولقد تمكّنت الدار من الوصول إلى قاعدة عملاء أوسع، واستقطاب مجموعة كبيرة من المشترين الدوليين الذين اكتشفوا مكانة دولة الإمارات العربية المتحدة كوجهة مثالية للاستثمار والاستقرار.

## الاستثمار في محفظة الأصول

واصلت الدار للاستثمار تفوقها في مجال إدارة الأصول، واستثمرت الشركة في جميع أقسام محفظة الأصول العقارية لتحسين قيم الإيجار ورأس المال، وتعزيز كفاءة الموارد، واستطاعت تحقيق زيادة كبيرة في معدل الإشغال من خلال استراتيجيات التأجير الفعّالة. وقد حققت خطة تجديد ياس مول نجاحاً باهراً، حيث أدت إلى بلوغ معدل إشغال شبه كامل وإقبال كبير، كما ارتفع معدل الإشغال في الأبراج التجارية في سوق أبوظبي العالمي ضمن المركز المالي في أبوظبي من 79% إلى 96% بعد أن استحوذت عليها الدار في منتصف عام 2022.

ومن خلال عمليات الاستحواذ الرئيسية على مدى العامين الماضيين، وسّعت الدار أعمالها بسرعة قياسية في القطاعات الرئيسية، بما في ذلك قطاع الأصول اللوجستية، وإدارة العقارات والمرافق، وقطاعي الضيافة والتعليم، وسنواصل هذه المنصات مسيرة توسعها لتغدو أعمالاً أو شركات مستقلة في السنوات المقبلة، مع استكمال دورها الأساسي في إضافة قيمة إلى محافظتنا العقارية الاستثمارية.

وتستفيد الدار من نقاط قوتها في مجال التطوير وإدارة الأصول عبر استثمار مشروع بقيمة 5 مليارات درهم من أصول تجارية وتجزئة وضيافة في دولة الإمارات العربية المتحدة، ومن المقرر استكمالها خلال الفترة المقبلة الممتدة بين ثلاث إلى أربع سنوات. كما خصصت الشركة مليار درهم لتطوير واستثمار الأصول اللوجستية في جميع أنحاء الدولة.

وفي الوقت ذاته، نسعى إلى اغتنام الفرص خارج دولة الإمارات العربية المتحدة، فبعد استثمارنا في شركة "سوديك" للتطوير العقاري المصرية قبل عامين، استحوذنا على شركة "لندن سكوير" للتطوير العقاري البريطانية في عام 2023، كما استثمرنا في الائتمان العقاري الخاص إلى جانب "مبادلة" و«أرس مانجمنت»، ودخلنا في شراكة مع مجموعة "كارلايل" للاستثمار في المستودعات ومرافق التخزين الذاتي، وفيما يخص مشهد الأعمال الدولي، فإن أثرنا على هذا الصعيد يُعد جزءاً إضافياً ومهماً من محفظة أعمالنا المتنوعة والمتنامية، مما يعزز عمليتنا الأساسية في الإمارات من خلال الانفتاح على الأسواق الناضجة، كما أن استراتيجيتنا إعادة الفوائد إلى أعمال شركة الدار في دولة الإمارات، يُعد ركيزة أساسية في منهجيتنا. سواء كان ذلك من خلال شبكة مبيعات موسعة، أو عبر التعاون في مشاريع تطويرية جديدة، أو من خلال تبادل الخبرات في الاتجاهات التي ترسم مسار الأسواق الكبرى، مثل التجارة الإلكترونية، ومرونة سلسلة التوريد، والتحول الرقمي.

وبعد أداء مالي قوي آخر في عام 2023، أصبحت شركة "الدار" في موقع مناسب لتحقيق استفادة أكبر من مشهد النمو المزدهر في دولة الإمارات في ضوء السنوات المقبلة، حيث تواصل الدولة تأسيس برنامج ضخم يهدف لإضفاء المزيد من التنوع على الاقتصاد واستثمار ما يصل إلى 200 مليار درهم في مجال انتقال الطاقة بحلول عام 2030.

كما أننا نعمل لأجل بناء شركة ملتزمة بتنفيذ أفضل الممارسات المتعلقة بالحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، وذلك في إطار تعزيز المرونة وخدمة أهداف مختلف أصحاب المصلحة، بما في ذلك مجتمعنا وموظفينا وشركاء الأعمال والمستثمرين؛ بدعمنا في ذلك قوة الميزانية العمومية وإمكانية الوصول إلى رأس المال العالمي، مسترشدين بخطينا الرامية لتحقيق الحياض الصفري التي تم إطلاقها في عام 2023، والتي أرسيت معياراً إقليمياً وقطاعياً جديداً يدفع عجلة تطوّر القطاع الخاص في إطار العمل المناخي.

وأود أن أعتنم هذه الفرصة لأعرب عن تقديري لمجلس الإدارة في شركة الدار العقارية، برئاسة معالي محمد خليفة المبارك، لتوجيهاتهم ودعمهم المستمر، وتنطّلغ إلى عام آخر بعد نجاحات عظيمة معاً.

## طلال الذيابي

## الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية

# نظرة عامة على السوق

نحن نعمل في بيئة تشهد تغيرات متسارعة. من خلال فهم الاتجاهات الرئيسية، يمكننا الاستفادة من الفرص الواعدة عند ظهورها واتخاذ إجراءات سريعة لتقليل المخاطر التي تتعرض لها أعمالنا عند الضرورة.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	<b>نظرة عامة على السوق</b>
18	التطوير الكلي لدولة الإمارات
20	التطوير الكلي لسوق الإمارات
20	العقارات السكنية
22	العقارات التجارية
24	التجزئة
26	الضيافة
28	العقارات الصناعية
29	التعليم
30	التطوير الكلي لسوق جمهورية مصر
32	التطوير الكلي لسوق المملكة المتحدة
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة



## نظرة عامة على السوق (تتمة)

## التحليل الكلي لدولة الإمارات

تتبعس استجابة حكومة الإمارات السريعة والفعالة لجائحة كوفيد، إلى جانب إعادة الانفتاح السريع لاقتصادها، في أرقام النمو الأخيرة والتدفق المستمر للشركات العالمية والأفراد ذوي الملاحة المالية العالية ورجال الأعمال والمهنيين الدوليين إلى الدولة، وتستمر الآثار المفيدة للتغيرات الاجتماعي التي حدثت مؤخراً، واستحداث أنظمة التأشيرات الجديدة المبتكرة، ولوائح ملكية الشركات المعذلة، والنظرة الإيجابية العامة، في تعزيز جاذبية دولة الإمارات كوجهة رئيسية للعيش والسياحة وممارسة الأعمال.

استمرت الحكومة في دفع أعمال الخصخصة، مع قيام العديد من المنظمات الحكومية المحلية بإكمال العروض العامة الأولية عبر عمليات الإدراج المحلية، مما عزز مكانة دولة الإمارات كمركز مالي. وشهد عام 2023 دخول العديد من الكيانات المالية الدولية البارزة، بما في ذلك البنوك الاستثمارية وصناديق التحوط، بهدف الاستفادة من التدفق المتزايد لرأس المال إلى المنطقة.

استمرت جهود الدولة للتخفيف من مخاطر سلسلة التوريد وتعزيز التحالفات التجارية بشكل مطرد طوال العام الماضي، حيث شملت أبرز الإنجازات توقيع اتفاقية الشراكة الاقتصادية الشاملة مع تركيا في مارس، وتتماشى هذه التطورات مع مشاريع الخمسين في دولة الإمارات، وهي مجموعة من المبادرات الاستراتيجية التي تهدف إلى دفع البلاد إلى المرحلة التالية من النمو الاقتصادي المستدام.

على الرغم من الانكماش الاقتصادي العالمي بشكل عام على مدى الأشهر الـ 12 الماضية، فإن دولة الإمارات في طريقها لتحقيق نمو قوي في الناتج المحلي الإجمالي بنحو 3.1% خلال عام 2023.

ومن المتوقع أن يتسارع هذا النمو إلى 4% في عام 2024، نتيجة لزيادة حصص الإمداد من منظمة البلدان المصدرة للبترول "أوبك"، وتعتزم دولة الإمارات تمديد خفض إنتاجها الطوعي الإضافي من النفط حتى الربع الثاني من العام الحالي 2024 على الأقل، وذلك تماشياً مع مساعيها الشاملة نحو خفض الإنتاج النفطي، وهذه الخطوة تأتي في سياق سعي الإمارات للمساهمة في استقرار وتوازن أسواق النفط العالمية، يستمر أيضاً توسع الاقتصاد غير النفطي للبلاد، مدعوماً بارتفاع في التجارة الخارجية والاستثمار الأجنبي المباشر في قطاعات رئيسية مثل العقارات والسياحة والتصنيع والتصنيع.

من المتوقع أن تحقق دولة الإمارات فائضاً في الميزانية مجدداً هذا العام، فيما يستمر الإنفاق الحكومي في تسهيل وتعزيز التنمية الاقتصادية عبر قطاعات النمو الحيوية، لا تزال دولة الإمارات الوجهة المفضلة للساعين إلى السلامة وسط تنامي التوترات الجيوسياسية، من داخل الشرق الأوسط وخارجه، ويُسهم التدفق المستمر لرأس المال الأجنبي في تسريع وتيرة التوظيف والتوسع السكاني في الإمارة، وتعزيز النمو السريع للاقتصاد غير النفطي.

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	التحليل الكلي لسوق الإمارات
20	العقارات السكنية
22	العقارات التجارية
24	التجزئة
26	الضيافة
28	العقارات الصناعية
29	التعليم
30	التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
32	التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	<b>نظرة عامة على السوق</b>
18	<b>التحليل الكلي لدولة الإمارات</b>
20	التحليل الكلي لسوق الإمارات
20	العقارات السكنية
22	العقارات التجارية
24	التجزئة
26	الضيافة
28	العقارات الصناعية
29	التعليم
30	التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
30	التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
32	إطار العمل الاستراتيجي
33	ملخص الاستدامة
38	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
46	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

### التحليل الكلي لدولة الإمارات (تتمة)

من المفهوم أن دولة الإمارات العربية المتحدة سيكون لديها 10 شركاء في اتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة بحلول نهاية عام 2023 وتهدف إلى جذب استثمارات يبلغ مجموعها 150 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2031. مما يضع دولة الإمارات بين أفضل 10 وجهات عالمية للاستثمار الأجنبي المباشر الوارد.

خلال عام 2023، شهدت دولة الإمارات العربية المتحدة زيادة بنسبة 28% في عدد مشاريع الاستثمار الأجنبي المباشر في المجالات الجديدة، وعليه فقد حققت دولة الإمارات ثاني أعلى معدل نمو للاستثمار الأجنبي المباشر على مستوى العالم، بعد الولايات المتحدة فقط. ذلك مقابل انخفاض بنسبة 9% في قيمة الاستثمار الأجنبي المباشر في الاقتصادات المتقدمة على مستوى العالم، مع انخفاض أو ركود التدفقات عبر معظم المناطق.

بالإضافة إلى ذلك، حددت الإمارات هدفاً يتمثل بزيادة تجارتها الخارجية غير النفطية إلى 4.0 تريليون درهم بحلول عام 2031، وهو ما يشكل ارتفاعاً كبيراً بالمقارنة مع 2.2 تريليون درهم في عام 2022. ومن المتوقع أن تؤدي اتفاقيات الشراكة الاقتصادية الشاملة التي تم إنشاؤها بعد جائحة كوفيد إلى تعزيز التجارة الثنائية غير النفطية لدولة الإمارات إلى 170 مليار دولار أمريكي خلال السنوات الخمس المقبلة، أي بزيادة حوالية 50% عن عام 2022 والتي بلغت فيها 116.1 مليار دولار أمريكي<sup>1</sup>.

بعد الأداء القوي لسوق النفط في عام 2022، حقق سعر خام برنت 82 دولاراً أمريكياً للبرميل عام 2023، هبوطاً من أعلى مستوياته التي تجاوزت 100 دولار أمريكي للبرميل في العام السابق<sup>2</sup>، متأثراً بانخفاض الطلب العالمي وسط تباطؤ النمو الاقتصادي. وقد أدت تداعيات التباطؤ في إعادة فتح الاقتصاد الصيني إلى انخفاض الطلب على النفط، كما أن التخفيضات الطوعية الضخمة التي قدمتها المملكة العربية السعودية بشكل أساسي، بالتزامن مع تخفيضات أقل بواسطة أعضاء أوبك الآخرين، حالت دون حدوث انخفاض أكثر حدة.

على الرغم من انخفاض أسعار النفط، إلا أنها استمرت في تجاوز معدل التعادل المالي في ميزانية دولة الإمارات البالغ 63 دولاراً أمريكياً للبرميل للفترة 2023/24<sup>3</sup>، ويوفر هذا الفائض هامشاً كبيراً لدعم خطط الإنفاق الحالية وتعزيز تنمية الصناعات غير النفطية.

1. مؤتمر الأمم المتحدة للتجارة والتنمية (UNCTAD) 2. دائرة التنمية الاقتصادية في أبوظبي (ADDED) 3. إدارة معلومات الطاقة الأمريكية (EIA) 4. تصنيفات وكالة فيشني الائتمانية

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	<b>نظرة عامة على السوق</b>
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	التحليل الكلي لسوق الإمارات
20	العقارات السكنية
22	العقارات التجارية
24	التجزئة
26	الضيافة
28	العقارات الصناعية
29	التعليم
30	التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
32	التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

# التحليل الكلي لسوق الإمارات

يقدم هذا القسم تحليلاً شاملاً لأداء القطاعات الرئيسية في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال العام 2023، شاملاً العقارات السكنية، والتجزئة، والمكاتب، وأصول الضيافة، والعقارات الصناعية، والعقارات اللوجستية، مع تسليط الضوء على التوقعات المستقبلية لهذه القطاعات. ويركز هذا التحليل بشكل خاص على القطاعات والمواقع التي تتوافق مع محفظة أصولنا الحالية.



## العقارات السكنية

على مدار العام الماضي، شهد سوق العقارات السكنية في الإمارات العربية المتحدة نمواً كبيراً، لا سيما في قطاع البيع على الخارطة في المناطق الرئيسية مثل أبوظبي ودبي ورأس الخيمة. وقد تم تعزيز هذا المسار التصاعدي للسوق نتيجة الطلب المحلي المستمر من المستخدمين النهائيين والمستثمرين العقاريين. كما أدى ضخ استثمارات كبيرة من المستثمرين الأجانب غير المقيمين إلى مستويات غير مسبوقه في أرقام المبيعات وقيم العقارات في هذه الأسواق.

تعود جذور الطفرة الحالية في نمو السوق إلى عدة سنوات سابقة، حيث ساهمت فيها كل من الإصلاحات الهيكلية والاجتماعية التي تم إدخالها أثناء جائحة كوفيد. وقد غيرت هذه الإصلاحات بشكل كبير من النظرة تجاه دولة الإمارات، سواء كسوق سكني أولي أو ثانوي.

وقد ساهم ذلك في دعم النمو القوي في الطلب والأنشطة التطويرية الجديدة في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة، مما أدى إلى ارتفاع أسعار المبيعات لكل من عقارات البيع على الخارطة والوحدات الجاهزة للسكن. وكانت هناك زيادة كبيرة في أسعار الإيجارات السكنية في مشاريع التطوير والمجمعات العائلية السكنية.

وفي السنوات الأخيرة، تزايد تدفق أصحاب الملايين والأفراد ذوي الملاحة المالية العالية إلى دولة الإمارات، ونحو قطاع العقارات الجديدة تحديداً، حيث زاد الطلب على العقارات السكنية الراقية، لا سيما في المجمعات الساطية المعروفة والمطلوبة.

على مدار العام الماضي، شهد سوق بيع الوحدات السكنية على الخارطة في أبوظبي نمواً كبيراً، بمستوى مبيعات جديد تجاوز 36 مليار درهم، ما يمثل زيادة تقارب 200% مقارنة بإجمالي المبيعات في عام 2022. كما شهد سوق دبي لبيع الوحدات على الخارطة أيضاً ارتفاعاً ملحوظاً إلى 203 مليار درهم، بينما بلغت المبيعات 133 مليار درهم فقط في العام السابق<sup>2</sup>.

شهدت سوق العقارات الجاهزة في أبوظبي نمواً قوياً، مدعوماً بزيادة الطلب من المستثمرين الأجانب، حيث ارتفعت قيمة مبيعات الوحدات السكنية من حوالي 7.0 مليارات درهم في عام 2022 إلى 8.0 مليارات درهم في عام 2023. ويشير هذا الارتفاع إلى إمكانية تحقيق نمو أكبر مع تسليم المزيد من المشاريع الكبيرة ضمن المجتمعات المخطط لها مسبقاً. وفي الوقت نفسه، شهد سوق المنازل الجاهزة في دبي ازدهاراً ملحوظاً، ووصلت قيمته إلى 112 مليار درهم مقارنة بـ 90 مليار درهم في العام السابق.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	<b>نظرة عامة على السوق</b>
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	التحليل الكلي لسوق الإمارات
20	العقارات السكنية
22	العقارات التجارية
24	التجزئة
26	الضيافة
28	العقارات الصناعية
29	التعليم
30	التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
32	التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

## العقارات السكنية (تتمة)

## نظرة على المستقبل

سيظل التطوير السكني نشطاً حتى عام 2024، حيث تواصل المشاريع التي بدأت منذ جائحة كوفيد في الاقتراب من مرحلة التسليم النهائي. وبالتالي، ستشهد هذه المرحلة عدداً كبيراً من عمليات تسليم الوحدات الجديدة منخفضة الكثافة، بما يتماشى مع التحول الواضح في التفضيلات بين المستخدمين النهائيين والمستثمرين خلال هذه الفترة.

في أبوظبي، من المتوقع حدوث طفرة كبيرة في إنجاز المشاريع السكنية، لا سيما في مناطق مثل جزيرة ياس وجزيرة السعديات، بالإضافة إلى تسليم الوحدات الأولى في مواقع مثل جزيرة الجبل. وسيشمل ذلك مشروع نوبا في جزيرة ياس، حيث من المتوقع أن تمتد دورة التطوير الحالية حتى عام 2028 على الأقل. نظراً للنشاط المستمر في عمليات البيع على الخارطة على مدار الـ 24 شهراً الماضية.

بشكل إجمالي، من المقرر تسليم حوالي 37,000 وحدة سكنية جديدة على مدار السنوات الثلاث المقبلة في أبوظبي، بمتوسط حوالي 12,000 وحدة كل عام. وفي حين سيتم توزيع غالبية هذا العرض السكني الجديد على مستوى وجهات الاستثمار، سيأتي جزء كبير منه أيضاً من مشاريع الإسكان الوطنية في مناطق مثل الفلاح ومدينة الرياض وبنّي ياس وبحيرات السعديات.

ومع ذلك، من المتوقع أن يستمر النشاط في سوق بيع الوحدات على الخارطة، مدفوعاً بالطلب المتزايد من المستثمرين الأجانب غير المقيمين، ومدعوماً بالعدد المتزايد من المغتربين الذين يشترون المنازل سواء كمستخدمين نهائيين أو مستثمرين، فيما يسعون لتعزيز حضورهم في الدولة. من شأن ذلك أن يساهم في إنشاء سوق أكبر وأكثر سيولة للمنازل الجاهزة، ومن ثمّ دعم النمو المستقبلي في مبيعات الوحدات السكنية وترسيخ مكانة أبوظبي مدينة عالمية متكاملة.

كما يُتوقع لديّ أن تشهد ارتفاعاً ثابتاً في إنجاز المشاريع، مع وجود حوالي 180,000 وحدة قيد التخطيط أو الإنشاء على المدى الطويل. ومع أخذ في الاعتبار نسبة المشاريع التي تم تسليمها مقارنة بتلك التي تم البدء فيها، من المرجح أن يفترّب عدد الوحدات الجديدة التي يتم تسليمها بحلول نهاية عام 2026 من 120,000 وحدة، بمتوسط حوالي 40,000 وحدة سنوياً.

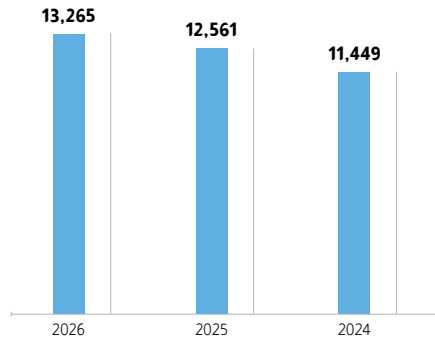
مع استمرار الزيادة السكانية، وإضافة حوالي 100,000 ساكن جديد خلال العام 2023، فمن المتوقع أن تشهد السوق العقارية طلباً متزايداً على الوحدات السكنية الجديدة ذات الجودة العالية، الأمر الذي سيفرض ضغوطاً تصاعديّة على أسعار الإيجارات والمبيعات.

من المرجح أن تشهد رأس الخيمة تسليم حوالي 4,000 وحدة سكنية جديدة بحلول عام 2026، وهي زيادة في مخزون التملك الحر الحالي الذي يبلغ حوالي 11,000 وحدة في مواقع مثل جزيرة المرجان وميناء العرب وقرية الحمراء. ومع ذلك، فإن خطط التطوير المستقبلية تبشر بمزيد من النمو والتوسع، كما يتضح من الحجم الكبير لعمليات إطلاق المشاريع الأخيرة والمقبلة في جميع أنحاء الإمارة. ويشير هذا إلى أن سوق العقارات في رأس الخيمة لا يزال في مراحله الأولى من التطور كسوق إسكان أولي وثانوي.

## حجم المعروض المستقبلي من المشاريع السكنية

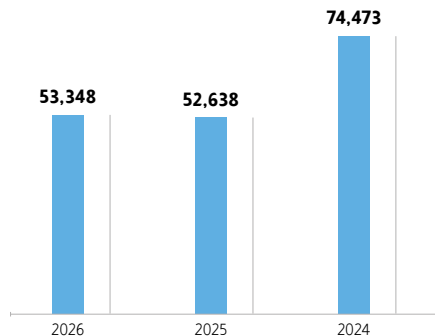
حسب العام (2024 - 2026)

سوق أبوظبي السكني (000 / وحدة)



المصدر: الدار

## سوق دبي السكني (000 / وحدة)



المصدر: سي بي آر إي (CBRE)

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	<b>نظرة عامة على السوق</b>
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	<b>التحليل الكلي لسوق الإمارات</b>
20	· العقارات السكنية
22	· العقارات التجارية
24	· التجزئة
26	· الضيافة
28	· العقارات الصناعية
29	· التعليم
30	التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
30	التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
32	إطار العمل الاستراتيجي
33	ملخص الاستدامة
38	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
46	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

## العقارات التجارية

يشهد سوق المكاتب في دولة الإمارات ازدهاراً مدعوماً باقتصاد غير نفطي قوي، ويشهد طلباً مستمراً في كل من أبوظبي ودبي سواء من الشركات الجديدة التي تدخل السوق أو نمو وتوسع عمليات الشركات القائمة.

كان الطلب على المساحات المكتبية المتميزة من الدرجة الممتازة داخل المناطق الحرة المالية في دولة الإمارات قوياً بشكل استثنائي، حيث تقترب معدلات الإشغال من 100% في كل من مركز دبي المالي العالمي وسوق أبوظبي العالمي<sup>1</sup>. وهذا يؤكد الحاجة الملحة لمبانٍ مكتبية جديدة إضافية داخل هذه المناطق، نظراً لتزايد الطلب.

على خلفية الطفرة النشطة في الاكتتاب العام عبر دول مجلس التعاون الخليجي، كان هناك تدفق مستمر لبنوك الاستثمار الدولية وصناديق التحوط والعديد من الوسطاء الماليين لبدء وتوسيع عملياتهم الإقليمية بقوة، والسعي وراء الفرص المتنامية في أسواق رأس المال المحلية، على النقيض من التراجع الكبير في أنشطة الاستثمار وجمع التبرعات عبر الأسواق الدولية التقليدية مثل نيويورك ولندن.

أدى الاعتراف المتزايد بدولة الإمارات كمركز مالي دولي رائد إلى تعزيز تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر إلى قطاعي المالية والتأمين بعد جائحة كوفيد، حيث تضاعفت قيم الاستثمار تقريباً خلال هذا الإطار الزمني. ويؤكد هذا التحول أيضاً النمو القوي في خلق فرص العمل في قطاع الوساطة المالية، الذي شهد زيادة بنسبة 14% حتى سبتمبر 2023.

على الرغم من أن قطاع المكاتب التجارية قد أظهر أداءً متميزاً على مدار العامين الماضيين، إلا أن خط الإمداد المستقبلي وصل تقريباً إلى أدنى مستوياته التاريخية، مع محدودية عمليات التسليم قصيرة الأجل المتوقعة في مناطق الأعمال المركزية الرئيسية. ومن المتوقع إجاز معظم المشاريع التي ما تزال في مراحل التخطيط في مرحلة ما بعد عام 2026.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	التحليل الكلي لسوق الإمارات
20	العقارات السكنية
22	العقارات التجارية
24	التجزئة
26	الضيافة
28	العقارات الصناعية
29	التعليم
30	التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
32	التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
	للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

## العقارات التجارية (تتمة)

يشير هذا السيناريو إلى مرحلة من الضغط التصاعدي المستمر على كل من معدلات الإشغال والإيجار للعقارات المكتبية من الدرجة الممتازة حتى تبدأ عمليات معالجة تراكم الطلبات الحالية. في ظل العرض المحدود من المساحات المكتبية عالية الجودة المتاحة للتأجير، وقلة عددها، فإن الطلب والأداء على الأصول منخفضة الجودة آخذان في الارتفاع أيضاً. ويواجه شاغلو هذه العقارات حالياً خيار تجديد مساحاتهم الحالية مع فرصة ضئيلة أو معدومة للتوسع أو اختيار مكاتب منخفضة الجودة مع مساحة أكبر للنمو والتطور.

أدى هذا الوضع إلى استمرار الاهتمام بحلول مساحات العمل المرنة، حيث تختار الشركات المساحات المكتبية المجهزة لفترات مؤقتة أثناء انتظار الانتهاء من المباني المطلوبة من الدرجة الممتازة. وهذا بدوره يشجع مالكي العقارات على المشاركة الاستباقية في إدارة الأصول للمستأجرين، واستكشاف سبل تحسين محافظ العقارات الخاصة بهم والاستفادة من ظروف السوق السائدة.

في أبوظبي، بلغ متوسط إيجار المساحات المكتبية من الدرجة الممتازة في جميع أنحاء المدينة حوالي 2,000 درهم للمتر المربع سنوياً، بزيادة قدرها 12% عن العام السابق. وسجل متوسط معدلات الشغور ارتفاعاً مقبولاً عند حوالي 22%، إلا أنه كان هناك انخفاض ملحوظ عن الأرقام المسجلة خلال نفس الفترة من عام 2022.

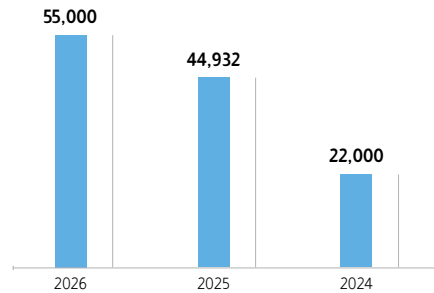
تبلغ معدلات المكاتب الشاغرة في منطقة الأعمال المركزية بدبي حوالي 10% في الوقت الحالي، مما يعزز الارتفاع المستمر في أسعار إيجارات المكاتب من الدرجة الممتازة، حيث شهدت نمواً سنوياً بنسبة 15% لتصل إلى حوالي 2,425 درهم للمتر المربع سنوياً. في الوقت نفسه، لوحظ أن معدلات الإيجار ومعدلات الإشغال أعلى بشكل ملحوظ في منطقة شمال مركز دبي المالي العالمي الرئيسية.

## نظرة على المستقبل

يُظهر المستقبل القريب لسوق المكاتب في دولة الإمارات استمراراً في الندرة الشديدة للعرض العرض، لا سيما في قطاع المساحات المكتبية المتميزة من الدرجة الممتازة، مع قلة المعروض من المشاريع الجديدة المتوقع تسليمها في العامين القادمين. رغم ذلك، وبالنظر إلى عام 2027 وما بعده، يبدو أن هناك إمكانية للتوسع، حيث لا تزال العديد من المشاريع الكبرى في كل من دبي وأبوظبي في المراحل الأولى من التخطيط، ومن المتوقع أن يتم إطلاقها رسمياً خلال العام المقبل.

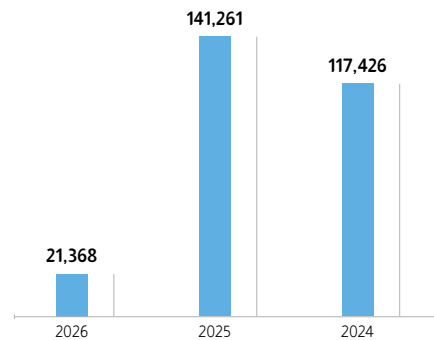
من المتوقع أن تشهد أبوظبي اكتمال حوالي 120,000 متر مربع من المساحات المكتبية الإضافية على مدى الأعوام الثلاثة المقبلة لتكتمل المخزون الحالي البالغ 4.0 مليون متر مربع<sup>1</sup>. ويمثل هذا النمو التدريجي زيادة بنسبة 3% فقط، وهو رقم أقل بشكل كبير مما لوحظ في الماضي. ومن المتوقع أن يساعد هذا النقص في العرض في الحفاظ على المسار التصاعدي الحالي لمستويات الإشغال وأسعار الإيجار لممتلكات المكاتب عالية الجودة.

من المقرر أن تشهد دبي إدخال حوالي 280,000 متر مربع من المساحات المكتبية الجديدة من 2024 إلى 2026<sup>2</sup>، وسيتم إنجاز غالبية هذا العرض القادم على المدى القصير وبجودة الدرجة الثانية أو أقل. ومن المرجح أن يؤدي هذا السيناريو إلى زيادة مستمرة في إيجارات المساحات المكتبية عالية الجودة مع الحد الأدنى من الراحة للمستأجرين في سوق يهيمن عليه أصحاب العقارات بشكل متزايد.

حجم المعروض المستقبلي من المكاتب التجارية حسب العام (2024 - 2026)  
سوق أبوظبي للمكاتب التجارية (مليون متر مربع)

المصدر: الدار

## سوق دبي للمكاتب التجارية (مليون متر مربع)



المصدر: سي بي آر إي (CBRE)

1. دبي إل إل (JLL)، 2. سي بي آر إي (CBRE)



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	<b>نظرة عامة على السوق</b>
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	<b>التحليل الكلي لسوق الإمارات</b>
20	· العقارات السكنية
22	· العقارات التجارية
24	<b>التجزئة</b>
26	· الضيافة
28	· العقارات الصناعية
29	· التعليم
30	· التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
32	التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

## التجزئة

استمر قطاع التجزئة في دولة الإمارات بالتعافي، مدعوماً بالزيادة الكبيرة في السياحة والنمو السكاني المحلي وخلق فرص العمل المستمرة. ومع ذلك، يُظهر قطاع التجزئة حالة من عدم الاستقرار بسبب اختلاف أداء الأصول والأسواق الفرعية بناءً على جودة المرافق والموقع الجغرافي وموقعها داخل السوق.

شهدت معدلات الشغور تحسناً عاماً على مدار العام الماضي، خاصة بالنسبة لمراكز التسوق عالية الجودة، وينعكس هذا في استمرار الطلب القوي من تجار التجزئة، بما في ذلك أولئك الذين يدخلون السوق الدولية لأول مرة. وبرز قطاع التجزئة الإقليمي كمناطق واعدة لشركات التجزئة العالمية، على خلفية الصعوبات المستمرة في الأسواق المتقدمة مثل الولايات المتحدة وأوروبا. وتشمل هذه التحديات الآثار السلبية على شوارع الأعمال الرئيسية بسبب العمل عن بُعد والتحويلات في سلوكيات الإنفاق الاستهلاكي.

بحلول نهاية العام، سجلت أبوظبي معدل شغور بنسبة 22% وقد تأثر هذا المعدل المرتفع في أبوظبي بشكل كبير نتيجة لاكتمال وتسليم ريم مول وعدد من مرافق البيع بالتجزئة الأصغر على الاثنى عشرة شهراً الماضية. وشهدت دبي انخفاضاً في متوسط معدلات الشغور إلى 16%.

شهد قطاع التجزئة في أبوظبي نمواً في أعداد الزوار على أساس سنوي، لكن هذه الأرقام لم تنتعش إلى مستويات ما قبل الجائحة، ويؤكد هذا الوضع التداعيات الاقتصادية العميقة لجائحة كوفيد وبعض التحويلات في سلوك المستهلكين، مثل التركيز على التسوق الإلكتروني والميل المتزايد إلى وجهات التسوق المطلة.

ضمن الجهود لتحفيز الاستثمار في قطاع التجارة الإلكترونية المحلي وتعزيز القدرة التنافسية الاقتصادية لدولة الإمارات، أدخلت وزارة الاقتصاد قانون التجارة الإلكترونية الجديد (المرسوم الاتحادي رقم 14) لسنة 2023 بشأن التجارة عبر وسائل التكنولوجيا الحديثة)، ليحل محل القانون السابق لعام 2006، والذي كان موجهاً أكثر نحو المعاملات الإلكترونية، وتحويل التركيز نحو نهج أكثر توجهاً نحو الرقمية.

من المتوقع أن تصل قيمة سوق التجارة الإلكترونية في دولة الإمارات إلى 9.2 مليار دولار أمريكي بحلول عام 2026، وهو ما يمثل 12.6% من إجمالي مبيعات التجزئة<sup>1</sup>، ويعكس هذا الاتجاه تحولاً في سلوك المستهلكين، مع ظهور ميل متزايد إلى الراحة التي توفرها المنصات الرقمية، مما يجبر الشركات في دولة الإمارات على تعديل أنماط البيع واستراتيجيات دخول السوق للتعامل بشكل أفضل مع التغيير في الطلب.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	التحليل الكلي لسوق الإمارات
20	العقارات السكنية
22	العقارات التجارية
24	التجزئة
26	الضيافة
28	العقارات الصناعية
29	التعليم
30	التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
32	التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

## التجزئة (تتمة)

على الرغم من أن التضخم يشكل تحدياً أكبر في أوروبا ومختلف الأسواق الناشئة، إلا أن آثاره كانت محدودة للغاية على الصعيد المحلي، وذلك بفضل القدرة الشرائية القوية للمستهلكين المحليين الذين يواصلون الشراء على الرغم من الزيادة الطفيفة في أسعار السلع والخدمات. على الرغم من استمرار النمو في النشاط الاقتصادي، كان هناك تباطؤ واضح في مؤشر أسعار المستهلكين ليتوافق مرة أخرى مع معدلات التضخم طويلة الأجل التي بلغت حوالي 2-3% مقارنة بأكثر من 6% في عام 2022.

تحتل دولة الإمارات المرتبة الثالثة في العالم من حيث القوة الشرائية، بعد لوكسمبورغ وقطر، وتقدم فرصة كبيرة للعلامات التجارية للبيع بالتجزئة ولأصحاب العقارات لتحقيق المزيد من النمو المستدام في مبيعات التجزئة عبر القنوات، لا سيما خلال مرحلة استثنائية من التوسع الاقتصادي.

يُتوقع أن ينمو إجمالي مبيعات التجزئة في جميع أنحاء الإمارة (على أساس القيمة المحلية الحقيقية) بأكثر من 4.5% سنوياً على مدى الأعوام الخمسة القادمة<sup>1</sup>، وذلك بفضل التوسع المستمر للاقتصاد المحلي وزيادة أعداد السكان المقيمين والسياح الوافدين.

على الرغم من أن قطاع السياحة في الإمارات أظهر علامات مشجعة على التعافي هذا العام، إلا أنه من المتوقع وجود دعم إضافي من الصين في عام 2024، حيث لا يزال عدد السياح الوافدين أقل من أرقام ما قبل الجائحة.

## نظرة على المستقبل

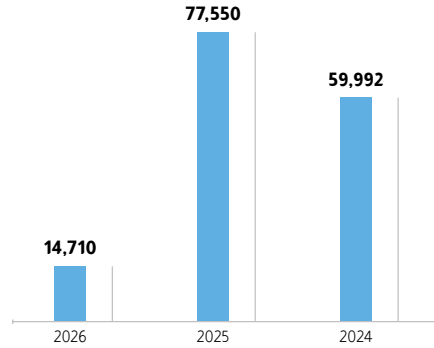
خلال العام المقبل، من المتوقع أن يشهد قطاع التجزئة في دولة الإمارات المزيد من التحسن مع استمرار النمو في الاقتصاد وسوق السياحة والذي من فضله أن يجذب السكان ويحفز سوق العمل عبر الإمارات.

سوف تكون مساحات التجزئة المستقبلية في أبوظبي محدودة للغاية، حيث ستضيف 150,000 متر مربع فقط بطول نهاية عام 2026. سيتم توزيع هذا النمو بين العديد من المشاريع متعددة الاستخدامات ومراكز التسوق المجتمعية ومنافذ البيع بالتجزئة.

أما في دبي فهناك توقعات مستقبلية واعدة لقطاع التجزئة، حيث يشير أداء السوق ومستويات الإشغال المرتفعة إلى أن المزيد من التوسع أمر قابل للتطبيق بنحو 364,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة الجديدة، والتي تشمل العديد من مراكز التسوق الكبرى<sup>5</sup>.

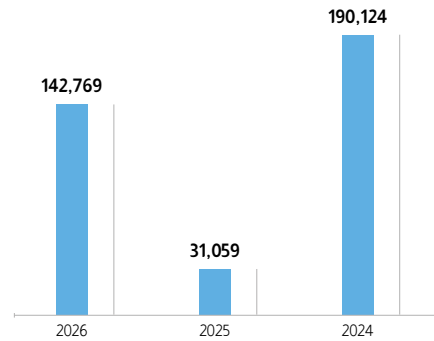
## معروض مشاريع التجزئة المستقبلية حسب العام (2024 - 2026)

## سوق أبوظبي للتجزئة (مليون متر مربع)



المصدر: الدار

## سوق دبي للتجزئة (مليون متر مربع)



المصدر: الدار

1. مركز الإحصاء بأبوظبي (SCAD)؛ 2. نوميو؛ 3. أكسفورد إيكونوميكس؛ 4. الدار؛ 5. سي بي آر إي (CBRE)

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	<b>نظرة عامة على السوق</b>
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	<b>التحليل الكلي لسوق الإمارات</b>
20	· العقارات السكنية
22	· العقارات التجارية
24	· التجزئة
26	<b>الضيافة</b>
28	· العقارات الصناعية
29	· التعليم
30	التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
32	التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

## الضيافة

شهد قطاعا السياحة والضيافة في دولة الإمارات نمواً مستمراً على مدار عام 2023 تميّز بارتفاع عدد السياح الدوليين في دبي وأبوظبي ورأس الخيمة، وقد أدى هذا التدفق إلى ارتفاع الإيرادات والمزيد من فرص العمل.

وعلى مدى الاثني عشرة شهراً الماضية، شهدت أبوظبي ورأس الخيمة نمواً في الإعلانات عن مشاريع فندقية جديدة، بما في ذلك العقارات الجديدة للعلامة التجارية العالمية الفاخرة "توبو" في كلتا الإمارتين. في حين سجلت دبي طفرة في افتتاح الفنادق، مدفوعة بارتفاع عدد الوافدين عبر مطاراتها، لتتجاوز حالياً أرقام ما قبل الجائحة وتتجاوز وتيرة التعافي العالمية.

ارتفع متوسط معدلات إشغال الفنادق في جميع أنحاء دولة الإمارات من 71.4% في عام 2022 إلى 75.9% في عام 2023، وهو رقم أعلى من أي دولة أخرى في دول مجلس التعاون الخليجي، بما في ذلك المملكة العربية السعودية التي سجلت متوسط معدل إشغال قدره 63.0% فقط خلال نفس الفترة<sup>1</sup>.

أما على مستوى الإمارات فقد سجلت عجمان أعلى نسبة إشغال فندقية، ويرجع ذلك إلى حد كبير لقطاع الفنادق الصغير نسبياً، تليها دبي بنسبة إشغال 77.4% ورأس الخيمة بنسبة 73.6%، وأبوظبي بنسبة 72.5%.

أما بالنسبة لمتوسط الأسعار اليومية فقد سجلت دبي أعلى معدل لها بمقدار 692 درهم للغرفة في الليلة، تليها أبوظبي ورأس الخيمة عند مستوى 535 درهم و 520 درهم على التوالي.

كما حققت دبي أعلى إيرادات لكل غرفة متاحة، بمتوسط 536 درهم للغرفة في الليلة، في حين سجلت أبوظبي ورأس الخيمة 388 درهم و 383 درهم على التوالي.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	التحليل الكلي لسوق الإمارات
20	العقارات السكنية
22	العقارات التجارية
24	التجزئة
26	الضيافة
28	العقارات الصناعية
29	التعليم
	التحليل الكلي لسوق
30	جمهورية مصر
	التحليل الكلي لسوق
32	المملكة المتحدة
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

## الضيافة (تتمة)

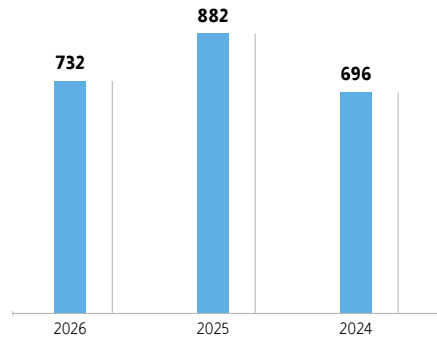
شهدت الإمارات نمواً مستمراً في كل من الفنادق والمطارات، حيث استقبلت أبوظبي 5.5 مليون زائر فندقي من جنسيات مختلفة، محققة زيادة بنسبة 27% مقارنةً بالعام 2022<sup>2</sup>. علاوة على ذلك، ارتفعت إيرادات الفنادق في أبوظبي بنسبة 22% لتصل إلى 6.45 مليار درهم، واستقطبت دبي 17.15 مليون زائر فندقي دولي في الأشهر الـ 11 الأولى من العام، بزيادة نسبتها حوالي 19.4% مقارنةً بعام 2022 وزيادة عن عدد 16.7 مليوناً التي تم تسجيلها في عام 2019<sup>3</sup>.

## نظرة على المستقبل

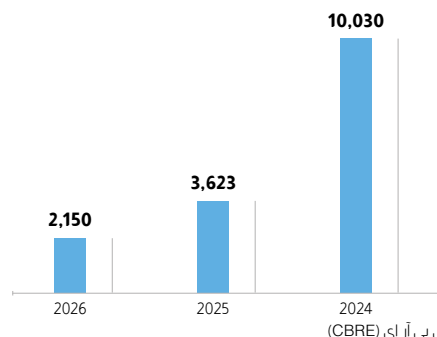
سجل قطاعا السياحة والضيافة في دولة الإمارات أداءً مميزاً في عام 2023، الأمر الذي يفسّر بنتائج إيجابية للغاية خلال عام 2024، لا سيما مع النمو المتوقع في عدد الزوار من أسواق المصدر الرئيسية مثل الصين. ومع عودة العديد من المؤشرات، بما في ذلك عدد الوافدين إلى نقاط الدخول الرئيسية مثل مطار دبي، إلى مستويات ما قبل الجائحة، هناك تفاؤل كبير في استمرار الزخم الإيجابي خلال العام القادم.

على الرغم من أن التباطؤ الاقتصادي العالمي يمثل بعض القلق، إلا أن تأثيره على أنشطة السفر العالمية لم يتضح بعد، حيث لا يزال قطاع الضيافة يبني فوائد الطلب المتراكم وسياحة تعويض الوقت والفرص الضائعة بسبب الجائحة، ولا تزال توقعات نمو السفر الدولي إيجابية، حيث من المتوقع أن يسافر ما يقدر بنحو 4.7 مليار شخص في عام 2024، بما يتجاوز ذروة ما قبل الجائحة التي بلغت 4.5 مليار مسافر في عام 2019<sup>4</sup>.

## معروض مشاريع الضيافة المستقبلية حسب العام (2024 - 2026)

سوق أبوظبي للضيافة  
عدد الوحدات الفندقية: الغرف الجديدة

المصدر: الدار

سوق دبي للضيافة  
عدد الوحدات الفندقية: الغرف الجديدة

المصدر: سي بي آر إي (CBRE)

شهدت أعداد الزوار إلى رأس الخيمة زيادة كبيرة بنسبة 22% على أساس سنوي، حيث وصلت إلى 1.22 مليون في عام 2023، مع نمو أعداد الزوار الدوليين بنسبة 24% خلال الفترة نفسها بدعم كبير من السوق الروسية التي سيطرت على حوالي 30% من الإجمالي، تليها كازاخستان والمملكة المتحدة وألمانيا والهند<sup>3</sup>. كما تم دعم هذه الزيادة أيضاً بارتفاع بنسبة 23% في إيرادات قطاع الاجتماعات والحوافز والمؤتمرات والمعارض، حيث تقوم الإمارة بتوسيع نطاق خدمات الضيافة الخاصة بها.

مع العدد المحدود من الغرف الفندقية الجديدة المتوقع دخولها السوق في أبوظبي خلال الأعوام الثلاثة المقبلة، تشير التوقعات إلى مزيد الاستراتيجيات الداعمة للغاية في كل من معدلات الإشغال ومتوسط أسعار الغرف، مع ذلك، لا بد من الإشارة إلى تأثر هذه التوقعات بزيادة معدلات التنافس على المستوى الإقليمي، لا سيما من المملكة العربية السعودية التي وضعت خطاً طموحاً للغاية لتوسيع قطاع السياحة.

في ظل التوقعات بدخول أكثر من 20,000 غرفة فندقية جديدة إلى السوق في دبي، من المرجح أن تظل تلك السوق تنافسية للغاية. مع ذلك، يشير النمو الكبير في عدد السياح الوافدين إلى أن معدلات الإشغال لن تتأثر بشدة، على الرغم من أنه قد يكون هناك بعض التراجع في أسعار الغرف بعد النمو الثابت على أساس سنوي<sup>4</sup>. ويمكن أن يُعزى هذا الاتجاه في المقام الأول إلى التأثير الأساسي الناجم عن انخفاض الطلب بعد انتهاء معرض إكسبو الذي سبق أن رفع الأرقام في العام الماضي.

1. دائرة الاقتصاد والسياحة (DET)؛ 2. دائرة الثقافة والسياحة (DCT)؛ 3. وكالة رأس الخيمة للسياحة والتنمية (RAK TDA)؛ 4. إس تي آر جلوبال

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	<b>نظرة عامة على السوق</b>
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	<b>التحليل الكلي لسوق الإمارات</b>
20	العقارات السكنية
22	العقارات التجارية
24	التجزئة
26	الضيافة
28	<b>العقارات الصناعية</b>
29	التعليم
30	التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
32	التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

## العقارات الصناعية

شهد القطاع الصناعي في دولة الإمارات المزيد من النمو بفضل استراتيجية الحكومة لتنويع الاقتصاد، والتي كانت فعالة في جذب المزيد من الاستثمار الأجنبي المباشر وتعزيز الاستثمارات المحلية في التصنيع والنقل والتخزين، مما يعمل على تغذية الطلب المتزايد على المرافق الصناعية واللوجستية في جميع أنحاء الدولة.

بعد إنشاء وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة في دولة الإمارات في عام 2020، وإطلاق برنامجي "مشروع 300 مليار" و "اصنع في الإمارات"، وضعت الحكومة استراتيجية طموحة مدتها 10 سنوات تهدف إلى رفع الناتج المحلي الإجمالي للتصنيع من 133 مليار درهم في عام 2020 إلى 300 مليار درهم بحلول عام 2031.

تم تصميم استراتيجية أبوظبي الصناعية، التي تم الكشف عنها في عام 2022، لتكفل الاستراتيجية الوطنية، بهدف مضاعفة حجم قطاع التصنيع بحلول عام 2031، بالإضافة إلى تبسيط مبادئ وشروط تأسيس الأعمال وتعزيز العمليات، وتحسين الوصول إلى التمويل عبر قنوات محددة مثل بنك الإمارات للتنمية، بالإضافة إلى ذلك، تتضمن الاستراتيجية هدفاً لتوليد 13,600 وظيفة للعمالة الماهرة على مستوى الإمارة، مع إعطاء الأولوية للنهوض بقطاع تصنيع التكنولوجيا الفائقة والقطاعات الأخرى ذات العائد المرتفع في السوق الصناعية.

يتم تعزيز الاستراتيجية الصناعية عبر برنامج القيمة المحلية والمبادرات المستهدفة التي تركز على تقنيات الثورة الصناعية الرابعة والاقتصادات الدائرية وتطوير سلاسل التوريد المحلية، التي تهدف إلى تعزيز الإنتاج الصناعي ودعم نمو الشركات المحلية وإنشاء صناعات مستدامة ذات قيمة مضافة على المدى الطويل.

شهدت أبوظبي تقدماً كبيراً في إصدار التراخيص الصناعية الجديدة، حيث سجلت زيادة بنسبة 16.6% في النصف الأول من عام 2023 مقارنة بالفترة المماثلة من العام السابق. وقد تعزز هذا النمو بشكل كبير من خلال الارتفاع الهائل في الاستثمارات الرأسمالية من قبل الشركات المصنعة في دولة الإمارات، والتي ارتفعت بأكثر من 12 مليار درهم لتصل إلى 384 مليار درهم نهاية يونيو. ساهم هذا النمو في الاستثمار والترخيص في تعزيز قيمة الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي لقطاعات التصنيع والنقل والتخزين معاً بنسبة 8.6%.

أدى الطلب المتزايد إلى ممارسة ضغط تصاعدي مستمر على معدلات التأجير للمخازن الصناعية. بحلول الربع الرابع من عام 2023، شهدت معدلات الإيجارات الصناعية في أبوظبي وديبي زيادات بنسبة 7.3% و14.8% على التوالي. وارتفع بالتالي متوسط الإيجارات في هذه المدن إلى 407 درهم للمتر المربع في أبوظبي و463 درهم للمتر المربع في دبي على أساس سنوي<sup>2</sup>.

تشير محدودية العرض القائم على المضاربة إلى وجود مجال لمزيد من النمو الإيجاري، مع ارتفاع معدلات الإشغال والطلب المتراكم من المستأجرين مما يعكس اتجاهات السوق الحالية. وقد أصبح نقص العرض أكثر وضوحاً بسبب التطوير المستمر والتحول في المناطق الصناعية القديمة في دبي وأبوظبي، مما يؤدي إلى تقليل المخزون المتاح وبالتالي زيادة الضغط على أسعار الإيجار.

## نظرة على المستقبل

من المتوقع أن يحافظ الطلب على المساحات الصناعية واللوجستية على مساره التصاعدي القوي في ظل النمو المتوقع بنحو 4% في اقتصاد دولة الإمارات، نظراً للتطور الضئيل للمضاربة في المناطق الحرة الرئيسية في البلاد، من غير المحتمل أن يزداد العرض بشكل كبير لمواكبة هذا الطلب المتزايد. وبالتالي سيكون هناك مزيد من النمو في الإيجارات ومعدلات الإشغال على المدى القصير والمتوسط.



1. صندوق النقد الدولي (IMF)، 2. سي بي آي (CBRE)

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	<b>نظرة عامة على السوق</b>
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	<b>التحليل الكلي لسوق الإمارات</b>
20	· العقارات السكنية
22	· العقارات التجارية
24	· التجزئة
26	· الضيافة
28	· العقارات الصناعية
29	· <b>التعليم</b>
	· التحليل الكلي لسوق
30	جمهورية مصر
	التحليل الكلي لسوق
32	المملكة المتحدة
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

## التعليم

بعد النمو الاقتصادي المستمر في دولة الإمارات، إلى جانب ارتفاع عدد السكان الوافدين وزيادة الطلب على التعليم الخاص عالي الجودة، من المحفزات القوية لسوق التعليم من مرحلة رياض الأطفال وحتى نهاية التعليم الثانوي. مع ذلك، فإن المشاريع الجديدة لا تواكب الطلب المرتفع، مما تسبب في زيادة معدلات الاستخدام والرسوم الدراسية في المدارس المرموقة في الدولة.

في أبوظبي، بلغ عدد المدارس الخاصة 191 مدرسة، موزعة في مدينة أبوظبي والعين والظفرة<sup>1</sup>، وشهد العام الدراسي 2023 / 2024 إضافة مدرسة جديدة واحدة فقط، مما يشير إلى شح المعروض الجديد.

تقدم هذه المدارس 14 منهجاً مختلفاً، ويعد المنهج البريطاني الأكثر شعبية. الجدير بالذكر أن 78% من الطلاب مسجلون في مؤسسات نقل فيها الرسوم السنوية عن 30,000 درهم<sup>1</sup>.

حوالي 65% من طلاب الإمارة البالغ عددهم 370,000 طالب، أي ما مجموعه 241,000 طالب، مسجلون في المدارس الخاصة، بينما يلتحق بالمدارس الأخرى. ويمثل ذلك زيادة من 200,000 طالب تقريباً في 185 مدرسة 2 في عام 2016<sup>1</sup>.

في بداية العام الدراسي 2023/2024، ارتفع إجمالي المؤسسات التعليمية الخاصة في دبي إلى 220، بعد افتتاح خمس مدارس جديدة من مرحلة رياض الأطفال وحتى الصف الثاني عشر، مما ساهم بأكثر من 12,000 مقعد إضافي<sup>2</sup>. وبذلك وصل إجمالي عدد المدارس الجديدة إلى 27 مدرسة على مدار الأعوام الأربعة الماضية.

بلغ إجمالي عدد الطلاب في المؤسسات الابتدائية والثانوية بالإمارة 365,000 طالباً، تغطي أكثر من 17 منهجاً تعليمياً مختلفاً، وبمتوسط أكثر من 1,500 طالب لكل مدرسة<sup>2</sup>. وتتصدر المشهد مناهج المملكة المتحدة، حيث تمثل 36% من إجمالي المناهج، تليها المناهج الهندية (25%)، ثم مناهج الولايات المتحدة (15%)، والباكالوريا الدولية (7%)<sup>2</sup>.

## نظرة على المستقبل

من المتوقع أن يؤدي النمو السكاني المستمر، إلى جانب العرض المحدود نسبياً للمؤسسات التعليمية الجديدة، إلى مزيد من النمو في استخدام المرافق المدرسية كما في الرسوم الدراسية في الأعوام المقبلة. كما يُتوقع أن تشهد أبوظبي افتتاح ثلاث مدارس جديدة على الأقل في عام 2024، بما في ذلك مدرسة نوفا البريطانية من قبل شركة الدار للتعليم في جزيرة ياس، في حين يُرَجَّح أن يكون عدد المدارس الجديدة التي سيتم افتتاحها في دبي خلال نفس الفترة أكبر إلى حد ما.

1. دائرة التعليم والمعرفة في أبوظبي (ADEK)؛ 2. هيئة المعرفة والتنمية البشرية (KHDA)



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	<b>نظرة عامة على السوق</b>
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	التحليل الكلي لسوق الإمارات
20	العقارات السكنية
22	العقارات التجارية
24	التجزئة
26	الضيافة
28	العقارات الصناعية
29	التعليم
30	<b>التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر</b>
30	التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
32	إطار العمل الاستراتيجي
33	ملخص الاستدامة
38	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
46	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

# التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر

واجه الاقتصاد المصري سلسلة من التحديات الداخلية والخارجية، لكن التوقعات المستقبلية تبدو مشرقة بفضل الاستثمارات المرتقبة من دول مجلس التعاون الخليجي، والتي تستهدف بشكل خاص قطاعات مثل العقارات.

نتيجة لذلك، تضرر النشاط الاقتصادي للبلاد، حيث من المتوقع أن يتباطأ النمو إلى 3.8% في السنة المالية 2023 بعد أن وصل إلى 6.6% في العام السابق، على الرغم من انتعاش الدخل من قناة السويس والسياحة، ويعزى هذا الانخفاض في النمو إلى التباطؤ في قطاعي البناء والتصنيع، فضلاً عن التراجع في إنتاج الغاز المحلي.

خلال السنة المالية 2024، من المتوقع أن تتأثر بيئة الاقتصاد الكلي في مصر بالضغوط الناجمة عن المشهد العالمي الذي يواجه تحديات جمّة، وزيادة التوترات الجيوسياسية، مع توقعات ببلوغ النمو معدلًا يقارب 3% متحسناً على المدى المتوسط مع تحقيق الدولة الاستقرار والإصلاحات الهيكلية.

في عام 2023، أطلقت مصر برنامجاً يهدف إلى تقليص دور الدولة في الاقتصاد مع تشجيع استثمارات القطاع الخاص، وسعت الحكومة بفعالية إلى خصخصة الأصول المملوكة للدولة، ومراجعة تشريعات المنافسة لضمان تكافؤ الفرص، وتفيد العديد من الإصلاحات التنظيمية لجذب المزيد من الاستثمار الأجنبي المباشر.

توقع ميزانية السنة المالية 2023/24 ارتفاعاً في الفائض الأولي إلى 25% من الناتج المحلي الإجمالي، مقارنة بـ 1.6% في السنة المالية السابقة، لكن مع تراجع العجز في الميزانية إلى 7.0% من الناتج المحلي الإجمالي.

على الرغم من التحديات الاقتصادية الأخيرة، استمر سوق العقارات المصري في إظهار قدر من الصلابة، مع استمرار الطلب وزيادة المبيعات والاستثمارات المتزايدة في الأعوام القليلة الماضية، وتوافق ذلك مع مبادرات حكومية تهدف إلى تبسيط المعاملات وتعزيز البيئة للمشتريين والموردين المحليين والدوليين<sup>1</sup>.

بلغ تعداد السكان في مصر أكثر من 112 مليون نسمة بحلول نهاية العام 2023، بمعدل نمو سنوي يتجاوز المليون نسمة، وفي ظل هذه الزيادة المطردة، تبقى الأسس الرئيسية لقطاع العقارات السكنية في مصر مستقرة على المدى الطويل، مدعوماً بفرص مستقبلية مستدامة مرتبطة بتلبية الطلب الكبير والمتزايد الناجم عن نمو عدد الأسر الجديدة سنوياً.

سجل السوق نمواً كبيراً بمعدل سنوي مركب بلغ 48% من 2020 وصولاً إلى 2022. وكان هناك زيادة غير مسبوقه على أساس سنوي في إجمالي مبيعات المطورين المدرجين، حيث وصلت إلى 203 مليار جنيه مصري و141% في الأشهر التسعة الأولى (41% بالدولار الأمريكي)<sup>2</sup>، في الوقت نفسه، تراوحت زيادات الأسعار بين 70% و100% على مدار العام 2023.

في الأشهر التسعة الأولى من عام 2023، احتفظت منطقة شرق القاهرة بمكانتها باعتبارها المنطقة الأفضل من حيث مبيعات الوحدات السكنية، حيث تمثل 60% من إجمالي قيمة المعاملات داخل السوق المدرجة، تليها منطقة غرب القاهرة بنسبة 20% والساحل الشمالي بنسبة 17%<sup>3</sup>.



1. البنك الدولي، 2. التوقعات الاقتصادية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، المجلد 2023 العدد 2: نسخة أولية

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	<b>نظرة عامة على السوق</b>
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	التحليل الكلي لسوق الإمارات
20	العقارات السكنية
22	العقارات التجارية
24	التجزئة
26	الضيافة
28	العقارات الصناعية
29	التعليم
30	<b>التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر</b>
32	التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

## التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر (تتمة)

ضمن الإطار الأوسع للسوق، شهد كبار المطورين زيادة في قيمة المبيعات على أساس سنوي بنسبة 119% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2023 (28%) بالدولار الأمريكي)<sup>2</sup> وترتبط هذه الزيادة بعناصر مختلفة، مثل التضخم، والثقة القوية بقطاع العقارات كاستثمار يمكن الاعتماد عليه وسط التقلبات الاقتصادية، وتوقع المزيد من انخفاض قيمة الجنيه المصري، وندرة توافر العملات الأجنبية، والارتفاع الكبير في أسعار الذهب في مصر. وقد أدت هذه الجوانب إلى جعل العقارات مستودعاً آمناً لرأس المال المصري، خاصة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية.

خلال عام 2023، حافظت مبيعات الوحدات السكنية على مسار تصاعدي، مدفوعة إلى حد كبير بالطلب المحلي المتزايد على العقارات كوسيلة للتحوط ضد انخفاض قيمة العملة وارتفاع التضخم.

وقد خطت الحكومة خطوات كبيرة في مراجعة القوانين واللوائح لتعزيز تصدير العقارات المصرية، بهدف الاستفادة من القطاع كمصدر للعملة الصعبة في المستقبل. وتسعى المبادرة إلى جذب الاستثمار الأجنبي، وخاصة من دول الخليج التي تبدي اهتماماً بالفرص الجديدة أو شراء العقارات السكنية في مصر كمساكن ثانوية أو منازل لقضاء العطلات<sup>1</sup>.

في يوليو 2023، سّنت الحكومة قانوناً يسمح للمواطنين الأجانب بتملك عقارات سكنية في مصر. ويتضمن هذا التشريع أحكاماً للجنسية المشروطة ومجموعة من المزايا الأخرى بهدف جذب المزيد من المشترين الدوليين. علاوة على ذلك، كشفت الحكومة عن نيتها جمع مبلغ 2-3 مليار دولار أمريكي عبر إنشاء شركة جديدة تركز على تأجير وبيع العقارات بالعملات الأجنبية. وتهدف هذه الشركة إلى إدارة عمليات بيع العقارات للمستثمرين الأجانب مقابل تصاريح إقامة لمدة خمس سنوات.

1. نايت فرانك (ديستينيشن إيجيت 2023)؛ 2. سوديك

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	<b>نظرة عامة على السوق</b>
18	التحليل الكلي لدولة الإمارات
20	التحليل الكلي لسوق الإمارات
20	العقارات السكنية
22	العقارات التجارية
24	التجزئة
26	الضيافة
28	العقارات الصناعية
29	التعليم
30	التحليل الكلي لسوق جمهورية مصر
30	<b>التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة</b>
32	إطار العمل الاستراتيجي
33	ملخص الاستدامة
38	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
46	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## نظرة عامة على السوق (تتمة)

# التحليل الكلي لسوق المملكة المتحدة

بانتهاء عام 2023، سجّل اقتصاد المملكة المتحدة زيادة متواضعة في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة قاربت 0.1%، بانخفاض من نسبة 4.3% في عام 2022. إلا أنه من المتوقع أن يطرأ بعض التحسن في عام 2024، مع توقع نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنسبة 0.7%.

بلغ التضخم ذروته عند 10.5% في عام 2022 قبل أن ينخفض إلى 4.0% بحلول الربع الأخير من العام، مع بدء تراجع ضغوط الأسعار بشكل تدريجي.

من المتوقع أن يتحسن المشهد الاقتصادي، على الرغم من ارتفاع أسعار الفائدة، حيث يبلغ سعر الفائدة الرسمي لبنك إنجلترا 5.25% بالإضافة إلى تسجيل معدل الرهن العقاري الأساسي 6.75% بحلول في نهاية العام.

على الرغم من أن قطاع العقارات واجه تحديات، لا سيما في قطاعات المكاتب التجارية والتجزئة داخل المدن، إلا أن سوق العقارات في المملكة المتحدة، وخاصة وسط لندن، ظل مرتباً، حيث ساعدت مشكلات نقص العرض على المدى الطويل في حماية القطاع.

كما تعزّز الاستقرار في السوق السكنية من خلال عدد مالكي المنازل الذين يستفيدون من معدلات فائدة منخفضة للقروض العقارية، مما ساهم في الحد من دخول المنازل الثانوية إلى السوق، مع تردد العديد من مالكي المنازل في البيع نظراً للتكلفة الحالية المرتفعة للقروض العقارية الجديدة. مع ذلك، فإن هذه المعدلات المتزايدة أضرت بشكل واضح بمشتري المنزل الأول، حيث انخفض حضورهم في السوق خلال العام الماضي مع ارتفاع معدلات الرهن العقاري بشكل حاد.

وسط انخفاض مستمر في عمليات التسليم السنوية عن المعدل المستهدف للحكومة والبالغ 52,245 منزل سنوياً، يبدو أن الآفاق الأساسية طويلة الأجل لم تتأثر.

ويتجلى ذلك في قوة سوق الإيجار الذي شهد استمرار ارتفاع قيم الإيجار، مما يعكس انخفاض مستويات العرض واستمرار الطلب من المستأجرين.





## الإطار الاستراتيجي

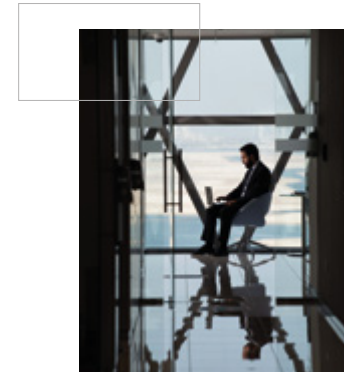
## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	<b>إطار العمل الاستراتيجي</b>
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

# رسم ملامح رحلتنا نحو مستقبل مفعم بالنمو

هدفنا هو تحقيق أفضل العوائد المالية لمساهميننا عبر تنمية محفظتنا باستمرار والبحث عن فرص جديدة.



## آفاق الأداء المالي



### الأهداف الاستراتيجية:

.03  
مواصلة  
النمو المستدام

.02  
تحقيق عائدات أعلى  
وزيادة هامش الربح

.01  
تعظيم قيمة  
استثمارات المساهمين

## النمو والتوسع



مما يحقق  
عوائد مستدامة

اقرأ المزيد على الصفحة 36 ←

## تلبية تطلعات العملاء



نطوّر تجارب  
لا تُنسى...

اقرأ المزيد على الصفحة 35 ←

## التميز في الأداء التشغيلي



نحن شركة عقارية  
تحظى بالثقة والتقدير...

اقرأ المزيد على الصفحة 34 ←

## الإنسان والابتكار والتحول الرقمي



اقرأ المزيد على الصفحة 37 ←

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	<b>إطار العمل الاستراتيجي</b>
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للقرارات العامة



## الإطار الاستراتيجي (تتمة)

رسم ملامح رحلتنا نحو مستقبل مفعم بالنمو (تتمة)

# التميز في الأداء التشغيلي

تحرص شركة الدار على تقديم مشاريع عالية الجودة، وفقاً للجدول الزمني وضمن الخطط المالية، للاستفادة الكاملة من إمكانيات أصولها، مع تعزيز التأزر عبر الاستثمارات الاستراتيجية، وتحسين العمليات، ودمج معايير البيئة والجودة في كل جانب من جوانب أعمالها.



## نلتزم بوعودنا

- مواصلة الاعتماد على نموذجنا التشغيلي المرن لزيادة قيمة الأصول الحالية والجديدة، والبحث عن سبل التعاون الأخرى القادرة على تعزيز أدائنا بشكل ملحوظ
- دمج استثمارات عام 2022 في أعمالنا، مع تحقيق المزيد من القيمة وتعزيز أوجه التأزر، والاستفادة من خبرتنا لتحقيق الإمكانيات الكاملة لهذه الأصول
- تحقيق أداء متميز في أنشطة البناء والمبادرات الاستراتيجية، مع ضمان إدرار التقدم وفقاً للجدول الزمني وإنجازها بنجاح في الموعد المحدد
- توسيع نطاق عملياتنا عبر مناطق جغرافية وقطاعات متنوعة، مع إدارة التكاليف النفقات بفعالية عالية.

## إنجازاتنا في العام 2023

- تحقيق وفورات في التكاليف بنحو 25% على مستوى المجموعة، مما عزز دور الدار كمنصة فعالة في قطاع العقارات
- النجاح في دمج جميع عمليات الاستحواذ لعام 2022 و2023 في محافظتنا (بما في ذلك شركة "بساتين" المتخصصة في تنسيق الحدائق وسيارك للخدمات الأمنية وغيرها)
- تحقيق قيمة مضافة من مبادرات تحويل الأصول المختلفة، مثل تجديد وإعادة تصميم الحمرا مول في رأس الخيمة وياس مول في أبوظبي
- بلغت نسبة الإشغال 93% في محافظتنا للعقارات الاستثمارية، حيث حققنا معدل إشغال بنسبة 96% في أبراج سوق أبوظبي العالمي، وذلك بفضل استراتيجيات التأجير الفعالة والطلب المتزايد على المساحات المكتبية من الدرجة الممتازة في أبوظبي
- إدرار تقدم وفقاً للأهداف المحددة في مشاريع النفقات الرأسمالية وبرامج التحول المختلفة على مستوى المحافظة.

## خططنا للعام 2024

- تطبيق ممارسات التصميم المؤدعة، وتعزيز سلسلة التوريد بشكل استراتيجي، وتحسين عمليات التسليم لدعم مستهدفات خطتنا الخمسية للنمو
- تخصيص رأس المال بشكل استراتيجي لإدارة المخاطر واغتنام الفرص والوصول إلى القطاعات أو المناطق الجغرافية الاستراتيجية
- توسيع نطاق العمليات عبر المناطق الجغرافية والقطاعات المختلفة، بالتوازي مع إدارة هيكل التكلفة بفعالية في مواجهة التحديات الاقتصادية والسياسية المحتملة.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	<b>إطار العمل الاستراتيجي</b>
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

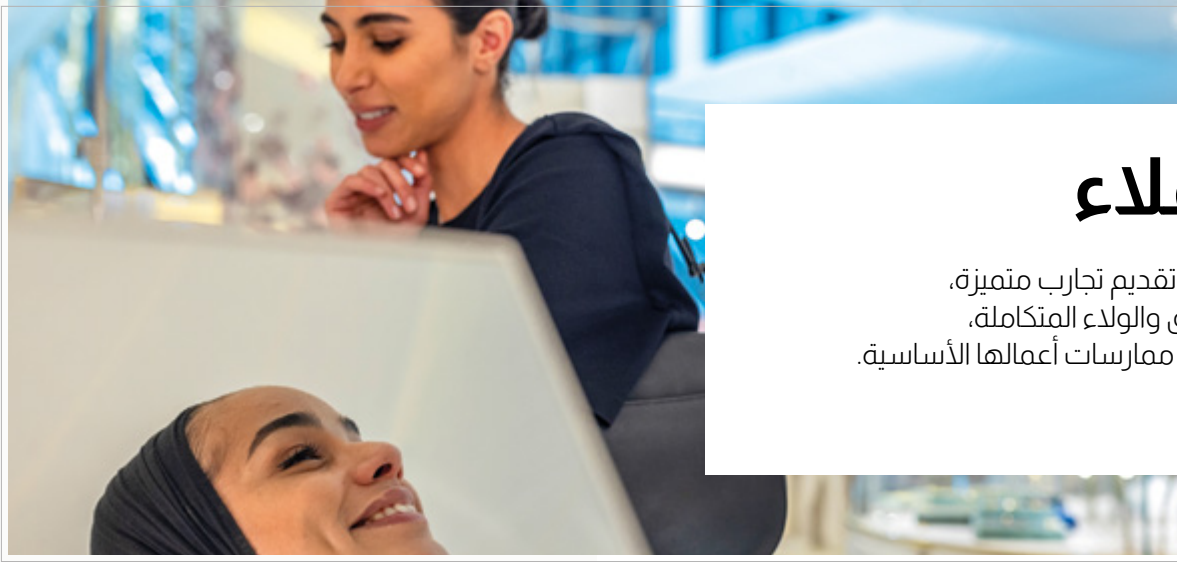
## الإطار الاستراتيجي (تتمة)

رسم ملامح رحلتنا نحو مستقبل مفعم بالنمو (تتمة)



# الاهتمام بالعملاء

تركز شركة الدار على التفاعل مع العملاء وتقديم تجارب متميزة، وبناء الثقة والمشاركة عبر مبادرات التسويق والولاء المتكاملة، ودمج الاستدامة الاجتماعية والبيئية ضمن ممارسات أعمالها الأساسية.



## خططنا للعام 2024

- توفير تجربة سلسلة متكاملة رقمياً بجودة مضمونة للمشاريع التي سيتم تسليمها في العام 2024
- الاستفادة من تدفق العملاء الجدد المكتسبين من خلال عمليات الاستحواذ الاستراتيجية وتعزيز المبيعات بالتزامن مع توسعنا في إمارات جديدة
- تقديم خدمات إضافية جديدة قائمة على مجموعة متنوعة من منتجات التطوير الجديدة
- إطلاق وتحقيق فوائد الطاقة الشمسية، فضلاً عن الجهود المبذولة لترشيد استهلاك الطاقة.

## إنجازاتها في 2023

- إطلاق نسخة معززة من نظام إدارة علاقات العملاء ضمن وحدة أعمال مشاريعنا التطويرية، وتزويد العملاء باتفاقيات المبيعات والشراء الرقمية
- مجموعة الدار سجلت تحسناً بنسبة 21% ضمن مؤشر الترويج الصافي لقياس مستوى رضا العملاء مقارنةً بعام 2022
- نجحنا في التفاعل مع 104,000 عميل عبر محفظتنا المتنوعة، مما يؤكد التزامنا بفهم احتياجات عملائنا وتلبيةها
- الوصول إلى قاعدة عملاء جديدة من خلال توسيع نطاق مبيعاتنا نحو أسواق جديدة مثل دبي ورأس الخيمة، إلى جانب البدء بعمليات الاستحواذ في عام 2023
- إطلاق منتجات بعلامات تجارية وأخرى تركز على الصحة البدنية والرفاهية مثل ذا سورس ونوبو ريزيدنسز ونيكي بيتش
- إطلاق استراتيجية صافي الانبعاثات الصفري، وتعزيز التزامنا بال عقود الموقعة في مؤتمر الأطراف COP28، والاستثمار في مشاريع تعزيز كفاءة استهلاك الطاقة عبر محفظة أصولنا.

## نلتزم بوعودنا

- تنفيذ نظام متكامل لإدارة علاقات العملاء على مستوى المحفظة لتعزيز الرؤى وتحسين الاستجابة
- جذب شرائح جديدة من العملاء عبر حملات التسويق الدولية واستقطاب عملاء جدد من عمليات الاستحواذ الأخيرة
- إطلاق منتجات وقطاعات جديدة في سوق دولة الإمارات (مثل المنازل ذات العلامات التجارية وخيارات المعيشة المشتركة واللياقة البدنية والرفاهية)
- إطلاق وتطبيق استراتيجية صافي الانبعاثات الصفري الخاصة بشركة الدار للحد من بصمتنا الكربونية والريادة في ممارسات التنمية المستدامة.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	<b>إطار العمل الاستراتيجي</b>
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## الإطار الاستراتيجي (تتمة)

رسم ملامح رحلتنا نحو مستقبل مفعم بالنمو (تتمة)

## النمو والتوسع



تسعى شركة الدار إلى استكشاف فرص التوسع الإقليمية والدولية والاستثمار فيها، بالتزامن مع تنمية محفظتها المحلية بشكل مستدام ومرن. كما تلتزم الدار بالمشاركة مع أصحاب المصلحة الرئيسيين وضمان الاستخدام الأمثل للأصول من أجل تحفيز النمو.



## نلتزم بوعودنا

- الحفاظ على نهج تفاعلي لاستثمار رأس المال في محفظتنا الاستثمارية
- تكثيف تركيزنا على الاستثمارات البديلة وفئات الأصول المتنوعة
- تحديد الفرص في الأسواق الرئيسية وتنفيذها بشكل عملي
- توسيع نطاق حضورنا في دبي والإمارات الشمالية، فضلاً عن تعزيز نمو منصتنا في مصر
- توسيع حضورنا في سوقنا الأساسي في أبوظبي.

## إنجازاتنا في العام 2023

- تحقيق 27.9 مليار درهم من مبيعات المجموعة، منها 16 مليار درهم من المشتريين الأجانب والمقيمين الوافدين
- خصيص استثمارات بقيمة 9 مليار درهم عبر مختلف القطاعات والمناطق الجغرافية، الحالية والجديدة على حد سواء
- تأسيس "الدار للعقارات"، أكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة
- توسيع حضورنا في دبي، مع إطلاق مشروع هافن؛ وفي رأس الخيمة، من خلال إطلاق مشروع نيكي بيتش ريزيدنسز؛ وفي البحرين عبر محفظتنا التعليمية بتأسيس مدرسة كرائتي البحرين، وفي المملكة المتحدة من خلال الاستحواذ على لندن سكوير.

## إنجازتنا في العام 2024

- تخصيص رأس المال بشكل استراتيجي لقطاعات النمو الرئيسية والمناطق الجغرافية
- زيادة تركيزنا على الاستثمارات العقارية غير التقليدية، محلياً وعالمياً
- مواصلة مسيرة النمو في أبوظبي، مع التوسع في دبي والإمارات الشمالية ومصر والمملكة المتحدة.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	<b>إطار العمل الاستراتيجي</b>
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة



## الإطار الاستراتيجي (تتمة)

رسم ملامح رحلتنا نحو مستقبل مفعم بالنمو (تتمة)

# الإنسان والابتكار والتحول الرقمي

نسعى لتحقيق نمو مستدام عبر استراتيجيات التسويق المبتكرة واغتنام الفرص الجديدة في السوق والتركيز المستمر على الممارسات التشغيلية الفعّالة.



## خططنا للعام 2024

- تفعيل استراتيجية التحول الرقمي عبر منصاتنا الرقمية
- توسيع بنيتنا التحتية الرقمية لتغطي منظومة شركة الدار بأكملها
- التركيز على توسيع البرامج التجريبية الناجحة الحالية لتشمل سلسلة القيمة لشركة الدار، بالتزامن مع بحث سبل الشركات الناشئة والأفكار المبتكرة
- إطلاق وتنفيذ برنامجنا للتحول الثقافي.

## إنجازاتنا في العام 2023

- الاستثمار في التحول الرقمي لعملائنا والبنية التحتية الرقمية عبر توظيف إمكانات الذكاء الاصطناعي وتعزيز مشاريعنا الرقمية الحالية
- تنفيذ العديد من مشاريع البيانات التي تركز على إدارة المخاطر واستخدام الذكاء الاصطناعي
- اختيار العديد من المشاريع في مجال الاستدامة، مما أدى إلى خفض كبير في انبعاثات ثاني أكسيد الكربون والتكاليف والنفايات
- استقطاب 661 إماراتياً في إطار برنامج "نافس"، وجذب كفاءات متميزة من الشركات المرموقة حول العالم
- الحفاظ على تصنيفنا بين أفضل أماكن العمل.

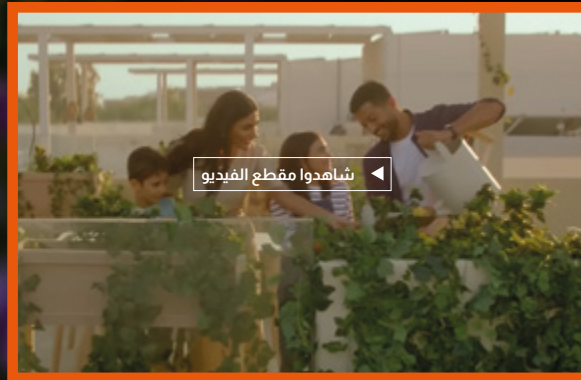
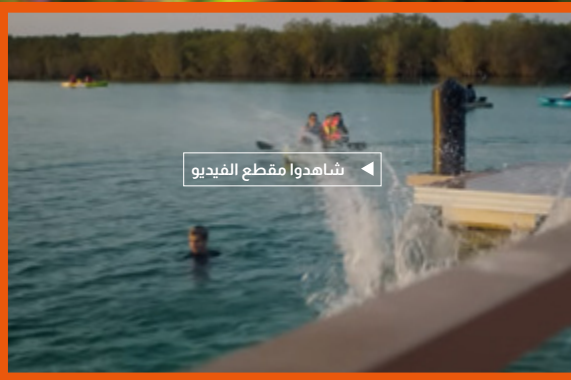
## نلتزم بوعودنا

- الاستثمار في التقنيات الرقمية والمستقبلية ذات القيمة المضافة، وفي مشاريع رأس المال الجريء على مستوى شركاتنا
- تعزيز مكانة شركة الدار كمؤسسة رائدة في الممارسات الرقمية والاستراتيجيات القائمة على البيانات
- استقطاب أصحاب الكفاءات العالية والمساهمة في نمو القطاع الخاص في أبوظبي.

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
<b>38</b>	<b>ملخص الاستدامة</b>
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

# في الدار، نلتزم التزاماً عميقاً بالاستدامة



أنقر هنا للانتقال  
إلى تقرير الاستدامة ←



## ملخص الاستدامة

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	<b>ملخص الاستدامة</b>
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

# التقدم المحرز على صعيد الاستدامة في عام 2023

كان عام 2023 متميزاً في مجال الاستدامة على مستوى المنطقة. لقد أكدت خلاله دولة الإمارات مجدداً التزامها الراسخ بالتعامل مع قضية تغير المناخ من خلال "عام الاستدامة" الذي أطلقته العام الماضي. توجت تلك الجهود من خلال استضافة الدولة التاريخية لمؤتمر الأمم المتحدة لتغير المناخ (COP 28) لتصبح الإمارات وجهة عالمية رائدة للتحرك الدولي من أجل الحد من آثار تغير المناخ.

الحلول المتكاملة لتطوير وإدارة العقارات في الشرق الأوسط، أمامنا فرصة فريدة ومسؤولية كبيرة لتحويل هذه الرؤية إلى واقع.

الاستدامة جزء لا يتجزأ من استراتيجيتنا المؤسسية وتطوير أعمالنا على المدى الطويل، ونحن حريصون دائماً على إحداث أثر إيجابي مستدام.

أحرزت شركة الدار في عام 2023 تقدماً كبيراً في مسيرتنا نحو مستقبل أكثر استدامة، حيث عملنا بدأ بيد مع الأطراف المعنية لإحداث التغيير الإيجابي على مستوى شركائنا ومنطقتنا.

نحن نؤمن بأهمية جودة الحياة، ليس فقط لأنفسنا بل للعالم والأجيال القادمة، مما يعني إنشاء مساحات مستدامة وملهمة، تثرى حياة الإنسان وتحضن المجتمعات، وتعايش بانسجام مع الطبيعة. بصفتنا شركة رائدة في مجال تقديم





3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة



## يسعدنا أن نعلن عن إطلاق إطار الاستدامة المحدث لدينا والذي يمثل الأساس الراسخ لاستراتيجيتنا المستقبلية في الدار، مستهدفين به تعزيز النمو المستدام والمستمر في جميع أقسام ومجالات العمل.

### سلوى المغلحي،

مدير إدارة الاستدامة والمسؤولية المجتمعية المؤسسية في الدار العقارية

### إطار عمل الاستدامة في الدار

قُمت بتحديث إطار عملنا إدراكًا منا بأن الاستدامة تمثل ميزة استراتيجية لشركة الدار. ولتحقيق أهدافنا الطموحة، فإننا ننظر إلى كافة مجالات المجموعة لمعالجة القضايا التي يهتم بها عملاؤنا ومساهمونا. ويشمل ذلك الموضوعات البيئية مع التركيز على تحقيق الحياد الصفري، وتحقيق تأثير إيجابي على المجتمع، والتعاون مع أصحاب المصلحة، مسترشدين بمبادئ وأسياسات حوكمة قوية.

### أهداف الاستدامة

## بناء مستقبل أفضل

نطمح لبناء ثقافة أعمال تكون فيها الاستدامة في صميم كل ما نقوم به، بحيث يرشد مفهوم الاستدامة الطريقة التي نعمل ونتعاون ونبتكر وننمو من خلالها.

### أهدافنا بشأن الاستدامة:

### بناء إرث من الالتزام بالمسؤولية

يجسد هذا الهدف التزامنا بالسلوكيات المهنية المسؤولة، ويشمل تطبيق المبادئ الرائدة في الحوكمة وإدارة المخاطر والممارسات المهنية الأخلاقية، بالإضافة إلى تطبيق الإجراءات المثل في مجال الصحة والسلامة.

اقرأ المزيد على الصفحة 45 ←

### تحقيق قيمة مجتمعية

يترجم هذا الهدف التزامنا ببناء قيمة مجتمعية من خلال مشاريعنا التطويرية، ومحفظة أصولنا القائمة، واستثماراتنا في قطاعي التعليم والضيافة، حيث نركز على تلبية احتياجات وتطلعات موظفينا، وعملائنا، ومجتمعنا.

اقرأ المزيد على الصفحة 43 ←

### بناء مساحات مستدامة

يركز هذا الهدف على كيفية تطبيقنا لقواعد الاستدامة في مختلف أنشطتنا الأساسية في تطوير وإدارة العقارات. نهدف إلى تطوير وإدارة مساحات مستدامة تتميز بأثر بيئي منخفض، مع التشجيع على الممارسات المستدامة.

اقرأ المزيد على الصفحة 41 ←

### ركائز الاستدامة

### البيئة

نتبنى النهج الاستباقي والمسؤول في تنفيذ كل مرحلة من دورة حياة الأصول على امتداد سلسلة القيمة.

### الموظفون

نعمل على تطوير بيئة عمل مزدهرة ترتقي فيها المواهب وتنمو فيها المهارات وتولد الإمكانيات.

### المجتمع

نحن جزء من المجتمع. لذلك نصنع القرارات التي تعود بأفضل النتائج لجميع أصحاب المصلحة.

### الاقتصاد

نعزز الرخاء الاقتصادي من خلال النمو المستقر والمسؤول والمتنوع.

## ملخص الاستدامة (تتمة)

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة

# 1. بناء أماكن ومساحات مستدامة

إنشاء أماكن مستدامة سيعود بالفائدة على كوكبنا والأجيال القادمة. وهذا يعني بناء أماكن مستدامة وملهمة تُثري الحياة، وتغذي المجتمعات، وتعيش في تناغم مع الطبيعة. وكشركة رائدة في تطوير واستثمار وإدارة العقارات في منطقة الشرق الأوسط، فنحن نمتلك المؤهلات والإمكانات لجعل هذه الرؤية واقع.

## أهدافنا لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري<sup>1</sup>



تراجع بنسبة 97% في كثافة انبعاثات الغازات الدفيئة ضمن النطاق 1 و2 و3

تحقيق انخفاض بنسبة 90% في انبعاثات النطاقين 1 و2

انخفاض بنسبة 45% في كثافة انبعاثات النطاق 3

## خطينا ومستهدفاتنا الخاصة بصافي الانبعاثات الصفرية

يفرض تغير المناخ مجموعة من المخاطر التي تعد من أهم التحديات وأكثرها تعقيداً التي تواجه مطوري ومالكي ومديري العقارات اليوم. لكن عام 2023 شكل منعطفاً هاماً للدار في التعامل مع تلك التحديات من خلال إطلاق خطينا الهادفة لتحقيق صافي انبعاثات صفرية.

توضح خطة صافي الانبعاثات الصفري أهداف الدار والخطوات التي سنتخذها خلال مسيرتنا نحو خفض الانبعاثات الكربونية، وصولاً إلى الهدف النهائي المتمثل بتحقيق صافي الانبعاثات صفرية عبر جميع نطاقات أعمالنا بحلول عام 2050.

تتوافق خطينا وأهدافنا في تحقيق صافي انبعاثات صفرية مع المعايير الخاصة بالشركات التي وضعتها مبادرة الأهداف المستندة إلى العلم (SBTi)2، وأحدث الإرشادات الخاصة بالتخطيط للتحويل إلى صافي انبعاثات صفرية.

تعد خطة صافي الانبعاثات الصفرية دليلاً قوياً على التزامنا بخفض الكربون الكامل في مشاريعنا التطويرية، وإزالة الكربون من عملياتنا، حيث ننتهج نهجاً شمولياً كلياً عبر كامل سلسلة القيمة، من مرحلة التصميم والبناء، إلى إدارة العقارات والاستحواذ. وسيتم وضع الخطة موضع التنفيذ في ثمانية مجالات.

1. نخطط للحصول على تأكيد أهدافنا من مبادرة الأهداف المستندة إلى العلم خلال عامين.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	<b>ملخص الاستدامة</b>
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

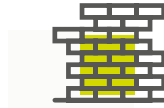
## ملخص الاستدامة (تتمة)

## وسائل تحقيق صافي الانبعاثات الصفيرية



## 4. الطاقة النظيفة

نعطي الأولوية لاستخدام الطاقة النظيفة من خلال التخلص من الانبعاثات الكربونية والحصول على طاقة نظيفة يتم توليدها من الشركات الحكومية.



## 3. البناء الأخضر

نهج متكامل لدورة حياة الأصول يعطي الأولوية للممارسات الصديقة للبيئة في مواقع العمل والحصول على مواد البناء منخفضة الكربون.



## 2. سلسلة توريد منخفضة الكربون

سلسلة التوريد التي تدعمها الدار بهدف التوصل إلى أفكار مبتكرة على مستوى المنتجات والمواد وعمليات التصنيع منخفضة الكربون.



## 1. تصميم منخفض الكربون

اعتماد معيار الدار للتصميم المستدام الذي يهدف إلى تطبيق خيارات التصميم النشطة والسلبية منخفضة الكربون، وتحقيق أقصى قدر من معدلات كفاءة الطاقة وأداء المباني، وتعزيز مرونة الأصول في مواجهة تغير المناخ.



## 8. عمليات الاستحواذ المستدامة

تستلهم جميع عمليات الاستثمار والاستحواذ الجديدة للشركة المعايير التي تُراعي كافة معايير الاستدامة في عملية اتخاذ القرار الاستثماري.



## 7. الاقتصاد الدائري

التخلص من النفايات بصورة أفضل خلال مرحلة التصميم والبناء والاستخدام، وإعطاء الأولوية لتفادي إرسال النفايات إلى المكبات، وزيادة معدلات إعادة تدوير المياه المبتذلة ودعم قطاع النفايات المحلي.



## 6. مبادرات المستأجرين

وضع برنامج لإشراك المستأجرين فيما يتعلق بجميع الأصول المؤجرة والمدارة، وتقديم التوجيه والدوافع لسلوكيات أكثر استدامة.



## 5. كفاءة وإدارة الموارد

الارتقاء بالأنظمة الحالية للحد من التسرب وتحسين كفاءة استخدام الأصول.



## ملخص الاستدامة (تتمة)

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	<b>ملخص الاستدامة</b>
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة

## 2. تحقيق القيمة المجتمعية

تعكس طريقتنا التي تتمحور حول الإنسان وتركز على العميل التزامنا بتقديم حلول مستدامة وتحسين الرفاهية كجزء لا يتجزأ من عملياتنا. نلتزم بتقديم خدمات وتجارب استثنائية بشكل دائم لكل عملائنا من خلال مجموعتنا المتنوعة التي تشمل العقارات السكنية والتجارية والمكاتب، بالإضافة إلى العقارات المعنية بالتعليم والضيافة.

تعتبر عملية تحقيق القيمة الاجتماعية، جنباً إلى جنب مع مبادراتنا البيئية والتزامنا نحو تحقيق صافي انبعاثات صفري جزءاً لا يتجزأ من وعدنا الشامل بإنشاء أماكن ومجتمعات تساهم في تحسين جودة الحياة لعملائنا. ندمج هذا النهج في جميع مشاريعنا واستثمارنا لضمان أن نكون جزءاً فاعلاً في تشكيل اقتصاد ومجتمع ينسجم بالحدائق والاستدامة.

نحن ملتزمون بتطوير وتشغيل أماكن شاملة ومستدامة تعزز الصحة الذهنية والجسدية للأفراد الذين يسكنون أو يزورون هذه الأماكن، مستفيدين من التنوع الوظيفي لمجتمعتنا. نستمر في ابتكار حلول تركز على الإنسان ونعتمد على التكنولوجيا الرقمية للتفاعل مع عملائنا، مع التأكيد على تلبية احتياجاتهم وتفضيلاتهم في كل خطوة نقوم بها.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة

# دعم المجتمعات المحلية

تتركز أنشطتنا الهادفة إلى التواصل مع المجتمعات المحلية على ثلاثة مفاهيم: العيش، والانتماء، والاستدامة.

## العيش



مجتمعات صحية وسعيدة

### الهدف

انطلاقاً من هدفنا في توفير حياة صحية سعيدة، نلتزم بتضمين استراتيجيتنا للتأثير الاجتماعي الإيجابي عبر مجتمعات الدار وخارجها لتلبية جميع الاحتياجات الإنسانية.

- الحصول على السكن والأمان
- مجتمعات صحية سعيدة
- الحصول على تعليم جيد



## الانتماء



مجتمعات شاملة يسهل الوصول إليها

### الهدف

نلتزم ببناء اقتصاد مفتوح شامل يحتضن التنوع ويحفز الاندماج ويعزز الشعور بالانتماء. بصفنا شركة مسؤولة اجتماعياً، ندرك مسؤوليتنا في إنشاء وإثراء مجتمعات تحتضن الجميع. لتحقيق ذلك، نركز على ما يلي:

- تمكين أصحاب الهمم
- تحسين رفاهية العمال
- حملات الإغاثة للمجتمعات الضعيفة
- تطوير مجتمعات يسهل على الجميع الوصول إليها



## الاستدامة



مجتمعات مرنة ومبتكرة

### الهدف

هدفنا هو بناء مجتمعات مرنة ومبتكرة من خلال تنفيذ حلول ترفد المنظومة المجتمعية الحيوية لحولة الإمارات، وتدعم تحول الدولة إلى مجتمع قائم على المعرفة، وتعزز مستوى التوظيف في القوى العاملة.

- تمكين ريادة الأعمال الاجتماعية
- رعاية المواهب الوطنية الإماراتية
- توسيع نطاق التواصل مع المجتمع المحلي والشباب



## ملخص الاستدامة (تتمة)

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	<b>ملخص الاستدامة</b>
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة

## 3. بناء إرث من الالتزام بالمسؤولية

يُعد بناء إرث من الالتزام بالمسؤولية عنصراً أساسياً لهدفنا المتمثل في تطوير الأعمال التجارية على المدى الطويل، وتحقيق صافي الانبعاثات الصفري وخلق قيمة اجتماعية. إن نهجنا تجاه الحوكمة القوية يدعمه أدوات شاملة للبيئة والمجتمع والحوكمة، وأطر إدارة المخاطر، والقيادة الواضحة التي تدعم نهج الاستدامة المركزي لدينا.

ندرك مسؤوليتنا تجاه موظفينا والقوى العاملة بشكل أوسع ونطمح لأن نصبح صاحب عمل مثالي يستقطب ويحافظ على الكفاءات الاستثنائية، والذين يلعبون دوراً مهماً في تطوير ونمو أعمالنا.

تتواجد قيم التنوع والنمو والشراكة والرغبة في التفوق في قلب ثقافتنا المؤسسية، حيث تظهر بوضوح في كل جانب من جوانب عملنا ابتداءً من الإدارة العليا، ونقدم برنامجاً شاملاً لتنمية المواهب والتدريب يساهم في إثراء المسار المهني لكل من موظفينا.

نحافظ على معايير عالية للصحة المهنية والسلامة لموظفينا وقوى العمل الأوسع، ويتطلب هذا تدريباً دقيقاً وسياسات قوية بجانب التفاعل المستمر مع مقاولينا وسلسلة التوريد لضمان بيئة عمل آمنة للجميع.

أنقر هنا للانتقال  
إلى تقرير الاستدامة ←

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	<b>بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة</b>
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
	للعقارات العامة

## بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

# سنة حافلة بالأداء العالي والنمو القياسي

في عام 2023، استهلّت الدار فصلًا جديدًا في استراتيجية نموها التحوّلي، محققةً زيادة كبيرة على مستوى نطاق وتوّع أعمالها.

فقد ارتفع صافي أرباح الشركة بنسبة 40% إلى مستوى قياسياً جديداً قدره 4.4 مليار درهم، مدفوعاً بارتفاع الإيرادات بنسبة 26% لتصل إلى 14.2 مليار درهم، كما ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 39% على أساس سنوي لتصل إلى 5.1 مليار درهم. ونحن واثقون من مواصلة مسار النمو هذا نظراً للوضوح القوي في قدرة الشركة على تحقيق الأرباح.

وبدعم من المبادرات الاجتماعية والاقتصادية التي أطلقتها الحكومة لتعزيز مكانة دولة الإمارات العربية المتحدة كوجهة رائدة للأعمال والاستقرار والاستثمار، واصلت منصات التطوير والاستثمار التابعة للمجموعة تسجيل أداء أعلى من التوقعات وتحقيق نتائج قياسية.

وارتفع صافي أرباح الدار للتطوير بنسبة 70% ليصل إلى 2.7 مليار درهم في عام 2023. ويعزى هذا النمو الملحوظ إلى الطلب القوي من المشترين الإماراتيين والمقيمين والأجانب على مشاريعنا التطويرية الـ 14 التي أطلقناها خلال العام الماضي في دولة الإمارات. وارتفعت إيرادات الدار للاستثمار بنسبة 45% لتصل إلى 6.5 مليار درهم في عام 2023. كما نمت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (EBITDA) بنسبة 40% على أساس سنوي لتصل إلى 2.3 مليار درهم، متجاوزةً تقديراتنا الأولية.

ومن منظور التمويل - ونماشياً مع سياساتنا ونهجنا - نواصل تأمين التمويل من خلال مجموعة متنوعة من المصادر.

ويستفيد النظام المصرفي في دولة الإمارات العربية المتحدة من السيولة القوية والتسهيلات الائتمانية، مدعوماً بأساسيات الاقتصاد الكلي القوية في الدولة. كما حصلنا خلال العام على تسهيلات جديدة بقيمة إجمالية تبلغ 4.8 مليار درهم، بما في ذلك 2.5 مليار درهم على شكل قروض مرتبطة بالاستدامة، بالإضافة إلى ذلك، نجحنا بجمع 500 مليون دولار أمريكي عبر إصدار أول صكوك خضراء، والتي تجاوز الطلب عليها حجم المعروض بواقع أربع مرات، وهو من بين أقل معدلات الربح لأي إصدار شركة في عام 2023. وتُشكل هذه الصكوك جزءاً من إطار عمل التمويل الأخضر الذي أطلقته الدار بقيمة 2 مليار دولار أمريكي.

ونتيجة لجميع هذه التسهيلات الجديدة، تم تمديد متوسط فترة الاستحقاق المرجح للمجموعة إلى 5.1 سنوات، من دون وجود أي ديون كبيرة مستحقة حتى أكتوبر 2025.

وانطلاقاً من مكانتنا كشركة رائدة في قطاع العقارات، فإننا ندرك تماماً المسؤولية التي تقع على عاتقنا في إطار حفر خطط انتقال الطاقة ودعم مسار دولة الإمارات العربية المتحدة نحو تحقيق هدف الحياد المناخي بحلول عام 2050. كما نفخر بكوننا من أوائل الشركات في المنطقة التي وضعت خطة للوصول إلى الحياد المناخي وفق أسس علمية، مما يؤكد التزامنا بالاستدامة وطموحنا في إزالة الكربون من سلسلة القيمة لدينا، بدعم من خارطة طريق واضحة تقوم على نمائتي ركائز أساسية لخفض الانبعاثات من أعمالنا.



**في 2023، أطلقت الدار فصلًا جديدًا في رحلتها التحويلية نحو التوسع، حيث حققت زيادة كبيرة في الحجم والتنوع عبر مجمل أنشطتها التجارية.**

**فيصل فلكناز**  
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة  
في مجموعة الدار العقارية



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	<b>بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة</b>
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة (تتمة)

باشرننا في عام 2023 إرساء البنية التحتية اللازمة لتحقيق أهدافنا، بما في ذلك الشراكة مع "بلو دوور إنرجي" لتوفير 34 ميجاوات من الطاقة الشمسية إلى 45 من أصول الدار في قطاعات التجزئة والتعليم والضيافة على مدار العشرين عاماً القادمة. كما عقدنا شراكة مع "تدوير" و"بوليجرين" في مشروع للحد من إرسال النفايات إلى المكبات وهدر الطعام عبر نموذج دائري إقليمي هو الأول من نوعه، سيتم تنفيذه في عام 2024. ومن منظور الأصول التشغيلية، أكملنا تقييم اعتماد معايير الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED) ووضعنا خطاً لرفع تصنيف أصول الشركة إلى الفئتين الذهبية والبلاتينية من شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي خلال العام 2024.

لقد أصبحت استراتيجية الاستدامة الشاملة للشركة، والتي تتضمن كذلك نهجنا المنضبط لإدارة المخاطر والحوكمة، جزءاً لا يتجزأ من هوية الدار. وينعكس هذا من خلال نجاح الدار في تحسين تصنيفاتها ضمن ثلاثة معايير عالمية في مجال الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة. فقد حققنا 47 نقطة على مؤشر داو جونز للاستدامة (DJSI)، لنحافظ على صدارتنا للمؤشر في دول مجلس التعاون الخليجي، وترتيبنا ضمن الشريحة الاربعة العليا بين 299 شركة عقارية عالمية تم تقييمها كما حافظنا على تصنيف الشركة بدرجة "منخفضة المخاطر" عند 15.9 نقطة على مؤشر "ساستيناليتيكس" للمخاطر وواصلنا الاحتفاظ بتصنيف BBB مؤشر "مورجان ستانلي كابيتال إنترناشيونال" (MSCI).

وبينما نمضي قُدماً في الخطوات التالية في مسار النمو لدينا، فإننا نعتزم الاستمرار في البناء على نطاق واسع ومتنوع، مع الحفاظ على التوازن بين مبيعات التطوير وتدفقات الدخل المتكررة. ومن خلال الاستفادة من ميزانيتنا العمومية القوية، المتمثلة بالنقد الحر بقيمة 2.9 مليار درهم والتسهيلات غير المسحوبة بقيمة 7.4 مليار درهم، ووفورات الحجم، نرى فرصة قوية لدفع نمو الأرباح وتوفير المزيد من القيمة للمساهمين.

### فيصل فلكانز

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة  
في مجموعة الدار العقارية



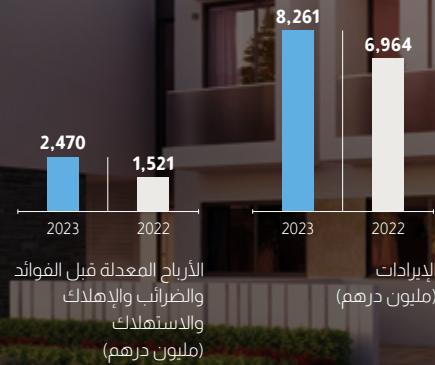


3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	<b>المراجعة التشغيلية</b>
48	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

# الدار للتطوير

تتكون الدار للتطوير من ثلاثة أقسام رئيسية هي: قسم التطوير العقاري والمبيعات، وهو مسؤول عن تطوير وتسويق وبيع مخزون الدار المتنوع والاستراتيجي من الأراضي في دولة الإمارات، وقسم خدمات إدارة المشاريع الذي يشرف على أعمال إدارة مشاريع التطوير. بما في ذلك مشاريع إسكان وبنية تحتية حكومية في دولة الإمارات؛ والأعمال الدولية، حيث تدير هذه الوحدة استثمارات الدار في القطاع العقاري المصري من خلال شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، وشركة التطوير العقاري البريطانية "لندن سكوير"، التي استحوذت عليها الدار في المملكة المتحدة.

أبرز النقاط 2023



27.9 مليار درهم

إطلاق مشاريع جديدة في الإمارات العربية المتحدة

مبيعات المجموعة<sup>1</sup>

36.8 مليار درهم

هامش الربح الإجمالي

القيمة التراكمية للمبيعات<sup>2</sup>

82 مليار درهم

العملاء الأجانب والمقيمون من المشترين الوافدين<sup>3</sup>

القيمة التراكمية للمشاريع

<sup>1</sup> يشمل هذا إجمالي المبيعات الإماراتية التي بلغت 24.3 مليار درهم والمبيعات الدولية التي بلغت 3.6 مليار درهم  
<sup>2</sup> يشمل هذا إجمالي المبيعات الإماراتية التي بلغت 29.1 مليار درهم والمبيعات الدولية التي بلغت 7.6 مليار درهم  
<sup>3</sup> من المبيعات الإماراتية

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

# التوسع والنمو في الداخل والخارج

أضافت الدار للتطوير عاماً متميزاً آخر إلى سجلها الحافل بالإنجازات، وجاء ذلك مدعوماً بالأسس الاقتصادية القوية التي تساهم في حفز الطلب على العقارات من جانب المستثمرين والمستخدمين النهائيين، بالإضافة إلى التنوع الجغرافي، وإدخال مفاهيم جديدة، والشراكات الاستراتيجية التي ساهمت في ترسيخ مكانة الشركة في السوق.

وفي ظل عام تميز بالتوسع خارج أسواقنا المحلية في أبوظبي ودبي ورأس الخيمة والمملكة المتحدة، حققت مشاريعنا التطويرية زيادة كبيرة في المبيعات، حيث تضاعفت تقريباً لتصل إلى 27.9 مليار درهم. وجاء ذلك مدعوماً بالطلب القوي من جانب المشترين الدوليين والمقيمين الذين يشكلون 66% من إجمالي مبيعات الشركة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ومن خلال شراكات هادفة، وسعت الدار حضورها الجغرافي إلى مناطق جديدة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث حقق إطلاق مشروع "جنان"، المشروع السكني الأول للدار في دبي، بالتعاون مع دبي القابضة، مبيعات تزيد عن 4 مليار درهم. ويعكس هذا البيع المتميز لكامل وحدات المرحلة الأولى من المشروع الجاذبية القوية التي تتمتع بها الدار كخيار مفضل للعملاء الجدد خارج أسواقها المحلية.

وساهمت سوديك، وهي ذراع التطوير العقاري في مصر التابعة للدار العقارية، في تحقيق نتائج إيجابية للمجموعة، حيث حققت أداءً قياسياً في المبيعات، مع استراتيجية تطوير قائمة على أرقى المعايير. كما نجحت سوديك في اجتياز المشهد الاقتصادي الصعب في مصر من خلال إنشاء فندقين فاخرين مع وحدات سكنية فندقية تحمل اسم علامة تجارية مرموقة في مواقع رئيسية في عام 2023. وفي الوقت نفسه، فإن دخول الدار إلى سوق العقارات في المملكة المتحدة من خلال استحواذها على شركة التطوير العقاري البريطانية "لندن سكوير" يساهم في توفير فرص تطوير جذابة في المملكة المتحدة، وسيمكننا كذلك من إقامة علاقات تعاونية جديدة عبر مشاريعنا التطويرية.

وقد ارتكز نجاحنا في السنوات الأخيرة على إدخال مفاهيم تطوير مبتكرة تساهم في إلهام المجتمعات وخلق روابط إنسانية هادفة. ففي عام 2023، أطلقنا "ذا سورس"، أول مشروع من نوعه في دولة الإمارات يركز على العافية في قلب مجمع سعديات غروف. وجاء ذلك بعد الإطلاق الناجح لمشروع "المدينة المستدامة-جزيرة ياس"، الذي جاء استجابةً للطلب المتنامي على المجتمعات التي تعطي الأولوية للاستدامة.

علوّة على ذلك، نواصل بناء شراكات هامة مع علامات تجارية عالمية لتوفير قيمة كبيرة. ومن الأمثلة الرئيسية على ذلك تطوير أول وحدات سكنية فندقية تحمل اسم العلامة التجارية "توبو" في المنطقة في جزيرة السعديات، و«نيكي بيتش ريزيدنس» التي تتميز بواجهة بحرية مذهلة في رأس الخيمة.



**في سياق بيرز، أعلنت شركة الدار للتطوير عن تحقيق أداء متميز خلال هذا العام، مؤكدة بذلك على قوة الأسس الاقتصادية القوية في دولة الإمارات. هذه القوة تشكل دافعاً حقيقياً للطلب، سواء من قبل المستخدمين أو المستثمرين العقاريين.**

**جوناثان إيمري**  
الرئيس التنفيذي لشركة الدار للتطوير



## الدار للتطوير (تمة)

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	<b>المراجعة التشغيلية</b>
48	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة



ويشكل اهتمامنا بعملائنا جوهر استراتيجيتنا في الدار للتطوير، مع إدخالنا تحسينات تشغيلية مستمرة تساهم في تبسيط ورقمنة تجربتهم. وتبدأ رحلتنا هذه من عملية البيع، وصولاً إلى مرحلة التسليم، وتستمر طوال فترة ملكية العقار.

وبالنسبة للمستقبل، ستواصل الدار للتطوير الاستفادة من ميزاتها العمومية القوية لتوسيع مخزونها من الأراضي في مواقع رئيسية مختارة، مع طرح مشاريع جديدة في السوق تستهدف قطاعات العملاء المتنامية بما في ذلك الأفراد من أصحاب الثروات الطائلة، والمستثمرين الأجانب، والمشتريين الشباب الذين يركزون على الصحة والعافية.

**جوناثان إيمري**

الرئيس التنفيذي لشركة الدار للتطوير

## الدار للتطوير (تتمة)

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
48	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## قسم التطوير العقاري والمبيعات

## المشاريع الجديدة في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال عام 2023



## يونيو

ذا سورس 2 - السعديات، أبوظبي في سعديات غروف



## مايو

الكاسر - جزيرة ياس، مبيع قطعة أرض  
ريمان ليفينج 2 - الريمان، أبوظبي



## مارس

ريمان ليفينج - الريمان، أبوظبي  
ذا سورس 1 - السعديات، أبوظبي في سعديات غروف



## فبراير

منارة ليفينج - السعديات أبوظبي  
في الريمان 2 - الريمان، أبوظبي  
سعديات لاغونز 1 و 2 - السعديات أبوظبي



## يناير

المدنية المستدامة - جزيرة ياس، في أبوظبي - بالشراكة مع "دايموند ديفلورز"



## ديسمبر

نوبو ريزيدنسز - السعديات أبوظبي



## نوفمبر

نيكي بيتش ريزيدنسيز وروسو باي ريزيدنسز - رأس الخيمة



## أكتوبر

جنان - دبي



## سبتمبر

غاردينيا باي - جزيرة ياس



## أغسطس

(بالإبلام) بالتعاون مع الحكومة



## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
46	<b>المراجعة التشغيلية</b>
48	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## مخزون الأراضي

يعد مخزون الأراضي الخاضع بشركة الدار العقارية الأساس الراسخ الذي تركز عليه مشاريعها، ولذلك نركز على إدارته وتطويره بالشكل الأمثل بغية تحقيق النجاح الدائم. وفي عام 2023، توسع مخزون أراضي الدار للتطوير في دولة الإمارات، وذلك عقب مشروع مشترك مع "دبي القابضة" لتطوير 3.6 مليون متر مربع من الأراضي في دبي، والاستحواذ على جزيرة الفاهد في أبوظبي البالغة مساحتها 3.4 مليون متر مربع، وتساهم هذه الصفقات في تعزيز إجمالي مخزون الأراضي في الدولة ليصل إلى 68 مليون متر مربع حتى تاريخ 31 ديسمبر 2023.

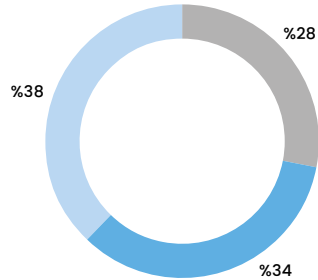
إجمالي مساحة بنك الأراضي في الإمارات العربية المتحدة  
65.4 مليون متر مربع

أبوظبي  
مساحة الأرض  
62.8 مليون متر مربع

المساحة الإجمالية  
9.6 مليون متر مربع<sup>1</sup>

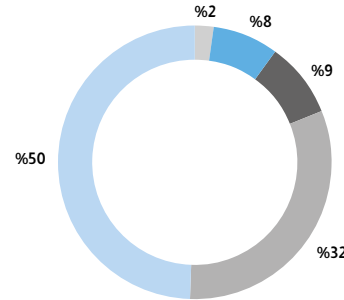
دبي  
مساحة الأرض  
2.6 مليون متر مربع

## العملاء - المحليون والدوليون



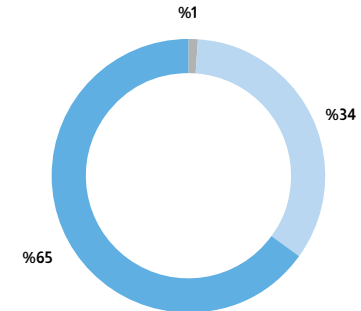
المواطنون الإماراتيون  
المقيمون الوافدون  
المقيمون في الخارج

## عمر العميل



60-45  
المؤسسة  
90-61  
30>  
45-31

## جنس العميل



ذكر  
إناث  
المؤسسة

## ديموغرافية العملاء داخل الإمارات العربية المتحدة

1. لم يتم تخصيص المساحة الإجمالية لصالح بنك الأراضي في الإمارات العربية المتحدة.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## الدار للتطوير (تتمة)

## الغدير

مساحة مخزون الأراضي 52.2 مليون متر مربع  
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 1.4 مليون متر مربع

## جزيرة ياس

مساحة مخزون الأراضي 1.8 مليون متر مربع  
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 1.7 مليون متر مربع

## جزيرة السعديات

مساحة مخزون الأراضي 0.6 مليون متر مربع  
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 2.0 مليون متر مربع

## جزيرة الفاهد

مساحة مخزون الأراضي 3.4 مليون متر مربع  
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 1.6 مليون متر مربع

## جزيرة الريم

مساحة مخزون الأراضي 0.2 مليون متر مربع  
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 0.8 مليون متر مربع

## ميناء زايد

مساحة مخزون الأراضي 2.6 مليون متر مربع  
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 1.5 مليون متر مربع

## أبوظبي

مساحة مخزون الأراضي 62.8 مليون متر مربع  
المساحة الأرضية الإجمالية (GFA) 9.6 مليون متر مربع<sup>1</sup>

في عام 2023، ساهمت صفقاتنا للاستحواذ على الأراضي وإطلاق المشاريع في ترسيخ السمعة العالمية للإمارة بصفاتها المكان الأمثل للعيش والعمل والترفيه

1. لم يتم تخصيص المساحة الإجمالية لصالح بنك الأراضي في الإمارات العربية المتحدة.

## الدار للتطوير (تتمة)

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
38	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
46	<b>المراجعة التشغيلية</b>
48	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة



باتت جزيرة السعديات تدرج في صميم أعمال إدارة المشاريع التطويرية، وذلك عقب استحواذ الدار عليها من شركة التطوير والاستثمار السياحي في عام 2018 ووصفة تبادل الأراضي مع حكومة أبوظبي في عام 2019.

وتعتبر جزيرة السعديات جزيرة طبيعية ووجهة بارزة تمتد على مساحة 27 كم مربع، وتم تطويرها وفق فلسفة تراعي القيم البيئية وتستند إلى خطة تطوير رئيسية تركز على الكثافة السكانية المنخفضة، وتضم أربع مناطق رئيسية هي: المنطقة الثقافية في السعديات، ومنطقة شاطئ السعديات، ومنطقة مرسى السعديات ومنطقة سعديات لاغونز.

وتحتضن المنطقة الثقافية طيفاً من الوجهات الحيوية بما في ذلك "متحف اللوفر أبوظبي"، و"متحف زايد الوطني"، و"متحف أبوظبي للتاريخ الطبيعي" ومتحف "جوجهايم أبوظبي" و"بيت العائلة الإبراهيمية"، الذي يحتفي بالعقائد الإبراهيمية الثلاث - الإسلام والمسيحية واليهودية. وتعتبر المنطقة كذلك وجهة مميزة للثقافة والفنون وإقامة الفعاليات مع احتضانها منارة السعديات وجناح الإمارات، مركز المعارض، فضلاً عن العديد من المؤسسات التعليمية عالمية المستوى الموجودة في الجزيرة، بما في ذلك "مدرسة كراتلي أبوظبي" وبيركلي أبوظبي وجامعة نيويورك أبوظبي وحضانة ريدوود.

وتتميز الجزيرة بالإطلالات الشاطئية الخلابة والفنادق من فئة خمس نجوم، ووصول إلى مضمار للجولف وناج شاطئي، والتي تساهم مجتمعة في توفير أسلوب حياة استثنائي يعزز من مكانتها المتفردة كأبرز الوجهات في العاصمة الإماراتية.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
64	— <b>الدار للتطوير</b>
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
	العقارات العامة

## الدار للتطوير (تتمة)

ونجحت الشركة حتى اليوم بتسليم نحو 768 وحدة سكنية إلى العملاء في الجزيرة، وتمتلك أكثر من 3,378 وحدة قيد التطوير.

وأطلقت الدار خلال عام 2022 مشروع "السعديات غروف"، وهو مشروع متعدد الاستخدامات يقع في قلب المنطقة الثقافية للجزيرة. ويضم المشروع عقارات سكنية، ومحللات تجارية، ومرافق للأعمال وأخرى للترفيه والاستجمام. وقد باعت الدار معظم العقارات السكنية التي طرحتها في أول مشروعين، بما في ذلك "لوفر أبوظبي ريزيدنسز" - أول مشروع سكني في العالم يحمل علامة متحف اللوفر - و"غروف هارت" إجمالي 1033 وحدة سكنية.

وبالاستناد إلى نجاح هذه المشاريع، أطلقت الدار مشروع "ذا سورس 1" و "ذا سورس 2" عام 2023. وفي إطار عكس الاهتمام العالمي المتزايد بالصحة والعافية، يعد مشروع ذا سورس 1، الذي تم إطلاقه في مارس، أول مشروع سكني يركز على مفهومي الصحة والعافية في دولة الإمارات العربية المتحدة. كما تتنوع 352 وحدة سكنية ببنية تحتية تركز على صحة ورفاه أفراد المجتمع وتكرس مفهوم التصميم المستدام، وتم تصميم المشروع وفقاً لإرشادات منخفضة الكربون، وسيحظى ببنية تحتية ذكية تضمن تحسين كفاءة الطاقة، وتوفير الأجواء الصحية والهواء النظيف، وتتيح للقاطنين الاستمتاع بأسلوب حياة شامل. بينما يعزز مشروع "ذا سورس 2" مفهوم العافية من خلال توفير 148 وحدة سكنية مصممة بعناية وحرص باستخدام مواد محلية المصدر وصديقة للبيئة. كما أن المجمع بأكمله مجهز بأحدث التقنيات وأكثرها استدامة، مما يتيح للسكان فرصة المساهمة بشكل إيجابي في المحافظة على البيئة.

كما أطلقت الدار مشروع نوبو ريزيدنسز على امتداد الساحل في منطقة ممشي السعديات في أواخر عام 2023، والذي يحتضن 88 شقة فاخرة تستهدف السوق العالمية. كما يتضمن المشروع فندقاً يضم 125 غرفة وجناً فائراً وأول مطعم "نوبو" في أبوظبي. ويعد نوبو ريزيدنسز أول مشروع سكني في المنطقة يحمل علامة "نوبو" العالمية، وذلك بعد توقيع شراكة بين الدار و "نوبو للضيافة" في عام 2022.

وتعد جزيرة السعديات كذلك موقعاً لمشروع آخر رائد في السوق خلال عام 2023، حيث أطلقت الدار المشروع السكني الجديد "منارة ليفتج"، والذي يعد أول مشروع يتم إطلاقه ضمن مجموعة الدار من مشاريع التطوير التي تركز على التصميم. ويحتضن المشروع 273 شقة تتميز بموقعها الاستثنائي بالقرب من أحد أفضل الشواطئ والمطاعم والمتاحف ومدرسة "كرانلي أبوظبي"، إحدى أفضل المدارس في الإمارة.

## جزيرة السعديات حتى تاريخ 31 ديسمبر 2023

قيد الإنشاء

اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم)	نسبة المبيع	نسبة الاكتمال
فلا سعديات رزيرف، ذا ديونز	2021	83	82	609	%99	%69
اللوفر ريزيدنسز	2022	421	421	1,498	%100	%20
غروف هارت	2022	612	612	1,120	%100	%54
سعديات لاغونز	2022	1,549	1,308	10,248	%85	تم الإطلاق
منارة ليفينج	2023	273	273	384	%100	تم الإطلاق
ذا سورس 1	2023	204	202	1,153	%99	تم الإطلاق
ذا سورس 2	2023	148	143	956	%97	تم الإطلاق
نوبو ريزيدنسز	2023	88	18	374	%21	تم الإطلاق

تم التسليم

اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم إماراتي)	نسبة المبيع
جواهر السعديات	2016	83	83	760	%100
ممشي السعديات	2016	461	461	1,997	%100
أراضي السعديات ريزيرف	2019	224	224	538	%100



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	— الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## الدار للتطوير (تتمة)

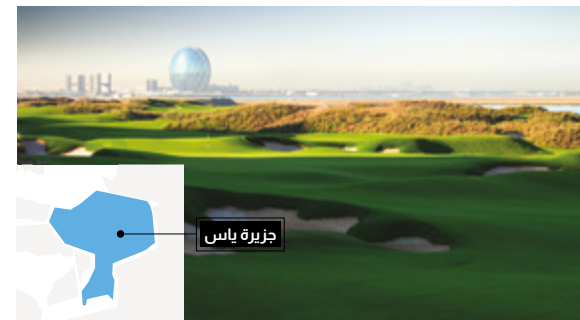
## جزيرة ياس

لعبت جزيرة ياس دوراً كبيراً في دعم النمو السياحي في أبوظبي خلال السنوات العشر الماضية، ومنذ بدء عمليات التطوير في الوجهة عام 2006، تسارعت وتيرة النمو في مشاريع الجزيرة، لتتجلى في تطوير مركز عالمي المستوى للتسليه والترفيه يتضمن حلبة لسباقات الفورمولا 1، ومنتزهات ترفيهية، وملاعب جولف، ومراسي، ومساحات للتجزئة وإقامة الحفلات.

ولا تزال جزيرة ياس محور تركيز رئيسي لاستراتيجية الدار عبر وحدتي إدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول.

ونجحت الشركة حتى اليوم بتسليم نحو 4,211 وحدة سكنية للعملاء، وتمتلك في الوقت الحالي قرابة 6,877 وحدة قيد التطوير، الأمر الذي يساهم بشكل كبير في زيادة عدد سكان الجزيرة خلال السنوات المقبلة.

قبل انعقاد مؤتمر الأطراف COP28، تم إعلان عام 2023 رسمياً "عام الاستدامة" في دولة الإمارات العربية المتحدة، وفي إطار التركيز المتزايد على قضايا الاستدامة، أطلقت الدار مشروع "المدينة المستدامة" خلال أسبوع أبوظبي للاستدامة في يناير 2023 بالشراكة مع "دايموند ديفيلوبرز"، ويُعتبر المشروع بمثابة مجتمع مستدام في قلب جزيرة ياس يوفّر أسلوب حياة جديد للمقيمين، وتشمل المشاريع التطويرية المناسبة للعائلة مجتمعاً يحقّق قاطنيه على المشي عبر مساحاته الخضراء المفتوحة وممراته الهادئة ومزارعه المجتمعية النظرة، ويتوسط مشروع المدينة المستدامة الحديق منطقة زراعية خضراء تمتد على طول المجتمع، وتضم حدائق وبحيرات وقياب بيولوجية سيتم فيها زراعة الخضروات وتوزيعها عبر جميع أنحاء المجتمع.



## جزيرة ياس حتى تاريخ 31 ديسمبر 2023

قيد الإنشاء

اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم)	نسبة المبيع	نسبة الاكتمال
نوبا	2020	510	510	968	%100	%100
نوبا فيفا	2021	479	479	1,009	%100	%74
نوبا لوما	2021	189	189	564	%100	%67
ياس إيكرز - ذا ماغنولياز	2021	312	312	1,213	%100	%71
ياس إيكرز - ذا دالياز	2021	140	140	581	%100	%64
ياس إيكرز نورث باي	2022	28	28	452	%100	%42
ياس جولف كولكشن	2022	1,062	961	1,555	%91	%23
ياس بارك غايت	2022	508	476	1,134	%94	%11
ياس بارك فيوز	2022	341	324	1,254	%95	%8
المدينة المستدامة	2023	864	864	1,961	%100	تم الإطلاق
غاردينيا باي	2023	2,434	986	1,484	%41	تم الإطلاق

تم التسليم

اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم)	نسبة المبيع
أسام	2014	547	542	943	%99
ليا	2019	238	237	480	%100
مايان	2015	512	506	1,027	%99
ياس إيكرز	2016	652	652	2,430	%100
ونتر آج	2017	2,262	2,258	2,453	%100

يتمتع مشروع الكاسر بموقع استراتيجي عند المدخل الشمالي لجزيرة ياس وهي مركز الترفيه الرئيسي في أبوظبي، ويقع مجمع الواجهة البحرية الحوي بين القناة وغايت واي بارك، ويربط ممشى مذهل مشروع الكاسر بتطورات الواجهة البحرية الأخرى في الجزيرة، ويشتمل المخطط الرئيسي لحي الكاسر الجديد على مسجد، بالإضافة إلى العديد من المساحات المفتوحة والحدائق الخضراء.

ومع إطلاق مشروع غاردينيا باي خلال النصف الثاني من العام، عززت جزيرة ياس مكانتها كوجهة استثنائية، ويضم هذا المجتمع الساحر أكثر من 2400 مسكن على الواجهة البحرية تم تزويدها بمرافق مخصصة للراحة والترفيه، وعروض التجزئة، كما يُتيح المشروع لقاطنيه سهولة الوصول إلى الوجهات الرئيسية الشهيرة في جزيرة ياس، بما فيها ياس مول وعالم فيراري أبوظبي وسي وورلد أبوظبي.

## الدار للتطوير (تتمة)

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
	للعقارات العامة



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

مشروع الريمان 1 هو مشروع تطوير متعدد الاستخدامات للتملك الحر، متاح للشراء لجميع الجنسيات، ويتألف من قطع أراضي لفيلات سكنية وأخرى لعقارات تجارية يتراوح ارتفاعها بين 5 إلى 7 طوابق إلى جانب قطع أراضي لعقارات التجزئة، ومنطقة محال التجزئة وغيرها من المرافق التي تشمل عيادات، ومدارس، ومكاتب بريدية، ومركز رياضي. أما الريمان 2 فهو في الغالب قطع أراضي للفيلا، وتم تسليم كل من الريمان 1 و الريمان 2 في عام 2023.

قامت الدار بتسليم 1,554 قطعة أرض سكنية للعملاء حتى الآن، وتمتلك حوالي 2,161 وحدة قيد التطوير في الريمان.

في عام 2023، أطلقت الدار ثاني مشروع سكني ضمن تشكيلة الدار الجديدة من المشاريع التطويرية الحضرية في هذا الموقع: ريمان ليفينج 1 و2، وفيء الريمان 2.

## الريمان حتى تاريخ 31 ديسمبر 2023

قيد الإنشاء

اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم)	نسبة المبيع	نسبة الاكتمال
فيء الريمان	2022	554	552	2,086	%100	%35
ريمان ليفينج المرحلة الأولى	2023	630	590	378	%94	%17
-فيء الريمان المرحلة 2	2023	557	333	1,286	%60	تم إطلاقه
ريمان ليفينج المرحلة الثانية	2023	420	246	161	%59	تم إطلاقه

تم التسليم

اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم)	نسبة المبيع
الريمان 1	2019	996	942	1,619	% 95
الريمان 2	2019	558	558	595	%100

## الدار للتطوير (تتمة)

## تقرير الإدارة

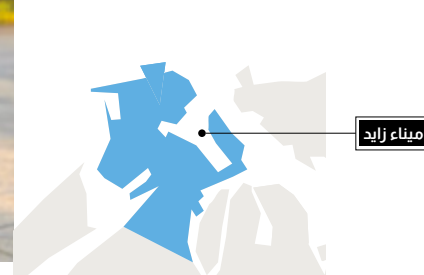
## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## ميناء زايد

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

ويشكل هذا المشروع، الذي يتمتع بموقع استراتيجي مجاور لأحد المراكز اللوجستية والوجهات الثقافية النابضة بالحياة، جزءاً لا يتجزأ من خطط التطوير المستقبلية لشركة الدار؛ كما يتسجم مع التزامها المستمر بتطوير وجهات رئيسية تساهم في نمو أبوظبي على المدى الطويل.



ميناء زايد



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## الدار للتطوير (تتمة)

## جزيرة الفاهد

في مطلع عام 2023، استحوذت الدار على جزيرة الفاهد التي تمتد على مساحة 3.4 مليون متر مربع، وتقع على طريق الشيخ خليفة بن زايد (E12) الذي يربط بين الوجهتين الأبرز في أبوظبي، جزيرة ياس وجزيرة السعديات، كما أنها تعد من أبرز الوجهات التي توفر نمط حياة معاصر في أبوظبي.

وسيساهم هذا الاستحواذ إلى حد كبير بتوسيع مخزون الأراضي ومحفظه المشاريع قريبة المدى التي تملكها الشركة، حيث يبلغ إجمالي القيمة التطويرية لمشروع جزيرة الفاهد 26 مليار درهم، ويضم حوالي 4000 منزل مخطط له في جزيرة الفاهد تتنوع بين الشقق ومنازل التاون هاوس والفلل الفخمة المطلة على الشاطئ وغابات القرم، وثمة خطط أخرى لإقامة مجموعة واسعة من المرافق المجتمعية، مع مدرسة، وعلامات الضيافة والبيع بالتجزئة، وتهدف الدار إلى إطلاق المشروع في عام 2024.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
48	— <b>الدار للتطوير</b>
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## الدار للتطوير (تتمة)

## الإمارات الشمالية

## دبي ورأس الخيمة

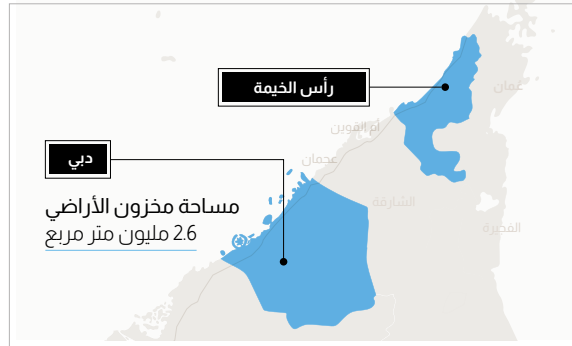
بينما تركز الدار على تعزيز سوقها المحلي في أبوظبي، قامت الدار للتطوير بأول استحواد لها في الإمارات الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة في عام 2023.

في فبراير 2023، دخلت الدار سوق دبي العقاري مع التخطيط لإطلاق ثلاثة مشاريع تطويرية على مساحة 3.6 مليون متر مربع بالشراكة مع "دبي القابضة". وستشمل هذه المشاريع 9000 وحدة سكنية، بالإضافة إلى إطلاق "جنان من الدار"، أول مشروع سكني تطوري، في نوفمبر 2023. وقد أدى الطلب الاستثنائي على المشاريع المصممة للعافية إلى بيع كامل وحدات المرطبتين الأولى والثانية من المشروع البالغ عددها 786 فيلا وتاون هاوس خلال اليوم الأول من طرح المبيعات.

كما حظي أول مشروع لشركة الدار العقارية في رأس الخيمة باستقبال ممتاز، حيث تم بيع المشروعين السكنيين الفاخرين المطلين على الواجهة البحرية في جزيرة المرجان - نيكي بيتش ريزيدنسز وروسو باي ريزيدنسز - عند الإطلاق.

## الإمارات الشمالية حتى تاريخ 31 ديسمبر 2023

قيد الإنشاء



اسم المشروع	سنة الإطلاق	إجمالي الوحدات السكنية	الوحدات المباعة	صافي قيمة المبيعات (مليون درهم)	نسبة المبيع	نسبة الاكتمال
جنان	2023	1,228	769	3,269	63%	تم إطلاقه
نيكي بيتش ريزيدنسز وروسو باي ريزيدنسز	2023	1,998	389	925	20%	تم إطلاقه

أطلقت الدار نيكي بيتش ريزيدنسز، وهو مجتمع سكني جديد يتميز بإطلالات خلابة على مياه الخليج العربي، بالشراكة مع نيكي بيتش جلوبال، شركة الضيافة الفاخرة. ويقدم المنتج السكني مجموعة من الخدمات الحصرية لقاظنيه، ما يضيف عليه أجواء الإقامة الفندقية، ومن ذلك خدمة كونسيرج على مدار الساعة وخدمة صت السيارات ومساحات العمل المشتركة التي تُقدم فيها المرطبات. وتم بيع جميع الوحدات البالغ عددها 389 عند إطلاقها في ديسمبر 2023.

كما يهدف مشروع روسو باي ريزيدنسز المجاور إلى جلب أسلوب حياة 5 نجوم إلى هذه المنطقة ذات الشعبية المتزايدة في رأس الخيمة. وسيوفر لسكانه الاستمتاع بالشقق الأنيقة من 1 إلى 4 غرف نوم، بالإضافة إلى المرافق الترفيهية التي تشمل نادي شاطئ، وسينما، ووردهة للمقيمين، وخدمة الحيوانات الأليفة، وخدمة صف السيارات، وخدمة كونسيرج على مدار الساعة طيلة أيام الأسبوع.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## الدار للتطوير (تتمة)

## خدمات إدارة المشاريع

تتولى وحدة إدارة المشاريع تطوير مشاريع مبتكرة تابعة لجهات خارجية، بدءاً من لحظة التصميم الأولي وحتى الانتهاء من المشروع، بما في ذلك إجراء دراسات الجدوى وأعمال التصميم وإجراءات ما قبل البناء والتخطيط الرئيسي والتشبيد، بالإضافة إلى إدارة المشاريع والبرامج. ويتجاوز العمل مهمة إدارة تطوير المشاريع، وذلك من خلال توفير الدعم الشامل لتوفير بيانات عمرانية عالية الجودة تحتضن نهجاً تقديمياً يبنى الاستدامة.

وقد ارتفعت إيرادات خدمات إدارة المشاريع بنسبة 6% إلى 12 مليار درهم في عام 2023، مع إجمالي أرباح قدرها 513 مليون درهم.

تشرف شركة الدار للمشاريع، وهي الشركة الرئيسية ضمن خدمات إدارة المشروعات، على عملية بناء الدار للتطوير وتتولى إدارة محفظة تابعة لحكومة أبوظبي، تتضمن مشروعات إسكان المواطنين والبنية التحتية الرئيسية. ويتضمن عملها إدارة كل شيء بدءاً من التخطيط الرئيسي وحتى بناء الفلل ومشاريع الطرق الإستراتيجية وتطوير البنية التحتية وإنشاء المرافق المجتمعية والمباني المدنية. ومن خلال محفظتها المتنوعة، تمكنت الشركة من تكوين فريق احترافي يتمتع بمجموعة واسعة من الخبرات، مما جعل الدار للمشاريع الشركة الوحيدة في السوق القادرة على إدارة وتسليم مجموعة واسعة من المشاريع بسرعة وبكفاءة مناسبة.

حققت الدار للمشاريع أداءً قوياً في عام 2023، حيث توسعت محفظتها من المشاريع الحكومية إلى 180 مشروعاً، وحصلت الشركة على 42 مشروعاً خلال العام بقيمة إجمالية بلغت 30.3 مليار درهم. وقد انعكس التزامها بتقديم خدمات متميزة وفاقية الجودة على النتائج القوية لاستطلاع رضا الحكومة، ووصلت قيمة الإيرادات المتراكمة للدار للمشاريع إلى 81.9 مليار درهم، منها 32 مليار درهم مشاريع قيد الإنشاء.

## أبرز النقاط 2023

مشاريع البنية التحتية  
45,169

قسائم أراضي (في 38 موقعا)

مشاريع الإسكان  
20,565

فيلات في 21 موقعا علاوة على 3,442 شقة في (9 مواقع)

مشاريع الطرق  
1,127

كيلومتر في (18 موقعا) فضلا عن 31 تقاطعا رئيسيا في (7 مواقع)

مشاريع أخرى  
438

المرافق المجتمعية (في 22 موقعا بالإضافة إلى حوالي 500 كيلومتر من مسارات الدراجات الهوائية)

وتصدرت أبرز النتائج التشغيلية التقدم القوي المحرز في مدينة الرياض، حيث تم تسليم أكثر من 10,000 قطعة أرض من أصل 15,000 في جميع المراحل، فضلا عن الوثبة التي تم فيها تسليم 347 فيلا.

ويبرز مشروع بلغيم كمثال رئيسي للتعاون بين الدار والجهات الحكومية لتوفير تجربة معيشة لا تضاهي. ومن خلال هذه الشراكة، قامت الدار بتسليم المخطط الرئيسي، وستعمل على تطوير المجتمع السكني الجديد الذي يضم 1,743 منزلاً لمواطني دولة الإمارات، مع التركيز على الرفاهية والاستدامة والتراث الإماراتي، وبالإضافة إلى الفلل المكونة من ثلاث إلى ست غرف نوم، يوجد مركزاً للفروسية وحدائق ومنتزهات ومارينا ومركز طبي ومساح وقاعة أفراح.





3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## الدار للتطوير (تتمة)

ويمثل "السعديات لاغونز" مشروعاً بارزاً آخر تستأثر به الدار للمشاريع، يوفر فللاً مكونة من أربع وخمس وست غرف نوم تقع في جزيرة السعديات في أبوظبي. وينبض المشروع بروح الطبيعة على الجزيرة مع فلي مبهرة محاطة بأشجار القرم الخلابة، وتحيط به أكثر من 900 ألف متر مربع من المحميات البرية.

يعتمد النجاح الدائم للدار للمشاريع على ثلاثة ركائز رئيسية هي: الخبرة العميقة في السوق كمطور ومدير عقاري رائد، وشراكة استراتيجية طويلة الأمد بين القطاعين العام والخاص، ونموذج أعمال راسخ يجمع بين التميز في العمليات التشغيلية والتركيز بشكل أساسي على الاستدامة والابتكار. وتخدم هذه الركائز الشركة جيداً، وتعزز نمو أعمالها، مما يتيح للدار للمشاريع فرصة منح قيمة أكبر لأصحاب المصلحة لديها.

وتماشياً مع التزام الدار بتحقيق صافي الانبعاثات الصفري، ستواصل شركة الدار للمشاريع إرساء أسس الاستدامة في جميع عملياتها خلال عام 2024. بدءاً من مراحل التصميم الأولى، إلى شراء أراضي المشاريع وإنشاء المباني عليها، وحتى المراحل النهائية منها. وستبقى الاستدامة متصدرة في قائمة اهتماماتنا في جميع المشاريع.

وتبقي شركة الدار للمشاريع تركيزها الأساسي على تعزيز مساهمتها في برنامج المحتوى الوطني لدولة الإمارات، المعروف سابقاً ببرامج "القيمة الوطنية المضافة" حيث قامت المجموعة بإعادة ضخ 16.4 مليار درهم في الاقتصاد المحلي على مدار العامين الماضيين. وخلال توفير المزيد من فرص العمل للمواطنين الإماراتيين وفرص عمل للشركات التي تتخذ من دولة الإمارات مقراً لها، تمكنت الشركة من رفع مستوى المحتوى الوطني بشكل كبير ليصبح 65% في عام 2023 بعد أن كان 57% في عام 2017، وبذلك حققت الشركة واحداً من أعلى المعدلات في قطاع العقارات في دولة الإمارات.





3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
64	— الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مفاهيم المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## الدار للتطوير (تنمة)

دولياً  
مصر

تتكون منصة الدار مصر بشكل أساسي من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"، وهي من أبرز شركات التطوير العقاري في السوق المصرية، حيث نجحت في ترسيخ مكانة رائدة في قطاع التطوير العقاري في مصر على مدار خمسة وعشرون عاماً، وذلك عبر تطوير مجتمعات من الفئة أ حائزة على جوائز وواسعة النطاق ومتعددة الاستخدامات في شرق وغرب القاهرة وعلى الساحل الشمالي؛ إذ تلي "سوديك" احتياجات مصر المتزايدة من العقارات السكنية والتجارية وعقارات الترفيه عالية الجودة.

ويقع المقر الرئيسي للشركة في القاهرة، وهي مدرجة في البورصة المصرية (EGX) تحت الرمز OCDCI.CA، وهي من الشركات القليلة غير العائلية التي يتم تداولها في البورصة المصرية.

وتمتلك "سوديك" محفظة من الأصول العقارية المتنوعة تمثل مبيعاتها التراكمية 5.95 مليار درهم (50 مليار جنيه مصري) و6.48 مليون متر مربع من الأراضي التي لم يتم استثمارها بعد. وفي عام 2023، سلمت "سوديك" 1427 وحدة عبر مختلف مشاريعها، حيث بلغ إجمالي المبيعات التعاقدية، بما فيها النوادي، 3.60 مليار درهم (30.26 مليار جنيه مصري).

وفي عام 2023، أعلنت "سوديك" عن خطط للتوسع الشامل بالشراكة مع "نوبو" حيث سيتم تطوير فندقين فاخرين جديدين إلى جانب مسكنين يحملان علامة "نوبو" ومطعم "نوبو" في مشروع تطوير غرب القاهرة تابع لشركة "سوديك"، بالإضافة إلى مطعم آخر على الساحل الشمالي.

سيتألف فندق ومساكن نوبو القاهرة، الواقع في غرب القاهرة من 102 مسكن وشقة عائلية فردية، وسيحتوي مشروع الساحل الشمالي الجديد لشركة سوديك على فندق ومساكن نوبو، ويتألف من 70 منزلاً عائلياً فردياً و130 منزلاً عائلياً متعدد الخدمات، سيتم عرضها للبيع في عام 2024.

قامت سوديك أيضاً بتوسيع مخزونها من الأراضي في عام 2023 من خلال استحواذها على قطعة أرض مساحتها 728.400 متراً مربعاً على الساحل الشمالي، جنوب مشروعها الرائد مشروع "قيصر"، يقع مشروع قيصر في رأس الحكمة، وهو المشروع الأول لشركة "سوديك" في التطوير الساحلي. وقد نجحت حتى الآن في تسليم 350 منزلاً. وسيتم تطوير قطعة الأرض الجديدة على مدى خمس إلى ثماني سنوات، وستشمل فندق "نوبو" الفاخر.

## المملكة المتحدة

في النصف الثاني من العام، أعلنت شركة الدار للتطوير عن استحواذها على مشروع "لندن سكوير" في المملكة المتحدة، وهو أول استحواذ لها خارج منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وتعد شركة "لندن سكوير" شركة تطوير عقاري بريطانية رائدة في مجال التطوير السكني ومتعدد الاستخدامات تعمل بشكل رئيسي في لندن وتُستأثر بمحفظة متنوعة.

وتتوافق عملية الاستحواذ مع رؤية الدار الإستراتيجية للتوسع في الأسواق الدولية الرئيسية والناضجة بالحياة، ومن المتوقع أن تؤدي إلى تسريع نموها وتنويع مصادر إيراداتها. ومن خلال تصدير خبراتنا إلى سوق المملكة المتحدة عبر الاستحواذ على منصة تشغيل رائدة، ستحتل الدار بموطن قدم ملموس في سوق العقارات المتنوع والديناميكي في لندن، والمعروف بمرونته وجاذبيته الدائمة للمستثمرين المحليين والدوليين.

وستتصدر المملكة المتحدة ولندن سكوير طليعة استراتيجية الدار للتوسع الدولي خارج منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، فضلاً عن كونها توفر فرصاً قوية لتعزيز التآزر، وتبادل المعرفة، والمبيعات عبر الحدود، وتدقيق الاستثمار، بالإضافة إلى رفع مستوى شهرة العلامة التجارية للدار على المستوى الدولي.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	<b>المراجعة التشغيلية</b>
48	الدار للتطوير
64	— <b>الدار للاستثمار</b>
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

# الدار للاستثمار

الدار للاستثمار هي منصة لامتلاك وتطوير العقارات، حيث تدير مجموعة من العقارات التي تحقق دخلاً ثابتاً في قطاع الضيافة فضلاً عن أعمال الشركة في مجال التعليم وإدارة العقارات، وتبلغ قيمة الأصول التي تديرها أكثر من 37 مليار درهم. وتتألف من أربع قطاعات رئيسية:

**العقارات الاستثمارية** وتضم العقارات الرئيسية في قطاعات التجزئة والعقارات السكنية والتجارية واللوجستية. قطاع **الضيافة والترفيه**، ويمتلك مجموعة من العقارات ذات الطبيعة الفندقية والترفيهية الواقعة أساساً في جزيرة ياس وجزيرة السعديات والفنادق الأمامية في رأس الخيمة؛ والفنادق الشاطئية الفاخرة. **الدار للتعليم**: تعد الشركة التعليمية الرائدة في مجال التعليم الخاص في أبو ظبي؛ وشركة **الدار العقارية**، وهي أكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة.

## أبرز النقاط 2023

89 الأصول في 5 قطاعات<sup>3</sup>

13 السكني

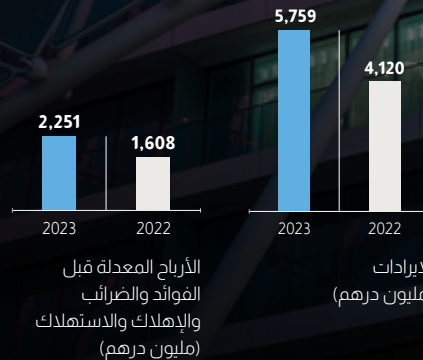
15 التجاري

36 التجزئة

22 الضيافة والترفيه

3 الإبرادات

3 اللوجستي



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

الإبرادات (مليون درهم)

1 باستثناء "بيفوت"

2 الأرباح/ الخسائر التي تحققت لمرة واحدة من عمليات الاستحواذ - تم تعديلها لمراعاة تحركات القيمة العادلة وإلغاء انخفاض القيمة

3 يشمل العقارات الاستثمارية والضيافة والترفيه

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
64	الدار للتطوير
81	— <b>الدار للاستثمار</b>
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## رسالة الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار

# الالتزام بتحقيق النمو في كافة المنصات

حققت الدار للاستثمار نمواً استثنائياً في عام 2023، وجاء ذلك مدعوماً بتوفر بيئة مواتية للاقتصاد الكلي، مما ساهم في ترسيخ مكانتها باعتبارها شركة رائدة في مجال التطوير العقاري والاستثمار وإدارة الأصول في المنطقة.

أكملت منصة الدار العديد من عمليات الاستحواذ الكبيرة على مدار العامين الماضيين، والتي تقدم الآن مساهمات قوية لناحية الأداء المالي، حيث ازدادت الأصول الخاضعة للإدارة إلى أكثر من 37 مليار درهم، مدعومةً بعمليات الاستحواذ الاستراتيجية الأخيرة بما في ذلك استحواذ الدار على الأبراج المكثبية التجارية من الفئة الممتازة في سوق أبوظبي العالمي، ودخولها إلى قطاع الضيافة المزدهر في رأس الخيمة من خلال عمليتي استحواذ على فندقين من فئة الخمس نجوم.

كما واصلت محافظتنا على تحقيق التنوع عبر فئات الأصول العقارية والمناطق الجغرافية الرئيسية، فضلاً عن المشاركة في استثمارات بديلة من خلال بناء شراكات استراتيجية مع مديري الاستثمار العالميين البارزين بما في ذلك الائتمان العقاري الخاص، مع تعزيز استثماراتنا في الوقت ذاته في منصات الدار للأصول اللوجستية، والدار للعقارات، والدار للتعليم.

وواصلت العقارات الاستثمارية المدرة للدخل تحقيق أداء استثنائي قوي، ويتجلى ذلك في الطلب القوي من جانب المستأجرين، وارتفاع معدلات الإيجار، وقيم رأس المال التي يتم التحقق من صحتها بشكل مستقل، وجاء ذلك مدفوعاً بالجهود الاستباقية المبحولة لإدارة الأصول والعقارات عبر مختلف فئات الأصول الرئيسية.

وفي قطاع العقارات التجارية، يؤكد استمرار الطلب القوي على المساحات المكتبية من الفئة الممتازة على مكانة أبوظبي كمركز تجاري ومالي عالمي. وقد حققنا معدل إشغال شبه كامل عبر محافظتنا التجارية بما في ذلك الأبراج التجارية في سوق أبوظبي العالمي، ومبنى HQ، والأبراج الدولية. علاوةً على ذلك، شهدت الدار تسجيل طلب مسبق قوي على استئجار هذه المساحات في برج الماربي، والذي سيضيف المزيد من الإمدادات الاستثنائية إلى سوق أبوظبي العالمي، مما يعكس ثقة المستأجرين والمستثمرين في الأسس القوية والبيئة التنظيمية المستقرة للإمارة.

ويعد تشجيع محفظة التجزئة المزدهرة من مجالات التركيز الرئيسية في شركة الدار. وقد ساهمت خطة التجديد الشاملة لمركز ياس مول بإثراء تجربة التسوق والترفيه للعملاء، مما أدى إلى تحقيق معدل إشغال قوي، وزيادة كبيرة في معدلات مبيعات المستأجرين وإقبالهم، وتسعى الدار إلى تكرار هذا النجاح في الجيمي مول في العين والحمرا مول في رأس الخيمة من خلال استثمارها 500 مليون درهم لتجديد مركزي التسوق.



**تواصل أداء شركة الدار العقارية الاستثمارية المدرة للدخل الجيد بشكل لافت، وهو ما عزز مكانتها كمستثمر عقاري بارز وصاحب اصول في المنطقة.**

**جاسم صالح بوسبيع**  
الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	— الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
	للعقارات العامة

## رسالة الرئيس التنفيذي لشركة الدار (تتمه)

تستمر منصة الضيافة التابعة لشركة الدار بتحقيق أداء قوي، مدعومةً بعمليات الاستحواذ الأخيرة التي فاقمت توقعات الاكثاب، والتوسع خارج أبوظبي إلى رأس الخيمة، وتستفيد المحفظة من قاعدة أصول عالية الجودة ومكانتها الراسخة، خاصة وأن كلا السوقيين يعتمدان على مكانتهما كوجهات سياحية عالية النمو، مدعومةً ببنية تحتية سياحية استثنائية، وأجندة حافلة بالفعاليات الترفيهية.

وعلاوةً على ذلك، تعمل الدار على تعزيز منصة "الدار للتعليم" من خلال تخصيص استثمارات إضافية بقيمة 350 مليون درهم ليصل إجمالي الاستثمارات إلى 1.35 مليار درهم على مدار أربع سنوات. وبينما تسعى الدار لتعزيز دورها في إثناء القطاع التعليمي في أبوظبي وإضافة قيمة كبيرة للمجتمعات التي تخدمها عبر وجهاتنا الرئيسية في السعديات وجزيرة ياس، فإننا نركز كذلك على خوض المغامرة بدخولنا إلى مناطق جديدة بما في ذلك دبي والبحرين.

شهدت الدار العقارية تحولاً كبيراً خلال العام الماضي، مدعوماً بسلسلة من عمليات الدمج والاستحواذ الاستراتيجية لزيادة توسيع نطاق المنصة، مما أدى إلى مضاعفة حجم محفظتها بشكل فعال، وترسيخ مكانتها كأكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة.

وفي الوقت نفسه، حققت أعمال الدار اللوجستية نمواً متسارعاً مدعوماً بالطلب القوي على المرافق اللوجستية عالية الجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة، والذي يرجع إلى توسيع نطاق التجارة الإقليمية والاقتصاد الرقمي السريع التوسع. وللاستفادة من هذه الفرص وضمان ارتكازنا على هذا القطاع الأقل وزناً في المحفظة، فقد خصصت الدار مبلغ 1 مليار درهم، بما يساهم كذلك في تعزيز محفظتها اللوجستية. وبصفتنا قطاعاً رئيسياً يركز على الاستثمار، فإننا نواصل استكشاف الفرص المتاحة في المشاريع الجديدة والقائمة، مع سعينا كذلك إلى تحقيق المزيد من التوسع والتنويع من خلال استحواذنا على الأصول اللوجستية الممتازة في دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.

وفي إطار سعينا لتحقيق المزيد من التقدم، فإننا نعمل على تحديد أولوياتنا لتأدية تعظيم القيمة عبر كافة أعمالنا. ومن خلال الاستفادة من قدراتنا في مجال التطوير وإدارة الأصول، أعلنت الدار عن استثمارها 5 مليارات درهم في أصول "التطوير والاحتفاظ" التي من شأنها أن تساهم في تعزيز محفظتها المتنامية من أصول التجزئة، والضيافة، والأصول التجارية المدرجة للدخل في أبوظبي، وذلك عند اكتمال هذه المشاريع والبدء بتحقيق الدخل خلال السنوات القادمة.

وتلتزم الدار بتحقيق نمو عضوي قوي من خلال ممارستها نهجاً استباقياً في إدارة الأصول، بالإضافة إلى تعزيز حجم محفظتها وتنويعها من خلال عمليات استحواذ تساهم في تعزيز الربحية. وبالترزامن مع ذلك نسعى إلى دفع عجلة نمو استراتيجيتنا الاستباقية الرامية لتخصيص الأصول، وتوجيه الاستثمارات نحو المناطق عالية النمو. وبضمن هذا النهج المتوازن تحقيق نمو قوي ومنضبط، مما يؤهل شركة الدار للاستثمار لتحقيق نجاح مستدام وخلق قيمة أكبر ضمن بيئة السوق الدينامية.

**جاسم صالح بوسبيح**  
الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار

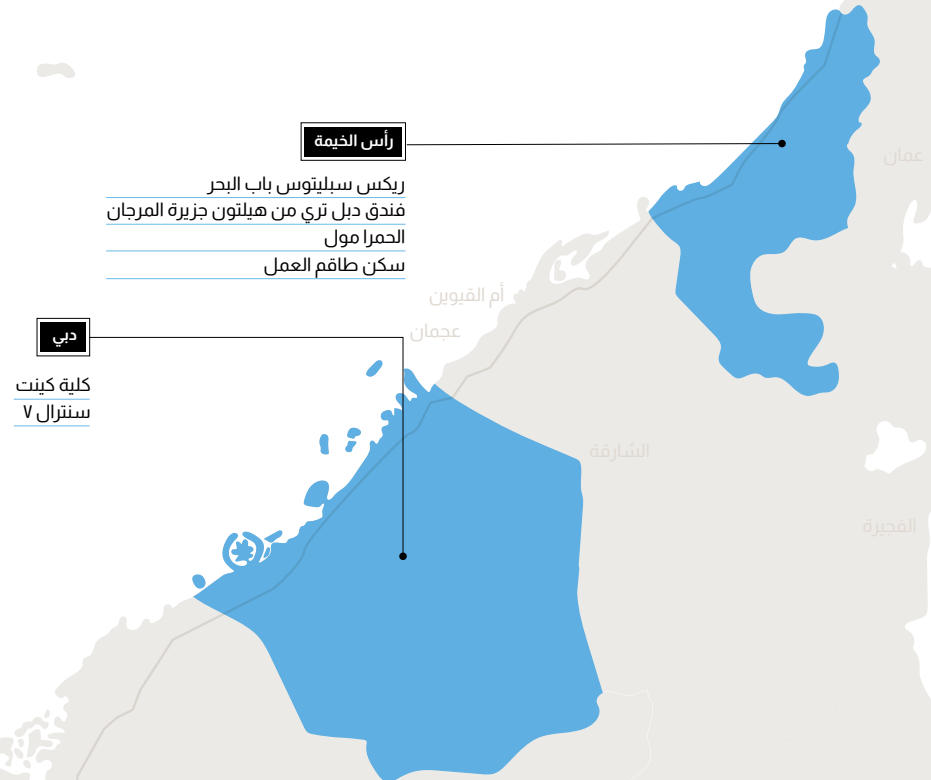




3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	<b>المراجعة التشغيلية</b>
48	الدار للتطوير
64	— <b>الدار للاستثمار</b>
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الدار للاستثمار (تتمة)

## الإمارات الشمالية





3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## الدار للاستثمار، هي منصة متخصصة في تملك وإدارة أصول عقارية مدرة للدخل، وهي تضم أيضاً محافظة أصول ضيافة وأصول تعليمية بالإضافة إلى منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق، ويبلغ إجمالي قيمة أصولها المُدارة 37 مليار درهم. وتضم الدار للاستثمار أربعة أقسام رئيسية:

**العقارات الاستثمارية**، يشمل هذا القسم أعمال إدارة الأصول الأساسية لشركة الدار، ويضم محافظة أصول عقارية رئيسية بقيمة 25 مليار درهم تنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية ولوجستية.

[لمعرفة المزيد، يُرجى الإطلاع على صفحة 70 ←](#)

**الضيافة والترفيه**، ويشمل هذا القسم محافظة بقيمة [4.5] مليار درهم ويضم أكثر من 4,200 غرفة فندقية ومجموعة أصول ترفيهية موزعة بشكل رئيسي في أبوظبي ورأس الخيمة.

[لمعرفة المزيد، يُرجى الإطلاع على صفحة 77 ←](#)

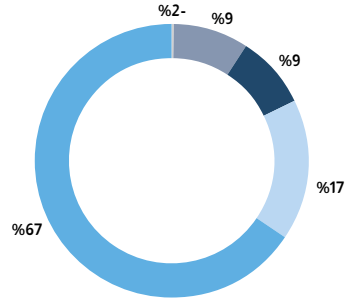
**الدار للتعليم**، المشغل الرائد للمدارس الخاصة في أبوظبي والتي تمتلك وتدير 31 مدرسة في مختلف أنحاء الدولة.

[لمعرفة المزيد، يُرجى الإطلاع على صفحة 78 ←](#)

**الدار للعقارات**، وهي أكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة.

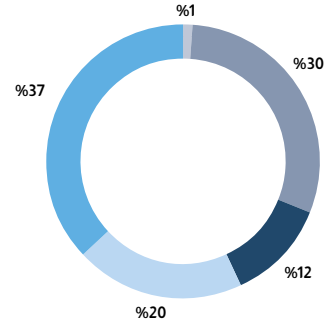
[لمعرفة المزيد، يُرجى الإطلاع على صفحة 79 ←](#)

### تقسيم الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين



الضيافة والترفيه  
التعليم  
العقارات  
مشاريع أخرى

### تقسيم الإيرادات



الضيافة والترفيه  
التعليم  
العقارات  
مشاريع أخرى

التاريخ المخطط للإكمال	نوع الأصل	مشاريع جديدة
النصف الأول من عام 2024	تجاري	برج المرية الأول
النصف الثاني من عام 2024	تجزئة	سعديات جروف
النصف الثاني من عام 2024	تعليم	مدرسة نوبا البريطانية
النصف الثاني من عام 2025	التعليم	ياسمينيا بروك 2
النصف الثاني من عام 2027	تجاري	سعديات بيرنس بارك
النصف الثاني من عام 2027	تجاري	برج المرية الثاني
النصف الثاني من عام 2027	الضيافة والترفيه	فندق نوبو العلامة التجارية
التاريخ المخطط للإكمال	نوع الأصل	إعادة تطوير
النصف الأول من عام 2024	تجزئة	مركز الحمراء للتسوق
النصف الأول من عام 2025	تجزئة	مركز الجيمي للتسوق

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	<b>المراجعة التشغيلية</b>
48	الدار للتطوير
64	— الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة

## العقارات الاستثمارية

تمتلك منضة "العقارات الاستثمارية" وتدير أصولاً موزعة للدخل بقيمة 25 مليار درهم. تتنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية ولوجستية. ويتمتع هذا القسم بشبكة علاقات قوية مع قاعدة متنامية من المستأجرين، من خلال إدارة أصول حولية تحقق قيمة مضافة.

وخلال العام 2023، شهدت هذه المنصة تحفيق إنجازات مالية متميزة، إذ سجلت نمواً في الإيرادات بنسبة 12% لتبلغ 2.1 مليار درهم، بينما ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 25% إلى 1.2 مليار درهم. وهذا النمو اللافت يعزى بالأساس إلى الأداء المتميز لقاعدة الأصول الحالية بالإضافة إلى المكاسب المحققة على مدار العام من صفقات الاستحواذ التي تم إنجازها خلال العام 2022. وبفضل استراتيجياتها الاستباقية في إدارة الأصول والعقارات، بلغ معدل الإشغال في المحفظة نسبة 93% خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

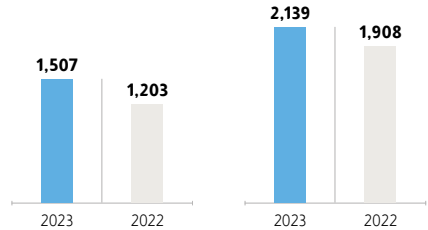
وتتضوي ملكية الأصول الفعرة للدخل بشكل أساسي تحت مظلة الدار للاستثمار العقاري، والتي تمتلك مجموعة الدار حصة الأغلبية فيها، في حين تمتلك شركة أبولو لإدارة الأصول الدولية، إحدى كبرى الشركات الدولية المتخصصة في إدارة الاستثمارات البديلة، حصة أقلية بنسبة 11.1% بقيمة 400 مليون دولار، في إطار صفقتها الاستثمارية البالغة قيمتها 1.4 مليار دولار في شركة الدار العقارية خلال العام 2022.

وتتمتع شركة "الدار للاستثمار العقاري" بتصنيف ائتماني فوّي بدرجة استثمار عند (Baa1) من قبل وكالة "موديز"، وهو أعلى تصنيف ائتماني لشركة غير حكومية في المنطقة، وهو ما أتاح لها بتطوير هيكل رأسمالي عالي الكفاءة في الاستحواذ على الأصول العقارية. وفي عام 2023، واصلت الشركة تنفيذ برنامجها التمويلي بقيمة 2 مليار دولار دعماً لمستهدفات مسيرة نموها وجهودها المبذولة في مجال الاستدامة، حيث طرحت صكوكاً خضراء لأجل 10 سنوات بقيمة 500 مليون دولار في شهر مايو 2023، بمعدل ربح عند 4.875٪. ونتيجةً لقيام الشركة بتنفيذ عقود مقايضات مستقبلية بموجب استراتيجيات التحوط الاستباقية الناجحة، انخفضت معدل الربح الفعلي للإصدار إلى 3.85%. وستستخدم عائدات الإصدار بما يتماشى مع إطار التمويل الأخضر لشركة الدار العقارية والذي يوجه استثمارات الشركة في المشاريع الخضراء مثل المباني الخضراء وتحديث الأصول القائمة لتعزيز كفاءة استهلاكها للطاقة والإدارة المستدامة للمياه وتطبيق إجراءات فعالة لمكافحة التلوث والاستفادة من مصادر الطاقة المتجددة.

تركز استراتيجيات الدار في منضة العقارات الاستثمارية على التوسع المستمر وتعزيز جودة الأصول مع تنوع محفظتها الاستثمارية، بما يتماشى مع مستهدفات أجندة النمو التحويلي للشركة.

وفي إطار استكمال استراتيجيتها القائمة على تنفيذ صفقات الاستحواذ ذات القيمة التراكمية، تخصص الدار 5 مليارات درهم إضافية بهدف تطوير مجموعة من الأصول الفعرة للدخل في الواجهات الرئيسية في أبوظبي. وسيتم إنجاز هذه الأصول، التي ستضوي تحت مظلة الدار الاستثمارية، على مراحل خلال الفترة الممتدة بين عامي 2025 و2027. وينتج هذا النهج القائم على "التطوير والاستحواذ" تطوير محفظة قطع الأراضي التابعة للشركة وتحويلها إلى مجموعة متنوعة من الأصول العقارية، مع التركيز على الأصول العقارية والتجزئة والضيافة.

### أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

الإيرادات (مليون درهم)

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	— الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
81	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	العقارات العامة

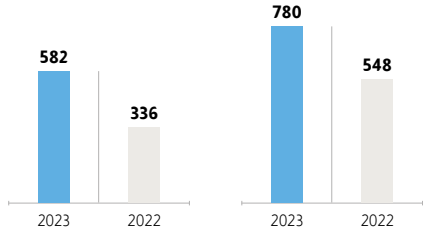
## الدار للاستثمار (تتمة)

## العقارات التجارية

تضم محفظة الأصول العقارية التجارية بشكل أساسي مساحات مكتبية تجارية عالية الجودة من الفئة الممتازة، وهي تحظى باهتمام أبرز المستثمرين المحليين والدوليين، بما في ذلك الشركات متعددة الجنسيات والهيئات الحكومية والشركات الكبرى. وتشمل الأصول الرئيسية أبراج تجارية في سوق أبوظبي العالمي، في حي المال والأعمال التابعة للمنطقة الحرة في جزيرة الماربه، بالإضافة إلى مبنى "إتش كيو" والبرج الدولي.

وتتألف محفظة الأصول والعقارات التجارية، كما في 31 ديسمبر 2023، من 504,000 متر مربع من إجمالي المساحات القابلة للتأجير مع تحقيق نسبة إشغال بلغت 95%. بينما بلغ متوسط مدة عقود الإيجار غير المنتهية 3.9 عام، كما في 31 ديسمبر 2023. وتتراوح فترات الإيجار المعتادة للمؤسسات الصغيرة من ثلاث إلى خمس سنوات، وبالنسبة للمؤسسات الكبرى يمكن أن تصل مدة الإيجار إلى 10 عاماً.

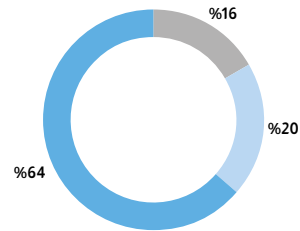
## أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

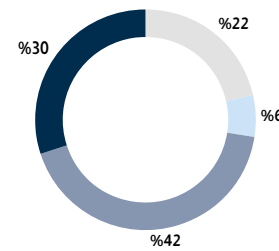
الإيرادات (مليون درهم)

## تجزئة نوع المكتب



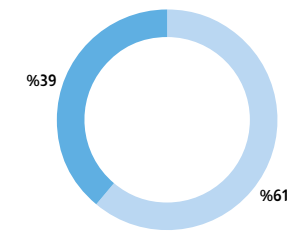
الدرجة أ  
الدرجة ب  
أخرى

## تجزئة الموقع



أبو ظبي العاصمة  
جزيرة الماربه، أبو ظبي  
شاطئ الراحة، أبو ظبي

## تجزئة المستأجرين



حكومي/شركة حكومية  
شركة مساهمة عامة وغيرها

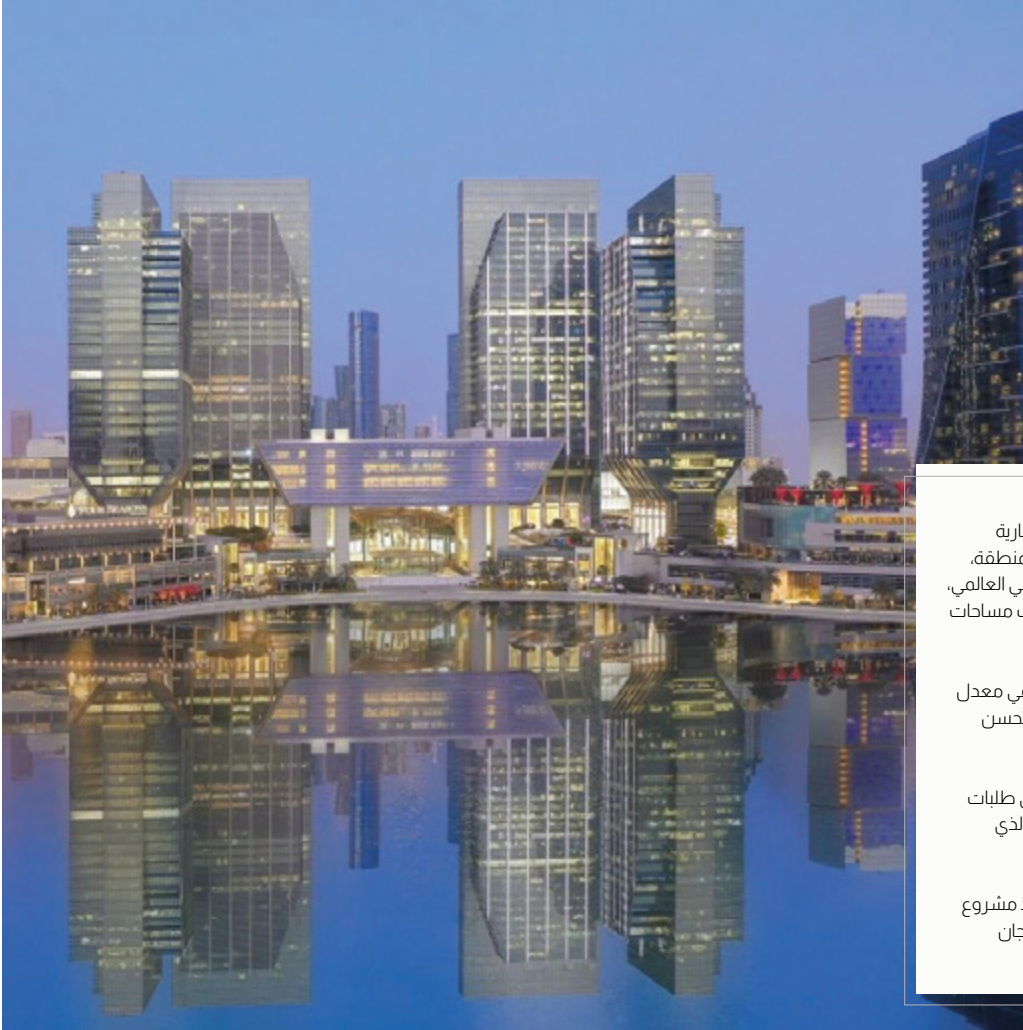
1. عدلت لمراعاة تحركات القيمة العادلة (باستثناء استهلاك الأصول المستأجرة)، وعكس انخفاض القيمة والمكاسب/الخسائر التي تحققت لمرة واحدة من عمليات الاستحواذ

## الدار للاستثمار (تمة)

## العقارات التجارية (تمة)

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون
46	المالية والاستدامة
	<b>المراجعة التشغيلية</b>
48	الدار للتطوير
64	— <b>الدار للاستثمار</b>
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة



## تحقيق قيمة كبيرة من المساحات المكتبية في سوق أبوظبي المالي العالمي

حققت صفقة الاستحواذ المبرمة مع شركة مبادلة للاستثمار في يوليو 2022 للاستحواذ على أربعة أبراج تجارية من الفئة الممتازة في سوق أبوظبي العالمي في جزيرة الماربه، أحد أبرز المراكز المالية وأسرعها نمواً في المنطقة، مكاسب استثنائية ونجاحاً محوياً. وتضمنت هذه الصفقة الاستحواذ على أربعة أبراج رئيسية في سوق أبوظبي العالمي، وهي "السلع" و"السراب" و"المقام" و"الختم"، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 180 ألف متر مربع؛ هذا بجانب مساحات صف السيارات المخصصة والتي تخدم الأبراج المكتبية.

وقد نفذت الدار نهجاً استراتيجياً فعالاً في إدارة أصولها وتأجيرها، وهو ما انعكس في تحقيق نمو متسارع في معدل الإشغال إلى 96% بنهاية العام 2023، ارتفاعاً من 79% أثناء تنفيذ صفقة الاستحواذ. هذا النمو جاء مدفوعاً بتحسين المعدلات خلال العام الماضي، والذي دعم بدوره الأداء الفعلي مقارنةً بالتوقعات الأولية.

وفي ضوء قدرة المركز المالي على جذب عدد متنامٍ من الشركات العالمية، فقد شهدنا ارتفاعاً ملحوظاً في طلبات الحجز المسبق لتأجير المساحات المتوفرة في برج الماربه المؤلف من 25 طابقاً في سوق أبوظبي العالمي، الذي استحوذت عليه الدار في ديسمبر 2022.

إضافةً إلى ذلك، أبرمت شركة الدار العقارية وشركة "مبادلة"، في مارس 2023، اتفاقية سيتم بموجبها تنفيذ مشروع مشترك يشمل تطوير المزيد من الأصول العقارية في سوق أبوظبي العالمي، والتي سيستهلكها تطوير برجان مكتبيان بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 98 ألف متر مربع.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	<b>المراجعة التشغيلية</b>
48	الدار للتطوير
64	— <b>الدار للاستثمار</b>
81	إدارة المخاطر
	مفاهيم المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

## الدار للاستثمار (تمة)

## أصول التجزئة

تتمتع شركة الدار بحضور قوي في قطاع التجزئة، حيث تملك إجمالي 521,000 متر مربع من المساحة القابلة للتأجير، موزعة على 36 عقاراً ضمن مواقع استراتيجية مثل أبوظبي، والعين، ورأس الخيمة، كما توفر وجهات البيع بالتجزئة التابعة لشركة الدار تشكيلة غنية من خيارات التجزئة والترفيه، بما في ذلك ياس مول في أبوظبي، والجيبي مول في العين، والحمرا مول في رأس الخيمة، وهي أكبر ثلاثة مراكز تجارية تابعة للدار. بالإضافة إلى ذلك، تقدم "مساحات التجزئة المجتمعية" التي تديرها الشركة سهولة الوصول إلى المرافق والخدمات الأساسية، السوبر ماركت، والصيدليات، وصالونات التحميل، والمطاعم، التي تقع بشكل رئيسي داخل أو بالقرب من المجتمعات السكنية التابعة لشركة الدار، بهدف تلبية احتياجات الأفراد اليومية من التسوق والترفيه.

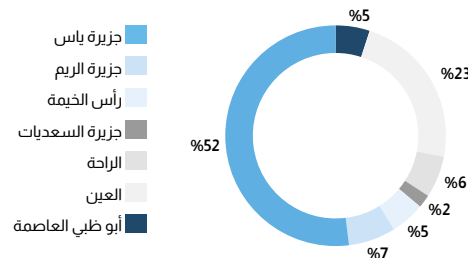
وخلال العام 2023، استقرت إيرادات الدار من أصول التجزئة عند مستوى 718 مليون درهم، بينما شهدت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك زيادة بنسبة 2% لتصل إلى 443 مليون درهم. وجاء ذلك مصحوباً بنمو في الأرباح من ياس مول، وذلك عقب اكتمال مشروع تطويره وتجديده بنجاح والذي ساهم في زيادة عدد الزوّار والمبيعات، لاسيّما وأنه يسجّل حالياً ارتفاعاً في معدلات الإيجار، ورغم ذلك تأثر هذا الأداء جزئياً بفعل مشاريع تطوير وتجديد كل من الجيبي مول والحمرا مول.

وتهدف خطة إعادة تطوير وتجديد مركز الجيبي مول إلى الارتفاع بمستوى تجربة العملاء وتعزيز مكانته كوجهة تسوق مفضلة بين أوساط المقيمين والزوّار في مدينة العين. ومن بين أهداف المشروع زيادة المساحة القابلة للتأجير بنسبة 20% لتبلغ 91 ألف متر مربع، وتقديم مجموعة متنوعة من متاجر التجزئة والعلامات التجارية والمطاعم البارزة، وستظل أبواب المركز مفتوحة أمام العملاء بالتزامن مع أعمال التجديد والتي من المتوقع استكمالها بحلول الربع الأول من عام 2025.

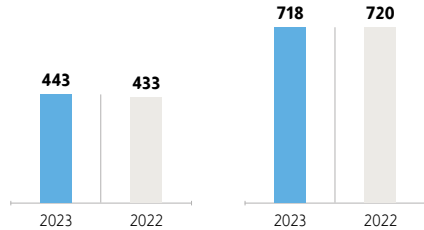
وعقب استجواها على الحمرا مول في فبراير 2022، تعمل الدار على إعادة تصميم مساحاته من خلال تجديد واجهته الخارجية، وتوسيع خيارات المطاعم والمقاهي، وتقديم المزيد من العلامات التجارية المشهورة، ومع بدء أعمال التجديد، من المقرر تنفيذ المشروع خلال عدة مراحل على أن يُستكمل في منتصف عام 2024.

وقد بلغ متوسط مدة عقود الإيجار غير المنتهية 3.9 عام، كما في 31 ديسمبر 2023، وتتراوح فترات الإيجار المعتادة للمؤسسات الصغيرة من ثلاث إلى خمس سنوات، وبالنسبة للمؤسسات الكبرى يمكن أن تصل مدة الإيجار إلى 20 عاماً.

## تجزئة الموقع



## أبرز النقاط 2023

الإيرادات  
(مليون درهم)الأرباح المعدلة قبل الفوائد  
والضرائب والإهلاك  
والاستهلاك<sup>1</sup>  
(مليون درهم)

1. معدلة لمرعاة تحركات القيمة العادلة (باستثناء استهلاك الأصول المستأجرة)، وعكس انخفاض القيمة والمكاسب/الخسائر التي تحققت لمرة واحدة من عمليات الاستحواذ.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	— الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة



### تعزيز مكانة ياس مول لتحقيق مزيد من النمو المستدام

ساهم مشروع تجديد وإعادة تصميم ياس مول، أحد أصول التجزئة البارزة ضمن محفظة الدار، بتكلفة 500 مليون درهم، في ضمان استمرار جاذبية هذا المركز التجاري الضخم، والذي يعد وجهة رئيسية في الإمارة، مما يعزز المعروض من خيارات وسائل الراحة والترفيه في جزيرة ياس. وقد تم تأجير 97% من إجمالي مساحته خلال الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، وهو يتمتع حالياً بكافة المقومات والإمكانات التي تؤهله للاستفادة من الإقبال المتنامي من جانب المقيمين والزوار في جزيرة ياس.

أدى هذا المشروع إلى زيادة عروض الأطلعمة والمشروبات في المركز بمقدار 40%، مقدماً تشكيلة واسعة من العلامات التجارية في هذا المجال. كما تضمن المشروع تدشين قاعة طعام مبنكة وشرفات في الهواء الطلق، بالإضافة إلى تحسين مزيج المستأجرين بإدخال مفاهيم جديدة وافتتاح متاجر مؤقتة.

وبفضل نهجها في الاستغلال الأمثل للمساحات، تم تطوير 15 ألف متر مربع من المساحات المكتبية والتجارية، حيث قررت الدار نقل مقرها الرئيسي إلى ياس مول، في خطوة تتيح توفير مساحات إضافية للتأجير في مبنى "إتش كيو". كما تم افتتاح "كلاود سبيسز"، مساحة العمل المشترك التابعة للدار، إلى ياس مول.

وفي إطار الالتزام بحماية البيئة، أضيفت إلى المول محطة معالجة مصممة خصيصاً لتحويل مخلفات الطعام إلى تربة حيوية سيتم استخدامها كسماد عضوي في المساحات الخضراء الخاصة بالمركز. بالإضافة إلى ذلك، تم استبدال 60 ألف مصباح إضاءة بمصابيح موفرة للطاقة LED في جميع أقسام المول. وستسهم هذه التغييرات في خفض البصمة الكربونية لـ "ياس مول" بمقدار 59 طنناً سنوياً، كما شملت مشروع التجديد ميزات جديدة تعزز سهولة الحركة والتنقل بشكل شامل لأصحاب الهمم.

ويشكل المركز التجاري مقصداً رئيسياً جاذباً في المجتمعات السكنية الحالية والمشروعات التطويرية الجديدة التابعة لشركة الدار في جزيرة ياس. وتواصل جزيرة ياس تعزيز مكانتها كوجهة رائدة للأنشطة الترفيهية في المنطقة، بفضل عروضها المميزة مثل حلبة الفورمولا 1، و"سي وورلد أبوظبي"، و"وارنر براذرز وورلد أبوظبي"، و"ياس ووتر وورلد"، بالإضافة إلى شاطئ ياس وملعب ياس لينكس للجولف.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## الدار للاستثمار (تمة)

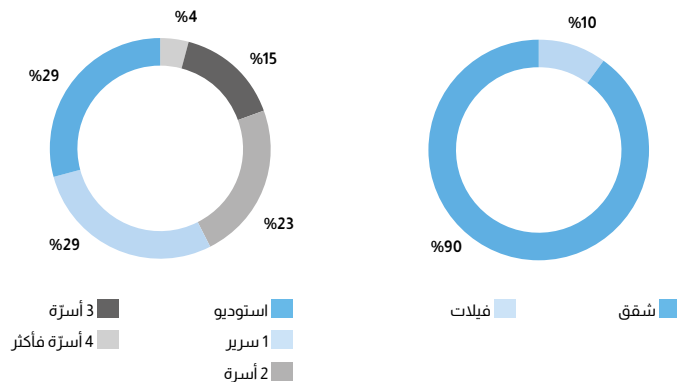
## العقارات السكنية

تضم محفظة "العقارات الاستثمارية" أكثر من 7500 وحدة سكنية، يقع أغلبها في إمارة أبوظبي، ويتم تأجيرها إما لمستأجرين أفراد أو بموجب عقود إيجار شاملة لمجموعة من الوحدات السكنية لعدد من الوحدات مع العملاء الرئيسيين من الشركات، بما في ذلك الكيانات المرتبطة بالحكومة. ويقع الجزء الأكبر من هذه الوحدات ضمن المجتمعات التي طورتها شركة الدار، مثل الريانة، وذا جيت، وأرك، وصن أند سكاى، والمينيرة، وساس النخل، وهي تتنوع بين وحدات الاستوديو وحتى الفلل الفخمة، مما يضمن جذب مجموعة متنوعة من العملاء. بالإضافة إلى ذلك، تمتلك الدار أبراج سكنية للموظفين في رأس الخيمة وجزيرة ياس في أبوظبي.

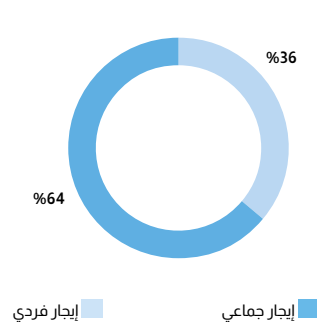
واستقر معدل الإشغال عبر محفظة العقارات السكنية عند 94% بنهاية العام 2023، على خلفية الطلب الكبير على العقارات السكنية عالية الجودة التابعة لشركة الدار. بينما انخفضت الإيرادات القادمة من المحفظة بنسبة 3% إلى 578 مليون درهم خلال العام ذاته، في ضوء التصرفات المستمرة على مستوى الوحدات السكنية غير الأساسية، في حين ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك لهذا النوع من العقارات عن العام بأكمله بنسبة 14% لتصل إلى 449 مليون درهم، وكان هذا الارتفاع مدفوعاً بالأداء التشغيلي القوي للمحفظة ورسوم لمرمرة واحدة ناتجة عن إنهاء عقد الإيجار المبكر لعقد إيجار شامل لمجموعة من الوحدات السكنية.

وبلغ متوسط مدة عقود الإيجار غير المنتهية 3.9 عام، كما في 31 ديسمبر 2023، مع تأجير 64% من الوحدات السكنية بموجب عقود تأجير شاملة لمجموعة من الوحدات السكنية على المدى الطويل. أما المستأجرين الأفراد فبينم التعاقد معهم بموجب عقود إيجار متجددة مدتها 12 شهراً، في حين يتم منح المستأجرين لمجموعة من الوحدات السكنية فترات تمتد إلى 15 عاماً.

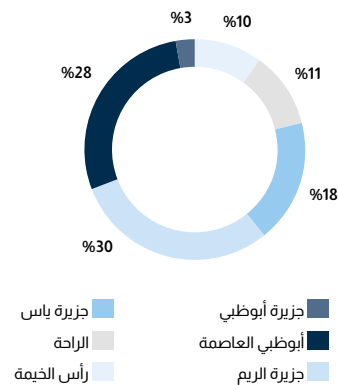
## تقسيم نوع الوحدة



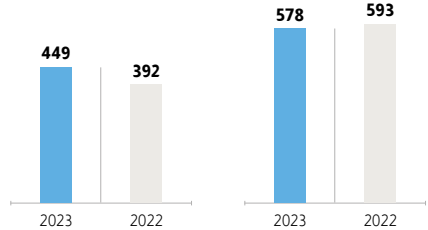
## تقسيم نوع الإيجار



## تقسيم الموقع



## أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

الإيرادات (مليون درهم)

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
64	الدار للتطوير
81	— <b>الدار للاستثمار</b>
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## الدار للاستثمار (تتمة)

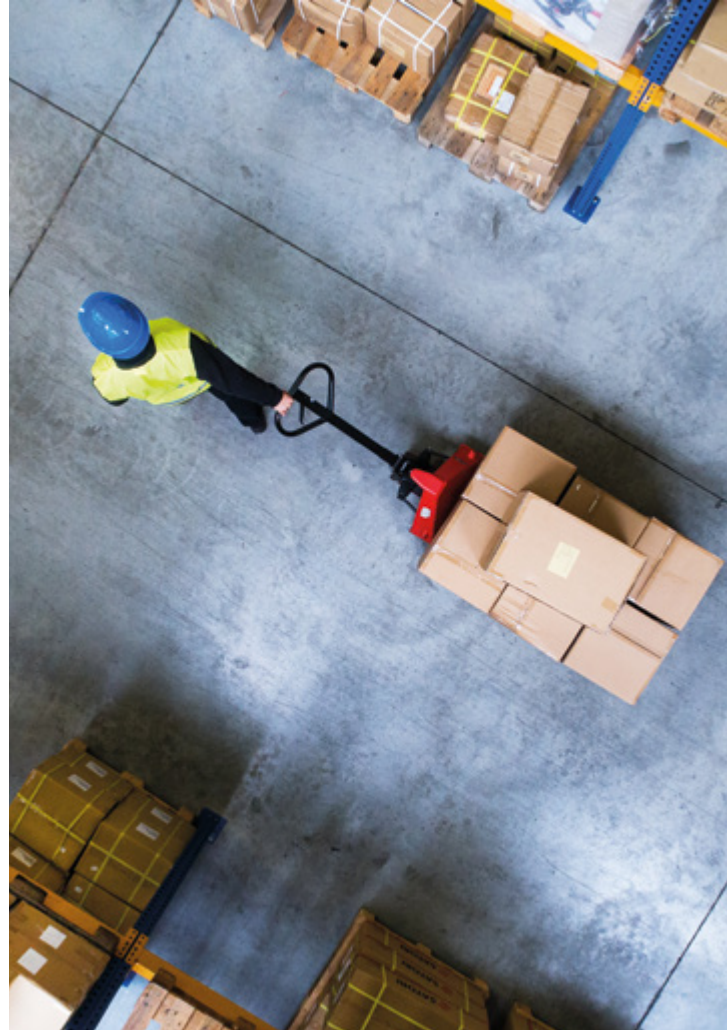
## العقارات اللوجستية

في عام 2022، قامت الدار بتوسيع نطاق أعمالهم لتشمل قطاع العقارات اللوجستية، وذلك من خلال استحوادها على حصة تبلغ 70% في مجمع "ملنقى أعمال أبوظبي"، الذي يُعد مركزاً لوجستياً قوياً في البر الرئيسي بأبوظبي مدعوماً بقاعدة مستأجرين قوية تضم "الاتحاد للطيران" و"مبادلة" و"TwoFour54". تسعى الدار باستمرار إلى اقتناص مزيد من الفرص الواعدة في هذا القطاع، سواء من خلال استراتيجيات الاستحواذ أو تطوير المشاريع، في ظل الطلب المحلي المتنامي على العقارات اللوجستية، وتطور شبكات النقل، والطفرة الملموسة في أنشطة التجارة الإلكترونية على المستوى المحلي والإقليمي.

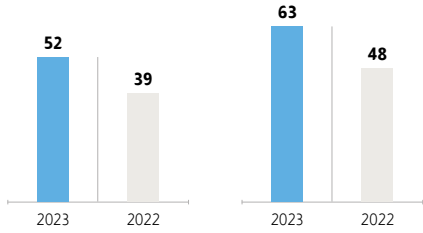
وكانت الدار قد أعلنت في شهر يناير 2024 عن عزمها استثمار مليار درهم لمواصلة توسيع نطاق منضتها المعنية بالأصول اللوجستية، وتتضمن هذا الاستثمار الجديد تنفيذ أول صفقة استحواذ في قطاع المرافق اللوجستية في دبي، حيث استحوذت الدار على مركز "7 سنترال لوجيستكس" مع قطعة أرض مجاورة، سيتضاعف بعد تطويرها إجمالي المساحة الحالية القابلة للتأجير البالغة 19 ألف متر مربع، وتتميز هذه المنشأة بموقعها الاستراتيجي في مجمع دبي للاستثمار الذي يعد من أرقى المناطق الصناعية في دبي.

وتتضمن الاستثمار كذلك تنفيذ مجموعة من المشاريع التطويرية، حيث ستقوم الدار ببناء 233 ألف متر مربع من المرافق اللوجستية الراقية الجديدة من الفئة الأولى في جميع أنحاء الدولة، ويشمل ذلك مرافق فردية مؤجرة، بالإضافة إلى عدة مجمعات لوجستية في دبي تصل مساحتها إلى 200 ألف متر مربع من المساحة القابلة للتأجير، والتي سيتم تطويرها بالشراكة مع أهم الجهات الرائدة العاملة في قطاع الأصول اللوجستية، من جهة أخرى، ستقوم الشركة بتوسيع منشأتها الحالية في مجمع "ملنقى أعمال أبوظبي"، من خلال إضافة 33 ألف متر مربع من المساحة القابلة للتأجير إلى الوحدات والمرافق اللوجستية المتميزة هناك.

وكما في 31 ديسمبر 2023، بلغ متوسط مدة عقود الإيجار غير المنتهية 4.6 عام، وتتميز محفظة الشركة بعقود إيجارية طويلة الأجل تتوافق مع أداء قطاع العقارات اللوجستية.



## أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك<sup>1</sup> (مليون درهم)

الإيرادات (مليون درهم)

1. معدلة لمرعاة تحركات القيمة العادلة (باستثناء استهلاك الأصول المستأجرة)، وعكس انخفاض القيمة والمكاسب/الخسائر التي تحققت لمرة واحدة من عمليات الاستحواذ.



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	<b>المراجعة التشغيلية</b>
48	الدار للتطوير
64	— الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
91	للعقارات العامة

## الدار للاستثمار (تتمة)

## الضيافة والترفيه

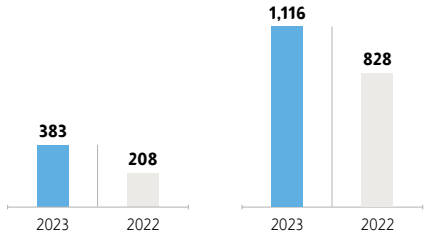
تشكل محفظة الضيافة والترفيه ركيزة أساسية ضمن أعمال الدار، إذ تعزز دورها في دعم أحد المحاور الرئيسية ضمن استراتيجية التنويع الاقتصادي في دولة الإمارات، كما تمكّنها من ترسيخ مكانة الإمارات وجهة بارزة للأعمال والحياة العصرية. وتتبع الدار استراتيجية شاملة تتضمن امتلاك أصول ضيافة عبر المواقع الاستراتيجية في دولة الإمارات وإدارتها بالتعاون مع كبار المشغلين في قطاع الضيافة.

وتضم محفظة أصول الضيافة 13 فندقاً تضم ما مجموعه 4,226 غرفة وجنّاداً فندقياً، كما تشمل مجموعة متنوعة من الفنادق من فئة الـ 5 نجوم والـ 4 نجوم والـ 3 نجوم.

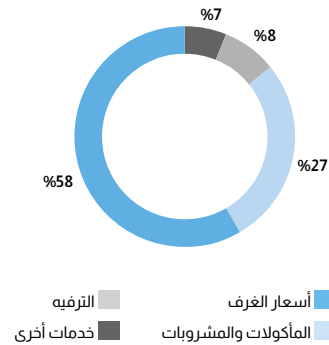
وخلال العام 2023، سجّلت محفظة أصول الضيافة والترفيه أداءً رائعاً، مما يعكس استمرارية الانتعاش والتعافي من تداعيات السلبية التي خلفتها الجائحة الدولية على قطاع السفر والسياحة بين عامي 2020 و2021، كما شهدت دولة الإمارات، وأبوظبي بصفة خاصة، عودة مكثّفة للفعاليات والأحداث، واستمرت في توسيع وتطوير نطاق عروضها الثقافية والعصرية وأنشطة الضيافة.

وقد ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك خلال العام بأكمله بنسبة 84% على أساس سنوي إلى 383 مليون درهم، ويعزى هذا النمو إلى التأثير الإيجابي لعمليات الاستحواذ الأخيرة، وارتفاع متوسط المعدلات اليومية عبر المحفظة، وبلغت نسبة الإشغال الإجمالية 70% مع ارتفاع متوسط الأسعار اليومية بنسبة 23% على أساس سنوي.

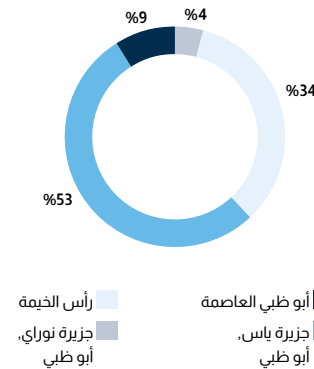
## أبرز النقاط 2023

الإيرادات  
(مليون درهم)الأرباح المعدلة قبل الفوائد  
والضرائب والإهلاك  
والاستهلاك<sup>1</sup>  
(مليون درهم)

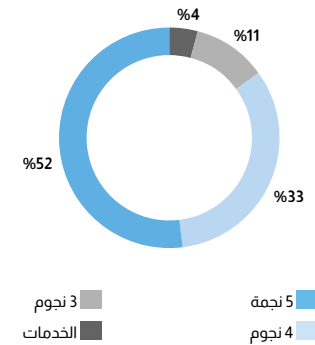
## تقسيم إيرادات الضيافة



## تقسيم الموقع حسب المزايا



## نوع الفندق حسب المفاتيح



1. عدلت وفقاً لتحركات القيمة العادلة (باستثناء إستهلاك الأصول المستأجرة)، وعكس انخفاض القيمة والمكاسب/الخسائر التي تحققت لمرة واحدة من عمليات الاستحواذ

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	<b>المراجعة التشغيلية</b>
48	الدار للتطوير
64	— <b>الدار للاستثمار</b>
81	إدارة المحاضر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للقطاعات العامة

## الدار للاستثمار (تتمة)

## الدار للتعليم

تُعد الدار للتعليم المُشغل والمزود الرائد للتعليم الخاص في أبوظبي، وهي تمتلك وتدير محافظة مكونة من 31 مدرسة، التي تعتمد المناهج البريطانية وبرامج البكالوريا الدولية والمنهج الأمريكي بما يتماشى مع النظام التعليمي في دولة الإمارات، وهي ثاني أكبر مشغل لمدارس التعليم الخاص من حيث عدد الطلاب في البلاد.

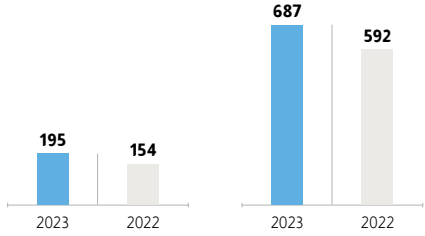
وخلال العام 2023، ارتفعت أرباح الدار للتعليم قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 27% إلى 195 مليون درهم، في حين ارتفع إجمالي عدد الطلاب الحدد الملتحقين بمدارسها إلى نحو 14,000 طالب، مدفوعاً بافتتاح مدارس جديدة، ليصل إجمالي عدد الطلاب، ضمن المدارس التي تديرها الدار للتعليم إلى أكثر من 38,000 طالب.

وتبنت "الدار للتعليم" استراتيجية فعّالة لتعزيز مسيرة نموها من خلال برنامج استثماري بقيمة 1.35 مليار درهم، من خلال تطوير شبكة مدارسها أو الاستحواذ على مدارس جديدة، ويمثل هدف هذه الاستراتيجية في التوسع ورفع كفاءة المرافق والمنشآت وتحقيق التنوّع جغرافياً. وفي عام 2023، استحوذت "الدار للتعليم" على مدرسة فيرجينيا الدولية في أبوظبي، وعززت حضورها خارج العاصمة الإماراتية باستحواذها على مدرسة "كينت كولج دبي" وتأسيس مدرسة "كرانلي البحرين" المقرر افتتاحه في العام 2024، وبأني ذلك بالتزامن مع استمرار مساعي "الدار للتعليم" المبدولة لتوسيع نطاق شبكتها المدرسية في أبوظبي خلال العام 2024 من خلال تأسيس مدرسة نوبا البريطانية، وأكاديمية الياسمين البريطانية ومدرسة جديدة أخرى في جزيرة السعديات.

وفي السنوات الأخيرة، شهدت الدار للتعليم توسعاً في منجزته التعليمية التي كانت تقتصر في السابق على أكاديميات الدار، والمعروفة باستراتيجيتها السعوية التي تستهدف أعلى فئة في السوق، وهذا التوسع جاء من خلال تنويع عروض مفضتها التعليمية من خلال إضافة مدارس تحمل علامات تجارية إلى جانب مدارس توفر خيارات تعليمية بأسعار ميسورة، ما مكّنها من الوصول إلى قاعدة أكبر من الطلاب في القطاع التعليمي، وتضم المحافظة حالياً 11 مدرسة مملوكة ومدارة من قبل الدار للتعليم، هذا بجانب إدارة 4 مدارس أدنوك و11 مدرسة شراكة تعليمية و5 مدارس تحت إدارة مؤسسة الامارات للتعليم المدرسي.



## أبرز النقاط 2023



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

الإيرادات (مليون درهم)

## المدارس

31

11 مدرسة مُدارة  
20 مدرسة مُدارة

## التلاميذ

38k

14 ألف مدرسة خاضعة للإشراف  
24 ألف مدرسة مُدارة

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
64	الدار للتطوير
81	— <b>الدار للاستثمار</b>
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## الدار للاستثمار (تمة)

## الدار للعقارات

دعماً لطموح شركة الدار نحو ترسيخ مكانتها لاعباً وطنياً بارزاً في قطاع الخدمات العقارية، شهدت "الدار للعقارات" توسعاً كبيراً خلال العام 2023 عقب اندماجها مع شركة "التزام" لإدارة الأصول، الرائدة في مجال خدمات إدارة الممتلكات والمرافق التي كانت مملوكة بشكل مشترك من قبل الشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك، وقد ساهم هذا الاندماج في تحسين قدرات منصة "الدار للعقارات" من خلال الاستفادة من إمكانات وفورات حجم كبيرة وتحقيق أوجه التأثير بين العمليات التشغيلية والاستعانة بمحفظة واسعة من الخدمات.

وعقب هذا الاندماج الحاصل، تمت إعادة هيكلة منصة "الدار للعقارات"، التي تملك فيها شركة الدار حصة بنسبة 65.1% ويملك الحصة المتبقية 34.9% بالتساوي كل من الشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك، إلى أربعة مجالات رئيسية، وهي: إدارة الممتلكات العقارية، وإدارة المرافق، وخدمات المجتمعات السكنية المتكاملة؛ وحلول التقييم والاستشارات.

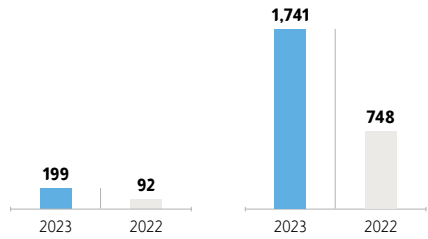
وفي عام 2023، أنجزت "الدار للعقارات" صفقة استحواذها على "أبوظبي الأول العقارية"، الشركة المتخصصة بتوفير الحلول العقارية المتكاملة ومقرها دولة الإمارات، وبذلك وسعت محفظتها بضم 22,000 وحدة سكنية ضمن 600 عقار في الدولة. وبموجب هذه الصفقة، تدير المنصة محفظة تضم الآن 150,000 وحدة

سكنية مدارة. كما ستستفيد الدار للعقارات في إطار الصفقة من فرص النمو الثابت من المشاريع المستمرة حيث ستكون الشريك الحصري لإدارة العقارات التي يمولها بنك أبوظبي الأول.

وعقب هذه الصفقة، أبرمت الدار للعقارات سلسلة من صفقات الاستحواذ المتميزة والتي كانت من بينها الاستحواذ على شركة "بساتين" المتخصصة في تنسيق الحدائق، وذلك في وقت سابق خلال العام 2023، مما وسع نطاق خدمات منصة "الدار للعقارات"، وتقدم "بساتين" محفظة واسعة من خدمات تنسيق الحدائق، بما فيها أعمال التصميم والتركيب والرصف والبستنة والتخلص من النفايات الخضراء، وذلك من خلال فريق عمل كبير يضم أكثر من 1000 موظف. ومن أبرز العملاء المرموقين الذين استفادوا من خدمات "بساتين" في دولة الإمارات "دائرة البلديات والنقل" في أبوظبي، وإكسبو 2020 دبي.

وبفضل هذه الصفقات، تدير "الدار للعقارات" حالياً أكبر منصة متكاملة لإدارة الأصول والمرافق في دولة الإمارات، مع تأمين سجل طلبات بقيمة 2 مليار درهم عبر قاعدة متنوعة من العملاء.

## أبرز النقاط 2023



الإيرادات  
(مليون درهم)

الأرباح المعدلة قبل الفوائد  
والضرائب والإهلاك  
والاستهلاك<sup>1</sup>  
(مليون درهم)

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	<b>المراجعة التشغيلية</b>
64	الدار للتطوير
81	— <b>الدار للاستثمار</b>
91	إدارة المخاطر مقاييس المنظمة الأوروبية العقارات العامة

## الدار للاستثمار (تمة)

## آخرون

الأصول العقارية البديلة:  
فرص الائتمان العقاري الخاص

تهدف استراتيجية "الدار" إلى تسريع مسيرة نموها من خلال الاستثمار في الأسواق الناشئة خارج المنطقة الأساسية لعملياتها، بهدف تنويع إيراداتها وتحقيق أوجه التآزر مع الشركات والأعمال في دولة الإمارات.

وكان من بين محاور التركيز الرئيسية لدى الدار هو التوسع والاستثمار في فئات الأصول العقارية البديلة ذات النمو العالي، وقامت بالفعل بالاستثمار في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية.

وفي ديسمبر 2023، أعلنت شركة الدار العقارية عن دخولها في شراكة مع "مبادلة للاستثمار" و"أريس مانجمنت" بهدف تأسيس منصة جديدة لاستثمار مليار دولار أمريكي في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية في المملكة المتحدة وأوروبا خلال السنوات الثلاث إلى الخمس المقبلة. وبموجب هذه الشراكة، تمتلك مبادلة في المنصة الجديدة حصة قدرها 50%، في حين سنبليغ حصة الدار 30% وحصة أريس 20%. مع التزام شركة الدار باستثمار ما لا يقل عن 400 مليون دولار ضمن استراتيجية المنصة الجديدة.

فضلاً عن ذلك، تعزز الدار أيضاً استثمار 100 مليون دولار أمريكي في تعزيز استراتيجية الاستثمار في أسواق الائتمان العقاري الخاص في أوروبا، والتي صاغتها مبادلة وأريس لأول مرة في عام 2021 بهدف التركيز على الديون المضمونة الممتازة مع منح امتياز الأولوية للأصول العقارية المادية، بما في ذلك المكاتب، والوحدات السكنية العائلية، والمنشآت الصناعية، ومرافق التجزئة والضيافة.

وفي وقت سابق من العام 2024، أعلنت شركة الدار خططها للتوسع الدولي من خلال الاستثمار في الأصول اللوجستية ومرافق التخزين في أوروبا بقيمة 407 ملايين درهم، وذلك بالشراكة مع مجموعة كارلايل العالمية للاستثمار. وفي إطار هذه الشراكة الاستراتيجية، تلتزم شركة الدار بدعم منصة كارلايل للأصول العقارية الأوروبية، التي تمثل الاستراتيجية العقارية للمجموعة في أوروبا، بالإضافة إلى حصولها على حصة استثمارية أغلبية في منصة استثمارية مشتركة، والتي تضم حالياً محفظة استثمارية ممددة للدخل تضم 14 مستودعاً منتشرة في أبرز المراكز اللوجستية الرئيسية في جميع أنحاء المملكة المتحدة.

وتضم هذه المحفظة، التي تديرها كارلايل، مساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 900,000 قدم مربعة، وهي مشغولة بالكامل وتتمتع بإمكانات استثمارية جاذبة. كما استثمرت شركة الدار مع كارلايل ومستثمرين آخرين في محفظة من مرافق التخزين الذاتي ومواقع التطوير في منطقة أوروبا الغربية. وفي إطار استثماراتها في الأصول اللوجستية ومرافق التخزين الذاتي، ستمكّن الدار من توظيف خبرتها في مجال التطوير وإدارة الأصول لدعم نمو المنتصين بشكل فعال، كما أن نموذج الشراكة سيهدد الطريق أمام الدار لتوسيع نطاق انكشافها على هذا القطاع من الأصول بالتعاون من كارلايل.





## إدارة المخاطر

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

# تطبيق إجراءات صارمة لإدارة المخاطر

تطبق شركة الدار نظاماً لإدارة المخاطر المؤسسية يضمن الإدارة الفعالة لكافة المخاطر التي من الممكن أن تؤثر على جهود الشركة لتحقيق أهدافها الاستراتيجية.

يساعد فريق إدارة المخاطر المؤسسية المتخصص وحدات الأعمال في الشركة على تحديد المخاطر وتقييمها عبر منهجية موحدة على مستوى الشركة، ثم يقوم بتطبيق استراتيجيات التحكم لكل من المخاطر الحالية والناشئة. يقوم فريق إدارة المخاطر المؤسسية بإجراء تقييمات شاملة لأفضل الممارسات والمعايير المرجعية مقارنة بالشركات الأخرى العاملة في السوق بانتظام لضمان ملاءمة وتوافق أساليب إدارة المخاطر الخاصة به مع أفضل الممارسات.

يتم تحديد المخاطر على مستوى وحدات الأعمال والتعامل معها ورفعها للمستويات الإدارية المختلفة، في حين يتم تحديد المخاطر الاستراتيجية ومعالجتها من المستويات الإدارية العليا نزولاً إلى مختلف الوحدات التشغيلية. مما يعزز التوافق بين المعرفة التشغيلية والمدخلات الاستراتيجية.

يشمل التركيز على المخاطر الميدانية على مستوى المؤسسة والمخاطر الناشئة طويلة الأجل التي تم تحديدها عبر المسح الأفقي. وتعمل شركة الدار على تطوير قدرتها على تحمل المخاطر لكل فئة من فئات المخاطر ذات الصلة، مما يتيح احتساب تصنيفات المخاطر الموحدة بناءً على احتمالية وتأثير المخاطر. مع الأخذ في الاعتبار مستوياتها الأولية والمخاطر المتبقية. تعمل المنهجية على مستوى الشركة على تمكين الشركة من تقييم المخاطر المحددة وتحديد أولوياتها بما يتماشى مع درجات التحمل المقبولة في المخاطرة. تحدد المعايير والتفويضات

المحددة مسبقاً آلية التصعيد للمخاطر المحددة وما يتعلق بها من خطط معالجة للمخاطر إلى مستويات مختلفة من اللجان الإدارية. ويعمل فريق إدارة المخاطر المؤسسية باستمرار مع مسؤولي المخاطر، ويشرف على تطبيق الاستراتيجيات المعتمدة للحد من المخاطر لكي يتم تقليل المخاطر إلى الحدود المقبولة للفئة المحددة. ويتم تصعيد المخاطر التي تتجاوز حد قابلية تحمل المخاطر وفقاً للتفويض الممنوح للإدارة لتتمكن من اتخاذ قرار بالإلغاء أو النقل أو القبول أو المعالجة. ويتم إجراء تقييمات المخاطر وتحليل مستويات التعرض المنتظمة للمخاطر بشكل مستمر وحسب الاقتضاء، بالتزامن مع عرض المخاطر الرئيسية على الإدارة العليا كل ثلاثة أشهر. وتخضع عملية إدارة المخاطر المؤسسية في الشركة لعمليات تدقيق منتظمة تجريها إدارة التدقيق الداخلي في شركة الدار. وتتكامل هذه العملية مع جهود التحسين المستمر للإدارة، كما تضمن الالتزام بالمعايير الدولية وأفضل الممارسات.

تطبق شركة الدار تفويض السلطة المعتمد من مجلس الإدارة إلى جانب وثائق سياسة وإجراءات إدارة المخاطر المؤسسية، وتخضع هذه الوثائق لمراجعات وتحديثات دورية منتظمة. تساهم الاجتماعات الدورية للجان المعنية في التحسين المستمر للوظيفة وتطورها بمرور الوقت.

تشرف إدارة المخاطر المؤسسية أيضاً على إدارة استمرارية الأعمال، والتي تهدف لضمان قدرة الشركة على الاستمرار في تقديم الخدمات وتنفيذ العمليات عند مستويات مقبولة محددة مسبقاً في حالة حدوث انقطاع في العمليات. وقد تم تصميم خطط استمرارية الأعمال للعمليات الحيوية التي تستدعي الاستجابة العاجلة، وتشمل جوانب مثل تأثر الموظفين والمرافق والتكنولوجيا ومتطلبات الأطراف الخارجية.



يؤمن مجلس إدارة شركة الدار وأعضاء إدارتها بالتحسين المستمر، وهم مصممون على مواصلة البناء على هذه الدعامة الراسخة لتعزيز إدارة المخاطر. ويعد هذا الالتزام بمثابة مساعدة فعالة لاتخاذ قرارات مستنيرة وموضوعية بناءً على تقييمات المخاطر.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## إدارة المخاطر (تتمة)

يرتبط إطار إدارة المخاطر المؤسسية الخاص بشركة الدار ارتباطاً وثيقاً بنموذج تشغيل الأعمال الخاص بها ويتوافق معه، وذلك باستخدام إطار العمل المرجعي في إدارة المخاطر المؤسسية (COSO ERM Framework) كأساس له.

تُصنف المخاطر إلى الفئات الستة التالية:

فئة المخاطرة	الوصف
الاستراتيجية	المخاطر المرتبطة باختيار أو تنفيذ أو تغيير الاستراتيجيات والتي قد تؤدي إلى فشل مجموعة الدار في تحقيق أهدافها العامة.
المالية	المخاطر المتعلقة بقدرة مجموعة الدار على تحقيق أهداف ميزانيتها وتجنب الخسائر المالية.
التشغيلية	المخاطر المتعلقة بالتأخير في العمليات التشغيلية الناجمة عن عدم كفاية أو فشل العمليات الداخلية والقوى العاملة والأنظمة التقنية أو العوامل الخارجية.
القانونية والمتعلقة بالامتثال	المخاطر التي تنطوي على قضايا قانونية أو تنظيمية أو خسائر مالية أو الإضرار بالسمعة التي تتعرض لها شركة الدار نتيجة عدم الامتثال للقوانين واللوائح والقواعد ومعايير التنظيم الداخلي ومدونات السلوك ذات الصلة.
الاستدامة والحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية	المخاطر المرتبطة بالأحداث أو الظروف البيئية أو الاجتماعية أو المؤسسية التي يمكن أن تؤدي إلى آثار سلبية كبيرة حقيقية أو محتملة على الأعمال و/أو قيمة الاستثمارات.
الصورة والسمعة	المخاطر المتعلقة بصورة وسمعة شركة الدار على الصعيد المحلي والعالمي، والتي يمكن أن تؤدي إلى خسارة أو انخفاض الأعمال.

## إجراءات إدارة المخاطر



MC = لجنة الإدارة  
ARCC = لجنة التدقيق والمخاطر  
المجلس = مجلس إدارة المجموعة

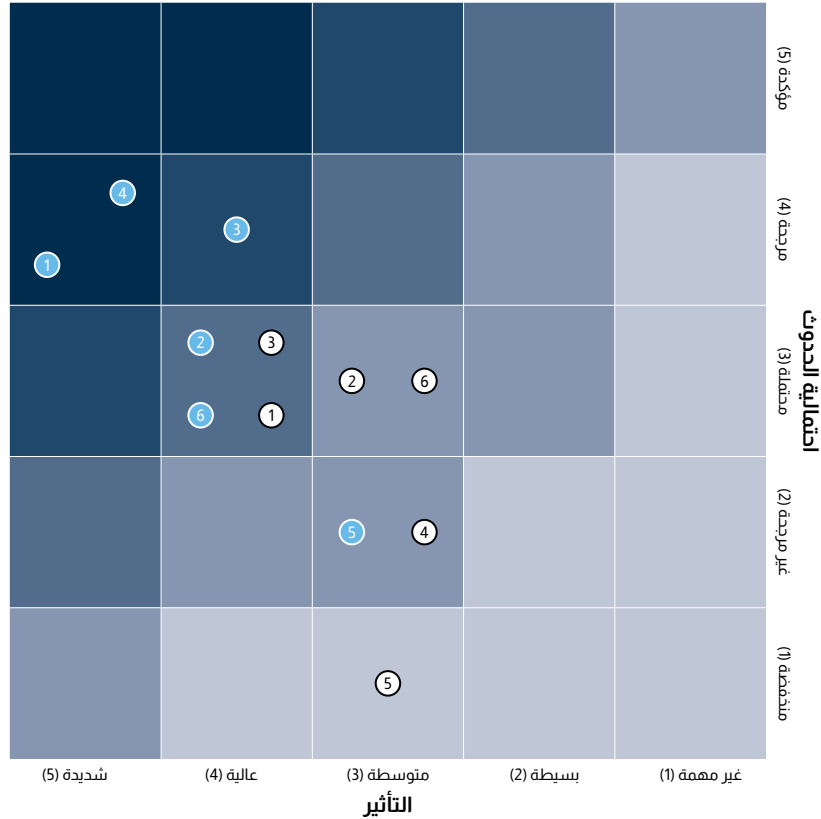
## إدارة المخاطر (تتمة)

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

- 3 نموذج العمل  
4 جغرافيتنا  
6 أبرز الإنجازات في عام 2023  
8 وجهاتنا الرائدة  
14 كلمة رئيس مجلس الإدارة  
15 كلمة الرئيس التنفيذي  
17 نظرة عامة على السوق  
33 إطار العمل الاستراتيجي  
38 ملخص الاستدامة  
46 بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة  
48 المراجعة التشغيلية  
64 الدار للتطوير  
64 الدار للاستثمار  
81 إدارة المخاطر  
91 مفايس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## مصفوفة تأثير المخاطر



- 1 الطبيعة الموسمية للسوق  
2 التوسع نحو مناطق جغرافية جديدة  
3 جذب الكفاءات والاحتفاظ بها  
4 الأهداف الاستراتيجية  
5 الصحة والسلامة  
6 نظم المعلومات والتهديد السبراني
- قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر  
○ بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر

## مستوى المخاطر

شديدة	25-20
عالية	19-15
متوسطة	14-10
بسيطة	9-5
غير مهمة	4-1

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الرقم	المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	لاحتمالية قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	لاحتمالية بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	خطوة المعالجة	التغيير
1	الطبيعة الموسمية للسوق	الاستراتيجية	قدرة شركة الدار على الاستجابة بفعالية لأوضاع السوق المحلية والإقليمية المتغيرة.	<ul style="list-style-type: none"> <li>التأثير السلبي المحتمل على إطلاق مشاريع التطوير الجديدة وأداء محفظة الأصول.</li> <li>التأثير السلبي المحتمل على إيرادات المبيعات والتدفقات النقدية وتقييمات الأصول ونسبة الدين إلى رأس المال والتصنيف الائتماني.</li> </ul>	5	5	3	4	يعمل مجلس الإدارة على التخفيف من مخاطر السوق من خلال مراجعة استراتيجية المجموعة على أساس منتظم ويتم إجراء مناقشات للتأكد مما إذا كانت الاستراتيجية لا تزال ملائمة أم أنها تتطلب تحديثاً. تعمل الشركة بنشاط على تنفيذ خطة معالجة المخاطر:	لا تغيير
									<ul style="list-style-type: none"> <li>مشاريع التطوير</li> <li>ضمان تنفيذ خطط عمل دقيقة وملائمة لتوقع تفضيلات العملاء.</li> <li>إطلاق المشاريع على مراحل للحد من التعرض للتدفقات النقدية.</li> <li>تتبع المنتجات.</li> <li>تعزيز مستوى جاهزية السوق للاستفادة من أي فرصة من خلال الأراضي المجهزة بالبنية التحتية.</li> <li>توسيع محفظة المشاريع القائمة على الرسوم.</li> <li>السعي بنشاط إلى التوسع الجغرافي.</li> </ul>	
									محفظة الأصول	
									<ul style="list-style-type: none"> <li>التركيز المشترك على اختيار المستأجرين والأداء التجاري، على سبيل المثال، التأجير الاستياقي، ومبادرات التسويق المستهدفة، وتحديث الأصول.</li> <li>استراتيجية تسويق كاملة في أصول البيع بالتجزئة، تحسين عملية تقسيم المناطق والفئات، والتسعير المستدام، وإعادة التخصيص المبتكرة.</li> <li>التركيز المستمر على صفقات الشركات لتوفير رؤية طويلة الأجل للإيرادات وإزالة المخاطر من تدفقات إيرادات محفظة الأصول السكنية.</li> <li>مبادرات الاستدامة التي تؤدي إلى توفير التكاليف من خلال مراجعة تدفقات الطاقة ومبادرات توفير الطاقة، توزيع المنتجات.</li> <li>تعزيز تجربة العملاء من خلال البيع المتبادل عبر فئات الأصول، وإدخال برامج الولاء.</li> </ul>	



3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## إدارة المخاطر (تتمة)

الرقم	المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	لاحتمالية قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	لاحتمالية بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	خطة المعالجة
2	التوسع في مناطق جغرافية جديدة	الاستراتيجية	التركز الجغرافي نتيجة العمل في إمارة أبوظبي فقط.	من المحتمل أن يؤدي الاستثمار في أبوظبي كسوقها الوحيد إلى تفيد قدرة شركة الدار على النمو وتحقيق أهدافها الاستراتيجية لتحقيق عوائد مستدامة للمساهمين.	3	4	3	3	تدرك الشركة المخاطر الكامنة في التركيز الجغرافي للعمليات وتعمل باستمرار على تخفيفها من خلال: <ul style="list-style-type: none"> <li>الدخول في مشاريع مشتركة في مختلف الإمارات العربية المتحدة وأسواق دول مجلس التعاون الخليجي وعلى الصعيد الدولي.</li> <li>تطوير المبيعات الإقليمية والدولية والقدرة على التسويق لتوسيع قاعدة المستثمرين.</li> <li>السعي بنشاط إلى التوسع الجغرافي.</li> <li>استهداف الاستثمارات في فئات الأصول البديلة.</li> </ul>
3	جذب الكفاءات والاحتفاظ بها	التشغيلية	القدرة على جذب مجموعة موظفين من ذوي الكفاءات والمهارات والخبرات المناسبة والاحتفاظ بهم.	يُحتمل أن يكون لها تأثير سلبي على الشركة وعلى قدرة الشركة على تنفيذ خطة العمل.	4	4	3	4	تشمل استراتيجية الموظفين والأداء وخطة المعالجة ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> <li>برنامج حوافز طويل الأجل للمساعدة في الاحتفاظ بالموظفين الرئيسيين.</li> <li>التخطيط لتعاقب الموظفين وبرامج المسار الوظيفي للموظفين الذين يتمتعون بإمكانات عالية.</li> <li>إجراء استبيان عن رضا الموظفين على مستوى المؤسسة سنوياً لتحديد مجالات التحسين.</li> <li>مقابلات انتهاء الخدمة لتحديد مجالات التحسين المهمة لسياسات وممارسات الموظفين والأداء.</li> <li>تحديد معايير رضا الموظفين بشكل استباقي من خلال إجراء استطلاع "مكان عمل متميز" السنوي لتحديد الثغرات المحتملة - مكان عمل متميز ومعتمد. (تم اعتماد شركة الدار بصفحتها مكان عمل متميز).</li> </ul>
	لا تغيير								
	في ازدياد								

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مفاهيم المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الرقم	المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	لاحتمالية قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	لاحتمالية بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	خطوة المعالجة	التغيير
4	الفشل في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة الدار للاستدامة والحكومة البيئية والاجتماعية والمؤسسية	الاستراتيجية	قدرة شركة الدار على الحد من تأثير عملياتها على البيئة، مع تعظيم تأثيرها المجتمعي الإيجابي ومراعاة أعلى معايير الحوكمة في ممارسة أعمالها.	• التأثير السلبي المحتمل على النمو المستدام طويل الأجل. • احتمالية فقدان الثقة والمشاركة الفاعلة من جانب أصحاب المصلحة الرئيسيين.	4	5	2	3	يعمل مجلس إدارة شركة الدار وأعضاء إدارتها على التخفيف من مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية من خلال تطبيق الحوكمة الملائمة على مستوى المجموعة، وتخصيص المستوى المناسب من الموارد. واتخاذ تدابير تخفيف استباقية مع فهم المجموعة لمخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية:
									لا تغيير
									الإفصاحات البيئية
									• إطلاق خطة صافي الانبعاثات الصفري المتوافقة مع العلم لتحقيق صافي انبعاثات صفري في انبعاثات النطاقين 1 و2 وتخفيض بنسبة 45% في كثافة انبعاثات النطاق 3 بحلول عام 2030، بالإضافة إلى تحقيق صافي انبعاثات صفري للنطاقات 1 و2 و3 بحلول عام 2050.
									• استثمارات إضافية بقيمة 49 مليون درهم في مشروع إدارة الطاقة على مستوى المحفظة وتشمل الفنادق والمباني التجارية ومناجر التجزئة والمباني السكنية.
									• الإعلان عن شراكة لتزويد 34 ميجاوات من الطاقة الشمسية إلى 45 عقاراً في جميع أنحاء دولة الإمارات، مما سيؤدي إلى خفض 23,000 طن من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون في العام الأول، وبدعم خطة شركة الدار لتحقيق صافي الانبعاثات الصفرية.
									• الإعلان عن مشروع مشترك وطرح مبادرة Ecoloop الرائدة للقضاء على مكبات النفايات ومخلفات الطعام في جميع العقارات التي تملكها وتديرها شركة الدار في أبوظبي. تم تصميم Ecoloop، وهو نموذج دائري مبنك، لجمع وفصل وتحويل نفايات شركة الدار إلى موارد قيّمة في حديقة دائرية في أبوظبي، بهدف القضاء على حوالي 32,500 طن من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون كل عام.
									الاجتماعية
									• إطلاق برنامج Second Cycle Thrive للمنهج الدراسية، الذي يهدف إلى كسر الحواجز التعليمية التي تواجهها الأسر ذات الدخل المحدود.
									• إطلاق خارطة طريق الإدماج الخاصة بشركة الدار والتي تستهدف الشمولية الكاملة بحلول عام 2030. وقد تم تنفيذ برامج تدريبية داخلية أولية لضمان الاستعداد للتنفيذ على نطاق أوسع.
									• 3,000 ساعة تم تخصيصها للأنشطة التطوعية.
									• تعاونت شركة الدار مع الهلال الأحمر الإماراتي في دعم حملتين إنسانييتين.
									الحكومة
									• تطوير سجل مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للمجموعة وإجراءات التخفيف من هذه المخاطر. نقوم حالياً بتقييم مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للقطاعات والشركات التابعة والأصول.
									• تمت مراجعة ونشر 19 سياسة متعلقة بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية على موقعنا الإلكتروني.
									• إنشاء فرق استدامة في العديد من الشركات التابعة لنا وتعيين مديري استدامة متفرغين.
									• تطوير خطط لتنفيذ ممارسات ومبادرات الاستدامة من قبل شركاتنا التابعة وقطاعاتنا الفرعية.
									• الانتهاء من صفقة تمويل متعلقة بالاستدامة بقيمة 2 مليار درهم مع مصرفين محليين.
									• إصدار أول صكوك خضراء بقيمة 500 مليون دولار أمريكي لمدة عشر سنوات.

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الرقم	المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	لاحتمالية قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر	لاحتمالية بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	التأثير بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر	خطوة المعالجة	التغيير	
5	الصحة والسلامة	التشغيلية	حصول حدث خطير يتعلق بالصحة والسلامة المهنية.	التأثير الجوهري المحتمل على رؤية الشركة وعلامتها التجارية محلياً ودولياً وما يترتب على ذلك من آثار مالية بسبب تأخيرات المشاريع، والانخراط في دعوى مدنية والتعرض للغرامات.	2	3	1	3	تطبق شركة الدار استراتيجية متكاملة للصحة والسلامة مع خطة تنفيذ تشمل المكونات التالية: <ul style="list-style-type: none"> <li>تم إنشاء إطار شامل لنظام إدارة السلامة والصحة المهنية لجميع المشاريع، مصحوباً بخطط وإجراءات مخصصة للسلامة والصحة المهنية، مصممة وفقاً للنطاق والخصائص الفريدة لأنشطة كل مشروع.</li> <li>يجب على جميع أصحاب المصلحة المشاركين في المشروع، بما في ذلك مستشارو إدارة المشاريع والاستشاريون والمقاولون الرئيسيون، التسجيل في مركز أبوظبي للسلامة والصحة المهنية (أوشاد) والحصول على جميع التصاريح اللازمة، والامتثال لسياسة ومعايير السلامة والصحة المهنية لشركة الدار، والمشاركة في ممارسات تحديد المخاطر وإدارة المخاطر للتخفيف من مخاطر الحوادث أو نقلها، وفقاً للالتزامات القانونية.</li> <li>إعداد إحصاءات السلامة والصحة المهنية الشهرية لمراقبة الأداء والاتجاهات على مستوى المشاريع ومحفظه الأصول، وتحديد الدروس المستفادة، وتحليل الاتجاهات لضمان الممارسات الأكثر أماناً وتعزيزها.</li> <li>التكامل الاستراتيجي بين فريق الجودة والصحة والسلامة والبيئة وفريق المشاريع من أجل التنفيذ الفعال لبرنامج مراقبة السلامة والصحة المهنية، أي التحقيق الداخلي والخارجي للصحة والسلامة المهنية، واجتماعات اللجان، والاجتماع المتعلق بالصحة والسلامة المهنية وعمليات الفحص الدورية.</li> <li>تعزيز وعي الموظفين من خلال دورات تدريبية منتظمة في مجال السلامة والصحة المهنية وبرامج الحملات لكل مشروع، وتحديث ونشر المعلومات حول نظام إدارة السلامة والصحة المهنية للشركة والالتزامات التنظيمية، والاحتفاظ بسجل الامتثال القانوني للسلامة والصحة المهنية، والحفاظ على سجل المخاطر، وإصدار تبيهاات السلامة والصحة المهنية والتعاميم وغيرها من المراسلات لتعزيز ثقافة السلامة الإيجابية والسعي إلى التحسين المستمر.</li> </ul>	خطوة المعالجة	لا تغيير





3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## إدارة المخاطر (تتمة)

## لجان إعداد تقارير إدارة المخاطر المؤسسية

يحدد إطار إدارة المخاطر المؤسسية لشركة الدار ثلاثة مستويات لرفع التقارير. ويرفع فريق إدارة المخاطر المؤسسية المخاطر الاستراتيجية أو المخاطر التي تتجاوز درجة المخاطر المقبولة والمحددة مسبقاً إلى لجنة الإدارة التنفيذية ولجنة التدقيق والمخاطر ومجلس الإدارة.

يقوم فريق إدارة المخاطر المؤسسية باستمرار بالتواصل مع مسؤولي المخاطر ويقدم تقارير دورية إلى اللجان المعنية.

## إدارة نطاق المخاطر المؤسسية

مجلس الإدارة	لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال	لجنة الإدارة	المخاطر الاستراتيجية ومعالجتها من المستويات الإدارية العليا نزولاً إلى مختلف الوحدات التشغيلية
<ul style="list-style-type: none"> <li>يحدد الأسلوب والثقافة المتعلقة بالإدارة الفعالة للمخاطر.</li> <li>يعتمد إطار إدارة المخاطر المؤسسية.</li> <li>يعتمد حد قابلية تحمل المخاطر للمنشأة.</li> <li>يراقب المخاطر الاستراتيجية الرئيسية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تراجع المخاطر الشديدة.</li> <li>تراقب الأداء الفعال للجنة إدارة المخاطر.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>تراجع المخاطر العالية والشديدة.</li> <li>تقيم خطط العمل الحالية وخطط التخفيف المقترحة.</li> <li>تساعد في تحديد المخاطر الرئيسية والناشئة.</li> <li>تراجع وتعتمد الضوابط الداخلية في خطط المعالجة لضمان الفعالية التشغيلية.</li> <li>تقدم التوصيات اللازمة إلى لجنة التدقيق.</li> </ul>	<p>التحديد والتقييم والتخفيف والإشراف على المخاطر على مستوى المؤسسة.</p>
المخاطر على مستوى وحدات الأعمال والتعامل معها ورفعها للمستويات الإدارية العليا			
وحدات الأعمال ومسؤولو المخاطر			<p>التحديد والتقييم والتخفيف للمخاطر في وحدات الأعمال وعلى مستوى الإدارات.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>يقومون بتحديد المخاطر وتقييمها.</li> <li>يرصدون المخاطر.</li> <li>يضمنون وضع خطط التخفيف الفعالة وفي الوقت المناسب.</li> <li>تقرير حول المخاطر الناشئة والتي تم تحديثها مؤخراً</li> <li>يلغون عن حالة المخاطر الاستراتيجية كل ثلاثة أشهر.</li> </ul>			

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	مقاييس المنظمة الأوروبية
	للعقارات العامة

## إدارة المخاطر (تتمة)

## الهيكل التشغيلي لإدارة المخاطر المؤسسية

يتمد الإطار التشغيلي لإدارة المخاطر المؤسسية عبر مختلف المستويات التطبيقية، مما يتيح لمسؤولي العمليات والأعمال على المستوى الوظيفي التعاون بفعالية مع قسم إدارة المخاطر المؤسسية في تحديد المخاطر. ويرأس عبد الرحمن البشري، نائب الرئيس لإدارة المخاطر، قسم إدارة المخاطر في مجموعة الدار، ويرفع تقاريره مباشرة إلى مدير الاستراتيجية والتحول. ويتم الإبلاغ عن المخاطر الاستراتيجية إلى لجنة إدارة المجموعة للمصادقة عليها، ولجنة التدقيق والمخاطر للموافقة عليها، ومجلس الإدارة للمواءمة الاستراتيجية واتخاذ القرارات عند الاقتضاء. وقد تم اعتماد إطار إدارة المخاطر

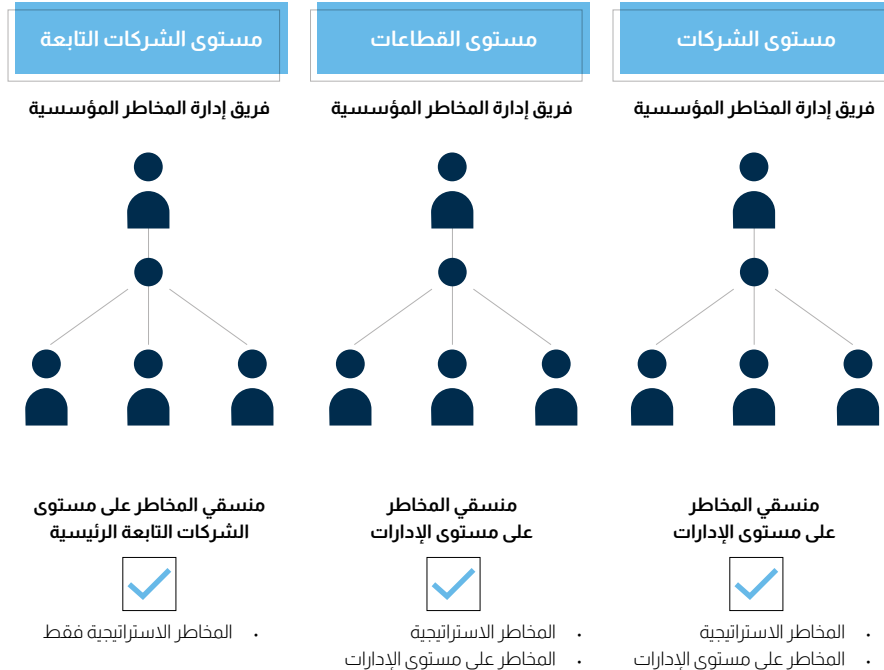
المؤسسية ودرجة التحمل المقبولة للمخاطر من لجنة إدارة المجموعة ولجنة التدقيق والمخاطر، كما تم اعتماده بشكل نهائي من قبل مجلس الإدارة. بالإضافة إلى ذلك، تتحمل لجنة التدقيق والمخاطر ومجلس الإدارة المسؤولية النهائية عن مهام المراقبة والإشراف على قسم إدارة المخاطر وممارساته.



## مواءمة إدارة المخاطر المؤسسية عبر مجموعة الدار

تم تطوير إطار إدارة المخاطر المؤسسية في شركة الدار على مستوى الشركة ويتم تعميمه على مستوى القطاعات والشركات التابعة، مما يضمن وحدة الأداء والاتساق في كافة المجالات. وتم دعم منسقي المخاطر داخل المؤسسة من خلال دورات تدريب مكثفة على إدارة المخاطر والتواصل الدائم مع فريق إدارة المخاطر المؤسسية، مما يتيح لهم تحديد المخاطر والتعامل معها بشكل فعال بشكل فوري. ويتم إنشاء خطوط اتصال مباشرة للموظفين مع فريق إدارة المخاطر المؤسسية الخاصة بهم، مما يسمح بالتصعيد المستمر والفوري للمخاطر حسب الحاجة. ويتم تحديث إدارة المخاطر المؤسسية على

البوابة الإلكترونية للشركة باستمرار لتمكين الموظفين من الاطلاع على آخر الأخبار والتحديثات ومواد التدريب والدورات التثقيفية الخاصة بإدارة المخاطر المؤسسية، حيث إن آلية رفع التقارير على مستوى المؤسسة والقطاعات تركز على الإبلاغ عن المخاطر الاستراتيجية ومخاطر الوحدات الإدارية، وترتكز في الشركات الفرعية بشكل أساسي على رفع التقارير عن المخاطر الاستراتيجية.



منسقي المخاطر على مستوى الشركات التابعة الرئيسية



المخاطر الاستراتيجية فقط

منسقي المخاطر على مستوى الإدارات



المخاطر الاستراتيجية والمخاطر على مستوى الإدارات

منسقي المخاطر على مستوى الإدارات



المخاطر الاستراتيجية والمخاطر على مستوى الإدارات

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستخدام
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
46	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة "EPRA" كما في 31 ديسمبر 2023

تستعرض "الدار العقارية" (الدار أو "المجموعة") أدناه مؤشرات الأداء الرئيسية كما تحددتها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA) ("الرابطة") والتي تم حسابها كذلك وفقاً لتوصياتها. وقدمت المجموعة المقاييس التالية للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2023 و31 ديسمبر 2022:

- الأرباح وفق مقاييس الرابطة
- صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة
- العائدات وفق مقاييس الرابطة
- معدل الشغور وفق مقاييس الرابطة
- نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة
- نسبة القرض إلى القيمة وفق مقاييس الرابطة

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

ويذكر بأن مقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة الواردة أدناه تم حسابها بما يتسق مع المبادئ التوجيهية لأفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة. وتعتبر الدار عضواً في الرابطة الأوروبية للعقارات العامة منذ عام 2018، وهي تنشر الإفصاح وفقاً لممارسات الرابطة ضمن هذا التقرير للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2023 و31 ديسمبر 2022. وتعتبر الدار أول شركة عقارية في المنطقة تبني أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للعقارات العامة.

ونستعرض في الصفحات التالية فئة المؤشرات التالية:

- "الأرباح وفق مقاييس الرابطة": والتي تمثل الأرباح الأساسية المتكررة لشركة الدار للاستثمار - وحدة إدارة الأصول في المجموعة.
- "الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة" و"صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة": ويشيران إلى الوضع والأداء المالي العام للمجموعة.
- "العائدات وفق مقاييس الرابطة" و"معدل الشغور وفق مقاييس الرابطة": و"نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة" وتُظهر الأداء المالي للعقارات الاستثمارية - أحد القطاعات الفرعية في المجموعة.
- "نسبة القرض إلى القيمة وفق مقاييس الرابطة": تشير إلى تقييم أداء حقوق ملكية المساهمين ضمن المجموعة.

مليون درهم

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	
1,099	1,126	الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة
0.14	0.14	- للسهم الواحد (درهم إماراتي)
2,528	3,624	الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة
0.32	0.46	للسهم الواحد (درهم إماراتي)
		صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة
33,296	38,891	صافي قيمة الاسترداد وفقاً لمقاييس الرابطة
4.23	4.95	- للسهم الواحد (درهم إماراتي)
32,939	37,056	صافي الموجودات الملموسة وفقاً لمقاييس الرابطة
4.19	4.71	للسهم الواحد (درهم إماراتي)
33,584	37,944	صافي قيمة الإستبعاد وفقاً لمقاييس الرابطة
4.27	4.83	للسهم الواحد (درهم إماراتي)
7.4%	7.5%	نسبة صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) %
7.6%	7.7%	نسبة صافي العائد الأولي المعزز وفقاً لمقاييس الرابطة %
7.3%	5.7%	نسبة معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة %
		نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (بما يشمل تكاليف الشغور المباشرة) %
22.1%	20.1%	نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة) %
20.8%	18.7%	نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة %
13.2%	17.4%	

## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
	إدارة المخاطر
	<b>مقاييس المنظمة الأوروبية</b>
<b>91</b>	<b>للعقارات العامة</b>

## الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة

يمثل مقياس الأرباح المعدلة للرابطة أداء الأنشطة المتكررة في وحدة إدارة الأصول في المجموعة - الدار للاستثمار. ووصلت قيمة الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة في نهاية عام 2023 إلى 1,126 مليون درهم (0.14 درهم للسهم الواحد) مقارنة مع 1099 مليون درهم (0.14 درهم للسهم الواحد) العام الماضي، وارتفعت الأرباح وفق مقاييس الرابطة على أساس سنوي، مدفوعة بزيادة نسب الإشغال، وتحسن أداء قطاعي الضيافة والتجزئة، بالإضافة إلى نمو أعمال قطاع التعليم، والتي تأثرت جزئياً بينود غير مكررة تم تسجيلها خلال العام الماضي لعكس خسائر انخفاض القيمة التي بلغت 312 مليون درهم وزيادة نسبة الأرباح العائدة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة.

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

وبلغت الأرباح المعدلة لشركة الدار وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة 3,624 مليون درهم (0,46 درهم للسهم الواحد) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (مقابل 2,528 مليون درهم، 0,32 درهم للسهم الواحد في 31 ديسمبر 2022).

31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (ألف درهم)
		<b>الأرباح وفقاً لبيان الدخل الذي يستند إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)</b>
2,944,464	<b>3,922,263</b>	التعديلات اللازمة لاحتساب الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة، باستثناء:
		(1) التغييرات في قيمة العقارات الاستثمارية، والمشاريع التطويرية المحتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى
442,797	<b>600,157</b>	أرباح أو خسائر من إستيعاد عقارات استثمارية أو مشاريع تطويرية
28,827	<b>23,962</b>	محتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى
1,515,567	<b>2,586,706</b>	(2) أرباح وخسائر مبيعات المشاريع التجارية بما يشمل مصاريف انخفاض القيمة المتعلقة بالعقارات التجارية
		(3) ضرائب الأرباح أو الخسائر من الإستيعاد
9,732	-	(4) الشهرة السلبية / انخفاض قيمة الشهرة
-	-	(5) تغييرات القيمة العادلة للأدوات المالية وتكاليف الإغلاق المرافقة
		(6) تكاليف عمليات الاستحواذ في صفقات الأسهم وحقوق الملكية غير المسيطرة للمشاريع المشتركة
(5,364)	<b>(33,453)</b>	(7) الضريبة المؤجلة المتعلقة بالتعديلات وفقاً لمقاييس الرابطة
27,218	<b>(46,049)</b>	(8) التعديلات على البندين (1) و(8) آنفاً المتعلقين بالمشاريع المشتركة
		(9) (ما لم تكن مشمولة مسبقاً بموجب الاندماج النسبي)
-	-	(10) حقوق الملكية غير المسيطرة بموجب ما تقدم*
(173,217)	<b>(334,872)</b>	
1,098,904	<b>1,125,812</b>	<b>الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة</b>
7,862,629,603	<b>7,862,629,603</b>	العدد الأساسي للأسهم
0.14	<b>0.14</b>	<b>أرباح السهم الواحد وفقاً لمقاييس الرابطة</b>
		<b>تعديلات خاصة للشركة</b>
1,429,015	<b>2,498,350</b>	(أ) الأرباح من أعمال التطوير (بما يشمل إنخفاض قيمة أصول التطوير)
2,527,919	<b>3,624,162</b>	<b>الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة</b>
0.32	<b>0.46</b>	<b>الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة للسهم الواحد (درهم)</b>

\* يتضمن التعديل رقم 10 كذلك أرباح حقوق الملكية غير المسيطرة غير العائدة إلى "الدار للاستثمار"



## تقرير الإدارة

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
48	الدار للتطوير
64	الدار للاستثمار
81	إدارة المخاطر
91	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

## صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة

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

## مقاييس صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NRV)

يفترض بأن الكيانات لا تباع الأصول مطلقاً ويهدف إلى تحديد القيمة اللازمة لإعادة بناء الكيان. بلغ صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 38,891 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2023 (4,95 درهم للسهم الواحد) زيادة نسبتها 16.8% عن العام الماضي.

## صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة (EPRA NTA)

يعكس القيمة العادلة للموجودات الملموسة والمطلوبات في المجموعة عند التداول. ووصل صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار إلى 37,056 مليون درهم (4,71 درهم للسهم الواحد) زيادة نسبتها 12,5% عن العام الماضي.

## صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NDV)

يمثل القيمة المقدمة للمساهمين بموجب سيناريو استبعاد، حيث يتم احتساب الضريبة المؤجلة، والأدوات المالية، وتعديلات محددة أخرى وفق الحد الأقصى لمطلوباتها. وبلغ صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 37,944 مليون درهم (4,83 درهم للسهم الواحد) زيادة نسبتها 13,0% عن العام الماضي.

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

31 ديسمبر 2022			31 ديسمبر 2023		
صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة	مقاييس صافي قيمة الأصول وفقاً للرابطة (ألف درهم)
28,349,333	28,349,333	28,349,333	31,065,101	31,065,101	31,065,101
-	-	-	-	-	-
28,349,333	28,349,333	28,349,333	31,065,101	31,065,101	31,065,101
<b>حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الأمور المشمولة والمستثناة:</b>					
<b>الأدوات الهجينة</b>					
-	-	-	-	-	-
28,349,333	28,349,333	28,349,333	31,065,101	31,065,101	31,065,101
<b>صافي قيمة الأصول المخففة</b>					
<b>تشمل:</b>					
إعادة تقييم العقار الاستئماني (في حال استخدام التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي IAS 40)					
-	-	-	-	-	-
إعادة تقييم العقار الاستئماني قيد الإنشاء (في حال استخدام التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي IAS 40)					
-	-	-	-	-	-
إعادة تقييم باقي الاستثمارات غير الجارية حالياً					
-	-	-	-	-	-
إعادة تقييم إيجارات المستأجرين المحفوظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية					
-	-	-	-	-	-
إعادة تقييم العقارات التجارية					
5,171,938	5,171,938	5,171,938	7,881,901	7,881,901	7,881,901
33,521,271	33,521,271	33,521,271	38,947,002	38,947,002	38,947,002
<b>القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول المخففة باستثناء:</b>					
الضريبة المؤجلة المرتبطة بمكاسب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية					
-	-	-	-	(8,311)	(8,311)
-	(207,045)	(207,045)	-	(47,741)	(47,741)
(17,812)	(17,812)	(17,812)	(47,741)	(47,741)	(47,741)
الشهرة نتيجة الضريبة المؤجلة الشهرة حسب المركز المالي وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية					
(114,786)	(114,786)	-	(1,132,169)	(1,132,169)	-
الموجودات غير الملموسة حسب المركز المالي وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية					
-	-	-	-	(702,295)	-
<b>تشمل:</b>					
القيمة العادلة للديون ذات أسعار الفائدة الثابتة					
195,105	-	-	176,901	-	-
إعادة تقييم الموجودات غير الملموسة إلى القيمة العادلة					
-	-	-	-	-	-
ضريبة نقل المشاريع العقارية					
33,583,778	32,939,282	33,296,414	37,943,993	37,055,856	38,890,950
7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603
4.27	4.19	4.23	4.83	4.71	4.95
العدد الإجمالي للحصص المنخفضة					
صافي قيمة الأصول للسهم الواحد					

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	<b>مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة</b>

## صافي العائد الأولي (NIY) وصافي العائد الأولي المعزز وفقاً لمقاييس الرابطة

يقدم الجدول أدناه التعديلات اللازمة على صافي عائدات الدار لاحتساب العائدات وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة، وتشمل الحسابات قطاع العقارات الاستثمارية في الدار والذي يتضمن عقارات التجزئة والعقارات السكنية والتجارية واللوجستية. واستقر صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) خلال العام 2023 عند نسبة 7.5% (31 ديسمبر 2022: 7.4%)، وتُعزى هذه الزيادة، مقارنةً بالعام الماضي، بشكل رئيسي إلى ارتفاع معدلات و الأسعار.

أما صافي العائد الأولي المعزز في الدار، والذي يحتسب انتهاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجاني أو حوافز الإيجار الأخرى، فقد بلغ نسبة 7.7% ارتفاعاً من 7.6% في العام الماضي. وتُعزى ذلك للأسباب ذاتها المذكورة أعلاه.

صافي العائد الأولي المعزز وفقاً لمقاييس الرابطة (ألف درهم)	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2022
العقارات الاستثمارية - المملوكة بالكامل	26,217,542	23,933,024
العقارات الاستثمارية - حصة من المشاريع المشتركة/ الصناديق	-	-
العقارات التجارية (بما يشمل حصة المشاريع المشتركة)	-	-
<b>منقوصاً منها:</b> عقارات قيد التطوير	<b>2,594,268</b>	1,182,437
محفظة العقارات المكنملة	<b>23,623,274</b>	22,750,587
مخصص تكاليف المشتريين التقديرية	<b>531,524</b>	511,888
<b>التقييم الإجمالي لمحفظه العقارات المكتملة</b>	<b>24,154,798</b>	23,262,475
إيرادات التأجير النقدية المقررة سنوياً	<b>2,067,449</b>	1,981,661
<b>منقوصاً منها:</b> المصروفات العقارية	<b>265,356</b>	252,826
<b>صافي الإيجارات المقررة سنوياً</b>	<b>1,802,093</b>	1,728,835
<b>مضافاً إليها:</b> انقضاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجانية أو حوافز التأجير الأخرى	<b>56,708</b>	29,580
<b>صافي الإيجار المقرر على أساس سنوي المعزز</b>	<b>1,858,801</b>	1,758,415
<b>صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)</b>	<b>7.5%</b>	7.4%
<b>صافي العائد الأولي المعزز</b>	<b>7.7%</b>	7.6%

## معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة

يمثل معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة النسبة بين قيمة الإيجار المقدرة للمساحة الشاغرة وقيمة الإيجار المقدرة لكامل محفظة العقارات الاستثمارية. ولا يتم احتساب العقارات قيد الإنجاز ضمن هذه النسبة.

معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة (ألف درهم)	31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2022
قيمة الإيجار المقدرة للمساحة المتاحة للإيجار (ألف درهم)	<b>136,783</b>	170,634
قيمة الإيجار المقدرة لكامل المحفظة (ألف درهم)	<b>2,395,245</b>	2,332,832
<b>معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة</b>	<b>5.7%</b>	7.3%

انخفض معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة عبر محفظة العقارات الاستثمارية - بما فيها السكنية والتجزئة والمكاتب التجارية واللوجستية - إلى 5.7% من 7.3% في عام 2022، وتُعزى هذا الانخفاض إلى الزيادة الإجمالية في معدلات الإشغال.

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس مجلس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	<b>مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة</b>

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة		
تستند نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار على قطاع العقارات الاستثمارية حصراً، والذي يشمل أصول التجزئة والأصول السكنية والتجارية واللوجستية، وقد انخفضت نسب التكلفة في الشركة بسبب تحسن الكفاءة التشغيلية.		
	نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (ألف درهم)	
31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2023	
		<b>تتضمن:</b>
		المصرفوات الإدارية/التشغيلية حسب بيان الربح أو الخسارة وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)
412,447	412,428	صافي تكاليف رسوم الخدمة
-	-	رسوم الإدارة منقوصاً منها الربح الفعلي / المقدّر
-	-	أي دخل / رسوم تشغيل أخرى تهدف إلى تغطية المصرفوات العامة منقوصاً منها أي أرباح ذات صلة
-	-	حصة مصرفوات المشاريع المشتركة
-	-	<b>باستثناء (إذا كانت جزءاً مما سبق):</b>
-	-	إهلاك العقارات الاستثمارية
-	-	تكاليف استئجار الأرض
-	-	تكاليف رسوم الخدمة المستردة من خلال الإيجارات دون أن يتم تحرير فوائير منفصلة بها
		<b>تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة</b>
412,447	412,428	<b>A (متضمنةً تكاليف الشغور المباشرة)</b>
23,832	28,514	تكاليف الشغور المباشرة
		<b>تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة</b>
388,615	383,914	<b>B (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة)</b>
		<b>إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي - وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)</b>
1,865,909	2,054,245	منقوصاً منها: تكاليف رسوم الخدمة من إجمالي إيرادات الإيجار مضافاً إليها: حصة المشاريع المشتركة (إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي)
-	-	
1,865,909	2,054,245	<b>C إجمالي إيرادات الإيجار</b>
		<b>نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنةً تكاليف الشغور المباشرة)</b>
%22.1	%20.1	<b>C/A</b>
		<b>نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة)</b>
%20.8	%18.7	<b>C/B</b>

## في هذا القسم

3	نموذج العمل
4	جغرافيتنا
6	أبرز الإنجازات في عام 2023
8	وجهاتنا الرائدة
14	كلمة رئيس الإدارة
15	كلمة الرئيس التنفيذي
17	نظرة عامة على السوق
33	إطار العمل الاستراتيجي
38	ملخص الاستدامة
46	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
48	المراجعة التشغيلية
64	الدار للتطوير
81	الدار للاستثمار
91	إدارة المخاطر
	<b>مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة</b>

تعد نسبة القرض إلى القيمة من مؤشرات الأداء الرئيسية المستخدمة على نطاق واسع في تقارير الشركات، وتهدف إلى تقييم أداء حقوق ملكية المساهمين ضمن الشركات العقارية، ولتحقيق هذه النتيجة، توفر نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)، وتأتي الزيادة في نسبة القرض إلى القيمة، مقارنة بالعام الماضي، بشكل رئيسي إلى زيادة قروض السندات، وفيما يلي جدول يوضح نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة

31 ديسمبر 2022			31 ديسمبر 2023			نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة (ألف درهم)
النسبة مجمعة	حقوق الملكية غير المسيطرة	المجموعة	النسبة مجمعة	حقوق الملكية غير المسيطرة	المجموعة	
5,923,740	689,902	6,613,642	6,001,293	574,919	6,576,212	<b>تتضمن:</b>
-	-	-	-	-	-	القروض من المؤسسات المالية
1,600,112	215,535	1,815,647	1,600,112	215,535	1,815,647	الأوراق التجارية
3,244,836	437,080	3,681,916	4,849,698	653,256	5,502,954	الأدوات الهجينة (بما فيها الأدوات القابلة للتحويل، والأسهم الممتازة، والديون، والخيارات، والأدوات الدائمة)
-	-	-	-	-	-	فروض السندات
6,762,665	942,114	7,704,779	7,789,857	3,888,820	11,678,677	مشتقات العملات الأجنبية (العقود المستقبلية، والمقايضات، والخيارات، والعقود الآجلة)
-	-	-	-	-	-	صافي المدفوعات
-	-	-	-	-	-	العقارات المشغولة من قبل المالك (الدين)
-	-	-	-	-	-	الحسابات الجارية (خاصة حقوق الملكية)
12,186,204	361,904	12,548,108	11,356,254	361,904	11,718,158	<b>باستثناء:</b>
5,345,149	1,922,727	7,267,876	8,884,706	4,970,626	13,855,332	الرصيد النقدي وما في حكمه*
						<b>صافي الدين A</b>
5,545,642	60,880	5,606,522	4,993,068	1,520,248	6,513,316	<b>تشمل:</b>
20,573,723	3,359,301	23,933,024	23,014,332	3,203,210	26,217,542	العقارات المشغولة من قبل المالك
13,708,716	976,074	14,684,790	20,686,088	1,833,257	22,519,245	الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة
-	-	-	-	-	-	العقارات المحتفظ بها للبيع
212,354	29,992	242,346	1,596,883	285,952	1,882,835	العقارات قيد التطوير
-	-	-	-	-	-	الأصول غير الملموسة
473,300	96,785	570,085	862,219	109,375	971,594	صافي المستحقات
40,513,735	4,523,032	45,036,767	51,152,590	6,952,042	58,104,632	الأصول المالية
						القيمة الإجمالية للعقار B
13.2%	4.5%	16.1%	17.4%	7.1%	23.8%	<b>نسبة القرض إلى القيمة (A/B)</b>

\* يتضمن الرصيد النقدي وما في حكمه كامل النقد والأرصدة لدى البنوك.



## مجلس الإدارة



**معالي / محمد خليفة المبارك**  
رئيس مجلس الإدارة

يشغل معالي محمد خليفة المبارك حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة الدار العقارية ش.م.ع. وقبل تعيينه رئيساً لمجلس إدارة الشركة، شغل معاليه منصب نائب الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي لإدارة المحافظ لدى الشركة. وشكّل معاليه جزءاً لا يتجزأ من مسيرة تطور الأعمال والعمليات التشغيلية الخاصة بشركة الدار العقارية ش.م.ع. إلى جانب عملية النمو السريع التي شهدتها الشركة في مجالات المبيعات والتأجير، وودعتي إدارة العقارات والأصول، وإدارة والمرافق. قبل انضمامه إلى شركة الدار العقارية ش.م.ع. عمل معالي محمد المبارك في إدارة الاستثمار والمؤسسات لدى بنك باركليز كابيتال في لندن، مركزاً على قطاعات التمويل والاستثمار في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وهو يشغل حالياً عضوية المجلس التنفيذي في إمارة أبوظبي، كما يتولى رئاسة مجلس إدارة عدد من المؤسسات العامة والخاصة، بما فيها دائرة الثقافة والسياحة بأبوظبي، وشركة ميرال لإدارة العقارات، ومؤسسة "إيمج نينس"، وشركة أكاديميات الدار. يحمل معالي محمد المبارك درجة البكالوريوس في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة "تورنت إيسترن" في الولايات المتحدة الأمريكية.



**وليد أحمد المقرب المهيري**  
نائب أول لرئيس مجلس الإدارة

يشغل وليد المقرب المهيري منصب نائب الرئيس التنفيذي لمجموعة مبادلة للاستثمار، حيث يتولى مسؤولية الإشراف على محفظة استثمارات الشركة، كما يتولى 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". كذلك يشغل منصب رئيس مجلس الإدارة في مستشفى "كليفلاند أبوظبي"، وهو عضو مجلس الأمناء في عيادة كليفلاند بالولايات المتحدة الأمريكية، كما يتولى منصب رئيس مجلس إدارة شركة الواحة كابيتال، وعضوية مجلس الإدارة في بنك أبوظبي الأول و"تمكين أبوظبي" و"نون دوت كوم"، و"إنفستكويرب القابضة"، و"منصة هب71"، وهو حائز على درجة الماجستير في السياسة العامة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس في الشؤون الخارجية من جامعة جورج تاون في الولايات المتحدة.



**معالي / محمد حسن السويدي**  
نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة

يشغل معالي محمد حسن السويدي منصب وزير الاستثمار في دولة الإمارات العربية المتحدة، كما يتولى منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة القابضة (ADQ)، وهو عضو في مجلس إدارة هيئة الإمارات للاستثمار، كما يتولى منصب رئيس مجلس إدارة شركة أبوظبي الوطنية للطاقة، كذلك يشغل معاليه عضوية مجلس الإدارة في عدد من الشركات، بما فيها صندوق أبوظبي للتقاعد، ومجلس أبحاث التكنولوجيا المتطورة، ومؤسسة الإمارات للطاقة النووية، وشركة الظهرة القابضة، ويحمل السويدي درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.



**صوفيه عبداللطيف العسكي**  
عضو مجلس الإدارة

تشغل صوفيه العسكي منصب عضو مجلس إدارة الشركة العالمية القابضة منذ أبريل 2020، وتميز بخبرتها الواسعة في إدارة الأصول، وعمليات الاندماج والاستحواذ، والملكية الخاصة، وإدارة المحافظ، والاستثمارات البديلة، والصاديق، والتنميط، والتمويل، وأسواق رأس المال، وهيكلية الشركات، بفضل عملها لمدة 18 عام في المجموعة الملكية. وقد أشرفت على عمليات الاستحواذ على العديد من الشركات في مختلف القطاعات، ومنها القطاع العقاري، والمقاولات، والأغذية، والرعاية الصحية الوقائية، والاستثمارات الرأسمالية، وساهمت بشكل فعال في نمو وتطور شركات المجموعة الملكية. شغلت صوفيه ولا تزال مناصب في مجلس إدارة عدد من الشركات، منها شركة أفاظي القابضة، والدار العقارية، وكانت قد شغلت سابقاً منصب عضو في مجلس إدارة مجموعة ماكوارى كابيتال الشرق الأوسط. تحمل صوفيه درجة البكالوريوس في تكنولوجيا معلومات الأعمال من المملكة المتحدة.

## مجلس الإدارة (يتبع)



**خليفة عبدالله خميس الرميثي**  
عضو مجلس الإدارة

يشغل خليفة الرميثي منصب المدير التنفيذي لوحدة عقارات الإمارات لدى شركة مبادلة للاستثمار، حيث يتولى مسؤولية عدد من الأصول العقارية في الإمارات العربية المتحدة، مثل جزيرة الماربه، و"غاليريا مول"، ومدينة مصدر. يتمتع الرميثي بخبرة تزيد عن 20 عاماً، عمل خلالها في عدة قطاعات شملت العقارات، والنقل، والبنية التحتية، والطاقة، والتأمين. وهو يشغل منصب عضو في مجلس إدارة الدار العقارية، كما يتولى عدداً من المناصب في مجالس إدارة عدد من الشركات منها رئيس مجلس إدارة شركة الإمارات لتعليم قيادة السيارات، وعضو مجلس إدارة شركة أبوظبي الوطنية للتكافل "تكافل"، يحمل الرميثي درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال بتخصص في المالية من جامعة بورتلاند بالولايات المتحدة الأمريكية.



**علي سعيد بن سليم الفلاسي**  
عضو مجلس الإدارة

السيد علي بن سليم، لديه خبرة واسعة في القطاع العقاري، حيث أنه الرئيس التنفيذي لشركة هيدرا العقارية منذ عام 2009 حتى الآن. ونائب رئيس مجلس الإدارة لـ أي أس جي ستاليونز الإمارات، وعضو مجلس الإدارة لشركة ريسكو، وشغل في السابق منصب رئيس مجلس إدارة شركة الريان للاستثمار، وعضو مجلس إدارة لشركة صروح العقارية، والبنك التجاري الدولي أيضاً، وكانت مساهمته كبيرة لدرجة أنه تم تعيينه لتولي منصب وكيل الوزارة لقسم عمليات الدائرة الخاصة للشيخ زايد بن سلطان آل نهيان، حيث أشرف على كافة أنشطة قسم العمليات في تلك الفترة، انضم بن سليم للمجموعة الملكية بعد فترة ولايته في الدائرة الخاصة وكان دوره مدير التدقيق الداخلي وحالياً عضو في لجنة التدقيق، فضلاً عن عدد آخر كبير من الشركات في المجالات الصناعية، العقارات والتمويل ومختلف المجالات التجارية، يحمل بن سليم درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الشارقة، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم - مجال الإنتاج 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 أفا ظبي الفايزة ش.م.ع، وهو يتمتع بخبرة واسعة في مجال الأعمال الإنسانية والمقاولات، إلى جانب خبرته في مجال تنمية الأعمال والاستثمار والإدارة، كما يشغل العامري حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة أبوظبي الوطنية للتأجير ش.م.ع، ونائب رئيس مجلس إدارة شركة الجرافات البحرية الوطنية ش.م.ع، وهو عضو في مجلس إدارة "بيور هيلث الفايزة" و"أي دي سي كوربوريشن للاستوداد"، وعدد من الشركات الخاصة الأخرى، يحمل العامري شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في دبي، وهو حائز على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية.

## فريق الإدارة التنفيذية



**طلال الذيابي**  
الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية

شغل طلال الذيابي منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية الرائدة في مجال تطوير واستثمار وإدارة العقارات بدولة الإمارات العربية المتحدة.

تمكنت المجموعة تحت قيادته من توسيع نطاق عملياتها خارج أبوظبي إلى إمارة دبي ورأس الخيمة المجاورتين، وخارج الدولة بدخولها إلى السوق المصري وأوروبا، وتبلغ قيمة محفظة الدخل المتكرر المتنوعة التي تديرها الشركة حالياً أكثر من 10 مليارات دولار أمريكي، إلى جانب مشاريع تطويرية قيد التنفيذ تديرها وتمتلكها الدار تزيد قيمتها عن 22 مليار دولار أمريكي، ومحفظة من الأراضي الإستراتيجية بمساحة تقدر بنحو 69 مليون متر مربع.

يشغل طلال عضوية مجالس إدارة العديد من الشركات، بما في ذلك شركة أبوظبي للنقل، وغرفة تجارة وصناعة أبوظبي، وشركة أبوظبي لإدارة رياضة السيارات، وشركة ميرال لإدارة الأصول، وصندوق الوطن، وهو الصندوق الوطني الذي يركز على المساهمة الاجتماعية في دولة الإمارات، وشركة إدامة.

وهي الذراع العقارية لشركة ممتلكات البحرين القابضة. كما يشغل طلال منصب رئيس مجلس إدارة عدد من الشركات التابعة لمجموعة الدار، بما في ذلك الدار العقارية، وسوديك، ولندن سكوير، كما يتولى منصب نائب رئيس مجلس إدارة الدار للتعليم.

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



**فيصل فلكناز**  
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة لمجموعة الدار العقارية

يشغل فيصل فلكناز منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة لمجموعة الدار العقارية، حيث يتولى مسؤوليات ومهام عدة تغطي مجالات الإدارة المالية والتمويل المؤسسي وعلاقات المستثمرين والخزينة والخدمات الرقمية للمجموعة والاستدامة، كما أنه عضو في مختلف لجان الإدارة التنفيذية ومجالس الإدارة ضمن المجموعة.

قبل منصبه الحالي، شغل فيصل منصب المدير المالي لشركة الدار للاستثمار، وحدة أعمال الدار الرئيسية في مجال إدارة الأصول والتي تشمل شركة الدار للاستثمار العقاري، والدار للتعليم، والدار للضيافة، والاستثمارات الرئيسية.

يتمتع فيصل بخبرة مهنية طويلة في مجال الاستثمار والشؤون المالية، فقد شغل قبل انضمامه إلى الدار العديد من المناصب العليا في صناديق تروة سيادية وشركات عامة مثل شركة مبادلة للاستثمار وإعمار العقارية. تشمل خبرته عمليات الاندماج والاستحواذ وإدارة الأصول والتي اكتسبها خلال توليه منصب نائب الرئيس للاستثمارات العقارية العالمية في شركة مبادلة للاستثمار حيث كان من بين مهامه توظيف رأس المال في الفرص الاستثمارية في جميع أنحاء الولايات المتحدة وأوروبا.

يحمل فيصل درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية وارتنون بجامعة بنسلفانيا، بالإضافة إلى بكالوريوس العلوم المالية من الجامعة الأمريكية في الشارقة، وهو حاصل على شهادة اعتماد مهني كممثل مالي معتمد (CFA).



**جاسم صالح بوصبيع**  
الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار

يشغل جاسم صالح بوصبيع منصب الرئيس التنفيذي في الدار للاستثمار، وهو يتمتع بخبرة تتجاوز 16 عاماً في مجالات الإدارة المالية والاستثمار، حيث شغل عدداً من المناصب المرموقة لدى مجموعة من المؤسسات والشركات الخاصة والحكومية في أبوظبي.

وقبل انضمامه لشركة الدار العقارية، شغل جاسم بوصبيع منصب الرئيس المالي للشركة القابضة العامة (صناعات)، كما كان الرئيس التنفيذي لشركة أراضي العقارية، وخلال مسيرته المهنية، شغل جاسم بوصبيع منصب نائب رئيس أول في شركة أبوظبي للاستثمار، كما عمل مديراً للمحافظ الاستثمارية مع التركيز على الأسهم الأوروبية لمدة سبع سنوات في جهاز أبوظبي للاستثمار.

حصل جاسم بوصبيع على شهادة محلل مالي قانوني (CFA)، وعلى درجة الماجستير في الإدارة المالية من كلية لندن للأعمال (London Business School) في المملكة المتحدة.

## فريق الإدارة التنفيذية (يتبع)



## بيان حسن الحوسني

الرئيس التنفيذي للموارد البشرية والاتصال، الدار العقارية

تشغل بيان الحوسني منصب الرئيس التنفيذي للموارد البشرية والاتصال لدى مجموعة الدار العقارية، حيث تتولى مسؤولية تعزيز أندية الدار فيما يتعلق باستقطاب أفضل المواهب والكفاءات والاحتفاظ بها، كما تدعم تطوير إستراتيجية التسويق والاتصال للمجموعة بما يتماشى مع خطط نموها.

التحقت بيان الحوسني بالدار في عام 2005، واستطاعت من خلال اجتهادها وتفانيها في عملها بأن تصبح أول امرأة تنضم إلى فريق الإدارة التنفيذية العليا للمجموعة.

وساهمت خلال فترة عملها لدى الدار بدور أساسي في الارتقاء بمكانة الشركة وترسيخها كهيئة عمل مثالية ومفضلة في دولة الإمارات بشكل عام، وتحديداً في قطاع العقارات، كما قادت إستراتيجية التوظيف في المجموعة، حيث حققت الدار تقدماً كبيراً في جهودها نحو تحقيق هدفها المعلن بنوفمبر 1000 فرصة عمل للمواطنين بحلول 2026 تماشياً مع مستهدفات برنامج "نافس" الذي أطلقته الحكومة في عام 2021.

تشغل بيان الحوسني حالياً عضوية مجلس إدارة شركة الدار للتعليم وهي حائزة على درجة جامعية في إدارة الأعمال من كليات التقنية العليا، بالإضافة إلى شهادة اعتماد مهني من معهد تشارترد للأفراد والتنمية (CIPD).



## إيما أوبراين

المستشار العام

تشغل إيما أوبراين منصب المستشار العام لدى شركة الدار، وتدرج تحت مسؤولياتها إدارة الشؤون القانونية والحوكمة المؤسسية انضمت إيما إلى شركة الدار عام 2014، بعدما أمضت سنوات من العمل لدى عدد من مكاتب المحاماة العالمية في كل من أبوظبي ولندن. وقددمت إيما خدماتها الاستشارية ضمن مجموعة واسعة من صفقات الدمج والاستحواذ والتحكيم الدولي وغير ذلك من الشراكات بين مؤسسات القطاع العام والخاص والمشاريع التنموية الضخمة. تخرجت إيما من جامعتي برمينغهام وغرب إنجلترا في المملكة المتحدة، وهي محامية في المحاكم العليا في كل من إنجلترا وويلز.



## جوناثان إيميري

الرئيس التنفيذي - الدار للتطوير

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

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





## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

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



**تمهيد**  
التزاماً من شركة الدار العقارية ش.م.ع بما نصّ عليه قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، تقوم الشركة بشكل سنوي بإصدار تقرير الحوكمة الذي يعكس حرص الشركة الشديد على التطبيق الأمثل والسليم لقواعد الحوكمة، ويظهر بجلاء 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 المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية، والقوانين المعدلة له، وذلك من أجل وضع سياسة الشركة ومتطلباتها وتطلعاتها.

### 1 تطبيق الحوكمة في شركة الدار العقارية

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

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

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

مجلس الإدارة	97
فريق الإدارة التنفيذية	99
<b>تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية</b>	<b>101</b>

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 1 تطبيق الحوكمة في شركة الدار العقارية (يتبع)

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

### 1-1 عناصر الحوكمة المتعلقة بمجلس الإدارة

تتضمن العناصر الأساسية لحوكمة الشركة على مستوى مجلس الإدارة مجموعة من اللوائح التي تحدد الإطار العام لأهداف ومسؤوليات وإطار عمل مجلس الإدارة واللجان 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.

### 2-1 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 قواعد السلوك المهني.

### 3-1 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 يساهم 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 والامتثال.
- مساهمي الشركة والجمعية العمومية.
- الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة.
- سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- الإفصاح المستمر للسوق.

### 2 تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2023

يؤمن مجلس إدارة الشركة (إلى جانب كافة العاملين والمطلعين لدى الشركة) إيماناً راسخاً بأهمية وضرة الالتزام بالقواعد والأنظمة التي تضبط تعاملهم وتداولهم في أسهم الشركة وأية أوراق مالية تصدرها الشركة، إلى جانب حرصهم الشديد على تقديم القرارات والإفصاحات اللازمة في هذا الشأن في وقتها، وذلك من منطلق تبنى واتباع مبادئ تساوي الفرص، وعدم استغلال أية معلومات داخلية غير مفضح عنها بعد في تحقيق نفع شخصي أو دفع ضرر محض قد يصيبهم جزاء أية معلومات جوهرية غير مفضح 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 2023، والتداولات التي تفتت من قبلهم في أسهم الشركة خلال العام 2023.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 2 تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2023 (يتبع)

الاسم	المنصب/صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في 31 ديسمبر 2023 (سهم)	الأسهم المملوكة من قبل الأقارب من الدرجة الأولى في رأسمال الشركة (سهم)	إجمالي عمليات البيع (سهم)	إجمالي عمليات الشراء (سهم)
معالي / محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة	1,275	-	-	-
سعادة / وليد أحمد سالم المقرّب المهيري	نائب أول لرئيس مجلس الإدارة	431,466	-	-	-
معالي / 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 مجلس الإدارة

يكمّن دور مجلس الإدارة في الإشراف على أعمال الشركة وشؤونها التي يتولاها القائمون عليها، ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية متابعة فعالية إطار الحوكمة، ومتابعة الإدارة والضوابط المطبقة في الشركة، والإشراف عليها، وقد قام المجلس بتفويض بعض الصلاحيات الموكلة له إلى اللجان المنيقة عنه (لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال، لجنة الترشيحات والمكافآت، اللجنة التنفيذية - كما سيأتي بيانه-)، والتي تعمل وفقاً للمواثيق واللوائح 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 وجوهريّة لجدول التفويضات واعتماده من قبل مجلس الإدارة في في اجتماعه رقم (2021/02) الذي انعقد بتاريخ 10 مايو 2021، تلاها سلسلة من التقييمات والمراجعات الدورية اللاحقة.

### 1-3 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، وفياحه بمسؤولياته، ومناقشته لكافة القضايا الرئيسية والمناسبة في موعدها
- وضع واعتماد جدول أعمال كل اجتماع من اجتماعات مجلس الإدارة، مع الأخذ بعين الاعتبار أي مسائل يقترح الأعضاء إدراجها على جدول الأعمال.
- تشجيع كافة الأعضاء على المشاركة الكاملة والفعالة لضمان تصرف مجلس الإدارة بما يحقق مصالح الشركة، والتأكد من أداء أعضاء مجلس الإدارة مهامهم لتدقيق مصالح الشركة.
- العمل على اتخاذ الإجراءات المناسبة لتأمين التواصل الفعال مع المساهمين، ونقل آرائهم إلى مجلس الإدارة.
- عقد اجتماعات دورية مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين بدون حضور المسؤولين التنفيذيين لدى الشركة.
- تسهيل المساهمة الفعالة لأعضاء مجلس الإدارة (خاصة غير التنفيذيين)، وإيجاد علاقات بناءة بين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين، والعمل على إيجاد ثقافة تشجّع النقد البناء.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 مجلس الإدارة (يتبع)

#### 1-3 رئيس مجلس الإدارة (يتبع)

- ضمان تسليم 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 إقرار بالمصلحة لتجنب مسائل تعارض المصالح.
- التأكد من إفصاح أعضاء مجلس الإدارة عن المعلومات والتصرفات واجبة الإفصاح عنها وفقاً للتشريعات المعمول بها في الأسواق المالية.
- إخطار الجمعية العمومية أثناء الانعقاد بالأعمال والعمود 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.

### 2-3 اختصاصات مجلس الإدارة

وضع المجلس قائمةً بالأمر الخاضعة لرقابته (إلى جانب ما تم النص عليه من واجبات ومسؤوليات في عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، والمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له، وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/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 التوجهات 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.
- اتخاذ الخطوات الهادفة إلى تحقيق التدقيق الداخلي على سير العمل في الشركة، بما في ذلك وضع سياسة واضحة يفرضها 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 ومراقبتها، 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.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 مجلس الإدارة (يتبع)

#### 2-3 اختصاصات مجلس الإدارة (يتبع)

- وضع سياسة تفويض واضحة في الشركة، يحدد بموجبها الأشخاص المفوضين، وحدود الصلاحيات المفوضة لهم.
- وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح بما يضمن تنفيذ التزامات الشركة تجاههم، وحفظ حقوقهم، وتوفير المعلومات اللازمة لهم، وإقامة علاقات جيدة معهم.
- وضع قواعد السلوك المهني لأعضاء مجلس الإدارة والعاملين لدى الشركة، ومدقق حساباتها والأشخاص المُعهد إليهم ببعض مهام الشركة.
- وضع إجراءات لتطبيق قواعد الحوكمة في الشركة، ومراجعتها وتقييم مدى الالتزام بها بشكل سنوي.
- وضع برامج تطوير مناسبة لجميع أعضاء مجلس 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 المعيّن حديثاً بجميع إدارات وأقسام الشركة، وتزويده بكافة المعلومات اللازمة لضمان فهمه الصريح لاشتراطات الشركة وأعمالها، وإدراكه الكامل لمسؤولياته، وكل ما يمكنه من القيام بعمله على أكمل وجه، وفقاً لمتطلبات الشركة والأنظمة المقرّرة والمعمول بها لدى الجهات الرقابية.
- وضع إجراءات تهدف إلى منع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.
- وضع آلية لاستقبال الشكاوى والاقتراحات المقدّمة من قبل المساهمين بما في ذلك اقتراحاتهم الخاصة بإدراج مواضيع معيّنة على جدول أعمال الجمعية العمومية بشكل يضمن دراستها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.
- اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا، بما يساعد على تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وغاياتها الاستراتيجية.
- وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة، ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية.
- وضع سياسة بشأن توزيع أرباح الشركة بما يحقق مصالح المساهمين والشركة، والحصول على الموافقات اللازمة بشأنها وفقاً للمتطلبات القانونية.
- ضمان توافر الموارد المطلوبة لتحقيق أغراض الشركة.
- ضمان حماية مصالح المساهمين وأصول الشركة.
- ضمان وضع وظيفة للامتثال لمتابعة الامتثال للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها، إلى جانب متطلبات الجهات الرقابية والسياسة الداخلية، واللوائح والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.

- تحديد مدى تحقل الشركة للمخاطر، بما في ذلك الأهداف المُحددة أو الحدود القصوى، أو المؤشرات المتعلقة بمستوى تقبّل المخاطر.
- الإشراف على سياسات الموارد البشرية في الشركة.
- ضمان دقة وصحة البيانات والمعلومات التي يتم الإفصاح عنها وفق السياسات والأنظمة المعمول بها فيما يتعلق بالإفصاح والشفافية.
- تحديد أعضاء مجلس الإدارة الجدد المحتملين للانتخاب من قبل المساهمين وتركيتهم.
- إصدار التوصيات الخاصة بسياسة مكافآت مجلس الإدارة لاعتمادها من جانب المساهمين.
- تقييم الأداء العام لمجلس الإدارة ولجانه وأعضائهم، وفعاليتهم واتخاذ الإجراءات التصحيحية حسب الاقتضاء.
- ضمان تواصل مجلس الإدارة مع أصحاب المصالح من خلال إدارة علاقات المستثمرين.
- تشكيل لجان متخصصة تابعة لمجلس الإدارة وفقاً للقرارات التي تضبط مدة هذه اللجان وصلاحياتها ومهامها ومسؤولياتها، وكذلك الأسلوب الذي يتبعه مجلس الإدارة في مراقبة هذه اللجان.
- تقييم أداء لجان المجلس وأعضائها وأعمالها.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 مجلس الإدارة (يتبع)

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

- تولى مجلس إدارة الشركة الحالي مهامه ومسؤولياته بناءً على القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- تم انتخاب معالي "محمد خليفة المبارك" رئيساً لمجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (03/2022) 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 سعادة "وليد أحمد سالم المقرب المهيري" نائباً أولاً لرئيس مجلس إدارة الشركة، ومعالي "محمد حسن السويدي" نائباً ثانياً لرئيس مجلس الإدارة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (03/2022) 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.

تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن عضوية مجلس الإدارة تمثلت في غالبيتها منذ تأسيس الشركة من الأعضاء المستقلين، وذلك وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 / 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، وغالبيتهم 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 / م.) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، وبناءً على ذلك، يتم الإفصاح عن أي تعارض في المصالح أو نشوء علاقات قد تطرأ على الأعضاء المستقلين قد تؤدي بدورها إلى الإخلال بصفة الاستقلالية، ويتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بذلك وفقاً للوائح التنظيمية إذا وجد المجلس أي خلل أو انتقاص في صفة الاستقلالية.

يشكل مجلس الإدارة من هيكل حوكمة مفرد، ويوضح الجدول التالي تصنيف أعضاء مجلس الإدارة (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل / غير مستقل) وسنة التعيين الخاصة بكل عضو:

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

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 3 مجلس الإدارة (يتبع)

## 4-3 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 2023:

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
	أف - التحالف الدولي لحماية التراث في مناطق النزاع	نائب الرئيس

العضو	الجهة / الشركة	المنصب / الوظيفة
سعادة / وليد أحمد سالم المقرّب 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 "هب71"	عضو مجلس إدارة
	بنك إنفستكورب (Investcorp)	عضو مجلس إدارة
	شركة تمكين أبوظبي	عضو مجلس إدارة
	شركة "إيبسيس 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	

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 3 مجلس الإدارة (يتبع)

## 4-3 عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات ومؤسسات أخرى (يتبع)

العضو	الجهة / الشركة	المنصب / الوظيفة
معالى / محمد حسن السويدي (نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة)	ميرزا ذ.م.م لولو	عضو مجلس إدارة
	صندوق أبوظبي للتقاعد	عضو مجلس إدارة
	مؤسسة الإمارات للطاقة النووية ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	جهاز الإمارات للاستثمار	عضو مجلس إدارة
	ادفانست موتورز هولدينج ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	لونيت هولدينغ ريستركند ليمتد	عضو مجلس إدارة
	شركة ألفا طبي القابضة ش.م.ع	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
	شركة بيور هيلث القابضة ش.م.ع	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيد / حمد سالم محمد العامري (عضو)	شركة أبوظبي الوطنية للفنادق ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
	شركة الجرافات البحرية الوطنية ش.م.ع	نائب رئيس مجلس الإدارة
	شركة سانسورم لصناعة السيارات ذ.م.م	عضو مجلس المديرين
	شركة موارد القابضة للاستثمار ذ.م.م	عضو مجلس المديرين

العضو	الجهة / الشركة	المنصب / الوظيفة
السيد / خليفة عبدالله خميس الرميني (عضو)	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	المدير التنفيذي - وحدة العقارات في الإمارات
	شركة أبوظبي الوطنية للتكامل (تكافل) ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة الإمارات لتعليم قيادة السيارات ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
السيد / علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي (عضو)	شركة ريسكو ذ.م.م شركة هيدرا العقارية ذ.م.م مجموعة ستاليونز الإمارات ايه اس جي المجموعة الملكية (رويال جروب)	عضو مجلس إدارة الرئيس التنفيذي نائب رئيس مجلس الإدارة عضو لجنة التدقيق
السيدة صوفيه العسكري	المجموعة الملكية (رويال جروب) الشركة العالمية القابضة ش.م.ع شركة ألفا طبي القابضة ش.م.ع	مدير مكتب رئيس المجموعة عضو مجلس إدارة عضو مجلس إدارة
	المؤسسة الوطنية للسياحة والفنادق	عضو مجلس إدارة

تستند هذه المعلومات على الإفصاحات المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما هي في 31 ديسمبر 2023.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 3 مجلس الإدارة (يتبع)

## 4-3 عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات ومؤسسات أخرى (يتبع)

مجالات الخبرة							مدة الخبرة في مجال الأعمال والإدارة (بالسنوات)	المؤهلات العلمية	الأعضاء
الإعلام	إدارة المخاطر	الرعاية الصحية والصناعات الدوائية	الحكومة والمؤسسات غير الربحية والعامه وغيرها	الاتصالات	المصارف والتمويل والتأمين	النفط والطاقة والمرافق			
✓	✓		✓		✓		✓	+ 17	معالي / محمد خليفة المبارك تخصص مزدوج في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث إيسترن، الولايات المتحدة الأمريكية.
	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	+ 21	سعادة/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري ماجستير في السياسات العامة مع تخصص في إدارة الأعمال والحكومة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية. بكالوريوس العلوم في الشؤون الدولية من جامعة جورج تاون الأمريكية.
✓	✓		✓		✓		✓	+ 17	معالي / محمد حسن السويدي بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.
		✓	✓		✓	✓	✓	+ 19	السيد/ حمد سالم محمد العامري ماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية. بكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في دبي.
	✓		✓		✓	✓	✓	+ 21	السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي بكالوريوس في إدارة الأعمال في تخصص العلوم المالية من جامعة بورتلاند - الولايات المتحدة الأمريكية
	✓		✓		✓		✓	+ 28	السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الشارقة. بكالوريوس في العلوم - مجال الإنتاج وإدارة العمليات من جامعة ولاية كاليفورنيا. بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات.
	✓		✓		✓		✓	+ 16	السيدة/ صوفيه العسكري بكالوريوس في تكنولوجيا معلومات الأعمال من المملكة المتحدة

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 مجلس الإدارة (يتبع)

#### 5-3 تمثيل العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة خلال العام 2023

يضم مجلس الإدارة في تشكيلته الحالية عنصراً نسائياً واحداً (عضواً واحداً) - وهو ما يعادل نسبة 14.28% من تشكيل مجلس الإدارة، يمثل في انضمام السيدة "صوفيه العسكي" 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.

#### 6-3 البرنامج التعريفي

يضع 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 تروِّد 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.

#### 7-3 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، وتتحقق الشركة تكلفة هذه الاستشارات الخارجية وفقاً لبرئته مجلس الإدارة أو اللجان المنبثقة عنه.

#### 8-3 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 لأني 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:

- تقتطع عشرة بالمائة (10%) تخصص لحساب الاحتياطي القانوني، ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرأ يوازي 50% من رأسمال الشركة المدفوع، وإذا نقص الاحتياطي تعيّن العودة إلى الاقتطاع. ولا يجوز توزيع الاحتياطي القانوني على المساهمين، وإنما يجوز استعمال ما زاد منه على نصف رأس المال المدفوع في توزيع أرباح على المساهمين وذلك في السنوات التي لا تحقق فيها الشركة أرباحاً صافية كافية.
- تحدد الجمعية العمومية النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطي القانوني، على أنه إذا لم تسمح الأرباح الصافية في سنة من السنين بتوزيع أرباح، فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين اللاحقة.
- يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة مكافأة تحدها 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 يرذل 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 2022

بناغ على القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 16 مارس 2023، فقد بلغ مجموع المكافآت التي تقاضها أعضاء مجلس إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 مبلغ -/33,000,000 درهم (ثلاثة وثلاثون مليون درهم)، ويشمل هذا المبلغ بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة خلال العام 2022 والتي بلغت في مجموعها مبلغ -/1,150,000 درهم (مليون ومائة وخمسون ألف درهم). يشتمل ذلك على برنامج مكافآت مؤجلة لمدة 3 سنوات يساهم بموجبه أعضاء مجلس الإدارة بنسبة 30% من مكافآتهم في البرنامج وتطبق الشركة نفس النسبة (30%) كمساهمة إضافية، يتم استثمار إجماليها في وحدات الأسهم المقيدة.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (بتبع)

### 3 مجلس الإدارة (بتبع)

**8-3 مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدلات حضور جلسات اجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عنه (بتبع)**  
مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام 2023.  
لم تحدد بعد، وسيتم تحديث التقرير فور إقرار هذه المكافآت واتخاذ قرار بشأنها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية للشركة المزمع عقده في شهر مارس 2024.

### بدلات حضور جلسات اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه خلال العام 2023

بناءً على القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2024، فقد بلغ مجموع المكافآت التي تقاضاها أعضاء مجلس إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 مبلغ -/41,850,000 درهم (واحد وأربعون مليون وثمانمائة وخمسون ألف درهم)، ويشمل هذا المبلغ بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة خلال العام 2023 والتي بلغت في مجموعها مبلغ -/2,850,000 درهم (مليونين وثمانمائة وخمسون ألف درهم). يشتمل ذلك على برنامج مكافآت مؤجلة لمدة 3 سنوات يساهم بموجبه أعضاء مجلس الإدارة بنسبة 30% من مكافآتهم في البرنامج وتطبق الشركة نفس النسبة (30%) كمساهمة إضافية، يتم استثمار إجماليها في وحدات الأسهم المقيدة.

### البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها خلال العام 2023.

لم يتم صرف أية بدلات أو مكافآت لأعضاء المجلس نظير حضور اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2023، وفيما يتعلق ببدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس خلال العام 2023، فيتن الجدول التالي البدلات التي تقاضاها أعضاء مجلس الإدارة نظير حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس خلال العام 2023 والتي تبلغ في مجموعها مبلغ -/2,850,000 درهم (مليونين وثمانمائة وخمسون ألف درهم).

#### بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة خلال العام 2023

الاسم	اسم اللجنة	صفة العضوية	عدد الاجتماعات	قيمة البدل (درهم)
معالي / محمد خليفة المبارك	اللجنة التنفيذية	رئيس اللجنة	6	1,000,000
سعادة / وليد أحمد سالم المقرّب المهيري	اللجنة التنفيذية	عضو	6	500,000
معالي / محمد حسن السويدي	اللجنة التنفيذية	عضو	5	500,000
السيد / حمد سالم محمد العامري	لجنة الترشيحات والمكافآت	عضو	2	100,000
السيد / خليفة عبدالله خميس الرميني	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	عضو	8	100,000
السيد / علي سعيد عبد الله الفلاسي	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	عضو	8	100,000
السيدة / صوفيه العسكي	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	رئيس اللجنة	8	250,000

الاسم	اسم اللجنة	صفة العضوية	عدد الاجتماعات	قيمة البدل (درهم)
	لجنة الترشيحات والمكافآت	عضو	1	50,000
السيد / مارتن لي إيدلمان	لجنة الترشيحات والمكافآت	رئيس اللجنة	2	250,000
<b>الإجمالي 2,850,000</b>				

#### ملاحظات:

- تلعب اللجنة التنفيذية دوراً حاسماً في الإشراف على استراتيجيات وسياسات الاستثمار الخاصة بالشركة، بما في ذلك القرارات الرئيسية بشأن الاستثمارات ومشاريع التطوير والمشتريات، فضلاً عن مراقبة الأداء والأهداف المالية. وبالنظر إلى هذه المسؤوليات الحيوية، يحق لرئيس اللجنة التنفيذية التابعة لمجلس الإدارة الحصول على مكافأة سنوية قدرها 1,000,000 درهم إماراتي، بينما يحصل كل أعضاء اللجنة التنفيذية الآخرين على 500,000 درهم إماراتي سنوياً لكل منهما.
- بالنسبة للأعضاء العاملين في لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال:
  - سيحصل رئيس كل لجنة من هذه اللجان على مكافأة سنوية قدرها 250,000 درهم إماراتي.
  - سيحصل كل عضو آخر في هذه اللجان على مكافأة سنوية قدرها 100,000 درهم إماراتي.
- إذا انخفض حضور العضو في اجتماعات اللجنة الفرعية إلى أقل من 75%، فسيتم تعديل مكافأة العضو على أساس تناسبي.

### البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها خلال العام 2023.

لم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أي بدلات أو رواتب إضافية خلال العام 2023

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 مجلس الإدارة (يتبع)

#### 9-3 اجتماعات مجلس الإدارة

قام المجلس بعقد سبعة (7) اجتماعات خلال العام 2023، وذلك لمناقشة المسائل الاستراتيجية والتشغيلية التي تتعلق بالشركة واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها، ويوضح الجدول التالي تواريخ انعقاد هذه الاجتماعات:

الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2023/01	09 فبراير 2023
2023/02	22 مارس 2023
2023/03	03 مايو 2023
2023/04	31 يوليو 2023
2023/05	02 أكتوبر 2023
2023/06	30 أكتوبر 2023
2023/07	14 ديسمبر 2023

- بالإضافة إلى اجتماعات مجلس الإدارة، عقدت اللجنة التنفيذية ستة (6) اجتماعات خلال العام 2023 لمناقشة المسائل ذات الأهمية الاستراتيجية والتشغيلية وتقديم التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة (انظر: البند (6.3) لمزيد من المعلومات عن اللجنة التنفيذية)، كما تم اتخاذ مجموعة من القرارات من قبل مجلس الإدارة بالتمرير (انظر: البند (3.10) الذي يوضح ذلك).

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	الاجتماع 2023/01	الاجتماع 2023/02	الاجتماع 2023/03	الاجتماع 2023/04	الاجتماع 2023/05	الاجتماع 2023/06	الاجتماع 2023/07	عدد مرات الحضور الشخصي
معالي/ محمد خليفة المبارك	✓	✓	✓	✓	-	✓	✓	6
سعادة / وليد أحمد سالم المقرب المهيري	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
معالي/ محمد حسن السويدي	✓	✓	✓	✓	✓	-	✓	6
السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
السيد/ حمد سالم محمد العامري	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
السيد/ علي سعيد عبد الله الفلاسي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
السيدة/ صوفيه العسكي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7

- 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.
- 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).

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 3 مجلس الإدارة (يتبع)

## 10-3 القرارات التي تم إصدارها بالتمرير

خلال العام 2023، قام مجلس إدارة الشركة بإصدار قراراتين إثنين بالتمرير بتاريخ 29 يناير 2023 وتاريخ 14 مارس 2023، وقد تمت مراعاة الضوابط الخاصة بذلك والمنصوص عليها في المادة (24) من النظام الأساسي الخاص بالشركة، وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.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).

## 11-3 الصفقات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة

ييين الجدول التالي أهم التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام 2023:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة (نوع) التعامل	قيمة التعامل (بالآلاف درهم)
حكومة أبوظبي	إيرادات	1,591,411
حكومة أبوظبي	إيرادات أخرى	2,678
حكومة أبوظبي	إيرادات تمويل	8,301
مساهم رئيسي* والشركات التابعة له	إيرادات	73,370
مساهم رئيسي* والشركات التابعة له	موجودات مشتراة	98,312
الشركة الأم** والشركات التابعة له	إيرادات	53,799
الشركة الأم** والشركات التابعة له	نفقات	162,183
إيرادات تمويل من مشاريع مشتركة	إيرادات تمويل	15,106
بنوك تحت سيطرة حكومة أبوظبي	تكاليف تمويل	170,216
بنوك تحت سيطرة حكومة أبوظبي	إيرادات تمويل	206,028

\* المساهم الرئيسي هو شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع  
\*\* الشركة الأم هي الفاظي القابضة ش.م.ع

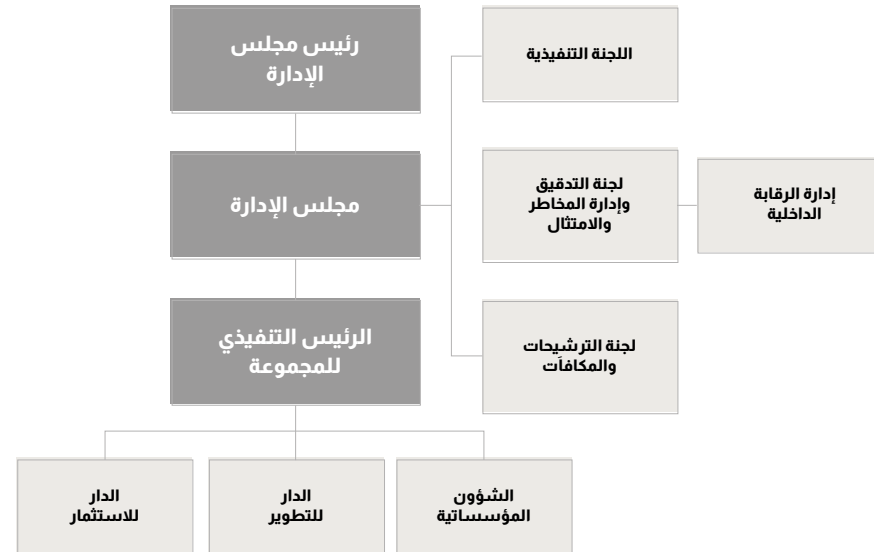


## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 4 الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية

#### 1-4 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:



### 2-4 فريق الإدارة التنفيذية

يعمل فريق الإدارة التنفيذية (الذي يضم الرئيس التنفيذي للشركة والرؤساء التنفيذيين لإداراتها 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، وتجدر 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.

ويبين الجدول التالي أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وتواريخ تعيينهم، والرواتب والمكافآت التي تقاضوها خلال العام 2023:

المنصب	تاريخ الالتحاق بالشركة	مجموع الرواتب والبدلات خلال العام 2023 (بالدرهم)	مجموع المكافآت المدفوعة خلال العام 2023 (بالدرهم)
الرئيس التنفيذي للمجموعة	15 أبريل 2006	2,738,964.00	10,839,501
الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة (أ)	03 أغسطس 2020	1,934,449.00	2,686,583
الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار	17 أبريل 2016	2,270,255.00	2,315,807
الرئيس التنفيذي - الدار للتطوير	01 نوفمبر 2020	2,470,596.00	2,560,672
الرئيس التنفيذي - إدارة الموارد البشرية والاتصال	22 أكتوبر 2005	1,692,600.00	1,019,175
المستشار القانوني العام	17 أغسطس 2014	1,362,437.00	999,184

(أ) شغل الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة منصبه اعتباراً من تاريخ 01 مارس 2023، حيث كان يشغل منصب الرئيس التنفيذي للإدارة المالية لدار للاستثمار حتى ذلك التاريخ.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (بتبع)

### 4 الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية (بتبع)

#### أخطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة الشركة على خطة الحوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة، حيث تم تصميم خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب هذه الخطة، يساهم الموظف المؤهل بنسبة 30% من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق هذه الخطة وتطابق الشركة نفس النسبة كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من الموظفين والشركة في وحدات أسهم الشركة المقيدة (RSU)، والتي تخضع لإطار سياسة خطة الحوافز طويلة الأجل للشركة خلال فترة 3 سنوات بعد فترة احتفاظ مدتها 3 سنوات. يلخص الجدول الآتي الوحدات المتميزة لفريق الإدارة التنفيذية:

المنصب	وحدات الأسهم المقيدة السابقة	وحدات الأسهم المقيدة المكتسبة في العام 2023 (أ)	وحدات الأسهم المقيدة لعام 2023	وحدات الأسهم المقيدة المتبقية
الرئيس التنفيذي للمجموعة	4,679,146	(1,701,500)	1,336,551	4,314,197
الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة	179,176	(18,157)	325,192	486,211
الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار	2,074,489	(523,961)	251,980	1,802,508
الرئيس التنفيذي - الدار للتطوير	953,660	(177,386)	345,864	1,122,138
الرئيس التنفيذي - إدارة الموارد البشرية والاتصال	418,555	(138,822)	123,673	403,406
المستشار القانوني العام	284,804	(49,028)	120,575	356,351

ملاحظة:

(أ) مقدر بناءً على سعر الإغلاق في 29 فبراير 2024، الفعلي الذي سيظهر عند الشراء.

### 3-4 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 مؤّضاها 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 وخطة الأعمال والسياسات التي اعتمدها مجلس الإدارة.
- إدارة العمليات والشؤون اليومية، مع مراعاة الأمور التي يحتفظ مجلس الإدارة لنفسه بحق اتخاذ القرار بشأنها.
- ضمان التنسيق والتكامل بين أقسام الشركة وإداراتها المختلفة، وترسيخ الثقافة المؤسسية وقواعد السلوك المهني، والنزاهة في الشركة، بما في ذلك ما يتعلق 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 تنسج بالحساسة، أو تدرج ضمن المسائل الجوهرية، وذلك بما يضمن لفت انتباه المجلس إليها، واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها.

#### ب. إدارة المخاطر والرقابة الداخلية

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

مجلس الإدارة	97
فريق الإدارة التنفيذية	99
<b>تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية</b>	<b>101</b>

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 4 الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية (يتبع)

#### 3-4 مسؤوليات وإدارة الأصول (يتبع)

- ج. الإشراف المالي وإدارة الأصول
- دراسة كفاءة وفعالية 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 للشركة، 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، ويتم مراجعة هذه الموائيق من قبل مجلس الإدارة بشكل دوري لضمان كفاءة عمل هذه اللجان وفعاليتها، حيث قام مجلس الإدارة بإجراء مراجعة شاملة لكافة الموائيق الخاصة بهذه اللجان في اجتماعه رقم (2018/07) الذي انعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2018، وتمثل هذه اللجان في الآتي:

### لجنة الإدارة التنفيذية

برأسها 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 الموائيق 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 حينما تطلب الأمر ذلك، ووفقاً لجدول التفويضات المعمول به لدى الشركة، وذلك فيما يتصل بإطار عمل الحوكمة، وجدول التفويضات والسياسات والإجراءات المعمول بها داخل الشركة، وخطة العمل الخاصة بالشركة، ورؤية الشركة وقيمتها وأهدافها، واستراتيجية الشركة ومبادراتها ومؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بها، وخطط بيئة الأعمال، وكذلك احتياجات الشركة من الموارد البشرية والامنيات 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): برأسها 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): برأسها المستشار القانوني العام للمجموعة، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية ورؤساء الإدارات والأقسام لدى الشركة، وتعد اللجنة اجتماعاتها بشكل أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة.

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

### لجنة الاستثمار

برأسها 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.

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

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 4-4 خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة الشركة على خطة الحوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة، حيث تم تصميم خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب هذه الخطة، يساهم الموظف المؤهل بنسبة 30% من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق هذه الخطة وتطابق الشركة نفس النسبة كمساهمة إضافية. يتم استئجار مساهمة كل من الموظفين والشركة في وحدات أسهم الشركة المقيدة (RSU)، والتي تخضع لإطار سياسة خطة الحوافز طويلة الأجل للشركة خلال فترة 3 سنوات بعد فترة احتفاظ مدتها 3 سنوات (6 سنوات كلاً). يلخص الجدول الآتي الوحدات المتميزة لفريق الإدارة التنفيذية:

المنصب	الرصيد الافتتاحي لوحدات الأسهم المقيدة	وحدات الأسهم المقيدة في عام 2023	مكافآت وحدات الأسهم المقيدة في عام 2023 (أ)	الرصيد الختامي لوحدات الأسهم المقيدة
الرئيس التنفيذي للمجموعة	4,679,146	-1,701,500	1,336,551	4,314,197
الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة	179,176	-18,157	325,192	486,211
الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار	2,074,489	-523,961	251,980	1,802,508
الرئيس التنفيذي - الدار للتطوير	953,660	-177,386	345,864	1,122,138
الرئيس التنفيذي - إدارة الموارد البشرية والاتصال	418,555	-138,822	123,673	403,406
المستشار القانوني العام	284,804	-49,028	120,575	356,351

(أ) مقدر بناءً على سعر الإغلاق في 29 فبراير 2024، الفعلي الذي سيظهر عند الشراء.

## 5 مدقق الحسابات الخارجي

تم تعيين شركة "ديلويت آند توش" كمدقق خارجي لشركة الدار العقارية ش.م.ع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 من خلال القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد في 16 مارس 2023. وتعتبر شركة "ديلويت آند توش" واحدة من مؤسسات التدقيق الخارجي ذات الخبرة الواسعة في مجال التدقيق والمعتمدة لدى وزارة الاقتصاد. وتعمل باستقلالية عن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الشركة، وتمتلك شركة "ديلويت آند توش" مكاتب في أبوظبي ودبي والشارقة ورأس الخيمة والفجيرة.

يبين الجدول التالي الخدمات التي قدمها المدقق الخارجي خلال العام 2023 والرسوم التي تفضاها في مقابل هذه الخدمات:

اسم مكتب التدقيق	ديلويت آند توش
اسم المدقق الشريك	علاء صالح (تم 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 التبح
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	5 سنوات
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	سنتين
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية الخاصة بالسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023	-/884,000.00 درهم إماراتي

الخدمات الأخرى التي قدمها المدقق الخارجي خلال العام 2023 والرسوم التي تفضاها في مقابل هذه الخدمات

الخدمة	المبلغ (بالألف درهم)
خدمات ذات صلة بالتدقيق	2,269,214.00
خدمات مهنية أخرى	-
<b>المجموع</b>	<b>2,269,214.00</b>

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 5 مدقق الحسابات الخارجي (يتبع)

إلى جانب ذلك، فقد لجأت شركة الدار العقارية خلال العام 2023 إلى الحصول على خدمات استشارية ومالية ومحاسبية، التي قام بمدقق حسابات خارجي بخر غير مدقق الحسابات الخارجي المعين، وذلك على النحو الآتي:

الشركة	المبلغ (بالدرهم)
Ernst & Young	1,665,720.00
KPMG	9,020,577.00
PWC	6,895,228.00
BDO	163,800.00
Crowe	1,969.00
<b>المجموع</b>	<b>17,747,294.00</b>

ولم يورد مدقق حسابات الشركة أية تحفظات فيما يخص البيانات المالية المرطوية و/أو السنوية الخاصة بالشركة خلال العام 2023.

### 6 لجان مجلس الإدارة

يتشكل مجلس الإدارة من هيكل حوكمة مفرد، وقام 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 الوثائق الخاصة بهذه اللجان بشكل دوري لضمان تحديثها وتعديلها بما يضمن كفاءة عمل هذه اللجان وفعاليتها وقام المجلس بإعادة هيكلة جميع اللجان لضمان توافق وانسجام المهام والمسؤوليات الموكلة لها مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/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.

### 1-6 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال

تقر السيدة "صوفيه العسكي" رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بمسؤوليتها عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعتها لآلية عملها، والتأكد من فعاليتها.

تسهم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في قيام مجلس الإدارة بالمسؤوليات التي تفرضاها 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 تتسدها 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، ويفتضي ميثاق لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال أن يكون جميع أعضاء اللجنة ملقنين 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 والامتثال للتأكد من اضطلاع أعضاء اللجنة على الأمور الرئيسية، كما تجتمع اللجنة بالمدقق الخارجي - وبدون وجود أعضاء من الإدارة التنفيذية - حسيما تراه اللجنة مناسباً.

تضم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال الأعضاء التالية أسماؤهم:

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

- 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.
- تم تعيين السيدة "صوفيه العسكي" لتولي منصب رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بناء على القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.



مجلس الإدارة	97
فريق الإدارة التنفيذية	99
تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية	101

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 6 لجان مجلس الإدارة (يتبع)

#### 1-6 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال (يتبع)

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، وإيلاء الاهتمام اللازم بها، ومناقشتها مع الإدارة التنفيذية والمدقق الخارجي، وإصدار توصيات بشأنها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- ضمان وجود آلية للإفصاح المستمر لهيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
- ضمان سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية ونصف السنوية وربيع 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 الإدرار 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 أنعابهم، والنظر في طلبات استفساراتهم وإنهاء خدماتهم.
- المراجعة الدورية لأنظمة الرقابة الداخلية في الشركة، لتقييم كفاءتها وفعاليتها.

- 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 نظام الرقابة الداخلية مع الإدارة التنفيذية في الشركة، وتقييم فعاليتها 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 وفعاليتها 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.
- مراجعة أداء المدقق الخارجي، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة في هذا الشأن.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 6 لجان مجلس الإدارة (يتبع)

#### 1-6 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال (يتبع)

- 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، ونوافر الموارد الضرورية لإدارة الرقابة الداخلية والامتثال، ومراجعة ومراقبة كفاءة هذه الإدارة.

#### ٥ إدارة الرقابة الداخلية والامتثال

- مراجعة الأنشطة والموارد والهيكلي التنظيمي الخاص بإدارة الرقابة الداخلية والامتثال، ومراجعة إطار عمل إدارة الرقابة الداخلية والامتثال ومراجعة واعتماد خطة التدقيق السنوية.
- النظر في عملية اختيار وتعيين مدير إدارة الرقابة الداخلية والامتثال ومقدمي خدمات التدقيق الداخلي، أو استقالاتهم أو إنهاء خدماتهم.
- مراجعة التقارير المقدمة إلى اللجنة من قبل مدير إدارة الرقابة الداخلية والامتثال، والردود الواردة من قبل إدارة الشركة عليها، وضمان أن النتائج والتوصيات المقدمة من المدقق الداخلي والافتراضات والردود الصادرة عن الإدارة التنفيذية قد تم استلامها ومناقشتها واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها، ومناقشة مدير إدارة الرقابة الداخلية والامتثال فيما إذا كان هناك أية صعوبات تواجهه في القيام بمهام التدقيق كالفقود المفروضة على نطاق عمله، أو صعوبة الحصول على المعلومات اللازمة لممارسة مسؤولياته.
- تقييم جودة مهام إدارة الرقابة الداخلية والامتثال والمدقق الداخلي (إن وجد)، خاصة فيما يتعلق بالتخطيط والمتابعة وإعداد التقارير، وتقييم أداء مدير إدارة الرقابة الداخلية والامتثال، وتزويده بالمسورة والتوجيه في الوقت الملائم.
- التأكد من امتلاك إدارة الرقابة الداخلية والامتثال العدد الكافي من الكادر الوظيفي، إلى جانب امتلاكها السلطة والمكانة الملائمة داخل الشركة.
- الاجتماع مع مدير إدارة الرقابة الداخلية والامتثال مرة واحدة على الأقل سنوياً، لضمان عدم وجود أية مسائل معقدة.
- 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 والتحديثات التي تطرأ على النظم التشريعية والقانونية، والتي قد تؤثر على الشركة تأثيراً جوهرياً.
  - الجهود المبذولة من قبل إدارة الشركة لضمان الالتزام بالامتثال 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

- خلق قنوات من النواصل 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.

### ح بلاغات وإفصاحات الموظفين

- Establish policies, procedures and controls that enable the Company's employees to report any
- 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 (2023/06) الذي انعقد بتاريخ 17 أغسطس 2023 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 (2023/05) الذي انعقد بتاريخ 02 أكتوبر 2023.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 6 لجان مجلس الإدارة (يتبع)

## 1-6 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال (يتبع)

قامت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بعقد ثمانية (8) اجتماعات خلال العام 2023، وذلك على النحو التالي:

رقم الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2023/01	08 فبراير 2023
2023/02	28 فبراير 2023
2023/03	21 مارس 2023
2023/04	02 مايو 2023
2023/05	28 يوليو 2023
2023/06	17 أغسطس 2023
2023/07	18 أكتوبر 2023
2023/08	27 أكتوبر 2023

وكان حضور الاجتماعات سألقة الذكر على النحو التالي:

العضو	المصوب	الاجتماع 2023/01	الاجتماع 2023/02	الاجتماع 2023/03	الاجتماع 2023/04	الاجتماع 2023/05	الاجتماع 2023/06	الاجتماع 2023/07	الاجتماع 2023/08	عدد مرات الحضور
السيدة/ صوفيه العسكي	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
السيد/ خليفة عبدالله خميس الريميثي	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8

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).

## 2-6 لجنة الترشيحات والمكافآت

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

تضم لجنة الترشيحات والمكافآت الأعضاء التالية أسماؤهم:

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت	المنصب
السيد/ مارتن لي ايدلمان	رئيس اللجنة
السيدة/ صوفيه العسكي	عضو
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو

- تم إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- 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.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 6 لجان مجلس الإدارة (يتبع)

#### 2-6 لجنة الترشيحات والمكافآت (يتبع)

- يحدد ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت مسؤوليات اللجنة كما يلي:
- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر، وإذا تبين للجنة أن أحد الأعضاء قد فقد شروط الاستقلالية، وجب عليها عرض الأمر على المجلس ليقوم باتخاذ اللازم في هذا الشأن وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها.
  - إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والدوافع 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 المفترزة والمعمول بها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع، وعليه قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بعقد اجتماعين اثنين خلال العام 2023، وذلك على النحو التالي:

رقم الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2023/01	09 يناير 2023
2023/02	07 فبراير 2023

وكان حضور الاجتماعات سافلة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2023/01	الاجتماع 2023/02	عدد مرات الحضور
السيد/ مارتن لي ايدلمان	رئيس اللجنة	✓	✓	2
السيدة/ صوفيه العسكي	عضو	✓	-	1
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	✓	✓	2

- 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).

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 6 لجان مجلس الإدارة (يتبع)

#### 3-6 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 بالمشروعات 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 منظم.

تضم اللجنة التنفيذية الأعضاء التالية أسماؤهم:

أعضاء اللجنة التنفيذية	المنصب
معالي / محمد خليفة المبارك	رئيس اللجنة
سعادة / وليد أحمد سالم المقرب المهيري	عضو
معالي / محمد حسن السويدي	عضو

- تم إعادة تشكيل اللجنة التنفيذية بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- تم تعيين معالي "محمد خليفة المبارك" لتولّي 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 بالمشروعات 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:

- مراجعة واعتماد مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بالمشروعات 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 ستة (6) اجتماعات خلال العام 2023، وذلك على النحو التالي:

الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2023/01	21 مارس 2023
2023/02	02 مايو 2023
2023/03	20 يونيو 2023
2023/04	11 سبتمبر 2023
2023/05	02 نوفمبر 2023
2023/06	17 نوفمبر 2023

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2023/01	الاجتماع 2023/02	الاجتماع 2023/03	الاجتماع 2023/04	الاجتماع 2023/05	الاجتماع 2023/06	عدد مرات الحضور
معالي / محمد خليفة المبارك	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
سعادة / وليد أحمد سالم المقرب المهيري	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
معالي / محمد حسن السويدي	عضو	✓	✓	-	✓	✓	✓	5

- 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).



مجلس الإدارة	97
فريق الإدارة التنفيذية	99
<b>تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية</b>	<b>101</b>

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 7 متابعة شؤون المظّلعين، وسياسة تداولات المظّلعين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة 1-7 سياسة تداولات المظّلعين

قام مجلس الإدارة بوضع سياسة لتداول المظّلعين في أسهم الشركة تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم ( 03 /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 مفضلاً للضوابط التي تحكم تداولات المظّلعين، 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 مفضّح عنها ذات علاقة بأعمال الشركة، ولها تأثير على أسعار التداول، وتطبق سياسة تداول المظّلعين في الأسهم على مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، وجميع الموظّفين العاملين لدى الشركة الذين لديهم اطلاع على معلومات وبيانات جوهرية، وتجدر الإشارة هنا إلى التزام الشركة التام بإجراء مراجعة دورية لقائمة مظّلعيها وتحديثها عبر الموقع الإلكتروني لسوق أبوظبي للأوراق المالية، كان آخرها في شهر ديسمبر من العام 2023 بما يتناسب مع المشاريع والخطط الاستراتيجية والتشغيلية التي تتبناها الشركة.

وبموجب هذه السياسة، يتم حظر التداول على أسهم الشركة من قبل المظّلعين 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 مطلق، وذلك بغض النظر عن قيمة ونوع الصفقة (بيع أو شراء).

تحفظ شركة الدار العقارية بش.م.ع حقها في منع أو تقييد أي تداول عندما ترى احتمالاً معقولاً لاستغلال معلومات غير منشورة (غير مفضّح 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 المظّلعين سواء كانوا من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو العاملين لدى الشركة أو الشركات التابعة، كفترة حظر التداولات التي تمّ فرضها تزامناً مع الفترة الزمنية التي استغرقتها مباحثات ومفاوضات الاستحواذ من قبل شركة الدار العقارية على حصة أغلبية في شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، وفترة الحظر التي تمّ فرضها تزامناً مع مفاوضات ومناقشات الاستحواذ على عدد من أصول شركة التطوير والاستثمار السياحي، وغيرها من فترات الحظر التي تزامنت مع الصفقات والمعاملات الجوهرية الأخرى التي مرت بها الشركة. .

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

### 2-7 إدارة متابعة شؤون المظّلعين 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 المظّلعين 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 بالمظّلعين، بما في ذلك الأشخاص الذين يمكن اعتبارهم مظّلعين بصورة مؤقتة، والذين يحقّ أو يتوافر لهم الاطلاع على المعلومات الداخلية للشركة قبل نشرها، كما يتضمن السجل الإفصاحات المسبقة واللاحقة الخاصة بالمظّلعين.
- إدارة ومتابعة والإشراف على تعاملات المظّلعين، وملكيّاتهم، والاحتفاظ بالسجل الخاص بهم.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 7 متابعة شؤون المظلمين، وسياسة تداولات المظلمين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة (يتبع) إدارة متابعة شؤون المظلمين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها ومهامها (يتبع)

- إجراء مراجعة بشكل ربع سنوي لسجلات وكشوفات المظلمين، 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 بالمظلمين إلى كل من هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية. ضمان التحديث المستمر لقائمة مظلي الشركة على الموقع الإلكتروني لسوق أبوظبي للأوراق المالية، وإجراء أي تحديث على هذه القائمة فور حدوثه.
- التواصل المستمر مع المظلمين، ونشر الوعي الخاص بتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عن الشركة، بما في ذلك توعيتهم وتذكيرهم المستمر بفترات التداول في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عن الشركة، وفقاً للأنظمة والقواعد المقررة والمعومول بها لدى كل من هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية، لضمان الالتزام بها، وتجنب ارتكاب أية مخالفات.
- المراجعة الدورية لسياسة تداولات المظلمين، 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 2023، قامت الإدارة المعنية بمراجعة الميثاق الذي يحكم عملها، وينظم اختصاصاتها ومسؤولياتها، كما قامت بمراجعة سياسة تداول المظلمين لضمان توافيقها وانسجامها مع القوانين والأنظمة المعمول بها، إلى جانب الدور المحوري والمهم والفعال الذي تقوم به الإدارو في إدارة شؤون المظلمين ونشر الوعي بينهم، من خلال تنفيذهم 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 لأية 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 مظلي الشركة من خلال الخدمات الإلكترونية الخاصة بالسوق، لضمان الالتزام المستمر بالأنظمة والقوانين المعمول بها.

3-7 معايير تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2023  
جى الإحالة إلى الفقرة رقم (2.0) من هذا التقرير.

### 8 نظام الرقابة الداخلية

#### 1-8 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 فعاليته وكفائته. ويقر المجلس بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة، وعن مراجعته لأدبته عمله، والتأكد من فعاليتها. إلى جانب ذلك، فقد شكّل المجلس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال وإدارة الرقابة الداخلية والامتثال 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 والامتثال 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 يعكس إيجاباً على مجلس الإدارة في ممارسة صلاحياته وتحمل المسؤوليات الملقاة على عاتقه.

#### 2-8 مدير إدارة الرقابة الداخلية والامتثال

يترأس إدارة الرقابة الداخلية والامتثال في الشركة السيد "حيدر نجم"، وذلك بموجب قرار صادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2013/05) الذي انعقد بتاريخ 06 أغسطس 2013. حيث يقوم السيد "حيدر نجم" بممارسة عمليات التدقيق والمراجعة الداخلية بشكل مستقل ومنظم، كما يقوم بتقديم المشورة للإدارة التنفيذية على وجه يضمن فعالية وتحسين وتطوير عمليات الرقابة الداخلية والحوكمة الخاصة بالشركة. يتمتع السيد "حيدر نجم" بخبرة عملية تتجاوز الـ 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)".

مجلس الإدارة	97
فريق الإدارة التنفيذية	99
<b>تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية</b>	<b>101</b>

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (بتبع)

### 8 نظام الرقابة الداخلية (بتبع)

#### 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.

ينولى المدير التنفيذي لإدارة الرقابة الداخلية والامتثال 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 النسخة التعريفية الخاصة بالسيد "حيدر نجم").

### 4-4 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 تلبى 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 والامتثال 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 والامتثال، وتسهم في تحقيق أهداف الشركة ومواكبة تطوراتها.

تقدم إدارة الرقابة الداخلية والامتثال تقاريرها إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال، وتمارس عملها تحت إشرافها - كما أسلفنا - الأمر الذي يتيح لها العمل بطريقة مستقلة وموضوعية، كما يتيح لها التفاعل مع الرئيس التنفيذي وفريق الإدارة التنفيذية بأسلوب متميز، يكفل تسهيل التعرّف على مبادرات تحسين الأداء وتطوير الأعمال، فضلاً عن توفير الضمانات الكفيلة بتدقيق أهداف الشركة على نحو فعال، ولضمان درجة عالية من الاستقلالية في تنفيذ إدارة الرقابة الداخلية والامتثال لأنشطتها، والقيام بمهامها، فإن مدير إدارة الرقابة الداخلية والامتثال 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.

- وعندما 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 والامتثال 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.

### 5-8 التقارير الصادرة من إدارة الرقابة الداخلية والامتثال لمجلس إدارة الشركة.

تقوم إدارة الرقابة الداخلية والامتثال بممارسة أعمالها ومهامها الموكلة إليها - تحت إشراف المباشر من قبل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال - بشكل فاعل وبنّاء، يسهم في خلق بيئة عمل مثالية تسهم بالشفافية والفعالية والامتثال والانضباط والكفاءة في الأداء والانتاجية، وتنتج على جذب الكوادر المهنية المؤهلة ذات الخبرة والكفاءة. وتقوم إدارة الرقابة الداخلية والامتثال بإعداد تقاريرها وفقاً لأرقى الممارسات المتبعة في هذا الشأن، وبما يتوافق مع الأنظمة والقوانين المعمول بها، حيث تمارس هذه الإدارة مهامها بنزاهة وحيادية دون أية تدخلات أو مؤثرات فد تؤثر على جودة وكفاءة تقاريرها، وتقوم إدارة الرقابة الداخلية والامتثال 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 والامتثال قامت بإعداد وعرض 15 تقريراً على لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال ومجلس الإدارة خلال العام 2023، والتي تشمل وحدات الأعمال المختلفة القابلة للتدقيق لدى الشركة، وتم إصدار القرارات اللازمة بشأنها.

### 9 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 فعالية عملية هذه الإدارة، والتأكد من احتمالية مواجهة الشركة للمخاطر. وتتولى 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 أداؤها 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 واجباته 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 النسخة الوظيفية لإدارة 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.

— تعتبر إدارة المخاطر المؤسسية واحدة من أهم دعائم ومدخلات إدارة التخطيط الاستراتيجي في مجموعة الدار، ولذلك تم إنشاء إدارة المخاطر المؤسسية ضمن إدارة الشؤون الاستراتيجية والتحول، وتتولى هذه الإدارة القيام بالمهام الرئيسية التالية:

- حوكمة إدارة المخاطر من خلال وضع السياسات والإجراءات، وتحديد مستويات المخاطر المقبولة على مستوى المجموعة.
- تحديد وتحليل المخاطر الاستراتيجية وإدارتها، وتخفيض درجة حدتها، بالتنسيق مع الإدارات المعنية.
- تحديد وتحليل مخاطر الإدارات المختلفة وإدارتها، وتخفيض درجة حدتها بالتنسيق مع الإدارات المعنية.
- تحديد وتحليل ضوابط ومخففات المخاطر المتوفرة، وتقييم درجة كفاءتها، والعمل على تطويرها وتحسينها.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 9 إدارة المخاطر (يتبع)

- إدارة استمرارية الأعمال وتتضمن ما يلي:
  - حوكمة إدارة استمرارية الأعمال، من خلال وضع السياسات والإجراءات، وتأسيس الفرق الاستراتيجية لإدارة الأزمات وقطاعات الأعمال على مستوى المجموعة.
  - تحديد وتحليل العمليات والإجراءات الحساسة والحيوية للمجموعة، وأوقات التعافي المستهدفة لها.
  - تأسيس وتطوير الاستراتيجيات وخطط استمرارية الأعمال للعمليات الحساسة والحيوية، وضمان فعاليتها.
  - تقديم التدريب والتوعية اللازمة لمختلف فرق العمل للتعامل مع الحوادث وانقطاعات العمليات الحساسة.
- مراجعة ومناقشة ميثاق لجنة المخاطر.

إلى جانب ذلك، فقد قامت الشركة بتعيين السيد "عبدالرحمن البشري" لتولي مهام ضابط إدارة المخاطر، وهو خريج برنامج قيادات حكومة الإمارات (فئة 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 المحاسبية في العام 2011. السيد "عبدالرحمن البشري" رائد في مجال القيادة والتدقيق الداخلي وإدارة المخاطر واستمرارية الأعمال، وموجه لمخرجات ومعززات الأعمال، ويتمتع بخبرة تناهز الـ 12 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 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 تبيّن السياسة التي تتبناها إدارة الشركة الإجراءات التي يوجه 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 المفصح 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.
- مقرر الشركة.

تعقد الشركة من وقت لآخر اجتماعات مع المثلّين والمستثمرين لتوفير المعلومات اللازمة لهم، ولا يتم الإفصاح في هذه الحالات عن أيّة معلومات إلا إذا تمّ الإفصاح عنها لدى السوق مسبقاً، أو في الوقت ذاته، كما تحجم شركة الدار العقارية عن إبداء أيّة تعليقات بشأن توقعات السوق أو ما يشاع فيه، ما لم تتعلق باستفسار رسمي 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 تعيّن 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.

97	مجلس الإدارة
99	فريق الإدارة التنفيذية
101	تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 11 قواعد السلوك المهني

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

تشكل قواعد السلوك المهني بالنسبة لمجلس إدارة شركة الدار العقارية وموظفيها واجياً 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 (2023/05) الذي انعقد بتاريخ 02 أكتوبر 2023 بمراجعة هذا الميثاق والمصادقة عليه، ويجري العمل حالياً على مراجعة هذه السياسة لضمان تطبيق أفضل المعايير والممارسات في هذا الشأن.

### 12 آلية إفصاح الموظفين

تماشياً مع قواعد السلوك المهني، قامت الشركة بوضع سياسة إفصاح خاصة بالعمالين لدى الشركة، تعزيزاً 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 وبسرية تامة، وقد قامت لجنة التحقيق وإدارة المخاطر والامتثال في اجتماعها رقم (2023/06) الذي انعقد بتاريخ 17 أغسطس 2023 بمراجعة سياسة الإبلاغ عن المخالفات لدى الشركة كما تم 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 مستقل فيما قد يثار من أمور تتصل بهذه الآلية.

### 13 تضارب المصالح

تطالب الشركة أعضاء مجلس الإدارة وكبار الموظفين التنفيذيين بالإبلاغ عن أي 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 العاقبة 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 والنشريعة الأخرى، وقد تم وضع سلسلة من الإجراءات الكفيلة بالالتزام بالقوانين على أعلى المستويات فيما يتعلق بإدارة تعارض المصالح المطابقة، كما تحت الشركة أعضاء مجلس الإدارة على إثارة أي مسألة قد تؤدي إلى تعارض في المصالح لدى رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.

### 14 المخالفات المرتكبة من قبل الشركة خلال العام 2023

لم ترتكب الشركة أية مخالفات جوهريّة فيما يخصّ اللوائح التنظيمية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

### 15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة

#### الاستدامة في شركة الدار

تعد الاستدامة جزءاً لا يتجزأ من استراتيجية الأعمال خاصتنا وعملية التطوير التي تستهدفها على المدى البعيد، حيث تحسن الاستدامة الطريقة التي تؤدي بها أعمالنا وتساعدنا في تحقيق أثر إيجابي عبر ركائز الاستدامة الأربعة التي نعتمدها: الاقتصاد والبيئة وفرق العمل والمجتمع.

تضع ثقافة أعمالنا الاستدامة في صميم كل ما نقوم به - فهي تحدد الطريقة التي نعمل بها ونتعاون ونبكر وننمو من خلالها.

#### تشمل أبرز محطات عام 2023 ما يلي:

##### الجانب البيئي

- في عام 2023، أطلقت الدار خطة "صافي الانبعاثات الصفرية" المتوافقة مع المعايير العلمية والتي تهدف إلى تخفيض انبعاثات النطاقين 1 و 2 وتخفيض كثافة انبعاثات النطاق 3 بنسبة 45% بحلول عام 2030، وتحقيق صافي الانبعاثات الصفرية ضمن نطاق انبعاثات 1 و 2 بحلول عام 2050.
- في عام 2023، واصلت الدار مشروع إدارة الطاقة على مستوى محفظة أصولها بما في ذلك الفنادق والبنائات التجارية وبنائات التجرئة والبنائات السكنية، ومن المتوقع أن تؤدي خطتنا إلى خفض انبعاثات الطاقة بنسبة 20% باستثمار إجمالي قدره 49 مليون درهم، ومن المزمع إنجاز أعمال التعديل التحديتي في النصف الأول من عام 2024.
- في عام 2023، دخلت الدار في شراكة مع شركة "بلو دوور إنترجي" لتوليد 34 ميغاوات من الطاقة الشمسية من 45 منشأة عبر جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة، الأمر الذي يؤدي بدوره إلى خفض انبعاثات ثاني أكسيد الكربون في السنة الأولى بمعدل 23,000 طن وهذا ما يتماشى مع خطة الدار نحو خطة تحقيق صافي الانبعاثات الصفرية، أن يزيد هذا المعدل ليبلغ تجنب انبعاثات ثاني أكسيد الكربون 560 ألف طن طوال فترة تنفيذ المشروع.
- في عام 2023، أبرمت شركة الدار ومصرف أبوظبي الإسلامي صفقة تمويل مرتبطة بالاستدامة بقيمة مليار درهم إماراتي.
- في عام 2023، أبرمت شركة الدار وبنك أبوظبي التجاري صفقات تمويل مرتبطة بالاستدامة بقيمة مليار درهم إماراتي.
- تصدر شركة الدار للاستثمار العقاري أول صكوك خضراء لأجل 10 سنوات بقيمة 500 مليون دولار.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (بتبع)

### 15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة (بتبع)

#### الاستدامة في شركة الدار (بتبع)

#### الجانب البيئي (بتبع)

- في عام 2023، أعلنت شركة الدار بالشراكة مع شركة أبوظبي لإدارة النفايات "تدوير" وشركة "بوليغرين" عن مشروع مشترك وأطلقت مشروع "إيكولوب" للقضاء على نفايات المكبات والهدر الغذائي الناتج عن الأصول المملوكة والمدارة من جانب شركة الدار في أبوظبي. ويعد مشروع "إيكولوب" نموذج دائري مبتكر، يهدف إلى جمع نفايات شركة الدار وفصلها وتحويلها إلى موارد قيّمة في مجمع دائري في أبوظبي، كما يهدف أيضًا لمشروع إيكولوب إلى القضاء على ما يقرب من 32,500 طن من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون سنويًا.
- في عام 2023، أبرمت شركة الدار شراكة مع "جونسون كونترولز" لإطلاق أول مشروع "خدمات التبريد" في أبوظبي. وتهدف المبادرة إلى تقليل البصمة الكربونية السنوية بنسبة تصل إلى 30% في مجمع الريانة ومشروع القرم الشرقي من خلال حل جونسون كونترولز "خدمات التبريد". ومن المزمع أن يقلل المشروع، على مدى 10 سنوات، من 26,880 طنًا من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون ضمن الأصول المملوكة والمدارة من جانب شركة الدار، مما يمثل أول تنفيذ لنظام خدمات التبريد في أبوظبي بتسيير من شركة جونسون كونترولز.
- في عام 2023، أطلقت شركة الدار ووزارة التغير المناخي والبيئة "التعهد المناخي للقطاع العقاري" لدعم مبادرة الإمارات الاستراتيجية لتحقيق الحياد المناخي، والذي نتج عنه تعهد 29 شركة في الدفعة الأولى و35 شركة في الدفعة الثانية من الشركات المتخصصة في التصميم والاستشارات والهندسة والتصنيع والبناء وخدمات الطاقة وخدمات المرافق. بدأ تعهد الدفعة الأولى وجرى توقيعه خلال الحوار الوطني للطموح المناخي، وهي منصة أنشأتها وزارة التغير المناخي والبيئة تهدف إلى تشكيل وتعزيز مبادرة الإمارات الاستراتيجية لتحقيق الحياد المناخي بحلول عام 2050.
- في عام 2023، أنشأت شركة الدار و"شلهوب" و"إل في إم إتش" و"إعمار لإدارة مراكز التسوق" و"ماجد الفطيم" تحالفًا مشتركًا، يحمل اسم "الائتلاف لأجل التغيير" لتعزيز الاستدامة، حيث يتعاون الائتلاف معًا لتحسين كفاءة استهلاك المياه وتكييف الهواء وزيادة استخدام الطاقة النظيفة في متاجر البيع بالتجزئة في دولة الإمارات العربية المتحدة.
- في عام 2023، أدرجت شركة الدار بنود عقد الإيجار الخضراء باعتبارها بنودًا أساسية في جميع عقود إيجار محلات البيع بالتجزئة والاتفاقيات التجارية الجديدة. بالإضافة إلى ذلك، صاغت الشركة إرشادات التجهيز الأخضر بهدف مساعدة مستأجري محلات التجزئة في تعزيز كفاءة الموارد، بما يتماشى مع المحال الذي يركز على مبادرة صافي الانبعاثات الصفرى فيما يتعلق بمبادرات الدار للمستأجرين.
- في عام 2023، شاركت الدار في مبادرات مختلفة تهدف إلى إعادة تأهيل غابات القرم وبسط نطاقها في إطار الإقرار بالدور الهام الذي تلعبه هذه الغابات في التنوع البيولوجي. ويتضمن مشروع الدار لزراعة البذور نثر بذور القرم وزراعتها في المناطق المجاورة بنسبة نجاح متوقعة تتراوح بين 40 و50% من عمليات زراعة أكثر من 100,000 بذرة في أكتوبر 2023. وتعمل هذه المبادرة كبديل فعال محتمل لإنشاء مشاتل القرم. ولأغراض المساعدة في تنشيط زراعة أشجار القرم، تطبق شركة الدار أيضًا تدابير استباقية مثل طرق إعادة تدوير المياه وشمل ذلك حفر القنوات وتقييمات جودة التربة لدعم إنماء الغابات.

- في عام 2023، استثمرت شركة الدار في العديد من المشاريع التجريبية لمعالجة مياه الصرف الرمادية في الموقع. وقد جرى استثمار 200 ألف درهم إماراتي لتنفيذ محطة معالجة مياه الصرف الصحي في الموقع في حي القرم الشرقي، كما ضم مشروع مدينة الرياض محطة لإعادة تدوير مياه الصرف الصحي في الموقع بدلًا من الطريقة التقليدية لمعالجة مياه الصرف الصحي في مواقع البناء مما يحقق فوائد بيئية تتضح في تقليل انبعاثات الكربون وتوفير مسطحات خضراء مروية بالمياه المعاد تدويرها، وذلك في إطار الحل المُستدام المستكشف من جانب خلال برنامج الدار "سكيل أب"، حيث قدم البرنامج مبلغ 50 ألف درهم إماراتي لدعم المشروع التجريبي الأول في الدار. ويعمل هذا المشروع التجريبي الآن لمدة عام ونصف العام بتكلفة رسوم خدمة قدرها 10 آلاف درهم شهريًا، وهو ما يعادل تقريبًا تكاليف الطريقة التقليدية. هذا وقد جرى استثمار 362 ألف درهم أخرى في مشروع تجريبي في برج ذا بريدج رقم 5 - جزيرة الريم في المراحل النهائية من التسليم وجاهز للإطلاق في عام 2024، حيث سيعالج 45 مترًا مكعبًا يوميًا من المياه الرمادية لتسهيل ري المسطحات الخضراء المحيطة حول مشروع أبراج ذا بريدج الثلاثة، المرحلة الثانية.
- في عام 2023، وقعت الدار وشركة حديد الإمارات أركان مذكرة تفاهم للتعاون في زيادة استخدام حديد التسليح المستخدم عبر مشاريعنا. وسيعمل حديد التسليح المستخدم على تخفيض انبعاثات ثاني أكسيد الكربون المتعلقة بالصلب بنسبة 60%.
- في عام 2023، وقعت الدار و"سيمكس" مذكرة تفاهم للتعاون في زيادة استخدام الإسممت الأخضر عبر مشاريعنا، حيث يمكن أن يساعدا الإسممت الأخضر في خفض انبعاثات ثاني أكسيد الكربون المتعلقة بالإسممت بنسبة 70%.
- في عام 2023، خصصت شركة الدار مبلغ 2.26 مليون درهم إماراتي لاعتماد 25 أصلًا محددًا بشهادة ليد للممارسات الخضراء (المباني الفائقة، في العمليات والصيانة).
- في عام 2023، استثمرت الدار 500 ألف درهم إماراتي لتركيبة العدادات الذكية في مجمع الريانة السكني كمشروع تجريبي.
- في عام 2023، استثمرت الدار 100 ألف درهم في مشروع تجريبي مع مبادرة "نعمة" لإدارة المستدامة للهدر الغذائي، مما أدى إلى تقليل 33.2 طن من انبعاثات الكربون من خلال الإدارة الفعالة للهدر الغذائي الصادر من ثمانية فنادق مملوكة للدار. وأدى هذا التعاون إلى إنقاذ وإعادة توزيع ما يقرب من 1500 كجم من الأغذية الصالحة للأكل التي جرى عرضها في ست ماكينات بيع مباشر للوجبات والمأكولات يتم التحكم في درجة حرارتها في عفارات الدار وأصولها، مما أدى إلى التبرع بما يقرب من 4000 وجبة.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة (يتبع)

#### الاستدامة في شركة الدار (يتبع)

#### الجانب الاجتماعي

- تمثل النساء 39% من موظفينا المباشرين (زيادة بنسبة 5% مقارنة بعام 2022) وتشغلن 26% من المناصب الإدارية العليا والمتوسطة (زيادة بنسبة 4% مقارنة بعام 2022).
- 42% من موظفينا المباشرين من مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة.
- أظهر جميع متعهدي المقاولات العامة الذين نتعاون معهم تحسناً في الامتثال لممارسات التوظيف منذ الانضمام الأولي بفضل برنامج رعاية العمال المطبق من جانبنا. وأظهرت 84% من مرافق الإقامة تحسناً في الامتثال لقائمتنا المرجعية بالمقارنة بتقييمها الأولي.

#### الحوكمة

- تحسين تقييمات الممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة:
- حققت الدار تصنيفاً متقدماً لمخاطر الاستدامة البيئية والاجتماعية والحوكمة بلغ 15.9 في عام 2023 مقارنة بـ 16.1 في عام 2022.
- تم الحفاظ على تصنيف MSCI للحوكمة البيئية والاجتماعية والحوكمة لشركة الدار لعام 2023 عند "BBB" في عام 2022.
- حافظت شركة الدار على مكانتها الأولى في مؤشر "إس آند بي داوجونز" للاستدامة في القطاع العقاري في منطقة دول مجلس التعاون الخليجي، وعلى كونها ضمن الشريحة الأعلى من بين 299 شركة تم تصنيفها في القطاع العقاري.

#### المسؤولية الاجتماعية لشركتنا

نحن ندرك مسؤوليتنا تجاه مجتمعنا الأوسع من العملاء والمقيمين والزوار والموظفين والجهات المعنية الأخرى، ونهدف إلى تحقيق تأثير إيجابي للجميع، وخلق وتشكيل مجتمعات تزدهر حالياً ومستقبلاً. كما نهدف أيضاً إلى تشكيل حياة أفضل من خلال إيجاد أثر إيجابي وملاموس يثري مجتمعات شاملة وسعيدة وصحية ومرنة من خلال الشراكات الاستراتيجية وتنصب مجالات تركيزنا على: العيش والانتماء والاستدامة، والإبلاغ والتوجيه بشأن عملية صنع القرار والاستثمارات والأهداف الخاصة بالمسؤولية الاجتماعية للشركات لدينا.

- **العيش:** نحن نركز على تعزيز مجتمع صحي وسعيد للجميع من خلال تحسين الجودة الشاملة لحياة المجتمعات في دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.
- **الانتماء:** نحن ملتزمون بتشكيل اقتصاد شامل وسهل الوصول إليه يحرص التنوع ويعزز الإدماج ويرسخ الشعور بالانتماء.

— **الاستدامة:** هدفنا هو بناء مجتمعات مرنة ومبتكرة من خلال تنفيذ طول لتحقيق نتائج تحترم النظام البيئي الديناميكي لدولة الإمارات العربية المتحدة، وتعزيز تحول البلاد إلى مجتمع قائم على المعرفة وتشجيع التوظيف في القوى العاملة.

من خلال مسؤوليتنا الاجتماعية، نهدف الدار إلى خلق قيمة مستدامة للمساهمين والموظفين والموردين والعملاء وشركاء الأعمال والمجتمعات التي تعمل فيها. وفي هذا السياق، شهد عام 2023، ضخ مبلغ **24,449,564.32** درهماً إماراتياً من جانبنا في برامج المسؤولية الاجتماعية للشركات.

#### فيما يلي ملخص لأنشطة المسؤولية الاجتماعية لشركة الدار لعام 2023:

#### العيش: تعزيز الحياة الصحية والسعيدة

انطلاقاً من هدفنا المتمثل في تعزيز الحياة الصحية والسعيدة، فإننا ملتزمون بتضمين استراتيجية التأثير الاجتماعي الإيجابي في مجتمعات الدار وخارجها لتلبية جميع احتياجات الإنسان.

#### الحصول على التعليم الجيد

#### عائلات سعيدة يتمتع أفرادها بالصحة والعافية

#### الحصول على السكن والسلامة

#### برنامج التفوق للمنح الدراسية:

في عام 2022 تم إطلاق برنامج التفوق للمنح الدراسية من قبل شركة الدار للتعليم، وهو بمثابة منارة أمل للأطفال على الصعيدين القومي والعالمي من الأسر ذات الدخل المنخفض. ويهدف توفير الوصول إلى التعليم الجيد، تمكّن المبادرة الطلاب من التفوق الأكاديمي والتفوق في بيئته مدرسية داعمه، وتعزيز التواصل والترابط الأسري. ومنذ إنشائه، ترك البرنامج أثراً إيجابياً في حياة 41 طالباً، ودخل العقبات المالية ومهد الطريق للنجاح الأكاديمي. وفي عام 2023، قبل البرنامج 25 طالباً، من بينهم 19 طالباً عادياً و6 طلاب من ذوي الهمم، مما أدى إلى توسيع نطاقه وتأثيره. وتسلط فصوص النجاح الناشئة عن برنامج التفوق الضوء على قوة التحول بشأن إمكانية الحصول على التعليم في تشكيل المستقبل وتعزيز الشعور بالإنجاز.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (ببيع)

### 15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة (ببيع)

#### المسؤولية الاجتماعية لشركتنا (ببيع)

**الاستثمار الدار في سندات بدايات ذات الأثر الاجتماعي:** بصفتها من المستثمرين في عقود الأثر الاجتماعي، تركز شركة الدار على دعم الأسر في المراحل الأولى من الطلاق أو ما بعد الطلاق. وتشمل الأهداف الأساسية تمكين الآباء من خلال استراتيجيات لتحقيق رفاهية إيجابية للطفل وتقليل الصراع بين الوالدين. وتشمل الموضوعات التي يغطيها البرنامج فهم تأثير الطلاق على الأطفال، وتحسين مهارات التواصل، وتعزيز الوعي بالتربية المشتركة، وتوفير استراتيجيات التكيف مع التوتر العائلي. ويتألف الجمهور المستهدف من الآباء والأمهات الذين يخضعون للطلاق أو الانفصال، والأطفال الذين تتراوح أعمارهم بين 8-8 سنوات، والمقيمين والمواطنين في أبوظبي، ويخدم المتحدثين باللغتين العربية والإنجليزية. وفي عام 2023، استفاد من البرنامج 57 أمًا و12 أبًا و163 طفلًا من تسع جنسيات مختلفة. وتماشى هذه المبادرة مع التزام الدار بالتأثير الاجتماعي ورفاهية المجتمع، وتعزيز بيئة إيجابية للعائلات التي تواجه تحديات الطلاق والمساهمة في مرونة الأطفال ونموهم الإيجابي خلال هذه المرحلة الانتقالية.

ترعى الدار بفخر افتتاح الفرع الخارجي الثاني لـ "مقهى النحلة" لأصحاب الهمم، مما يدل على التزامنا بدعم تمكين الأفراد الموهوبين، وخاصة أصحاب الهمم. ونعتمد أن مشاركتهم النشطة في الاقتصاد لا توفر لهم مقاصدهم فحسب، بل تساهم أيضًا في الاقتصاد الإماراتي على نطاق أوسع. وتوفر فرص التوظيف في المهنة فرصة فريدة لتنمية المهارات وخبرات العمل القيمة.

#### الانتماء - مجتمعات شاملة ويمكن الوصول إليها

نحن ملتزمون بتشكيل اقتصاد شامل وسهل الوصول إليه يحتضن التنوع ويعزز الإدماج ويرسخ الشعور بالانتماء.

تمكين أصحاب الهمم

حملات إغاثة للمجتمعات  
الضعيفة

تحسين رعاية العمال الحرفيين

#### خارطة طريق الدار لإمكانية الوصول

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

- تم تصميم خارطة طريق الدار لإمكانية الوصول والإدماج في عام 2023، لمساعدة الدار على أن تصبح شاملة تمامًا ويمكن الوصول إليها من قبل موظفيها ومجتمعها بحلول عام 2030. وبدأنا بتشغيل برامج تجريبية داخلية متعددة في عام 2023 على مستوى الشركة لضمان استعدادنا للتوسع وزيادة النطاق في السنوات القادمة.
- تنمية قدرات المواهب، وفرنا التدريب على القيادة الشاملة بالشراكة مع مؤسسة سدرة لـ 30 موظفًا من جميع أنحاء المجموعة، من خدمة العملاء والضيافة وإدارة المجتمعات وتكنولوجيا المعلومات وإدارة المكاتب والمزيد من الإدارات من جميع أنحاء المجموعة. وقد تم ذلك لضمان استعداد القوى العاملة لدينا لتقديم تجارب قوية وشاملة لجميع موظفينا الجدد من الأشخاص ذوي الهمم.
- التدريب الداخلي للأشخاص ذوي الهمم: تم تقديم برنامج تجريبي بالتعاون مع مؤسسة بترفلاي (النظام البيئي الشامل للتوظيف) وجامعة زايد خلال فصل الصيف لجذب الطلاب ذوي الهمم لمساعدتنا على تقييم عملياتنا وبيئتنا القياسية وتحسين إمكانية الوصول بشكل عام.

وقد تم تصميم هذه المبادرات لمساعدة شركة الدار في أن تصبح سهلة الوصول لقوى عاملة متنوعة، الأمر الذي سيمكن بعد ذلك من تصميم وتقديم تجارب شاملة وسهلة الوصول لعملائنا.

#### دعم القطاع الثالث لأصحاب الهمم - الانتماء:

##### الأولمبياد الخاص الإماراتي

يسر شركة الدار تجديد الشراكة الاستراتيجية مع الأولمبياد الخاص الإماراتي، وتمديد جهودنا التعاونية حتى عام 2025. منذ شراكتنا الأولى في عام 2019، عملت الدار بفخر كشريك عقاري رسمي للأولمبياد الخاص الإماراتي، حيث قدمت دعمًا شاملًا لعمليات الفريق وبرامجه المتنوعة في الرياضة والصحة والتعليم.

97	مجلس الإدارة
99	فريق الإدارة التنفيذية
101	تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة (يتبع)

#### المسؤولية الاجتماعية لشركتنا (يتبع)

#### العناصر الرئيسية للشراكة الاستراتيجية:

تمكين أصحاب الهمم: تظل الشراكة الاستراتيجية مكرسة للنهوض بتمكين أصحاب الهمم من خلال برامج الإثراء. الدعم الشامل: تماشياً مع التزامنا، ستواصل الدار تقديم الرعاية للأولمبياد الخاص الإماراتي، ومساحة مكتبية مخصصة، وخدمات الدعم الأساسية.

وتؤكد هذه الشراكة المتجددة التزام الدار المستمر بالمسؤولية الاجتماعية للشركات ورفاهية المجتمع. وتتطلع الدار إلى التعاون المستمر مع الأولمبياد الخاص الإماراتي، حيث تسعى معاً لإحداث فرق إيجابي في حياة أصحاب الهمم والمساهمة في إنشاء مجتمعات شاملة وداعمة حقاً.

#### شبكة مؤسسة بترفلاي للمنظومة الشاملة للتوظيف

تفخر الدار بالمشاركة في مؤسسة بترفلاي، وهي عضو أساسي في المنظومة الشاملة للتوظيف في أبوظبي وتقوم بتسهيلها هيئة "معاً". ونعد هذه المبادرة بمنصة تعاونية توحد أصحاب العمل في القطاع الخاص، ونعزز بيئة مواتية لتبادل أفضل الممارسات وتبادل المعرفة في مجال التوظيف الشامل. وفي إطار هذه المبادرة تشارك الدار بنشاط في المناقشات والمبادرات التي تهدف إلى تعزيز التنوع والشمولية بين القوى العاملة، بما يتماشى مع التزامنا بمبادئ حوكمة الشركات التي تعطي الأولوية لتكافؤ الفرص والمسؤولية الاجتماعية.

تساهم مؤسسة بترفلاي، بدعم من هيئة "معاً"، مساهمة فعالة في تعزيز ممارسات التوظيف الشامل بين كيانات القطاع الخاص في أبوظبي. وتعكس مشاركة الدار في هذه المبادرة ثقتنا في أن نكون مشاركون نشيطاً في تعزيز ثقافة ترسيخ مكان العمل الذي يحتضن التنوع ويوفر فرصاً متساوية للجميع. ومن خلال كوننا جزءاً من هذه المبادرة التعاونية، فإننا نساهم في الحوار المستمر حول ممارسات التوظيف الشامل، مما يضمن أن إطار حوكمة الشركات لدينا يعكس مبادئ العدالة والمساواة والتأثير الاجتماعي.

وبصفتها عضواً في مؤسسة بترفلاي ضمن مبادرة التوظيف الشامل، فإن التأثير الذي تتمتع به شركة الدار يؤهلها للمساهمة في تطوير ونشر حالات الممارسات الجيدة. ولا يعزز هذا الجهد الجماعي التزامنا بخلق بيئة عمل شاملة فحسب، بل يؤكد أيضاً دورنا كشركة مواطنة مسؤولة تعمل بنشاط على تشكيل الخطاب الأوسع حول التوظيف الشامل داخل مجتمع الأعمال في أبوظبي.

#### تعاون الدار مع مؤسسة زايد العليا لرعاية أفتتاح الفرع الثاني لـ "مقهى النحلة"

ترعى الدار بفخر أفتتاح الفرع الثاني لـ "مقهى النحلة"، تجسيداً لالتزامنا بدعم تمكين الأفراد الموهوبين، وخاصة من ذوي الهمم. ونعتقد أن مشاركتهم النشطة في الاقتصاد لا توفر لهم مقاصدهم فحسب، بل تساهم أيضاً في الاقتصاد الإماراتي على نطاق أوسع. وتوفر فرص التوظيف في المهنة فرصة فريدة لتنمية المهارات وخبرات العمل القيمة.

#### حملات إغاثية مع الهلال الأحمر الإماراتي

#### وسعت الدار بشكل كبير شراكتها مع الهلال الأحمر الإماراتي

مما يجسد المسؤولية الاجتماعية القوية للشركات. ويشمل التعاون تبرعاً بقيمة مليون ونصف درهم إماراتي لحملة سنوية تستفيد منها الأسر المحتاجة في غزة والمشاركة الفعالة في العديد من مشاريع الهلال الأحمر الإماراتي على مدار العام. ويمتد دعم الدار إلى المبادرات التي جرى إطلاقها خلال شهر رمضان وحملات العيد وتمكين رائدات الأعمال من خلال الشراكات مع الغدير للحرف ولقمة غورميه. وبالإضافة إلى ذلك، تبرعت الدار بـ 127 جهاز حاسوب محمول للحملة السنوية لهيئة الهلال الأحمر الإماراتي، مؤكدة التزامها بتعزيز تعليم الطلاب المحتاجين والأيتام والأفراد ذوي الهمم. وعلاوة على ذلك، تم التبرع بحوالي 1700 لعبة إلى مشروع "حفظ النعمة" من خلال الهلال الأحمر الإماراتي، مما يسלט الضوء على تقاني الدار في تعزيز رفاهية المجتمع. وبشكل عام، تُظهر هذه المبادرات التزام الدار بالمسؤولية الاجتماعية للشركات وإحداث تأثير إيجابي على حياة المحتاجين.

مجلس الإدارة	97
فريق الإدارة التنفيذية	99
<b>تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية</b>	<b>101</b>

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة (يتبع)

#### حملات إغاثية مع الهلال الأحمر الإماراتي (يتبع)

#### توزيع وجبات الإفطار على العمال

خلال شهر رمضان المبارك في عام 2023، دخلت شركة الدار وفرق المشاريع والضيافة في شراكة مرة أخرى لإعداد وتقديم وتوزيع وجبات الإفطار للعاملين في سلسلة التوريد الخاصة بنا. وتم إعداد أكثر من 14,000 وجبة وتسليمها إلى العمال في العديد من مواقع مشاريعنا. وتم توزيع المواد الغذائية أسبوعيًا، بدعم من متعهدي المقاولات العامة ومستشاري إدارة المشروع والعاملين في كل موقع.

وفي عام 2021، عندما أطلقنا مبادراتنا لتقديم وجبات الإفطار خلال شهر رمضان المبارك ووزعنا 4,500 وجبة. في صميم التزامنا، تعهدنا بزيادة عدد الوجبات بنسبة 50% في عام 2022 وبالفعل قمنا بتوزيع 7,500 وجبة طعام شهية، مما يؤكد تفانينا ليس فقط في تحقيق أهدافنا بل تجاوزها وتعزيز تأثيرنا.

#### الاستدامة: مجتمعات مرنة ومبتكرة

هدفنا هو بناء مجتمعات مرنة ومبتكرة من خلال تنفيذ حلول لتحقيق نتائج تحترم النظام البيئي الديناميكي لدولة الإمارات العربية المتحدة، وتعزيز تحول البلاد إلى مجتمع قائم على المعرفة وتعزيز المواهب المحلية.

تمكين المؤسسات  
الاجتماعية

تعزيز المواهب الوطنية  
الإماراتية

توعية المجتمع  
والشباب

**تدعم الدار بفخر مشروع قرى الإمارات**، وهي مبادرة بقيمة مليار درهم أطلقتها دولة الإمارات العربية المتحدة في عام 2021 من أجل التنمية المستدامة. ويركز المشروع على خمس مسارات تنمية، تشمل البنية التحتية، وتنسيق القرى، وتنمية الوعي التاريخي، والمشاريع التجارية، والحملات الإعلامية. ويهدف المشروع إلى إنشاء اقتصاد جزئي في 10 قرى، ويسعى إلى زيادة مشاركة المجتمع ومشاركة القطاع الخاص والتعاون بين الحكومات الاتحادية والمحلية. ويهدف المشروع الأول في منطقة "فدفع" إلى تعزيز السياحة وتنقيف الشباب والكشف عن الاكتشافات الأثرية الفريدة، مثل القطع الأثرية المعروضة في متحف الفجيرة. وتتمتع المنطقة أيضًا بمزايا اقتصادية، تشمل محطة للطاقة بقيمة 10 مليارات دولار. ويتمشى مشروع قرى الإمارات مع هدف دولة الإمارات العربية المتحدة المتمثل في نموذج التنمية المستدامة، والاستفادة من الموارد الإقليمية، وترويج السياحة، وتعزيز المشاركة المجتمعية. وتمثل هذه المبادرة خطوة رئيسية في تحقيق رؤية دولة الإمارات العربية المتحدة لمستقبل مستدام وناجح.

**تعزيز المواهب الوطنية الإماراتية:** بصفتها شريكًا استراتيجيًا رسميًا لصندوق الوطن، دعمت الدار المشاريع البحثية المحلية التي تركز على حل التحديات البيئية والاجتماعية، ودعم رواد الأعمال المحليين، وصقل وتطوير المواهب المحلية الشابة من خلال برامج مخصصة.

**دعم رواد الأعمال المحليين:** في إطار جهودنا المبدولة لتمكين الاقتصاد المحلي الدائري، نقوم بتمكين رواد الأعمال المحليين من خلال شراء خدماتهم ومنتجاتهم، ومن الأمثلة على ذلك العمل مع شركة "كاشن آر تس"، وهي شركة إماراتية لتطوير ألعاب لوحية لتصميم اللعبة اللوحية لشركة الدار التعليمية بشأن الاستدامة التي تم إطلاقها خلال مؤتمر الأمم المتحدة المعني بتغير المناخ (COP28).



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

## في هذا القسم

97 مجلس الإدارة  
99 فريق الإدارة التنفيذية  
101 تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية

## 16 معلومات عامة

## 1-16 أداء سهم الشركة خلال العام 2023

شهد التداول على أسهم الشركة حركة نشاط قوية خلال العام 2023، ويبيّن الجدول التالي لمحةً عاقة عن سعر سهم الشركة في نهاية كل شهر من السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023:

التاريخ	الافتتاح (درهم إماراتي)	السعر الأعلى (درهم إماراتي)	السعر الأدنى (درهم إماراتي)	الإغلاق (درهم إماراتي)	الكمية (سهم)	القيمة (درهم إماراتي)	التغيّر	
							عدد الصفقات	بالدرهم %
يناير 2023	4.440	4.60	4.15	4.36	321,178,306	1,413,137,355.62	18,626	(0.070)
فبراير 2023	4.390	4.79	4.33	4.70	265,125,591	1,223,233,984.87	12,409	0.340
مارس 2023	4.69	4.91	4.39	4.65	287,600,778	1,346,767,030.81	13,524	(0.050)
أبريل 2023	4.62	5.48	4.62	5.40	230,822,851	1,169,424,241.90	11,645	0.750
مايو 2023	5.36	5.54	5.00	5.10	142,681,366	741,636,700.45	14,110	(0.300)
يونيو 2023	5.10	5.21	5.03	5.09	84,801,119	433,246,842.60	10,957	(0.010)
يوليو 2023	5.10	5.38	5.06	5.17	114,831,505	598,998,461.89	11,162	0.080
أغسطس 2023	5.22	5.45	5.07	5.26	134,324,915	706,849,359.26	15,088	0.090
سبتمبر 2023	5.28	6.01	5.22	5.76	208,953,360	1,175,115,204.51	19,822	0.500
أكتوبر 2023	5.79	6.00	4.76	5.20	258,390,656	1,394,952,885.32	31,500	(0.560)
نوفمبر 2023	5.27	5.78	5.13	5.72	180,950,655	1,020,630,978.55	18,305	0.52
ديسمبر 2023	5.71	5.71	5.15	5.35	116,790,290	623,384,839.09	13,059	(0.370)

(Source: Abu Dhabi Securities Exchange (ADX)

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

الحوكمة

في هذا القسم

97

مجلس الإدارة

99

فريق الإدارة التنفيذية

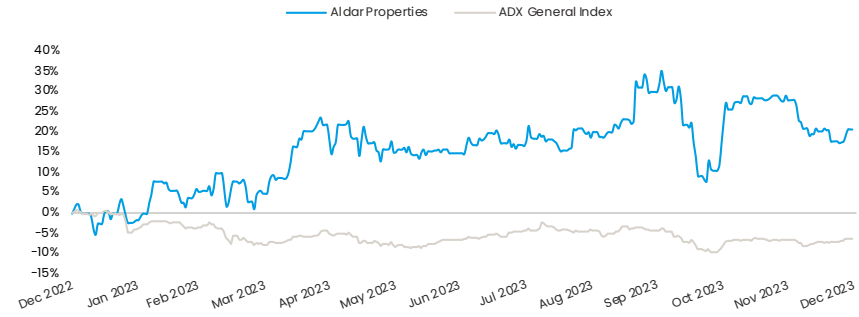
تقرير الحوكمة عن السنة

101

المنتهية

## 16 معلومات عامة (يتبع)

2-16 الأداء المقارن لسهم شركة الدار العقارية مع المؤشر العام للسوق ومؤشر القطاع خلال العام 2023  
يُبين الرسم البياني التالي الأداء المقارن لسهم الشركة مع المؤشر العام للسوق ومؤشر قطاع العقار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023:



## 3-16 بيان توزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2023 (أفراد - شركات - حكومات) مصنفة على النحو

التالي: (محلي - خليجي - عربي - أجنبي)

يُبين الجدول التالي توزيع ملكية المساهمين في شركة الدار العقارية (أفراد - شركات - حكومات) مصنفة على النحو التالي: (محلي - خليجي - عربي - أجنبي) كما في 31 ديسمبر 2023:

المستثمر / المساهم	نوع العميل	نسبة الملكية في رأس المال حسب الفئة	المجموع
محلي	حكومي	%2.55	%77.37
	شركات	%63.64	
	أفراد	%11.18	
خليجي	حكومي	%0.03	%1.51
	شركات	%1.33	
	أفراد	%0.16	
عربي	حكومي	%0.00	%0.42
	شركات	%0.07	
	أفراد	%0.35	
أجنبي	حكومي	%0.00	%20.71
	شركات	%20.37	
	أفراد	%0.34	
<b>المجموع</b>		<b>%100</b>	<b>%100</b>

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 16 معلومات عامة (يتبع)

#### 4-16 نظرة عامة على المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2023

يبين الجدول التالي المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2023:

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
شركه المعمره دايفيرسيفايد جلوبال هولدنغ	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	625,293,766	7.95%
سوجنو تري - شركة الشخص الواحد ذ م م	500,000,000	6.36%

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

#### 5-16 بيان توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 31 ديسمبر 2023

يبين الجدول التالي توزيع المساهمين في شركة الدار العقارية وفقاً لحجم الملكية كما في 31 ديسمبر 2023:

ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
أقل من 50,000	41,809	111,389,900	1.42%
من 50,000 إلى أقل من 500,000	1,482	271,306,849	3.45%
من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	596	891,791,468	11.34%
أكثر من 5,000,000	147	6,588,141,386	83.79%
<b>المجموع</b>	<b>44,034</b>	<b>7,862,629,603</b>	<b>100%</b>

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

### 6-16 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 - 2023 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 الانساق 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 عالي من الإفصاح والشفافية والتفاعل مع الأسواق.

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

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

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

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 16 معلومات عامة (يتبع)

#### 6-16 ضوابط علاقات المستثمرين الخاصة بالشركات المدرجة (يتبع)

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 والمحاسبة والعلاقات العامة، والمعرفة الكاملة بأنشطة الشركة والفرص المتاحة لها، والملقن بالمتطلبات القانونية والتشريعية ذات الصلة والصادرة عن الجهات المختصة، كما لديهم المهارة والمقدرة على التفاعل مع العملاء وتزويدهم بالمعلومات الفورية 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 2023 بعقد سلسلة من الاجتماعات مع شريحة واسعة من المساهمين الحاليين والمستثمرين المحتملين على المستويين المحلي والعالمي، لتعزيز الوعي والدراية بمشاريع الشركة ومركزها المالي، على وجه يعزز من الثقة بأداء الشركة ومشاريعها ومحفظتها المتنوعة، إلى جانب آفاق التوسع والنمو المستقبلية التي تستهدفها الشركة.

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

مسؤول إدارة علاقات المستثمرين	السيد/ بامبلا شاهين
	وسائل التواصل
هاتف	00971 2 8105555 00971 2 8106585
فاكس	00971 2 8105550
ص.ب.	51133 - أبوظبي
البريد الإلكتروني	ir@aldar.com
العنوان	الدار سكوير - جزيرة ياس - أبوظبي

### 7-16 القرارات الخاصة التي تم اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2023، 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.

تضمن جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية لشركة الدار العقارية ش.م.ع الذي انعقد بتاريخ 16 مارس 2023 بندين إثنين 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 2023، 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 المائتين (2021 و 2022)، 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 بموجب قرار خاص في اجتماع الجمعية العمومية للشركة، فقد قامت الشركة بمباشرة التدابير اللازمة لاستيفاء الإجراءات والمتطلبات القانونية اللازمة لتفعيل هذا القرار، وتعديل النظام الأساسي الخاص بالشركة، ونشره في الجريدة الرسمية، كما تم التواصل مع الإدارات المعنية لدى هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية إلى حين إتمام التطبيق والتنفيذ الفعلي لهذا القرار.

- الموافقة على تعديل المواد التالية: (15.2) و (18.2) و (28) و (29) و (39) من النظام الأساسي الخاص بشركة الدار العقارية ش.م.ع، بما يتوافق مع المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية، والقوانين والأنظمة المعمول بها، بشرط الحصول على موافقة الجهة المختصة.

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

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 16 معلومات عامة (يتبع)

#### 8-16 مقرّر اجتماعات مجلس إدارة الشركة وتاريخ تعيينه

تؤمن شركة الدار العقارية ش.م.ع ومجلس إدارتها وإدارتها التنفيذية بالدور الذي يلعبه مقرّر اجتماعات مجلس الإدارة في تنظيم أعمال مجلس الإدارة واللجان المبنية عنه، والتنسيق المستمر للأموال 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 لتوحيدها واعتمادها، إلى جانب دوره الفعّال في تنسيق التواصل بين إدارات الشركة المختلفة فيما يخص القرارات الصادرة عن المجلس ولجانه، لضمان التنفيذ الأمثل لهذه القرارات. إلى جانب الدور الذي يقوم به مقرّر المجلس في تحقيق التواصل المستمر مع أعضاء المجلس، وتوفير المعلومات والمتطلبات المختلفة الخاصة بهم، على وجه يضمن قيامهم بدورٍ فعّال أثناء قيامهم بمهامهم كأعضاء في مجلس إدارة الشركة، وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة والقرارات المقرّرة والمعمول بها.

#### وتتمثل أبرز المهام التي يتولاها مقرر الشركة في الآتي:

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

تمّ تعيين السيد "محمد حاتم عبدالرحمن" مقرّراً للشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2020/04) الذي انعقد بتاريخ 12 أغسطس 2020، ويتمتع السيد "محمد حاتم عبدالرحمن" بخبرة عملية في مجال الأعمال القانونية وشؤون الامتثال والاندباط المؤسسي لمدة تناهز الـ 16 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 2023

شهد العام 2023 إقبالاً ملموساً على مبيعات الوحدات السكنية في كافة المشاريع التي تقوم شركة الدار العقارية ش.م.ع بتطويرها، وجاء ذلك بدعم من فلة 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 2023 ما يلي:

#### الدار ودايموند ديفيلوبرز توفران أسلوب عيش جديد في أبوظبي مع إطلاق المدينة المستدامة - جزيرة باس

بتاريخ 06 يناير 2023، أطلقت الدار العقارية بالشراكة مع "دايموند ديفيلوبرز" مشروع "المدينة المستدامة - جزيرة باس"، وهي مجمع مستدام يوفر أسلوب حياة جديد للمقيمين في أبوظبي. ويرتكز هذا المشروع على نقاط القوة ذاتها التي تتمتع بها المدينة المستدامة في دبي، حيث يشجع قاطنيه على المشي عبر مساحاته الخضراء المفتوحة وممراته الهادئة ومزارعه المجتمعية النظرة.

#### الدار تعزز مكانتها الرائدة في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات برفع تصنيفها ضمن ثلاثة

##### مؤشرات عالمية

بتاريخ 09 يناير 2023، أعلنت شركة الدار العقارية عن تحسن تصنيفاتها السنوي في الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ضمن 3 مؤشرات عالمية رئيسية مع استمرار تحقيق المكاسب نتيجة لدمج الشركة لممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في نموذج تشغيلها، وجاء نجاح الدار في الارتقاء بتصنيفات مؤشرات "ساستيناالبيكس" و"مورجان ستانلي كابيتال إنترناشيونال" و"داو جونز للاستدامة" بفضل التحسن الذي طرأ على ممارسات الكشف عن البيانات والحوكمة وإدارة المخاطر، إلى جانب تحسن سلسلة التوريد وإدارة البيئة.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 16 معلومات عامة (يتبع)

#### 9-16 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2023 (يتبع)

**الدار العقارية تعلن استقالة جريج فيور الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة للمجموعة وتكليف فيصل فلكتاز بمهام الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة بالإضافة إلى عمله**  
بتاريخ 11 يناير 2023، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن استقالة جريج فيور من منصبه كرئيس تنفيذي للشؤون المالية والاستدامة للمجموعة سعياً وراء فرصة أخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة.

#### الدار العقارية تعزز مكانتها الرائدة في مواجهة التغيّر المناخي باعتماد خطة شاملة لإزالة الكربون من أنشطتها ومحفظة أصولها

بتاريخ 12 يناير 2023، أعلنت الدار العقارية عن إطلاق خطة صافي الانبعاثات الصفري والتي تتضمن الالتزام بالتحول إلى شركة خالية من الانبعاثات الكربونية ("بتحقيق صافي انبعاثات صفري") ضمن نطاقات الانبعاثات الدفينة 1 و2 و3 بحلول العام 2050، وبما يتسجم مع أهداف اتفاقية باريس للمناخ والمبادرة الاستراتيجية الوطنية للحياد المناخي 2050. وقد حددت الدار جُملةً من الأهداف لتخفيض الانبعاثات لعام 2030 وبما يتسجم مع علم المناخ، والتي بموجبها ستحقق الشركة صافي صفري من انبعاثات الغازات الدفينة ضمن النطاق 1 و2 مع تسجيل انخفاض بنسبة 45% في كثافة انبعاثات الغازات الدفينة ضمن النطاق 3 وفقاً لخطة الأساس للبصمة البيئية في عام 2021 للشركة.

#### الدار و"دايموند ديفيلوبرز" يبيعان كافة وحدات المرحلة الأولى لمشروع "المدينة المستدامة - جزيرة ياس" خلال 24 ساعة

بتاريخ 22 يناير 2023، نجح مشروع "المدينة المستدامة - جزيرة ياس"، الذي أطلقته شركة الدار العقارية ("الدار") بالشراكة مع "دايموند ديفيلوبرز"، ببيع جميع الوحدات السكنية للمرحلة الأولى في غضون 24 ساعة فقط من طرحها للبيع. وبلغت قيمة مبيعات المرحلة الأولى لهذا المجتمع المرتكز على الاستدامة أكثر من 1 مليار درهم، الأمر الذي دفع الشركة إلى طرح بقية وحدات المشروع للبيع، وتشمل 352 منزل تاون هاوس وسفحة سكنية.

#### الدار توتّبع مخزونها الاستراتيجي من الأراضي في أبوظبي عبر الاستحواذ على جزيرة الفاهد

بتاريخ 31 يناير 2023، أعلنت شركة الدار العقارية استحواذها على جزيرة الفاهد التي تمتد على مساحة 3.4 مليون متر مربع وتقع على طريق الشيخ خليفة بن زايد (E12) الذي يربط بين الجهتين الأبرز في أبوظبي، جزيرة ياس وجزيرة السعديات.

#### الدار بشراكة استراتيجية مع دبي القابضة تدخل سوق دبي العقاري

بتاريخ 02 فبراير 2023، أبرمت الدار العقارية، ودبي القابضة، اتفاقية إلزامية مشتركة لتطوير مشاريع جديدة توفر تجارب سكنية متميّزة ضمن موافق رئيسية في دبي. تمثل هذه الاتفاقية المهمة دخول الدار إلى سوق العقارات عالية الأداء في دبي، في إطار مساعيها المستمرة نحو التوسع داخل الأسواق الجديدة، كما تشكل إضافة كبيرة إلى محفظة مشاريع الدار قيد التطوير، بعد استحواذها مؤخراً على جزيرة الفاهد في أبوظبي، بالإضافة إلى مشروعها التطويري الجديد على الواجهة البحرية في رأس الخيمة.

#### الدار العقارية تكشف عن مجموعة جديدة من مشاريعها التطويرية بإطلاق مشروع "منارة ليفنج" في جزيرة السعديات

بتاريخ 06 فبراير 2023، أعلنت شركة الدار العقارية عن إطلاق مشروع "منارة ليفنج"، وهو مشروع سكني جديد يؤمّن لقاطنيه أساليب معيشة عصرية وطموحة في قلب المنطقة الثقافية بجزيرة السعديات في أبوظبي. وسيوفر المشروع للعملاء من مختلف الجنسيات فرصة مميزة للعيش والاستثمار في إحدى أبرز الوجهات التي تطورها الدار، والذي سيضم 237 منزلاً بالقرب من منارة السعديات؛ الوجهة الثقافية الحافلة بالمعارض الفنية وورش عمل وعروض الأداء على مدار العام. علاوةً على ذلك، يقع المشروع على مقربة من العديد من الجهات الرئيسية، بما فيها أحد أفضل الشواطئ في دولة الإمارات، والمطاعم والمرافق المجتمعية النابضة في ممشي السعديات و"سول بيتش"، بالإضافة إلى 5 متاحف استثنائية، و"بيت العائلة الإبراهيمية"، ومدرسة "كرانلي أبوظبي"؛ إحدى أفضل المدارس في الإمارة.

#### الدار العقارية ووزارة التغير المناخي والبيئة تطلقان تعهد مناخي للقطاع العقاري دعماً لمبادرة الإمارات الاستراتيجية لتحقيق الحياد المناخي

بتاريخ 08 مارس 2023، استضافت شركة الدار العقارية ووزارة التغير المناخي والبيئة مؤخراً اجتماع "الحوار الوطني للطموح المناخي" والذي شهد توقيع 29 شركة عاملة في نشاطات مختلفة في قطاع العقارات والإنشاءات من جميع أنحاء الدولة على التعهد المناخي للقطاع العقاري ("التعهد")، التابع لشركة الدار ووزارة التغير المناخي والبيئة.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 16 معلومات عامة (يتبع)

#### 9-16 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2023 (يتبع)

**الدار تجدد شراكتهما الاستراتيجية مع الأولمبياد الخاص الإماراتي لمواصلة دعم أصحاب الهمم**  
بتاريخ 09 مارس 2023، أعلنت شركة الدار العقارية ومؤسسة الأولمبياد الخاص الإماراتي عن تجديد شراكتهما الاستراتيجية إلى عام 2025. وكانت الدار قد دخلت في شراكة رسمية مع المؤسسة منذ عام 2019 لتقديم الدعم الواسع لأعمال الأولمبياد وبرامجه الرياضية والصحية والتعليمية. وتم توقيع مذكرة تجديد الشراكة بين طلال الذيابي، الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية، وطلال الهاشمي، المدير الوطني لمؤسسة الأولمبياد الخاص الإماراتي. وستواصل الشراكة الاستراتيجية تمكين أصحاب الهمم من خلال برامج الإثراء. وكجزء من التعاون، ستقدم الدار خدمات الرعاية للأولمبياد فضلاً عن المساحات المكتبية وخدمات الدعم؛ فيما سيحظى موظفو الشركة بمجموعة متنوعة من فرص التطوع في فعاليات الأولمبياد.

#### الدار العقارية تثري المشهد الحضري في منطقة الشامخة بإطلاق مشروعها التطويري الجديد "ريمان ليفينج"

بتاريخ 14 مارس 2023، أعلنت الدار العقارية عن إطلاق مشروعها السكني الجديد "ريمان ليفينج" الذي يتميز بتصميم عصري فريد ضمن مجمع "الريمان" الذي تطوره الشركة في منطقة الشامخة في أبوظبي.

#### الدار العقارية تؤكد في تقريرها للاستدامة للعام 2022 على أهمية التعاون لتحقيق أهداف المناخ المنشودة

بتاريخ 15 مارس 2023، أصدرت شركة الدار العقارية ش.م.ع تقرير الاستدامة لعام 2022، وتسلط فيه الضوء على التقدّم الذي أحرزته عبر الركائز الأربع لاستراتيجيتها الخاصة بالاستدامة - المتمثلة في البيئة والاقتصاد والمجتمع والموظفين - بالتزامن مع تقدّمها المستمر نحو بناء مستقبل أفضل وأكثر استدامة.

#### الدار العقارية توقع شراكة مع الهلال الأحمر الإماراتي دعماً للمبادرات الإنسانية

بتاريخ 23 مارس 2023، قامت شركة الدار العقارية وهيئة الهلال الأحمر الإماراتي بتعزيز شراكتهما طويلة الأجل، وذلك بإبرامهما اتفاقية جديدة للتعاون المشترك على مدار عام بهدف دعم الجهود الإنسانية المحلية والدولية.

#### الدار تطلق "ذا سورس" في "سعديات غروف". أول مشروع سكني مصمم لتعزيز جودة الحياة والصحة الشمولية لقاطنيه

بتاريخ 27 مارس 2023، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق عدد محدود من الوحدات السكنية ضمن مشروع "ذا سورس" الذي يوفر أسلوب حياة بمفهوم مبتكر في قلب محقّق "سعديات غروف"، الوجهة الثقافية المميزة للدار. يعتبر "ذا سورس" أول مشروع من نوعه في دولة الإمارات والمشروع الأول لشركة الدار الذي يدعم اللياقة الصحية وجودة الحياة لقاطنيه ليشكل بذلك مجتمعاً سكنياً يضع صحة وعافية المقيمين وسعادتهم في جوهر تصميمه.

#### الدار ومبادلة تطوران مساحات مكتبية على جزيرة الماربه بأبوظبي

بتاريخ 30 مارس 2023، أعلنت الدار العقارية وشركة مبادلة للاستثمار (مبادلة)، عن توقيع عقد مبدئي لتطوير مساحات مكتبية على جزيرة الماربه، وجهة الحياة والأعمال الرائدة في أبوظبي، وتحديدًا ضمن المركز المالي الدولي الحائز على جوائز عالمية، والمنطقة الحرة في سوق أبوظبي العالمي (ADGM).

#### "الدار للاستثمار العقاري" تصدر صكوكاً خضراء لأجل 10 سنوات بقيمة 500 مليون دولار

بتاريخ 18 مايو 2023، نجحت شركة الدار للاستثمار العقاري، بجمع 500 مليون دولار أمريكي عبر إصدار أول صكوك خضراء. تم تحديد معدل ربح الصكوك الخضراء لأجل عشر سنوات عند 4.875% وهو من بين أقل معدلات الربح لأي إصدار شركة في عام 2023. وبناءً عليه، ستكون تكلفة التمويل الفعلية لشركة الدار للاستثمار العقاري أقل بكثير من متوسط السوق نتيجة لاستراتيجية التحوط الاستباقية الناجحة التي تم تنفيذها في عامي 2021 و2022 عندما كانت أسعار الفائدة طويلة الأجل منخفضة جداً ومستقل عقود المقايضات المستقبلية التي نفذتها الشركة معدل الربح الفعلي للإصدار إلى 3.85%. وجاء إصدار الصكوك بعد اجتماعات ثروجية ناجحة مع مستثمرين عالميين، مما أثمر عن تجاوز الطلب عليها حجم المعروض بواقع أربع مرات وسط إقبال كبير من مجموعة واسعة من المستثمرين المحليين والإقليميين والدوليين الذين بلغت القيمة الإجمالية لطلباتهم أكثر من 2.3 مليار دولار أمريكي.

#### الدار العقارية تستحوذ على شركة "بساتين" وتوسع محفظة خدماتها المتنامية

بتاريخ 29 مايو 2023، أعلنت الدار العقارية عن استحواذها على شركة "بساتين" المتخصصة في تنسيق الحدائق مما يوسع نطاق خدمات منصّة "الدار للعقارات" المتكاملة لإدارة الأصول والمرافق. وبموجب هذه الصفقة والتي تبلغ قيمتها 150 مليون درهم، ستتملك الدار حصة أغلبية بنسبة 75%، بينما سيمتلك شريك استراتيجي حصة الـ 25% المتبقية.

#### الدار تطلق مجمعها السكني الأحدث "ذا سورس 2" المؤلّف من 148 وحدة سكنية في سعديات غروف

بتاريخ 80 يونيو 2023، كشفت شركة الدار العقارية عن إطلاق المبنى الثاني ضمن مشروع "ذا سورس"، وهو مجمع سكني جديد يرسي مفهوماً متميزاً لأساليب الحياة الصحية في قلب جزيرة السعديات حيث تلقى الثقافة مع الطبيعة في أبوظبي.

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 16 معلومات عامة (يتبع)

#### 9-16 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2023 (يتبع)

#### الدار والشركة العالمية القابضة ومجموعة "أدنيك" تدمج أعمالها لإدارة العقارات والمرافق ضمن منصة "الدار للعقارات" لتصبح أكبر شركة في القطاع على مستوى المنطقة

بتاريخ 4 يوليو 2023، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع والشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك عن دمج أعمالهم في مجال إدارة العقارات والمرافق ضمن منصة "الدار للعقارات". وبموجب صفقة الاندماج هذه، ستصبح الشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك (التابعة للقابضة ADQ) مستثمرين استراتيجيين في "الدار للعقارات" مع احتفاظ "الدار" بحصة الأغلبية من أسهم المنصة المدمجة.

#### خالد بن محمد بن زايد يطلق مشروع بلغيم السكني بقيمة 8 مليار درهم

بتاريخ 18 يوليو 2023، أطلق سمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي رئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي، مشروع بلغيم السكني المتكامل، والذي يقع شمال شرق جزيرة ياس. وتشرف شركة الدار العقارية "الدار"، بالشراكة مع هيئة أبوظبي للإسكان، على تطوير المشروع الذي تبلغ قيمته التطويرية 8 مليار درهم، في إطار جهود حكومة أبوظبي في تطوير مجتمعات مستدامة ومتكاملة تعزز رفاه المواطن الإماراتي.

#### الدار تريد استثماراتها في محفظتها من أصول التجزئة إلى 1 مليار درهم وتضع خطط تجديد وتوسعة

بتاريخ 25 يوليو 2023، أعلنت الدار العقارية عن بينها استثمار 500 مليون درهم لتجديد اثنين من أبرز مراكز التسوق التابعة لها، وهما الجيمي مول في العين والحمرا مول في رأس الخيمة. ويرفع بذلك هذا الاستثمار من إنفاق الدار على تجديد أصولها الرئيسية من وجهات التجزئة إلى 1 مليار درهم.

#### الدار تعزز محفظتها التعليمية في أبوظبي ودبي والبحرين

بتاريخ 31 يوليو 2023، عززت الدار العقارية استثماراتها في قطاع التعليم بتخصيص أكثر من 350 مليون درهم إضافية، بعدما أعلنت خلال العام الماضي عن التزامها باستثمارات أولية بقيمة 1 مليار درهم في شركة "الدار للتعليم". ويشمل الاستثمار الإضافي توسع "الدار للتعليم" في دبي والمملكة البحرينية بجانب إتمام صفقة استحواذها على مدرسة جديدة في أبوظبي.

#### الدار العقارية تعين فيصل فلكناز رئيساً تنفيذياً للشؤون المالية والاستدامة للمجموعة

بتاريخ 02 أغسطس 2023، عيّنت شركة الدار العقارية فيصل فلكناز رئيساً تنفيذياً للشؤون المالية والاستدامة للمجموعة وذلك في إطار سعي الدار لتعزيز الكوادر الإماراتية ضمن فريق إدارتها العليا. ويأتي هذا القرار عقب تكليفه بمهام الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة في يناير العام الجاري، حيث قاد منذ ذلك الحين الشؤون المالية للمجموعة وعلاقات المستثمرين والخزينة والإستراتيجية والخدمات الرقمية والاستدامة.

#### الدار تطرح مجتمعها السكني الجديد "غاردينيا باي" في جزيرة ياس

بتاريخ 30 أغسطس 2023، أعلنت الدار العقارية عن إطلاق مشروع "غاردينيا باي"، وهو مجتمع سكني جديد يعزز الترابط بين أفراد والطبيعة ويوفر حياة تعكها أجواء الهدوء وسط بيئة حضرية عصريّة بإطلالة على الواجهة البحرية في قلب جزيرة ياس النابضة بالحياة.

#### "سوديك" التابعة للدار تتوسع في مصر بإنشاء فندقين فاخرين ومطاعم ووحدات سكنية بالشراكة مع "نوبو للضيافة"

بتاريخ 01 سبتمبر 2023، كشفت "سوديك"، ذراع التطوير العقاري في مصر التابعة للدار العقارية، عن خطط توسعية شاملة لعلامة الضيافة العالمية "نوبو" داخل مصر، وذلك من خلال إنشاء فندقين فاخرين مع وحدات سكنية فندقية تحمل اسم العلامة التجارية "نوبو" في مشروعين رائدين لشركة سوديك في غرب القاهرة والساحل الشمالي.

#### الدار العقارية تبني المرحلة الأولى من مشروع "غاردينيا باي" خلال 24 ساعة

بتاريخ 08 سبتمبر 2023، أعلنت الدار العقارية بيع ثلاثة مبانٍ ضمن المرحلة الأولى من مشروع "غاردينيا باي" في غضون 24 ساعة فقط من طرحها للبيع. واستحوذ المشترون غير المقيمين على نسبة 23% من إجمالي المبيعات، ما يعكس جاذبية أبوظبي كوجهة مفضلة للعملاء الدوليين، والمقيمون داخل الدولة على نسبة 40% من إجمالي المبيعات، فيما استحوذ المواطنون على نسبة الـ 37% المتبقية. وكانت نسبة 35% من المبيعات من نصيب الإناث، بينما استحوذ الذكور على نسبة 65%. ووصلت نسبة المشترين دون 45 عاماً إلى 71%. ما يعكس جاذبية مشروع "غاردينيا باي" للمشتريين الشباب على وجه الخصوص. وواصلت الدار تنوع قاعدة عملائها حيث بلغت نسبة المشترين الذين يستثمرون للمرة الأولى في مشاريع الدار العقارية نحو 80% من إجمالي مبيعات المرحلة الأولى لمشروع "غاردينيا باي".

#### الدار للعقارات توسع محفظتها بالاستحواذ على "أبوظبي الأول العقارية"

بتاريخ 11 سبتمبر 2023، وشعت "الدار للعقارات"، أكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة، نطاق أعمالها من خلال الاستحواذ على "أبوظبي الأول العقارية"، الشركة المتخصصة بتوفير الحلول العقارية المتكاملة ومقرها دولة الإمارات. وبذلك توسع المنصة محفظتها بضم 22,000 وحدة سكنية ضمن 600 عقار في الدولة.

مجلس الإدارة	97
فريق الإدارة التنفيذية	99
تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية	101

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 16 معلومات عامة (يتبع)

#### 9-16 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2023 (يتبع)

#### شراكة بين الدار العقارية و"نيكي بيتش جلوبال" لإطلاق مشروع سكني فاخر مُطلّ على الواجهة البحرية في رأس الخيمة

بتاريخ 20 سبتمبر 2023، كشفت شركة الدار العقارية عن إبرام شراكة مع "نيكي بيتش جلوبال" ("نيكي بيتش")، شركة الضيافة الفاخرة والمعروفة عالمياً بمجتمعاتها السكنية الراقية وأنديتها الشاطئية ومنتجعاتها الفريدة ذات المفاهيم المبتكرة. وبموجب الشراكة الجديدة، سيتعاون الطرفان في تطوير ثلاثة مبانٍ سكنية تحمل اسم العلامة التجارية "نيكي بيتش" ضمن مجمع كبير على الواجهة البحرية في جزيرة المرجان، ومن المتوقع أن تُطلق مبيعات الوحدات السكنية في وقت لاحق من العام الجاري.

#### "أكاديمية المعمورة البريطانية" التابعة للدار ضمن أفضل ثلاث مدارس عالمياً في مجال العمل البيئي

بتاريخ 25 سبتمبر 2023، احتفلت الدار العقارية بتفويض أكاديمية المعمورة البريطانية، إحدى مدراس شركتها التابعة، "الدار للتعليم"، ضمن ثلاث مدارس في العالم تتنافس على جوائز "أفضل مدارس العالم" عن فئة العمل البيئي. وتعتبر الدار للتعليم مزود الخدمات التعليمية الوحيد في الدولة ومنطقة الشرق الأوسط التي تحجز مقعدها ضمن القائمة النهائية لنسخة هذا العام من هذه الجائزة العالمية المرموقة.

#### "الدار" تسجّل معدلات إشغال قياسية عبر محافظة عقاراتها التجارية من الفئة الممتازة في أبوظبي

بتاريخ 23 أكتوبر 2023، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع تسجيل معدل إشغال بنسبة 97% ضمن محافظتها من العقارات التجارية من الفئة الممتازة، والتي تشمل أربعة أبراج تجارية في سوق أبوظبي العالمي ومبنى HQ والبرج الدولي، مما يشير إلى وجود طلب قوي ومنتام على المساحات المكتبية المتميزة في أبوظبي.

#### الدار العقارية تُطلق "جنان من الدار" أول مشاريعها السكنية في دبي

بتاريخ 26 أكتوبر 2023، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق "جنان من الدار" ("جنان")، مجمعها السكني الأول في إمارة دبي، الذي يقدم توازناً فريداً بين عناصر الطبيعة الخلابة ورفاه فاطنيه وسط أجواء هادئة تساعدهم على اتباع أسلوب حياة نشط وصحي. ويعتبر مشروع "جنان" انطلاقة مميزة للدار نحو سوق دبي، بالشراكة مع "دبي القابضة"، شركة الاستثمار العالمية متنوّعة الأنشطة والتي تمارس أعمالها في أكثر من 13 دولة حول العالم، وتكليلاً لمسيرة نجاحها الطويلة في أبوظبي والتي عزّزتها مشاريع فريدة تشمل إحدى أشهر المجمعات السكنية في جزيرتي السعديات والباس.

#### الدار العقارية تبيع كامل وحدات المرطتين الأولى والثانية من مشروعها السكني الأول في دبي محققاً مبيعات بقيمة 3.1 مليار درهم

بتاريخ 01 نوفمبر 2023، أعلنت شركة الدار العقارية عن نجاحها في بيع كافة الوحدات المطروحة ضمن أولى مشاريعها السكنية في دبي، "جنان من الدار" ("جنان")، حيث طرحت المجموعة 468 وحدة في المرحلة الأولى. واستجابةً للطلب غير المسبوق خلال يوم الطرح، قامت الدار بإطلاق المرحلة الثانية من المشروع والذي يتضمن 318 وحدة إضافية، ليبلغ بذلك إجمالي الوحدات المُباعة 786 فيلا وتاون هاوس بقيمة 3.1 مليار درهم. ويعكس هذا الأداء الجاذبية القوية التي تتمتع بها الدار كخيار مُفضل لمشتري المنازل والمستثمرين.

#### الدار العقارية تُطلق مبيعات المشروع السكني الحصري "نوبو ريزيدنسز" في جزيرة السعديات

بتاريخ 14 نوفمبر 2023، أعلنت شركة الدار العقارية عن إطلاق مبيعات وحدات مشروعها المرتقب "نوبو ريزيدنسز"، الذي يُعتبر أول مشروع سكني فاخر يحمل علامة الضيافة الدولية "نوبو" في منطقة الشرق الأوسط، للمستثمرين والمشتريين من جميع أنحاء العالم.

#### الدار العقارية تطلق مشروعاً سكنياً فاخراً على شاطئ جزيرة المرجان في رأس الخيمة

بتاريخ 21 نوفمبر 2023، أعلنت شركة الدار العقارية عن إطلاق "نيكي بيتش ريزيدنسز"، وهو مجمع سكني جديد في جزيرة المرجان يتميز بإطلالات خلابة على مياه الخليج العربي، ويوفر مجموعة خاصة من التجارب الترفيهية المميزة والتي ستضع تصوّراً جديداً للعيش على الوجهات الشاطئية في الإمارة.

#### الدار تعزز استراتيجيتها توسعها الدولية باستحواذها على شركة التطوير العقاري البريطانية "لندن سكوير"

بتاريخ 01 ديسمبر 2023، أعلنت الدار العقارية ش.م.ع عن استحواذها على كامل أسهم شركة التطوير العقاري "لندن سكوير"، التي تتخذ من العاصمة البريطانية لندن مقراً لها، في أول استحواذ دولي لها خارج منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. تقدّر قيمة الصفقة الإجمالية للشركة بـ 1.07 مليار درهم (230 مليون جنيه إسترليني) وتأتي في إطار استراتيجية الدار الطموحة للتوسع في الأسواق الدولية الكبرى والناضجة بهدف تسريع نمو محافظتها وتنويع مصادر إيراداتها وتعزيز فرص تكامل الأعمال بالإضافة إلى زيادة فرص الاستثمار والمبيعات المتقاطعة. استحواذ الدار على منصة عقارية قائمة ومرموقة سيمكّنها من نقل خبراتها إلى سوق المملكة المتحدة مما سيعزز مكانة المجموعة في سوق العقارات المتنوع في لندن الذي يتمتع بمرورته قوية وجاذبية دائمة بالنسبة للمستثمرين المحليين والدوليين.

مجلس الإدارة	97
فريق الإدارة التنفيذية	99
<b>تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية</b>	<b>101</b>

## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 16 معلومات عامة (يتبع)

#### 9-16 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2023 (يتبع)

**الدار العقارية تباع كافة وحدات المرحلة الأولى من أولى مشاريعها السكنية في رأس الخيمة خلال 48 ساعة**  
بتاريخ 07 ديسمبر 2023. أعلنت الدار العقارية س.م.ع عن بيع كافة الوحدات السكنية ضمن المرحلة الأولى من مشروع "بيكي بيتش ريزيدنسز"; أول المشاريع السكنية للشركة في رأس الخيمة الذي لاقى إقبالاً لافتاً. ونجحت الدار ببيع 420 وحدة شاطئية في المشروع الواقع على شاطئ جزيرة المرجان خلال 48 ساعة فقط من طرحها للبيع بقيمة إجمالية تجاوزت 1 مليار درهم إماراتي.

#### الدار العقارية تطلق أول مشروع "خدمات تبريد" في أبوظبي

بتاريخ 12 ديسمبر 2023، أعلنت شركة الدار العقارية إطلاق مشروع "خدمات التبريد" بهدف خفض بصمتها الكربونية السنوية وفقاً لخط أساس انبعاثاتها من أنظمة التبريد ضمن مجمع الريانة ومشروع القرم الشرقي التابعين لها في أبوظبي، ونسبة تصل إلى 30% على مدار 10 سنوات. ويعتمد هذا المشروع، الذي تديره شركة "جونسون كونترولز"، على حزمة من أفضل ممارسات ترشيد الطاقة بالإضافة إلى مجموعة من الطول التكنولوجية المتطورة بهدف إزالة نحو 26,880 طناً من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون ضمن مشروعين بارزين في محافظة أصول "الدار". وتتسجم هذه المبادرة النوعية مع مستهدفات خطة الدار "صافي الانبعاثات الصفري"، والتي تتضمن هدفاً علمياً يتمثل في تحقيق صافي انبعاثات صفري ضمن النطاقين 1 و2 من غازات الدفيئة بحلول عام 2030. ويدعم مشروع "خدمات التبريد" مستهدفات النطاق 2 من انبعاثات الغازات الدفيئة.

#### شراكة استراتيجية بين مبادلة والدار وأريس لاستثمار مليار دولار في فرص الائتمان العقاري الخاص في أوروبا

بتاريخ 13 ديسمبر 2023، أعلنت شركة الدار العقارية وشركة مبادلة للاستثمار وشركة "أريس مانجمنت" عن إبرام شراكة جديدة بهدف تأسيس منصة جديدة لاستثمار مليار دولار أمريكي في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية في المملكة المتحدة وأوروبا خلال السنوات الثلاث إلى الخمس المقبلة. وبموجب هذه الشراكة، ستمتلك مبادلة في المنصة الجديدة حصة قدرها 50%، في حين ستبلغ حصة الدار 30% وحصة أريس 20%. بالإضافة إلى ذلك، تعزز الدار أيضاً استثمار 100 مليون دولار أمريكي في تعزيز استراتيجية الاستثمار في أسواق الائتمان العقاري الخاص في أوروبا، والتي صاغتها مبادلة وأريس لأول مرة في عام 2021 بهدف التركيز على الديون المضمونة الممتازة مع منح امتياز الأولوية للأصول العقارية المادية، بما في ذلك المكاتب، والوحدات السكنية العائلية، والمنشآت الصناعية، ومرافق التجزئة والضباطة.

#### "الدار" و"تدوير" و"نعمة" و"بوليغرين" في مشروع مشترك للقضاء على نفايات المكبات والعدر الغذائي الناجمة عن الأصول المملوكة والمدارة لـ "الدار" في أبوظبي

بتاريخ 18 ديسمبر 2023، أعلنت شركة الدار العقارية وتدوير ("شركة أبوظبي لإدارة النفايات") وشركة "بوليغرين" العالمية المتخصصة في حلول الاقتصاد الدائري عن مشروع مشترك لإطلاق "إيكولوج" كأول نموذج دائري من نوعه في المنطقة، والذي سيعمل على القضاء على نفايات المكبات الناجمة عن الأصول المملوكة والمدارة في محافظة "الدار" وتحولها إلى موارد قيّمة.

#### "الدار العقارية" تتعاون مع شركة "يلو دوور إنرجي" لإنتاج 34 ميجاوات من الطاقة الشمسية عبر محافظة أصولها ومشاريعها العقارية في الإمارات العربية المتحدة

بتاريخ 19 ديسمبر 2023، أعلنت شركة الدار العقارية إبرام شراكة مع "يلو دوور إنرجي"، الشركة الرائدة المتخصصة في حلول الطاقة المستدامة، لإنتاج الطاقة الشمسية عبر 45 أصلاً عقارياً تابعاً لشركة الدار في الإمارات العربية المتحدة، وذلك تماشياً مع مستهدفات المبادرة الاستراتيجية لتحقيق الحياد المناخي بحلول 2050 واستراتيجية أبوظبي لإدارة جانب الطلب وترشيد استخدام الطاقة 2030.

إلى جانب العديد من الأحداث الجوهرية الأخرى التي تم الإفصاح عنها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية وغير وسائل الإعلام المختلفة في حينه خلال العام 2023.

#### 10-16 نسبة التوظيف في الشركة للسنوات 2021 و 2022 و 2023

قامت شركة الدار العقارية بتبني سياسة تسهم في جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات الوطنية والكوادر المؤهلة التي تسهم بدور أساسي وفعّال في دعم مسيرة الشركة، والتقدم في مشاريعها وأعمالها، على نحو يعزز من إمكانيات الشركة ومواردها، ويسهم في دعم مسيرة التطور التي تشهدها إمارة أبوظبي امتثالاً لنهج قيادتنا الرشيدة، وتبجذ الإشارة في هذا الصدد إلى النجاح الذي حققته إدارة الشركة في رفع نسبة التوظيف خلال العام 2023، ويوضح الجدول التالي نسب التوظيف الخاصة بالشركة للأعوام 2021 و 2022 و 2023.

السنة	2021	2022	2023
نسبة التوظيف	35.30%	42.00%	41.90%

#### 11-16 بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة خلال العام 2023 مع الأطراف ذات العلاقة والتي تساوي 5% أو أكثر من رأسمال الشركة.

لم تقم شركة الدار العقارية س.م.ع بإبرام أي صفقات تبلغ قيمتها ما نسبته 5% أو أكثر من رأسمال الشركة خلال العام 2023 مع الأطراف ذات العلاقة.



## تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 1 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 16 معلومات عامة (يتبع)

#### 12-16 المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2023

تلتزم شركة الدار العقارية بتعزيز الابتكار، باعتباره عنصراً أساسياً يركز عليه نهجنا بأكمله. ووصفتنا جهة فاعلة وبارزة في مجال التطوير العقاري وتملك العقارات وإدارتها، فضلاً عن استثمارنا في محفظة تكنولوجيا العقارات (PropTech) المتنامية، فإننا ندرك أنّ الابتكار حافزاً لتحقيق النمو المستدام، وقوة دافعة للأعمال والاقتصاد على حد سواء.

تكمّن فناعة المجموعة في أهمية تبني المبادرات والمشاريع الرائدة التي تتماشى مع احتياجات المجتمعات المحلية، والعملاء، والمساهمين، والمستثمرين، وموظفينا. ومن خلال هذا الالتزام، تكوّس شركة الدار العقارية جهودها لإنشاء بيئة استثمارية تتسم بالتنافسية والشفافية تهدف إلى تعزيز كفاءة القطاعات التي نعمل فيها. لا يكمن هدفنا في استقطاب رؤوس الأموال فحسب، بل أيضاً في تعزيز الخبرة المهنية في هذه القطاعات. وفي هذا الصدد، ساهمت شركة الدار العقارية بشكل نشط في العديد من المبادرات طوال عام 2023، مع الحفاظ على التنسيق المستمر مع عملائها وشركائها في أوطان من الأفراد والمؤسسات والجهات الحكومية.

لذهاب إلى أبعد من طرح الأفكار وبهدف الابتكار بكل ثقة، نرؤّج على مجالات محددة تتمحور حول قيمنا، وأعمالنا الأساسية، ومجتمعنا المحلي.

واستناداً إلى تحليل مستفيض يتناول الركائز الاستراتيجية لشركة الدار العقارية وطموحاتها في الابتكار، فضلاً عن اتجاهات السوق الخارجية، نوّجه جهودنا في الابتكار إلى المجالات الأكثر صلة، والتي تُظهر إمكانات نمو الأعمال على نطاقٍ واسع، وتتيح لنا خدمة عملائنا. وشملت مجالات أنشطتنا لعام 2023 ما يلي:

- **مشروع Net Zero (صافي الانبعاثات الصفرية)** - دعم تحقيق الأهداف العلمية لشركة الدار العقارية القائمة على إزالة الكربون.
- **الحلول المثلّي** - إيجاد حلول ونماذج أعمال مبتكرة وفعّالة.
- **التطوير الذكي** - وضع تقنيات جديدة تتيح لنا البناء بكفاءة أكبر من دون المساس بالجودة.

وعلى مدار عام 2023، أشرف فريق شركة الدار العقارية المعني بالابتكار على إتمام العديد من مبادرات الابتكار الرئيسية بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر:

### برنامج تسريع الأعمال "سكيل أب" وبرنامج حاضنة الأعمال "منصة":

إنّ "سكيل أب" هو برنامج سنوي لتسريع الأعمال مدته 4 أسابيع لا يمنح حقوق ملكية في المقابل، يساعد الشركات الناشئة في مجال تكنولوجيا العقارات (PropTech) من جميع أنحاء العالم، في الحصول على فرص النمو للموسسة والتوجيه، وفي توسيع شبكة معارفها في دولة الإمارات العربية المتحدة ودول مجلس التعاون الخليجي من خلال الحوافز والشراكات التجارية مع شركة الدار العقارية وغيرها من رواد السوق في المنطقة. واستكمالاً للإصدار الثالث من البرنامج في عام 2023، تم منح ثلاث شركات ناشئة ذات إمكانات عالية، مشاريع تجريبية في مختلف المجتمعات المحلية التي تديرها شركة الدار العقارية.

"المنصة" هو برنامج سنوي لحضانة الأعمال في قطاع التجزئة مدته 8 أسابيع، يتيح للشركات الصغيرة ومتوسطة الحجم التي يقع عليها الاختيار من المنطقة، بالعمل عن كثب مع شركة الدار العقارية، وزيادة معرفتها بالأعمال، وفتح باب الفرص التجارية أمامها ضمن أصول شركة الدار العقارية في قطاع التجزئة. ومع إكمال الإصدار الثالث من هذا البرنامج أيضاً في عام 2023، أبرمت اتفاقية مع ثلاث جهات مميزة في مجال المأكولات والمشروبات تتطلع قدماً لإطلاق خدماتها في أصول شركة الدار العقارية لتوفير خيارات مثلّى لعملاء الشركة.

### مشاريع الابتكار التجريبية:

يدير الفريق المعني بالابتكار برنامج ابتكار مستمر يحقق أقصى استفادة من منظومة شركة الدار العقارية المترابطة للشركات الناشئة، والجهات الموجهة، وأصحاب رؤوس الأموال المغامرين، والشركاء. يتم تحديد فرص المشاريع المحتملة وانتقائها في المسار الابتكاري من خلال عملية منهجية، ويمكن تحويل فرص المشاريع المحتملة ذات الصلة إلى مشاريع تجريبية لاختبار الأثر المحتمل للتقنيات الجديدة وتقييمها على المؤسسة في بيئة خاضعة للرقابة. وفي حال نجاح هذه المشاريع التجريبية، يمكن تطويرها لتشكل حلولاً تهدف إلى مواجهة تحديات الأعمال الحالية. كان هناك 78 مشروعاً تجريبياً نشطاً قيد التحضير في عام 2023 مع أكثر من 20 مشروعاً تجريبياً متعاقداً عليه على مدار العام.

#### التوقيع:

رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر	المدير التنفيذي لإدارة الرقابة الداخلية والامتثال
السيد/ مارتين لي ايدلمان	السيد/ صوفيه العسكري	السيد/ حيدر نجم
اعتماد مجلس الإدارة		
اعتمد من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2024/01) الذي انعقد بتاريخ 09 فبراير 2024		
معالي/ محمد خليفة الميارك الإدارة		

146	<b>تقرير مجلس الإدارة</b>
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	إيضاحات تتعلق
163	بالبيانات المالية الموحدة

## تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

### الأنشطة الرئيسية

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

### النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم 153 حول هذه البيانات المالية الموحدة.

### أعضاء مجلس الإدارة

سعادة/ محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ وليد أحمد المقرب المهيري	النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة
سعادة/ محمد حسن السويدي	النائب الثاني لرئيس مجلس الإدارة
المهندس/ حمد سالم محمد العامري	عضو مجلس الإدارة
السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	عضو مجلس الإدارة
السيدة/ صوفيه عبداللطيف العسكي	عضو مجلس الإدارة
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو مجلس الإدارة

### إبراء ذمة

يرىء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

### بالنيابة عن مجلس الإدارة

**محمد المبارك**  
رئيس مجلس الإدارة  
9 فبراير 2024

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2023، 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 معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

#### اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق ووفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 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 وقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين، ونعتقد بأن بيّات 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. لقد قمنا بمناقشة أمور التدقيق الرئيسية مع لجنة التدقيق، ولكنها لا تشمل جميع الأمور التي تم تحديدها من خلال تدقيقنا والتي تم مناقشتها مع لجنة التدقيق، في الصفحات التالية، فمننا بتوضيح أمور التدقيق الرئيسية التي حددناها، وقمنا بإدراج ملخص بإجراءات التدقيق التي أجريناها لمعالجة تلك الأمور.

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

## البيانات المالية

### في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	<b>تقرير مدقق الحسابات المستقل</b>
147	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
163	

146	تقرير مجلس الإدارة
	<b>تقرير مدقق الحسابات المستقل</b>
<b>147</b>	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
163	

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

### أمور التدقيق الرئيسية

#### تقييم الإستثمارات العقارية

بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة 26,218 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2023 (2022: 23,933 مليون درهم) وبلغ صافي مكاسب القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح أو الخسارة 600 مليون درهم (2022: 443 مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وقامت بتعيين مقيّم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها.

يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه الإستثمارات العقارية باستخدام نهج الدخل للتقييم. بينما تم استخدام منهجية التقييم المبتني للإستثمارات العقارية قيد التطوير.

يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

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.

فمننا بتحديد تقييم الإستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى 3 ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمار العقاري.

راجع إيضاحات 4 و 7 للإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر.

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

فمننا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.

فمننا بتقييم كفاءة المقيّم وقدراته والإطلاع على شروط تعامله مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً لأغراض التدقيق.

فمننا بمطابقة إجمالي التقييم حسب تقرير المقيّمين مع المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الموحد.

فمننا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة للمقيّم على أساس عينة مختارة.

فمننا بمراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل المقيّمين الخارجيين، وفمننا كذلك بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان قد تم تقييم العقارات وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

عندما فمننا بتحديد التقديرات التي تتجاوز المعايير المقبولة، فمننا بمناقشتها مع المقيّمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.

فمننا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد القيم العادلة.

فمننا بإعادة تحديد الدقة الحسابية لتحديد صافي مكاسب القيمة العادلة.

فمننا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

146	تقرير مجلس الإدارة
147	تقرير مدقق الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	إيضاحات تتعلق
163	بالبيانات المالية الموحدة

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

### أمور التدقيق الرئيسية

#### الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات

يتطلب الإعتراف 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 11/3 وإيضاح 4 حول البيانات المالية الموحدة

عندما يتم الإعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد والإعتراف بالإيرادات متناسبة إلى حد الوفاء بالتزامات الأداء في نهاية فترة التقرير.

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.

للحصول على تفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم القيام بها لتحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف به راجع إيضاح 4.

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

قمنا بالإطلاع على الإجراءات التي نفذتها المجموعة للإعتراف بالإيرادات وقياسها فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات.

قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط التي وضعتها المجموعة حول الإعتراف بالإيرادات والقياس من تطوير وبيع العقارات.

قمنا بفحص عينة من العقود مع العملاء لتطوير وبيع العقارات، وقمنا بتحديد تقييم الإدارة لالتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في نقطة زمنية محددة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 - إيرادات من العقود مع العملاء من خلال مراجعة الشروط والأحكام المحددة في العقود.

قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص المستندات الثبوتية.

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 إحساب مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.

قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الجانب مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).



## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	<b>تقرير مدقق الحسابات المستقل</b>
147	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
163	

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

### أمور التدقيق الرئيسية

#### اندماج الأعمال - الاستحواذ على لندن سكوير والتزام

- خلال السنة، استحوذت المجموعة على المنشآت التالية:
- 100% من رأس مال شركة لندن سكوير للتطوير القابضة المحدودة («لندن سكوير») اعتبارًا من 30 نوفمبر 2023 مقابل إجمالي بدل يبلغ 557 مليون درهم. تم الاعتراف بالشهرة بمبلغ 4 مليون درهم نتيجة لهذا الاستحواذ وتمثل زيادة في إجمالي البدل عن القيمة العادلة المؤقتة لصافي الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها البالغة 493 مليون درهم. قامت المجموعة بالاعتراف بموجودات غير ملموسة بمبلغ 10 مليون درهم نتيجة لهذا الاستحواذ والتي لم تكن معترف بها من قبل لندن سكوير. وتشمل هذه الأصول غير الملموسة عقود العملاء.
  - 65,1% من رأس مال شركة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م («التزام») اعتبارًا من 1 يوليو 2023 مقابل إجمالي بدل يبلغ 1,013 مليون درهم. تم الاعتراف بالشهرة بمبلغ 705 مليون درهم نتيجة لهذا الاستحواذ وتمثل زيادة في إجمالي البدل على القيمة العادلة المؤقتة لصافي الموجودات القابلة للتحديد التي تم الاستحواذ عليها البالغة 308 مليون درهم. قامت المجموعة بالاعتراف بموجودات غير ملموسة بمبلغ 161 مليون درهم نتيجة لهذا الاستحواذ والتي لم تكن معترف بها من قبل التزام. تشمل هذه الموجودات غير الملموسة العلامات التجارية وعلاقات العملاء.

تتطلب هذه المعاملات من الإدارة تطبيق أحكام هامة في تحديد القيم العادلة في تاريخ الإستحواذ للموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة.

قامت الإدارة بتعيين أخصائيين خارجيين مستقلين لإجراء عملية تحديد القيمة العادلة المؤقتة لصافي الموجودات المستحوذ عليها في تاريخ الاستحواذ. وشمل ذلك تحديد وتقييم الموجودات غير الملموسة التي تتطلب إصدار أحكام.

تتضمن التقديرات الرئيسية المطبقة في تحديد القيم العادلة المؤقتة، من بين أمور أخرى، معدلات الخصم ومعدلات نمو الإيرادات وإجمالي الهوامش والعمر الإنتاجي للموجودات. إن أي تغييرات جوهرية في هذه التقديرات الرئيسية قد تؤدي إلى تغييرات جوهرية في القيمة العادلة المؤقتة للموجودات والمطلوبات المستحوذ عليها بما في ذلك الموجودات غير الملموسة، والتي تؤثر بشكل مباشر على الشهرة المعترف بها.

لقد حددنا أن هذا الأمر كأمور تدقيق رئيسي نظراً للأحكام الهامة المطبقة والتقديرات التي تم إجراؤها في تحديد القيم العادلة في تاريخ الإستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة.

راجع الإيضاح 3.4 بخصوص السياسة المحاسبية والإيضاح 47 للاطلاع على الإفصاحات ذات الصلة المتعلقة بهذا الأمر.

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

- كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بإندماج الأعمال، قمنا:
- بتقييم الضوابط على محاسبة المعاملات لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب؛
  - بتقييم ما إذا كانت افتراضات الإدارة فيما يتعلق بالمحاسبة لهذه المعاملات متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة)؛
  - بتقييم مهارات واستقلالية ومؤهلات المقيمين المستقلين المعيّنين من قبل الإدارة فيما يتعلق بهذا الأمر؛
  - بمراجعة شروط التعاقد بين المقيمين والمجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافيًا لأغراض التدقيق؛
  - كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا فيما يتعلق بتوزيع سعر الشراء المؤقت، قمنا:
    - بتقييم مدى اكتمال ودقة الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة في التوزيع لسعر الشراء المؤقت؛
    - بتقييم، بمشاركة خبيراتنا الداخليين، المنهجيات والمدخلات الهامة المستخدمة من قبل المجموعة، بما في ذلك تحديد الموجودات غير الملموسة وتحديد العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة القابلة للتحديد؛
    - بتقييم، بمشاركة خبيراتنا الداخليين، القيم العادلة المؤقتة لعينة من الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة، عندما قمنا بتحديد التقديرات التي كانت خارج المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها؛
  - بتحليل وتقييم تعديلات القيمة العادلة المؤقتة المعترف بها من قبل الإدارة، وما إذا كانت التعديلات التي تم إجراؤها متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة)؛
  - مراجعة الدقة الحسابية فيما يتعلق بتحديد القيم العادلة المؤقتة للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة؛
  - بمطابقة القيم العادلة المؤقتة للموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة التي تم تحديدها من قبل المقيمين المستقلين مع المبالغ المعروضة في البيانات المالية الموحدة؛
  - بتقييم، بمشاركة خبيراتنا الداخليين، بتقييم الشهرة المؤقتة المعترف بها من قبل الإدارة، وتقييم ما إذا كانت قد تم احتسابها وفقًا لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة)؛ و
  - تقييم الإفصاحات في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	<b>تقرير مدقق الحسابات المستقل</b>
<b>147</b>	<b>بيان المركز المالي الموحد</b>
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحد
163	

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

### 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 أربنا 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 أخطاءً مادية.

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

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 (معايير المحاسبة) وطبقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة والأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 والأحكام المعمول بها في القوانين واللوائح، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكينها 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.

### مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهريّة، 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 نقت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة دائماً سوف تكشف أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد نشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهريّة بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

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

### في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	<b>تقرير مدقق</b>
<b>147</b>	<b>الحسابات المستقل</b>
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	إيضاحات تتعلق
163	بالبينات المالية الموحدة

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

- كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، فإننا نمارس التدقيق 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 لرأيها. 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.
  - بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
  - بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
  - باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم اليقين، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية بتوجب علينا تعديل رأيها. 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 المحتسبة 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 الحكومة فيما يتعلق على سبيل المثال لا الحصر بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم باطلاع القائمين على الحكومة 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 الحكومة، 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.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	<b>تقرير مدقق الحسابات المستقل</b>
<b>147</b>	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
163	

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

### إفصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

- وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا.
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021.
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية.
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة.
- تبين الإيضاحات أرقام 3 و 8 و 46 و 47 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023.
- بين الإيضاح رقم 38 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 31 ديسمبر 2023 أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2023، و
- بين الإيضاح رقم 43 الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لمتطلبات قرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، نفر بأننا، فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، لم يلفت إنتباهنا، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمثل، من جميع النواحي الجوهرية، لأي من أحكام القوانين والأنظمة والتعاميم التالية، مما قد يؤثر جوهرياً على أشطتها أو على البيانات المالية كما في 31 ديسمبر 2023.

- النظام الأساسي للشركة؛ و
- الأحكام ذات الصلة بالقوانين والقرارات والتعاميم المعمول بها والتي لها تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

### ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)

موقع من قبل:

محمد خميس النح

رقم القيد 717

9 فبراير 2024

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموحد  
كما في 31 ديسمبر 2023

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	إيضاح	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
5,606,522	<b>6,513,316</b>	5	ممتلكات وألات ومعدات
374,944	<b>1,882,835</b>	6	موجودات غير ملموسة والشهرة
23,933,024	<b>26,217,542</b>	7	استثمارات عقارية
84,662	<b>151,167</b>	8	استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
98,634	<b>718,969</b>	9	استثمارات في موجودات مالية
207,045	<b>8,311</b>	24	موجودات مالية مشتقة
578,732	<b>805,763</b>	11	ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
30,883,563	<b>36,297,903</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
4,822,121	<b>7,787,308</b>	12	قطع أراضي محتفظ بها للبيع
3,835,682	<b>6,243,802</b>	13	أعمال تطوير قيد الإنجاز
855,049	<b>606,334</b>	14	مخزون
179,744	<b>93,147</b>	9	استثمارات في موجودات مالية
568,563	<b>1,875,744</b>	10	موجودات العقود
7,583,154	<b>8,235,672</b>	11	ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
12,548,108	<b>11,718,158</b>	15	نقد وأرصدة لدى البنوك
30,392,421	<b>36,560,165</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
61,275,984	<b>72,858,068</b>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
7,862,630	<b>7,862,630</b>	16	رأس المال
3,931,315	<b>3,931,315</b>	18	إحتياطي قانوني
190,248	<b>165,130</b>	18	إحتياطي تحوط التدفقات النقدية
(2,310)	<b>(8,790)</b>	18	إحتياطي إعادة تقييم استثمار
73,623	<b>73,623</b>	18	إحتياطي إعادة تقييم موجودات
(385,312)	<b>(536,624)</b>	18	إحتياطي تحويل عملات أجنبية
16,679,139	<b>19,577,817</b>		أرباح مستتفة

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

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل
147	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
163	

## بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	إيضاح	
28,349,333	<b>31,065,101</b>		<b>حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم</b>
1,815,647	<b>1,815,647</b>	17	أداة حقوق الملكية المختلفة
4,380,218	<b>5,302,298</b>	46	حقوق الملكية غير المسيطرة
34,545,198	<b>38,183,046</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
3,644,812	<b>5,456,856</b>	19	صكوك غير قابلة للتحويل
6,005,341	<b>5,488,558</b>	20	قروض بنكية
676,001	<b>542,998</b>	21	محتجزات دائنة
436,545	<b>848,365</b>	22	مطلوبات عقود الإيجار
296,893	<b>339,482</b>	23	مزايا للموظفين
897,810	<b>3,918,771</b>	26	ذمم دائنة تجارية وأخرى
11,957,402	<b>16,595,030</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
37,104	<b>46,098</b>	19	صكوك غير قابلة للتحويل
608,301	<b>1,087,654</b>	20	قروض بنكية
1,056,294	<b>723,756</b>	21	محتجزات دائنة
48,988	<b>78,505</b>	22	مطلوبات عقود الإيجار
481,054	<b>633,019</b>	25	دفعات مقدمة من عملاء
2,917,639	<b>6,429,003</b>	10	مطلوبات العقود
9,624,004	<b>9,081,957</b>	26	ذمم دائنة تجارية وأخرى
14,773,384	<b>18,079,992</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
26,730,786	<b>34,675,022</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
61,275,984	<b>72,858,068</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.

فيصل فلكناز  
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية  
والإستدامة للمجموعة

طلال الذيابي  
الرئيس التنفيذي للمجموعة

محمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة

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



## بيان الربح أو الخسارة الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	إيضاح	
11,200,027	<b>14,160,938</b>	27	إيرادات ودخل الإيجار
(6,688,516)	<b>(8,587,565)</b>	28	تكاليف مباشرة
4,511,511	<b>5,573,373</b>		<b>إجمالي الربح</b>
(220,321)	<b>(114,886)</b>	29	مصاريف بيع وتسويق
(626,946)	<b>(545,245)</b>	30.2	مصاريف عمومية وإدارية
(342,790)	<b>(447,625)</b>	5,6	تكاليف الموظفين
(63,837)	<b>(225,945)</b>	31	استهلاك وإطفاء
(464,964)	<b>(488,850)</b>	30.1	المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي أخرى
4,708	<b>(2,456)</b>	9	(خسارة)/مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
442,797	<b>600,157</b>	7	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
(7,765)	<b>(7,416)</b>	8	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
28,992	<b>23,962</b>	7.10	مكسب من إستيعاد إستثمارات عقارية
9,104	-	47.9	مكسب من صفقة شراء
217,643	<b>498,773</b>	32	إيرادات تمويل
(397,348)	<b>(621,166)</b>	33	تكاليف تمويل
92,183	<b>285,697</b>	34	إيرادات أخرى
3,182,967	<b>4,528,373</b>		<b>ربح السنة قبل الضريبة</b>
(39,234)	<b>(111,967)</b>	35	مصروف ضريبة الدخل
3,143,733	<b>4,416,406</b>		<b>ربح السنة بعد الضريبة</b>
			<b>العائد إلى:</b>
2,944,464	<b>3,922,263</b>		مالكي الشركة
199,269	<b>494,143</b>	46.2	حقوق الملكية غير المسيطرة
3,143,733	<b>4,416,406</b>		
0.368	<b>0.486</b>	36	<b>العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)</b>

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

### البيانات المالية

#### في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
<b>156</b>	<b>بيان الربح أو الخسارة الموحد</b>
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	إيضاحات تتعلق
163	البيانات المالية الموحدة

## بيان الدخل الشامل الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	إيضاح
3,143,733	<b>4,416,406</b>	
<b>ربح السنة</b>		
<b>البنود التي قديتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:</b>		
(643,689)	<b>(252,741)</b>	18
193,394	<b>(20,713)</b>	24
6,947	<b>(7,787)</b>	33,24
52,685	<b>(6,480)</b>	9.1
(390,663)	<b>(287,721)</b>	
2,753,070	<b>4,128,685</b>	
<b>الخسارة الشاملة الأخرى للسنة</b>		
<b>مجموع الدخل الشامل للسنة</b>		
<b>العائد إلى:</b>		
2,802,507	<b>3,739,353</b>	
(49,437)	<b>389,332</b>	46.2
2,753,070	<b>4,128,685</b>	

## البيانات المالية

### في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
<b>157</b>	<b>بيان الدخل الشامل الموحد</b>
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	إيضاحات تتعلق
163	بالبيانات المالية الموحدة

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

## بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

مجموع حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	أداة حقوق الملكية المختلطة	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	أرباح مستبقاة	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	إحتياطي إعادة تقييم الموجودات	إحتياطي إعادة تقييم استثمار	إحتياطي تحوط التدفقات النقدية	إحتياطي قانوني	رأس المال	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
34,545,198	4,380,218	1,815,647	28,349,333	16,679,139	(385,312)	73,623	(2,310)	190,248	3,931,315	7,862,630	الرصيد في 1 يناير 2023
4,416,406	494,143	-	3,922,263	3,922,263	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(287,721)	(104,811)	-	(182,910)	-	(151,312)	-	(6,480)	(25,118)	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
4,128,685	389,332	-	3,739,353	3,922,263	(151,312)	-	(6,480)	(25,118)	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
(1,258,022)	-	-	(1,258,022)	(1,258,022)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح (إيضاح 37)
337,726	-	-	337,726	337,726	-	-	-	-	-	-	مكسب من اندماج الأعمال بدون خسارة السيطرة (إيضاح 47.1)
(103,289)	-	-	(103,289)	(103,289)	-	-	-	-	-	-	قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح 17)
(101,957)	(101,957)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح 46.3)
(151,040)	(151,040)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح 46.4)
18,000	18,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة
675,276	675,276	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حقوق الملكية غير المسيطرة نتيجة التغير في حصة الملكية (إيضاح 47.1)
92,469	92,469	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة من اندماج الأعمال واستحواذ الموجودات (إيضاح 7 و 47)
38,183,046	5,302,298	1,815,647	31,065,101	19,577,817	(536,624)	73,623	(8,790)	165,130	3,931,315	7,862,630	الرصيد في 31 ديسمبر 2023

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

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	<b>بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد</b>
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق
163	البيانات المالية الموحدة

## بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتج)

مجموع حقوق الملكية	حقوق الملكية غير المسيطرة	أداة حقوق الملكية المختلطة	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	أرباح مستبقاة	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	إحتياطي إعادة تقييم الموجودات	إحتياطي إعادة تقييم استثمار	إحتياطي تحوط التدفقات النقدية	إحتياطي قانوني	رأس المال	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
27,636,783	715,213	-	26,921,570	15,044,624	-	73,623	9,800	(422)	3,931,315	7,862,630	الرصيد في 1 يناير 2022
3,143,733	199,269	-	2,944,464	2,944,464	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(390,663)	(248,706)	-	(141,957)	-	(385,312)	-	52,685	190,670	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
2,753,070	(49,437)	-	2,802,507	2,944,464	(385,312)	-	52,685	190,670	-	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
1,815,647	-	1,815,647	-	-	-	-	-	-	-	-	إصدار أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح 17)
(1,179,394)	-	-	(1,179,394)	(1,179,394)	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
(973)	(973)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح 46.3)
(20,979)	(20,979)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح 17)
(51,645)	-	-	(51,645)	(51,645)	-	-	-	-	-	-	إعادة تصنيف احتياطي القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاستبعاد (إيضاح 9)
-	-	-	-	64,795	-	-	(64,795)	-	-	-	الحركة من استبعاد جزئي لحصص في شركات تابعة (إيضاح 46.3 و 46.4)
3,258,218	3,302,843	-	(44,625)	(44,625)	-	-	-	-	-	-	التغيير في حصة حقوق الملكية الناتجة من إستبعاد جزئي لحصص في شركات تابعة (إيضاح 46.2)
-	99,080	-	(99,080)	(99,080)	-	-	-	-	-	-	حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة من اندماج الأعمال واستحواذ الموجودات
334,471	334,471	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2022
34,545,198	4,380,218	1,815,647	28,349,333	16,679,139	(385,312)	73,623	(2,310)	190,248	3,931,315	7,862,630	

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

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	<b>بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد</b>
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
163	

## بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

## البيانات المالية

## في هذا القسم

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	إيضاح	
			<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			146 تقرير مجلس الإدارة
			147 تقرير مدقق الحسابات المستقل
			154 بيان المركز المالي الموحد
			156 بيان الربح أو الخسارة الموحد
			157 بيان الدخل الشامل الموحد
			بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
			<b>160 بيان التدفقات النقدية الموحد</b>
			إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
			163
3,182,967	<b>4,528,373</b>		الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل الضريبة
363,570	<b>479,189</b>	5,6	تعديلات لـ:
(217,643)	<b>(498,773)</b>	32	إستهلاك وإطفاء إيرادات تمويل
397,348	<b>621,166</b>	33	تكاليف تمويل
(442,797)	<b>(600,157)</b>	7	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة (تحرير)/ مخصص عقود مثقلة بالالتزامات المخصصة، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
7,765	<b>7,416</b>	8	عكس مخصص انخفاض قيمة إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
14,514	<b>(11,601)</b>	31	عكس انخفاض قيمة ممتلكات وآلات ومعدات (خسارة) من استبعاد ممتلكات عقارية
356,992	<b>237,764</b>	31	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
(7,346)	-	31	مكسب من إدماج أعمال
(300,323)	-	5,31	مكسب من إستبعاد حق إستخدام موجودات
165	-	5	مكسب من إعادة تقييم موجودات مالية
(28,992)	<b>(23,962)</b>	7	مخصص مكافآت الموظفين
(9,104)	-	47,9	
-	<b>(16,831)</b>		
(5,222)	<b>(2,604)</b>		
70,486	<b>71,481</b>	23	
3,382,380	<b>4,791,243</b>		التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل
			<b>الحركة في رأس المال العامل:</b>
(1,064,706)	<b>(670,011)</b>		زيادة في ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى (زيادة)/ نقص في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأراضي محتفظ بها للبيع
155,707	<b>(810,610)</b>		زيادة في موجودات العقود (نقص)/ زيادة في محتجزات دائنة
(262,092)	<b>(1,146,696)</b>		زيادة (نقص) في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
400,275	<b>(501,299)</b>		زيادة في مطلوبات العقود (نقص)/ زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى
(87,334)	<b>392,649</b>		
1,119,960	<b>3,757,039</b>		
2,781,532	<b>(2,108,044)</b>		
6,425,722	<b>3,704,271</b>		<b>النقد الناتج من العمليات</b>
(37,614)	<b>(71,105)</b>	23	المكافآت المدفوعة للموظفين
(87,589)	<b>(43,517)</b>		ضريبة الدخل المدفوعة
6,300,519	<b>3,589,649</b>		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>

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

## بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتج)

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	إيضاح	
6,300,519	<b>3,589,649</b>		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(2,109,872)	<b>(646,856)</b>	5	دفعات لشراء ممتلكات وآلات ومعدات
(44,015)	<b>(82,320)</b>	6	دفعات لشراء موجودات غير ملموسة
(5,433,967)	<b>(1,581,837)</b>	7	إضافات لإستثمارات عقارية
251,628	<b>192,177</b>	5,7	عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات
32,000	<b>52,468</b>	8	النقد المستلم من شركة زميلة كتخفيض في رأس المال
(488,844)	<b>(692,134)</b>	47	الإستحواذ على شركات تابعة، صافي من النقد المستوذ
42,891	-		عائدات من استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(555,000)	<b>438,428</b>		الحركة في ودائع لأجل بتاريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
933	<b>(624,094)</b>		إستثمار في موجودات مالية
478,140	<b>635,330</b>		عائدات من إستحقاق سندات خزينة
(627,939)	<b>(557,532)</b>		إستثمارات في سندات الخزينة
(1,499,512)	<b>(1,665,699)</b>		الحركة في أرصدة بنكية مقيدة
-	<b>(10,809)</b>		إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
102,480	<b>479,381</b>		إيرادات تمويل مستلمة
(9,851,077)	<b>(4,063,497)</b>		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
	حقوق الملكية الموحد
158	<b>بيان التدفقات النقدية الموحد</b>
	إيضاحات تتعلق
163	بالبيانات المالية الموحدة

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



## بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بشج)

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	إيضاح	
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
(6,772,798)	<b>(5,641,850)</b>	20	تسديد قروض بنكية
8,803,223	<b>5,055,639</b>	20	عائدات من قروض بنكية
-	<b>1,804,551</b>	19	عائدات من صكوك غير قابلة للتحويل
(56,637)	<b>(50,920)</b>		تسديد الجزء الأساسي لإلتزامات عقود إيجار
(393,820)	<b>(730,950)</b>		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,252,990)	<b>(1,258,022)</b>	37	توزيعات أرباح مدفوعة
3,258,219	-	46	عائدات من الحركة في حصة حقوق الملكية في الشركات التابعة
(21,592)	<b>(252,998)</b>	46	توزيعات أرباح مدفوعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
(51,645)	<b>(103,289)</b>	17	قسمة مدفوعة على استثمار في أداة حقوق ملكية مختلطة
-	<b>83,542</b>		مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة
-	<b>183,662</b>		عائدات من تسوية المشتقات
-	<b>(622,510)</b>		دفعة لشراء أرض محتفظ بها للبيع
1,815,647	-	17	عائدات من إصدار أداة حقوق ملكية مختلطة
5,327,247	<b>(1,533,145)</b>		<b>صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية</b>
			<b>صافي (النقص) / الزيادة في النقد ومرادفات النقد</b>
1,776,689	<b>(2,006,993)</b>		النقد ومرادفات النقد في بداية السنة
5,383,855	<b>7,020,318</b>	15	تأثير التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي
(140,226)	<b>(50,229)</b>		
7,020,318	<b>4,963,096</b>	15	<b>النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة</b>

راجع إيضاح 44 للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد.

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

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
	حقوق الملكية الموحد
158	<b>بيان التدفقات النقدية الموحد</b>
	إيضاحات تتعلق
163	بالبيانات المالية الموحدة

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التغيرات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

## 1 معلومات عامة

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

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. 51133، أبوظبي إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

إن الشركة الفابضة للمجموعة هي شركة أفلاظي الفابضة 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 تطوير وإنشاء وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي والمطاعم ونوادي الشاطئ وملعب الغولف.

## 2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة

## 2.1 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات والتفسيرات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 (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.

## المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمين

إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمين هو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 عقود التأمين. يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 على جميع أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة وغير الحياة والتأمين وإعادة التأمين المباشر). بغض النظر عن نوع المنشآت التي تصدرها وكذلك على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات ميزات المشاركة التقديرية؛ سيتم تطبيق بعض استثناءات النطاق، إن الهدف العام للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 هو توفير

نموذج محاسبي شامل لعقود التأمين يكون أكثر فائدة واتساقاً لشركات التأمين، ويغطي جميع الجوانب المحاسبية ذات الصلة. يعتمد المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على نموذج عام، مكملًا بما يلي:

- تعديل محدد للعقود ذات ميزات المشاركة المباشرة (نهج الرسوم المتغيرة)
- نهج مبسط (نهج توزيع الأقساط) بشكل أساسي للعقود قصيرة الأجل

لم يكن للمعيار الجديد أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

## تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8

توضح التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح كيفية استخدام المنشآت لتقنيات القياس والمدخلات لوضع التقديرات المحاسبية. لم يكن للتعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

## الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 وبيان الممارسة رقم 2 المتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية

تقدم التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 وبيان الممارسة رقم 2 المتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية بخصوص إصدار الأحكام المتعلقة بالأهمية النسبية وإرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق الأحكام المتعلقة بالأهمية النسبية على إفصاحات السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسة المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية «الهامة» بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية «الجوهريّة» وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الأهمية النسبية في اتخاذ القرارات المتعلقة بإفصاحات السياسة المحاسبية. كان للتعديلات تأثير على إفصاحات المجموعة للسياسات المحاسبية، ولكن ليس على قياس أو الاعتراف أو عرض أي بنود في البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

## الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 ضرائب الدخل

تعمل التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 ضريبة الدخل على تضييق نطاق استثناء الاعتراف الأولي، بحيث لم يعد ينطبق على المعاملات التي تؤدي إلى فروق مؤقتة متساوية خاضعة للضريبة وقابلة للخضم مثل عقود الإيجار والتزامات وقف التشغيل. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل
147	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
163	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة (بتبج)  
2.1 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (بتبج)

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 ضرائب الدخل تم إدخال التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 استجابةً لقواعد الركيزة الثانية لمشروع تآكل الوعاء الضريبي وتحويل الأرباح الخاصة بمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية، وتشمل:

- استثناء مؤقت إلزامي للاعتراف والإفصاح عن الضرائب المؤجلة الناتجة عن تطبيق قواعد نموذج الركيزة الثانية؛ و
- متطلبات الإفصاح للمنشآت المتأثرة من أجل مساعدة مستخدمي البيانات المالية الحصول على فهم أفضل لتعرض المنشأة لضرائب الدخل في الركيزة الثانية الناشئة عن هذه التشريعات، خاصة قبل تاريخ تطبيقه.

يتم تطبيق الاستثناء المؤقت الإلزامي، الذي يجب الإفصاح عن استخدامه - بشكل فوري - يتم تطبيق متطلبات الإفصاح المتبقية على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ولكن لا يتم تطبيقه على أية فترات مرحلية تنتهي في أو قبل 31 ديسمبر 2023.

## 2.2 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبرر

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة، والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة مبينة أدناه، تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

## تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16: مطلوبات عقود الإيجار في البيع وإعادة التأجير

في سبتمبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 لتحديد المتطلبات التي يستخدمها البائع والمستأجر في قياس مطلوبات عقود الإيجار الناتجة عن معاملة البيع وإعادة التأجير، لضمان عدم اعتراف البائع والمستأجر بأي مبلغ من المكسب أو الخسارة المتعلقة بحق الاستخدام الذي يحتفظ به.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي على معاملات البيع وإعادة التأجير التي تم الدخول فيها بعد تاريخ التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عن هذه الحقيقة.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة

## تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

في يناير 2020 وأكتوبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- أن حق التأجيل يجب أن يكون قائم في نهاية فترة التقرير

- لا يتأثر هذا التصنيف باحتمال ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل
- أنه فقط إذا كان المشتق الضمني في التزام قابل للتحويل هو نفسه أداة حقوق ملكية فإن شروط الالتزام لن تؤثر على تصنيفه

بالإضافة إلى ذلك، تم تقديم متطلبات تتطلب الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناتج عن اتفاقية القرض كغير متداول ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً. تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات الفروض الحالية قد تتطلب إعادة التفاوض.

## ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7

في مايو 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 الأدوات المالية. الإفصاحات لتوضيح خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة. تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عن ذلك.

## عدم قابلية التبادل - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1

في أغسطس 2023، أصدر مجلس الإدارة عدم قابلية التبادل (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 21). يحدد التعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم 21 كيف يجب على المنشأة تقييم ما إذا كانت العملة قابلة للتبادل وكيف يجب لها أن تحدد سعر الصرف الفوري عند عدم وجود قابلية للتبادل. تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يُسمح بالتطبيق المبكر، ولكن يجب الإفصاح عن ذلك. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة بيان معلومات المقارنة.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
163	<b>إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة (يتبع)

**2.2 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (يتبع)**

#### بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28

في ديسمبر 2015، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية تأجيل تاريخ نفاذ التعديلات حتى يتم الانتهاء من أي تعديلات ناتجة عن مشروعه البحثي حول طريقة حقوق الملكية. ولا يزال يسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات. تتناول التعديلات التعارض بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة عند التعامل مع فقدان السيطرة على شركة تابعة تم بيعها أو المساهمة بها في شركة زميلة أو مشروع مشترك. يجب تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي. يُسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عن ذلك.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية S1 المتطلبات العامة للإفصاح عن المعلومات المالية المتعلقة بالاستدامة

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية S1 المتطلبات العامة بهدف مطابقة المنشأة بالإفصاح عن معلومات حول المخاطر والفرص المتعلقة بالاستدامة والتي تكون مفيدة للمستخدمين الأساسيين للتقارير المالية ذات الأغراض العامة في اتخاذ القرارات المتعلقة بتوفير الموارد للمنشأة.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية S2 الإفصاحات المتعلقة بالمناخ

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية S2 متطلبات تحديد وقياس والإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالمخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ والتي تكون مفيدة للمستخدمين الأساسيين للتقارير المالية ذات الأغراض العامة في اتخاذ القرارات المتعلقة بتوفير الموارد للمنشأة.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية S1 والمعيار الدولي للتقارير المالية S2 على البيانات المالية الموحدة.

### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية

#### 3.1 أساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وأحكام القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء إعادة تقييم الاستثمارات 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 بالحصيان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و / أو الإفصاح في هذه البيانات المالية الموحدة على هذا الأساس، باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2، ومعاملات التأجير التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، والقياسات التي لها بعض أوجه التشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2 المخزون أو القيمة في الاستخدام في المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 إنخفاض قيمة الموجودات.

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

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

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

#### 3.1 أساس التحضير (يتبع)

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة ب درهم الإمارات (الدراهم) بإعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أُشير إلى غير ذلك. تم إدراج العمليات الأجنبية وفقاً للسياسات الموضحة في الإيضاح 14.3.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، قامت المجموعة بتغيير تصنيف تكاليف التسويق المتعلقة بالمشروع، وهي التكاليف المتكبدة للتسويق والترويج لمشاريع التطوير، من مصاريف البيع والتسويق إلى التكاليف المباشرة، حيث إنها تكاليف مرتبطة مباشرة بأنشطة الحصول على العقود مع العملاء. وبناء عليه، تم إعادة تصنيف أرقام المقارنة لتتماشى مع عرض الفترة الحالية بمبلغ 222,318 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

#### 3.2 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.

#### 3.3 أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2023. تتحقق السيطرة عندما تعرض المجموعة، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة ناتجة من العلاقة مع الجهة المستثمر بها ولديها القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها. على وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط عندما يكون للمجموعة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها)؛
- تكون معرضة أو تمتلك حقوق لعوائد متغيرة ناتجة من العلاقة مع الجهة المستثمر بها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض، عندما يكون لدى المجموعة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تعتبر أن لها سيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ المجموعة 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.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغييرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة المدرجة أعلاه. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه المجموعة السيطرة 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 ونحول 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 لصادفي 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 الاستحواذ، إن القيمة المدرجة لحقوق الملكية غير المسيطرة هي قيمة هذه الحصص عند الاعتراف المبدئي بالإضافة إلى حصص حقوق الملكية غير المسيطرة في التغييرات اللاحقة في حقوق الملكية.

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 3.3 أساس التوحيد (يتبع)

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عادةً إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة.

يتم إحتساب التغيرات 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 التغيرات 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 عادةً إلى مالكي الشركة.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بإلغاء الاعتراف بالموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة ومكونات حقوق الملكية الأخرى، في حين يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، يتم إحتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد المعترف بها في الربح أو الخسارة على أنها الفرق بين (1) مجموع القيمة العادلة للبدل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محتفظ بها و (2) القيمة المدرجة السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ناقصاً مطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الملكية غير المسيطرة. يتم إحتساب عن جميع المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة التابعة كما لو أن المجموعة قامت مباشرة باستبعاد موجودات أو مطلوبات الشركة التابعة ذات الصلة (بمعنى إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو تحويلها إلى فئة أخرى من حقوق الملكية كما هو مطلوب / مسموح به بموجب المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية المعمول بها). 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 الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية عندما ينطبق، أو التكلفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

خلال السنة، قامت شركة مشاريع الدار ذ.م م «مشاريع الدار» وهي شركة تابعة للشركة) بتحويل الملكية الانتفاعية لبعض عقود التطوير إلى حكومة أبوظبي وبناءً على ذلك، تم إلغاء الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ذات الصلة المتعلقة بعقود التطوير هذه من بيان المركز المالي.

## البيانات المالية

### في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التغيرات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>



## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

#### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 3.3 أساس التوحيد (يتبع)

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة التشغيلية الهامة للشركة وحصة الملكية الفعلية.

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		نشاط الأساسي
	2022	2023	
<b>شركات تابعة عاملة</b>			
الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراسي الدار ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	إدارة وتشغيل المرافق والنوادي الرياضية والأثاث البحرية
بروفيس ريل اسيتيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>65.1%</b>	تأجير وإدارة العقارات
بروفيس ريل اسيتيت بروكزر ذ.م.م.	100%	<b>65.1%</b>	الوساطة العقارية
باس لينكس ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	65.2%	<b>65.2%</b>	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م.	88.1%	<b>88.1%</b>	استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق
شركة الدار للاستثمار الفاخرة المقيدة المحدودة	88.1%	<b>88.1%</b>	شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة
خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>65.1%</b>	إدارة وتأجير العقارات
قرية السعديات السكنية شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	88.1%	<b>88.1%</b>	قرية سكنية
الدار صكوك ليمتد (رقم 1)	88.1%	<b>88.1%</b>	شركة تمويل
الدار صكوك ليمتد (رقم 2)	88.1%	<b>88.1%</b>	شركة تمويل
الدار للإستثمار العقاري صكوك ليمتد	88.1%	<b>88.1%</b>	شركة تمويل
كلاود سيبسز - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
الدار لايف ستايل - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	خدمات الضيافة
ايسترن مانجروفيس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	إدارة وتشغيل المراسي
مرسى البطين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	إدارة وتشغيل المراسي
دقانسد لخدمات العقارات- شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	خدمات العقارات
الدار للإستثمارات ليمتد	88.1%	<b>88.1%</b>	شركة قابضة
باسيفيك اونرز اسوسيشن مانيجمنت سيرفيسز ذ.م.م.	100%	<b>65.1%</b>	إدارة العقارات
الدار للمشايخ الدولية القابضة ار اس سي المحدودة	100%	<b>100%</b>	شركة مقيدة
الدار للمشايخ ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	خدمات إدارة المشاريع
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)	59.9%	<b>59.9%</b>	تطوير العقارات
تصاريح للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	استشارات تطوير
الدار لإدارة الإستثمارات ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	إدارة الأصول
أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.	100%	<b>65.1%</b>	خدمات إدارة المشاريع
الدار لوجيستيك - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
ذا جينواي للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	استشارات تطوير

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 3.3 أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		النشاط الأساسي
	2022	2023	
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	91.4%	<b>91.4%</b>	الإمارات العربية المتحدة
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	91.4%	<b>91.4%</b>	الإمارات العربية المتحدة
السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	الإمارات العربية المتحدة
شركة ميس مأكرو للخدمات الفنية ذ.م.م.	100%	<b>65.1%</b>	الإمارات العربية المتحدة
شركة سبارك للخدمات الأمنية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>65.1%</b>	الإمارات العربية المتحدة
شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.	100%	<b>65.1%</b>	الإمارات العربية المتحدة
شركة باكثيف لل حلول المستدامة ذ.م.م.	100%	<b>65.1%</b>	الإمارات العربية المتحدة
ساغا الدولية لخدمات إدارة رابطة الملاك ذ.م.م	100%	<b>65.1%</b>	الإمارات العربية المتحدة
ساغا أو إي مركز دبي للسلع المتعددة	100%	<b>65.1%</b>	الإمارات العربية المتحدة
مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م	100%	<b>100%</b>	الإمارات العربية المتحدة
توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م	61.7%	<b>61.7%</b>	الإمارات العربية المتحدة
مركز أوظهي للأعمال شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	61.7%	<b>61.7%</b>	الإمارات العربية المتحدة
الدار اللوجستية القابضة المحدودة	100%	<b>100%</b>	الإمارات العربية المتحدة
الدار هانسيل اس بي في ريستركتد ليمتد*	51%	<b>51%</b>	الإمارات العربية المتحدة
كونفلونيس بارتنز (هنتش كيو) ريستركتد ليمتد المحدودة	100%	<b>100%</b>	الإمارات العربية المتحدة
المارية العقارية القابضة المحدودة	52.86%	<b>52.86%</b>	الإمارات العربية المتحدة
منتجع وسبا دبل تري هيلتون جزيرة المرجان ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	الإمارات العربية المتحدة
فندق جزيرة الدار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	الإمارات العربية المتحدة
منتجات باب ذ.م.م.	100%	<b>100%</b>	الإمارات العربية المتحدة
<b>الشركات التابعة الجديدة التي تم دمجها/الاستحواذ عليها خلال السنة</b>			
ماسترد أند لينين انتربرور ديزاين هولدينغ ليمتد	لا ينطبق	<b>75%</b>	الإمارات العربية المتحدة
الدار إيسيتيس هولدينغ ليميتد	لا ينطبق	<b>65.1%</b>	الإمارات العربية المتحدة
الدار إيسيتيس للإستثمار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	لا ينطبق	<b>65.1%</b>	الإمارات العربية المتحدة
كينت كويلدج - منطقة حرة	لا ينطبق	<b>100%</b>	الإمارات العربية المتحدة
كينت نيرسري - منطقة حرة	لا ينطبق	<b>100%</b>	الإمارات العربية المتحدة
بساتين القابضة اس بي في ليمتد	لا ينطبق	<b>48.8%</b>	الإمارات العربية المتحدة
مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	لا ينطبق	<b>100%</b>	الإمارات العربية المتحدة
شركة أورورا القابضة المحدودة	لا ينطبق	<b>51%</b>	الإمارات العربية المتحدة
أورورا إس بي في 1 ذ.م.م.	لا ينطبق	<b>51%</b>	الإمارات العربية المتحدة

\* تمثل نسبة 49% أسهم الفئة ب (راجع إيضاح 46.4)

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

163

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

#### 3.3 أساس التوحيد (يتبع)

#### الشركات التابعة الجديدة التي تم دمجها/الاستحواذ عليها خلال السنة (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	2022	2023		
أوروبا إس بي في 2 ذ.م.م.	51%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
أوروبا إس بي في 3 ذ.م.م.	51%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
الدار للتطوير الفايزة ليمتد	100%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
شركة الاستثمار المستدام باس- شركة الشخص الواحد ذ.م.م	100%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
شركة الاستثمار المستدام اس بي في ليمتد	100%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
شركة التزام لإدارة الأصول - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	65.1%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
شركة أنوظي الأول العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	65.1%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
الدار للتطوير (ال اس كيو) ليمتد	100%	لا ينطبق	إنجلترا	التطوير العقاري
لندن سكوير ديفيلوبمنت (الفايزة) ليمتد	100%	لا ينطبق	إنجلترا	التطوير العقاري
ال اس كيو مانيجمنت ليمتد	100%	لا ينطبق	إنجلترا	التطوير العقاري
الدار للتطوير (المملكة المتحدة) الفايزة المحدودة	100%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار الحمراء الفايزة المحدودة	100%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
إيه ام أي العقارية الفايزة المحدودة	60%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار للوجستية باركس ذ.م.م	100%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة الممتلكات المملوكة ذاتياً

### 3.4 إدماج الأعمال

يتم احتساب إدماج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ كمجموع البذل المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، ومبلغ أي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، بالنسبة لكل عملية إدماج أعمال. تتأثر المجموعة ما إذا كانت ستقوم بقياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصص التناسبية من صافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها. يتم تحميل التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكديدها وإدراجها في المصاريف الإدارية.

تحدد المجموعة أنها استحوذت على الأعمال عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المكتسبة مدخلات وعمليات جوهرية تساهم معاً بشكل هام في القدرة على خلق المخرجات. تعتبر العملية المكتسبة جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وكانت المدخلات المكتسبة تشمل قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو أنها تساهم بشكل هام في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات وتعتبر فريدة أو نادرة أو لا يمكن استبدالها دون تكلفة أو جهد كبير أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات.

عندما تستحوذ المجموعة على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقبولة للتصنيف والتخصيص المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن ذلك فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيفة من قبل الشركة المستحوذ عليها.

سيتم الاعتراف بأي بدل محتمل سيتم تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس البذل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن نسوئته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس البذل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية وضمن نطاق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للقرارات المالية رقم 9. يتم قياس البذل الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم 9 بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل
147	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
163	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)

## 3.4 إندماج الأعمال (بتبع)

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 بتاريخ التقارير اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة قياس البدل الطارئ الآخر بالقيمة العادلة بتاريخ 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 الحصة 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 للبيود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل تلك المبالغ المبدئية خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، 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.

## 3.5 الشهرة

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل الفائض لإجمالي البدل المحول، والمبلغ المعترف به لحقوق الملكية غير المسيطرة وأي حصة محتفظ بها سابقاً على صافي الموجودات المحددة المستحوذة والمطلوبات المقبولة). 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. إذا كانت إعادة التقييم لا تزال تتجاوز القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذة البدل المحول، يتم الاعتراف بالمكسب في الربح أو الخسارة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة على الأقل سنوياً. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة المكتسبة في عملية اندماج الأعمال، اعتباراً من تاريخ الاستحواذ، لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من عملية الإندماج، بغض النظر عما إذا كانت الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المستحوذة هي المخصصة لتلك الوحدات.

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

## 3.6 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

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

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تشارك السيطرة. إن البدلات التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

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

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التغيرات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>163</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

#### 3.6 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

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

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي توقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما تحفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك السابق وكانت الحصة المستبقية هي أصل مالي، تقوم المجموعة بقياس الحصة المستبقية بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ ويتم اعتبار القيمة العادلة كقيمتها العادلة عند الاعتراف الأولي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. إن الفرق بين المبلغ المدرج للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ التوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية والقيمة العادلة لأية حصة مستبقية 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 استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصة ملكيتها في شركة زميلة أو مشروع مشترك ولكنها تستمر في استخدام طريقة حقوق الملكية، فإن المجموعة تقوم بإعادة التصنيف إلى الربح أو الخسارة الحصة من الربح أو الخسارة التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر المتعلقة بذلك الانخفاض في حصة الملكية فيما لو كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

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

يتم إدراج الحصص في الشركات الزميلة المحتفظ بها كجزء من المحفظة الاستثمارية للمجموعة في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة. إن هذه المعالجة مسموح بها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 28 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة، والذي يسمح بتصنيف الاستثمارات في الشركات الزميلة التي تحتفظ بها مؤسسات رأس المال الاستثماري، عند الاعتراف الأولي، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم المحاسبة عنها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. مع التغيرات في القيمة العادلة المعترف بها في الربح أو الخسارة في فترة التغيير.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>163</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

## 3.7 حصص في عمليات مشتركة

العملية المشتركة هي ترتيب مشترك حيث يكون للأطراف التي تمتلك سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في الممتلكات والالتزامات في المطلوبات فيما يتعلق بالترتيب. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول أنشطة ذات علاقة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف التي تشارك في السيطرة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بتنفيذ 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؛
- مطالباتها، بما في ذلك حصتها في أية مطالبات محففة 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 (معايير المحاسبة) المطبقة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف محددة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها منشأة المجموعة مشغل مشترك (مثل بيع أو مساهمة الموجودات)، يتم اعتبار المجموعة بأنها تقوم بالمعاملة مع أطراف أخرى إلى العملية المشتركة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة حيث تكون منشأة المجموعة مشغلاً مشتركاً (مثل شراء الموجودات)، فإن المجموعة لا تقوم بالاعتراف بحصتها من الأرباح والخسائر حتى تقوم بإعادة بيع تلك الموجودات إلى طرف ثالث.

## 3.8 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول / غير المتداول. يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- توقع تحفيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- توقع تحفيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كغير غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية
- لا تؤثر شروط الالتزام التي يمكن أن تؤدي، بناءً على اختيار الطرف المقابل، إلى تسويته بإصدار أدوات حقوق ملكية على تصنيفها.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كغير متداولة. يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

## 3.9 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

يتم قياس الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة من خلال صفقة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم تلبية هذا الشرط فقط عندما يكون البيع محتملاً بشكل عالي ويكون الأصل غير المتداول (ومجموعات الإستبعاد) متوفرًا 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.



## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>163</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

#### 3.10 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات والموجودات غير المالية مثل الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين مساهمي السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام، أو
- في ظل غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الإلتزام.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منفعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم المشاركون في السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الإلتزام، بافتراض تصرف المشاركين في السوق فيما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد فوائد اقتصادية باستخدام الأصل في أعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أعلى وأفضل استخدام له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم مناسبة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتعميم استخدام المدخلات القابلة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2 - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة القابلة للملاحظة، سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3 - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد إذا كانت التحويلات قد تم تنفيذها بين المستويات في التسلسل الهرمي، من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أقل مستوى للمدخلات التي تكون جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تقوم إدارة المجموعة بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل الإستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المسعرة، والقياسات غير المتكررة، مثل الموجودات المحتفظ بها للبيع في العمليات المتوقفة.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة، يتم تحديد مشاركة المقيمين الخارجيين سنوياً من قبل الإدارة، تشمل معايير الاختيار معرفة السوق والسمة 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 والالتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً أم لا.

### 3.11 الاعتراف بالإيراد

بالنسبة للعقود المحددة ضمن نطاق الاعتراف 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 بالاعتراف بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجر
- خدمات إدارة الممتلكات والمرافق
- إيرادات الضيافة
- إيرادات من الأعمال الترفيهية
- إيرادات من عقود المقاولات
- إيرادات من خدمات التعليم
- ألعاب ادارية

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعثرات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>163</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

#### 3.1 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 للتقارير المالية رقم 15:

الخطوة الأولى	تحديد العقد/ العقود مع العميل، يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفائها لكل عقد.
الخطوة الثانية	تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.
الخطوة الثالثة	تحديد سعر المعاملة، إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم 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) تسوفي المجموعة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- 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 وإنجلترا وويلز، 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 وإنجلترا وويلز 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 للتقارير المالية رقم 15. فيما يتعلق بعقود المجموعة لتطوير العقارات السكنية في مصر، قامت المجموعة بتقييم أن معايير تسجيل الإيرادات مع مرور الوقت لم يتم الوفاء بها وأن تحويل السيطرة لا يحدث إلا في وقت تسليم الوحدات المكتملة للعملاء، وبالتالي يتم الاعتراف بالإيراد في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدي بمبلغ البديل المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدي عندما تتجاوز قيمة بدلات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لبدلات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، مع الأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو وكيل. يتم الإعتراف بالإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل متوقع.

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 عادةً ما يكون مساوياً لسعر الفائدة السائد عند إبرام العقد. تستخدم المجموعة استثناء التطبيق العملي للمدفوعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء، وهذا يعني أن المبلغ الذي يتم تحصيله من العملاء لن يتم تعديله ليعكس تأثير عنصر التمويل الهام إذا كانت الفترة بين تحويل السيطرة على الوحدات والخدمة والسداد هي أقل من ستة.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل
147	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحد
163	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)

## 3.1 الإعراف بالإيراد (بتبع)

## إيرادات أنعاب الإدارة

تقوم المجموعة بإدارة إنشاء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم الاعتراف بإيرادات أنعاب الإدارة مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيرادات على أساس جهد المنشأة للوفاء بالتزام الأداء. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هي مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. عندما لا يمكن تقدير النتيجة بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البذل من العملاء الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه بموجب التعاقد مع عميل مبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة أداء المجموعة المكتمل للعميل حتى تاريخه ويستنتي المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى.

## تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

بالنسبة للإستثمارات العقارية المحنفظ بها أساساً لتحقيق دخل الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار خدمات معينة مقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقه المشتركة (مثل الأمن، التنظيف، الصيانة، المرافق، الصحة والسلامة) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال، خدمة العملاء والإدارة) يشمل البذل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من دخل الإيجار وإسترداد بعض المصاريف المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار ويتم إصدار فواتير منفصلة بها.

قامت المجموعة بتحديد أن هذه الخدمات تشكل مكونات غير إيجارية مميزة (يتم تحويلها بشكل منفصل عن استخدام حق الموجودات ذات العلاقة) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. تسلط عقود المجموعة الضوء بشكل خاص على السعر المستقل لهذه الخدمات.

فيما يتعلق بمكونات 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.

## 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 اللاتزامات مع مرور الوقت عندما يتعلق الأمر بتأجير الغرف، أي خلال فترة الإقامة داخل الفندق، وعند نقطة زمنية للسلع أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

## 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 مفيدة 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 15.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البذل الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه في العقد المبرم مع العميل وتستنتي 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 كمتصرف مباشر في الربح أو الخسارة.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل
147	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
163	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)

## 3.1 الاعتراف بالإيراد (بتبع)

## تكاليف العقود

تشمل تكاليف العقود على جميع التكاليف المباشرة للعمالة والمواد واستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (حينما ينطبق ذلك) وتكاليف الأعمال المتعاقد عليها من الباطن، بالإضافة إلى جزء مناسب من مصاريف البناء العامة والمصاريف العمومية والإدارية للسنة المخصصة لعقود البناء قيد التنفيذ خلال السنة بمعدل ثابت لقيمة العمل المنجز على كل عقد. يتم تحميل أي قيد استرداد في نهاية السنة المالية، إلى الربح أو الخسارة كمصاريف عامة غير موزعة.

## موجودات ومطلوبات العقود

قامت المجموعة بتحديد أن موجودات ومطلوبات العقود يجب الاعتراف بها على مستوى التزام الأداء وليس على مستوى العقد، ويجب عرض كل من موجودات ومطلوبات العقود بشكل منفصل في البيانات المالية الموحدة، تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها ومطلوباتها التعاقدية كمتداولة وغير متداولة بناءً على توقيت ونمط تدفق المنافع الاقتصادية.

## 3.2 عقود الإيجار

## المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الأصل والتزامات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المحددة كعقود إيجار مدتها 12 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 أحر 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 الاقتراض الإضافي على المدة والعملة وتاريخ بدء عقد الإيجار ويتم تحديده بناءً على سلسلة من المدخلات بما في ذلك المعدل الحالي 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)، مطروخاً منها جوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل ويتم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو السعر بتاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقعة أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة ل خيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

يتم عرض إلتزامات الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس التزامات عقود الإيجار 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.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>163</b>	<b>إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

## 3.12 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، ناقضاً أي حوافز تأجير مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقضاً 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 37. يتم إدراج التكاليف في حق استخدام الأصل ذي الصلة، إلى الحد الذي تتعلق بتكاليف حق استخدام الأصل ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج البضائع.

بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج القيمة العادلة على حق استخدام الموجودات التي تلي تعريف الاستثمارات العقارية. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفائه على مدى فترة عقد الإيجار. يتم استهلاك 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 استهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة. يبدأ الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض حق استخدام الأصل مع الأصل ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد. تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان حق استخدام الأصل قد انخفض 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 «مصاريف أخرى» في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للعقود التي تحتوي على مكون إيجار واحد أو أكثر من مكونات الإيجار أو غير الإيجار، تقوم المجموعة بتوزيع البند 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 تغييرات 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.

## المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في ترتيبات التأجير كمؤجر فيما يتعلق ببعض استثماراتها 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 التشغيلي التي لا تقوم بتحويل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الاستثمارات العقارية من الباطن المستوحذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع شروط إيجار تتجاوز 12 شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري ذات العلاقة. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة 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.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

#### 3.12 عقود الإيجار (يتبع)

##### إيرادات تأجير (يتبع)

يتم خصم حوافز الإيجار التي يتم دفعها أو مستحقة للمستأجر من مدفوعات الإيجار. وبناءً عليه، يتم الاعتراف بحوافز عقد الإيجار كتحفيض 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. توزع 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 للتقارير المالية رقم 15 لتوزيع البديل بموجب العقد لكل مكون.

#### 3.13 الضرائب

##### ضريبة الدخل المتداولة

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المتداولة بالمبلغ المتوقع استرداده أو دفعه إلى السلطات الضريبية. إن معدلات الضرائب وقوانين الضرائب المستخدمة لاحتمال المبلغ هي تلك المطبقة أو المطبقة بشكل جوهري في تاريخ التقرير في البلدان التي تعمل فيها المجموعة وتحقق دخلًا خاضعًا للضريبة.

يتم الاعتراف بضرية الدخل الحالية المتعلقة بالبنود المعترف بها مباشرة في حقوق الملكية في حقوق الملكية وليس في بيان الربح أو الخسارة. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم الحالات المتخذة في الإفراجات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللوائح الضريبية المعمول بها للتفسير ووضع الأحكام عند الاقتضاء.

#### الضريبة المؤجلة

يتم تكوين الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الإلتزام على الفروق المؤقتة ما بين قواعد الضريبة للموجودات والمطلوبات والمبالغ المدرجة لأغراض إعداد التقارير المالية في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بموجودات ضريبة الدخل المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة القابلة للخصم، ترحيل إعفاءات الضريبة وأي خسائر ضريبية غير مستخدمة. يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة عندما يكون من غير المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن مقابله استخدام الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الأرصدة الضريبية غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة، باستثناء:

- عند نشوء أصل ضريبة الدخل المؤجلة المتعلق بالفروق المؤقت القابل للخصم من الاعتراف المبدئي بأصل أو التزام في معاملة ما ليست اندماج أعمال، وفي وقت المعاملة، لا تؤثر على الربح المحاسبي أو الربح أو الخسارة الخاضعة للضريبة؛ و
- فيما يتعلق بالفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة، المنشآت الزميلة والخصص في مشاريع مشتركة، يتم الاعتراف بموجودات ضريبة الدخل المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون فيه محتملاً بأن الفروق المؤقتة سوف يتم عكسها في المستقبل المنظور وتوفر الربح الخاضع للضريبة الذي يمكن استخدام الفروق المؤقتة مقابله.

يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات ضريبة الدخل المؤجلة بتاريخ كل تقرير وتحفيظه ضمن النطاق الذي لا يكون فيه من المحتمل بأن يتوفر ربح كافي خاضع للضريبة للسماح باستخدام جميع أو جزء من أصل ضريبة الدخل المؤجلة. يتم إعادة تقييم موجودات ضريبة الدخل المؤجلة غير المعترف بها بتاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بها ضمن النطاق الذي يصبح فيه محتملاً بأن الربح المستقبلي الخاضع للضريبة سوف يتحصيل أصل الضريبة المؤجلة.

عند تقييم إمكانية استرداد موجودات الضرائب المؤجلة، تعتمد المجموعة على نفس الافتراضات المتوقعة المستخدمة في أماكن أخرى في البيانات المالية وفي تقارير الإدارة الأخرى، والتي تعكس، من بين أمور أخرى، التأثير المحتمل للتطوير المتعلق بالمناخ على الأعمال، مثل زيادة تكلفة الإنتاج نتيجة لتدابير الحد من انبعاثات الكربون.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بمعدلات الضريبة التي من المتوقع تطبيقها في السنة التي يتم فيها تحقيق الأصل أو تسوية الإلتزام، استناداً إلى معدلات الضريبة (وقوانين الضرائب) التي تم تشريعها أو تشريعها بشكل أساسي في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة المتعلقة بالبنود المعترف بها خارج الربح أو الخسارة خارج الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف ببنود الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالمعاملة الأساسية إما في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية.



## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل
147	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>
163	

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

#### 3.13 الضرائب (يتبع)

#### الضريبة المؤجلة (يتبع)

إن المنافع الضريبية المكتسبة كجزء من اندماج الأعمال، ولكنها لا تستوفي معايير الاعتراف المنفصل في ذلك التاريخ، يتم الاعتراف بها لاحقاً إذا تغيرت معلومات جديدة حول الحقائق والظروف. يتم معاملة التعديل إما كتخفيض في الشهرة (عندما لا يتجاوز الشهرة) إذا تم تكبده خلال فترة القياس أو تم الاعتراف به في الربح أو الخسارة.

تقوم المجموعة بمقاصة موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة في حال كان هناك حق قانوني ملازم لتسوية موجودات الضريبة الحالية ومطلوبات الضريبة الحالية وتتعلق بموجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة بضرائب الدخل التي تفرضها نفس سلطة الضرائب على إما نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو منشآت مختلفة خاضعة للضريبة والتي تنوي إما تسوية المطلوبات والموجودات الضريبية الحالية على أساس صافي، أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد، في كل فترة مستقبلية يتم فيها تسديد مبالغ هامة من المطلوبات أو الموجودات الضريبية المؤجلة من المتوقع أن تتم تسويتها أو استردادها.

#### 3.14 العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بالدرهم، وهو كذلك العملة الوظيفية للشركة الأم. بالنسبة لكل منشأة، تحدد المجموعة العملة الوظيفية ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة الوظيفية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتوحيد وعند استبعاد العمليات الأجنبية، فإن الربح أو الخسارة التي يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة تعكس المبلغ الذي ينشأ من استخدام هذه الطريقة.

#### (i) معاملات وأرصدة

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل منشآت المجموعة بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية الخاصة بها في التاريخ الذي تصبح فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف بها لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية في تاريخ التقرير. يتم الاعتراف بالفروقات الناتجة عن تسوية أو ترجمة البنود النقدية في الربح أو الخسارة باستثناء البنود النقدية التي تم تحديدها كجزء من تحوط صافي استثمار المجموعة في عملية أجنبية. يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر حتى يتم استبعاد صافي الاستثمار. وفي هذه الحالة، يتم إعادة تصنيف المبلغ المتراكم إلى الربح أو الخسارة. يتم كذلك الاعتراف برسوم الضرائب والالتزامات العائدة إلى فروق الصرف على تلك البنود النقدية في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبيد (أي فروق التحويل على البنود التي لها أرباح أو خسائر في القيمة العادلة) يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر أو يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة كذلك في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة، على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيتم استخدامه عند الاعتراف الأولي بالأصل أو المصروف أو الدخل ذي الصلة (أو جزء منه) عند إلغاء الاعتراف بأصل غير نقدي أو التزام غير نقدي يتعلق بالبدل المقدم، يكون تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة مبدئياً بالاعتراف بالموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناتجة عن المبلغ المدفوع مقدماً. إذا كانت هناك دفعات أو إيصالات متعددة مقدماً، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل دفعة أو استلام للبدل المقدم.

#### (ii) شركات المجموعة

عند التوحيد، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدرهم بسعر الصرف السائد في تاريخ التقرير ويتم تحويل بيانات الربح أو الخسارة الخاصة بها بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو متوسط سعر الصرف للفترة. يتم الاعتراف بفروق التحويل الناتجة عن الترجمة للتوحيد في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد عملية أجنبية، يتم إعادة تصنيف عنصر الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الأجنبية المحددة إلى الربح أو الخسارة.

يتم التعامل مع أي شهرة ناتجة عن الاستحواذ على عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الاستحواذ كموجودات ومطلوبات عملية أجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري في تاريخ التقرير.

#### 3.15 تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض هي الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بافتراض الأموال.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

#### 3.15 تكاليف الاقتراض (يتبع)

قد تشمل تكاليف الاقتراض ما يلي:

- يتم احتساب مصروف الفائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية كما هو موضح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9؛
- الفائدة فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار المعترف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار؛ و
- فروق الصرف الناتجة عن الافتراض بالعملة الأجنبية إلى الحد الذي تعتبر فيه بمثابة تعديل لتكاليف الفائدة.

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهرية من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها. إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهرية للاستخدام المقصود له أو لبيعها. 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 الأخر 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 لفروض محددة بانتظار إنفاذها على الأصول المؤهلة من تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف الإقتراض الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

#### 3.16 ممتلكات وآلات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. تشمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبيد المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل متوقع. 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 المقدره كما يلي:

سنوات	
30 - 5	مباني
5 - 2	آلات وماكينات
10 - 5	سكن عمال
10 - 4	آلات وتركيبات
5 - 2	معدات مكتبية
3	أجهزة الحاسب الآلي
4 - 3	سيارات
10 - 2	تحسينات على المأجور

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

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

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

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

يتم إلغاء الاعتراف ببند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (يتم احتسابها كالفارق بين صافي منتهلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

#### 3.17 أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج الممتلكات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملازم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل
147	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحد
163	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحد

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)

## 3.18 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة قيمتها، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية. يتم تحويل الاستثمارات العقارية قيد التطوير إلى الإستثمارات العقارية عند إكمالها 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 لإدراج 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.

تم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك تغيير في الاستخدام، بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاحتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغول من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة بانتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والألات 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 بالإعتبار كدليل على بدء التطوير بهدف البيع (للتحويل من الاستثمار العقاري إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ) أو بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري).

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة، يتم إلغاء الإعتراف بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم إستيعابها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من إستيعابها. يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الإستيعاب والقيمة المدرجة للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الإستيعاد. عند تحديد مبلغ البديل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعتراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البديل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبديل غير النقدي، والبديل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

## 3.19 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدّر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

بالنسبة لمشاريع التطوير ذات القطاع الواحد، تقوم المجموعة بتخصيص تكلفة الأرض بالتناسب مع منطفة 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 ضمن بند أعمال تطوير قيد الإنجاز 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 الإنجاز، يتم لاحقاً زيادة أو تخفيض تكاليف قطع الأراضي بناءً على الدفعات الفعلية المدفوعة والعوائد على مشاريع التطوير بما يتماشى مع الترتيب مع أطراف أخرى.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
163	<b>إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)

## 3.20 المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو زيادة رأس المال، 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 الحالي. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المفرد ناقصاً كافة التكاليف المفردة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

عندما يتم بيع مخزون عقار، يتم الاعتراف بالقيمة المدرجة للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة. يتم تحديد القيمة المدرجة لمخزون العقارات المعترف بها في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف العائدة مباشرة المتكبدة على العقارات المباعة وتخصيص أي تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

## 3.21 أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع. يتم رسملة تكاليف التمويل المتكبدة على المطلوبات المالية المعترف بها فيما يتعلق بالأراضي المستوحذ عليها على أساس البديل المؤجل كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع عندما يتم استيفاء جميع الشروط المطبقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 23 «تكاليف الاقتراض».

## 3.22 موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستوحذ عليها بشكل منفصل عند الإعراف المبدئي بالتكلفة. إنّ تكلفة الموجودات غير الملموسة المستوحذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يتم تحميل الإطفاء على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتم الأخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، كما هو مناسب، ويتم معاملتها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في الربح أو الخسارة ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. يتم شطب أصل مالي عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفارق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة.

## برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستوحذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المفردة 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 المفردة، والتي تتراوح ما بين 5 إلى 10 سنوات.

## اسم العلامة التجارية

اسم العلامة التجارية له عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجه بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة ويمثل بشكل رئيسي العلامات التجارية المختلفة التي استحوذت عليها المجموعة كجزء من الاستحواذ على التزام (إيضاح 47.1). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على مدى أعمارها الإنتاجية المفردة والتي تقدر بخمس سنوات. يتم تقييم العلامات التجارية وفقاً لمنهجية الإغفاء من حقوق الملكية وبمعدل عمر إنتاجي لمدة 5 سنوات وبمعدل إتاحة يتراوح بين 0,25% - 2,0% بما يتماشى مع البيانات القابلة للمقارنة حول اسم العلامة التجارية في قطاعات مماثلة.

## 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 المفردة، والتي تتراوح بين 3 إلى 10 سنوات ويتم تقييمها في تاريخ المعاملة بموجب منهجية الأرباح الزائدة متعددة الفترات مع الأخذ في الاعتبار معدل تناقص قدره 14,9% إلى 65,9%.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل
147	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
163	

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

## 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبج)

## 3.23 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة في نهاية كل فترة تقرير على مراجعة القيم المدرجة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة، إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر 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 اختيارها لانخفاض القيمة سنوياً على الأقل وعند وجود مؤشر على انخفاض قيمة الأصل.

إن القيمة القابلة للإسترداد 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 للإسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للإسترداد. في حالة إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة اللاحق تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للإسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم احتساب خسائر إنخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي يلغي خسارة انخفاض القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

يتم اختبار الشهرة للانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض قيمة القيمة المدرجة، يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة للإسترداد لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للإسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها المدرجة، يتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

## 3.24 النقد ومرادفات النقد

يتكون النقد 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 من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، صافي الحسابات البنكية المكشوفة القائمة حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سياسة المجموعة لإدارة النقد.

## 3.25 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي التزام 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 احتسابه 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 اللازم، المخاطر الخاصة بالإلتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

#### 3.25 المخصصات (يتبع)

#### العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بالاعتراف 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 المستحقة عليها من اندماج الأعمال

يتم قياس المطلوبات الطارئة التي تم الاستحواذ عليها من اندماج الأعمال مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. في نهاية فترات التقارير اللاحقة، يتم إعادة قياس هذه الالتزامات الطارئة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37 والمبلغ المعترف به مبدئياً مطروحاً منه المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 أيهما أعلى.

#### 3.26 مخصص مزايا الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات المقدره للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى تاريخ التقرير. يتم كذلك احتساب مخصص لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لسياسات المجموعة والتي تساوي على الأقل المنافع المستحقة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترة خدمتهم حتى تاريخ التقرير. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازات 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 لهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2000 المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات إلى الربح أو الخسارة خلال فترة خدمة الموظفين.

#### 3.27 الدفعات على أساس الأسهم

بالنسبة للدفعات التي تتم تسويتها على أساس نقدي للموظفين، يتم الاعتراف بالالتزامات مقابل الخدمات المستحقة 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 تغييرات في الإستثمارات المحفوظ بها في الربح أو الخسارة، ليس لدى المجموعة أي دفعات على أساس الأسهم.

#### 3.28 منح حكومية

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

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية في الربح أو الخسارة على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح نعوياها 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 إدراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى الربح أو الخسارة بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية المحدنة 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.

#### 3.29 الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لإحدى الشركات والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.



## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>163</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

#### 3.29 الأدوات المالية (يتبع)

#### الموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم 9 لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة، إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات مالية لتحويل 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 تحويل 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 الإعتراض المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، اختيار عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

#### المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم 9 كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو القروض والسلف أو كأداة مشتقة حسب الاقتضاء. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

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 للاستيعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

عند الإعتراض 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 (يشار إليه أحياناً بـ «عدم التطابق المحاسبي») والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الإعتراض بالأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس مختلفة؛ أو
- يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

#### ذمم دائنة تجارية وأخرى

يتم الإعتراض بالمطلوبات للمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تم إصدار فاتورة بها من قبل المورد أم لا.

#### القروض والسلفيات

بعد الإعتراض المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح والخسائر عندما يتم استيعاد 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.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل
147	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
163	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)

## 3.29 الأدوات المالية (بتبع)

## 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.

## المطلوبات المالية الأخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى ميدتيًا بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، مع الاعتراف بمصروف الفائدة على أساس العائد الفعلي. إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للائتمان المالي وتخصيص مصروفات الفائدة على مدى الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخضع تمامًا الدفعات النقدية المستقبلية المقدره خلال العمر المتوقع للالتزام المالي، أو حينما كان ذلك مناسبًا، فترة أقصر.

## 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 24. يتم الاعتراف بالمشتقات ميدتيًا بالقيمة العادلة بتاريخ الدخول في العقود المشتقة ويتم إعادة قياسها لاحقًا 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 مفاضة 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 الإستحقاق المينقي للأداة أكثر من 12 شهر وعندما لا يكون من المتوقع بأن يتم تحقيق أو تسديد الأداة المالية المشتقة خلال 12 شهر. يتم إدراج المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو كمطلوبات متداولة.

## مشتقات غير محددة كأدوات تحوط

يتم الاعتراف بالمشتقات ميدتيًا بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقًا بقيمتها العادلة في نهاية كل فترة محاسبية مع الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر من خلال حساب الربح والخسارة.

## المشتقات الضمنية

إن المشتقات الضمنية هي أحد مكونات العقد المختلط الذي يتضمن كذلك مضيف غير مشتق - مع تأثير أن بعض التدفقات النقدية للأداة المجمعرة 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 9. يتم تصنيف العقد المختلط بالكامل ويتم قياسه لاحقًا 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 9 (مثل المطلوبات المالية) كمشتقات منفصلة عندما تستوفي تعريف المشتقات، ولا ترتبط مخاطرها وخصائصها ارتباطًا وثيقًا بتلك الخاصة بالعقود المضيفة ولا يتم قياس العقود والعقود المضيفة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

إذا كان العقد المختلط التزام مالي مدرج، فبدلًا من فصل المشتقات الضمنية، تقوم المجموعة عمومًا بتصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

يتم عرض المشتقات الضمنية كأصل غير متداول أو التزام غير متداول إذا كان تاريخ الاستحقاق المينقي للأداة المختلطة التي تتعلق بها الأداة المشتقة الضمنية أكثر من 12 شهرًا ولا يُتوقع تحفيها أو تسويتها خلال 12 شهرًا.

## إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة. لا يجب على الشركة إعادة تصنيف أي التزام مالي.

## قياس الموجودات والمطلوبات المالية

## القياس المبدئي

عند الاعتراف المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائدًا أو ناقصًا تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إصدار أصل مالي أو التزام مالي، في حالة الأصل المالي أو الإلتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

## القياس اللاحق للموجودات المالية

بعد الاعتراف المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقًا لتصنيفه:

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

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
158	بيان التعديلات في
160	حقوق الملكية الموحد
	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)**3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)**  
**3.29 الأدوات المالية (يتبع)****القياس اللادق للموجودات المالية (يتبع)**

يتم تقييم الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادية من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم الإفصاح عنه أدناه.

تطبق متطلبات محاسبة التحوط المفصَح عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبنود 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 العادية من خلال الربح أو الخسارة وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادية من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاضعة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ما يلي:

- استثمارات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادية من خلال الدخل الشامل الآخر؛
- الأرصدة البنكية؛
- الذمم المدينة التجارية؛
- ذمم الإيجار المدينة؛
- موجودات العقود؛ و
- التزامات القروض وعقود الضمان المالي.

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 12 شهر. يعتمد تقييم فيما إذا كان يجب إدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على الارتفاعات الجوهرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الإدراج المبدئي بدلاً من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تعثر فعلي.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية التي تكون معقولة وقابلة للدمج، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن نتائج التقييم السابق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي عندما تتجاوز مدفوعاتها التعاقدية أكثر من 30 يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

على الرغم مما سبق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية لم ترتفع بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن لأداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

- 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.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل
147	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
163	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)

## 3.29 الأدوات المالية (بتبع)

## انخفاض قيمة الموجودات المالية (بتبع)

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 للجهود المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد كامل المبالغ إلى الدائنين، بما في ذلك المجموعة.

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو محصلة احتمالية التعثر في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) والتعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية التي تم تعديلها بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التعثر للموجودات المالية، فيتم تمثيل ذلك بإجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقارير المالية.

عندما يتم قياس خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على أساس جماعي لاستيفاء الحالات التي قد لا يتوفر فيها دليل على حدوث ارتفاعات جوهرية في مخاطر الائتمان على مستوى الأداة الفردية، يتم تجميع الأدوات المالية في مجموعات لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. يتم مراجعة المجموعة بانتظام من قبل الإدارة لضمان أن مكونات كل مجموعة لا زالت تتشارك خصائص مخاطر ائتمان مماثلة.

## 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 بالإعتراف بالأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالإعتراف بالالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة الأصلية للأصل أو أقصى مبلغ للبدل الذي قد يتطلب من المجموعة دفعه، أيهما أقل.

## مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد هناك نية للتسوية على أساس الصافي، ولتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

## محاسبة التحوط

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود العملات الآجلة وعقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة، على التوالي. يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة ومكطلوبات 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.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (بتبع)

## 3.29 الأدوات المالية (بتبع)

## محاسبة التحوط (بتبع)

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 تلي معايير التأهيل مرة أخرى.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات كـ:

- تحوطات القيمة العادلة عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المدرج أو التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات التدفقات النقدية عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحتملة بدرجة كبيرة والتي قد تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات لصافي الاستثمار في عملية أجنبية

## 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.

## 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 تحويلات 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.

## 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، والمبينة في إيضاح 3 عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات الإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات التي تأثرت في الفترة المستقبلية.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم تسجيل الاختلاف في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر على تلك الفترة. أو في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

## 4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

فيما يلي القرارات الحساسة، عدا تلك التي تتضمن تقديرات (الموضحة أدناه بشكل منفصل)، والتي قامت الإدارة باتخاذها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها أكثر تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
163	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

#### 4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

##### 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 الإستثمارية والممتلكات والآلات والمعدات والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 16، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 40، والإستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

#### تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تجارية في محافظة 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 مدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بحاسبة 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 متميزة 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 الاعتراف 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 عموماً 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 في دولة الإمارات العربية المتحدة وإنجلترا، 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 جزئياً 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 مفيد (تعاقدياً أو عملياً) 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.



## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>163</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

#### 4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

##### القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء (يتبع)

##### استيفاء التزامات الأداء (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 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ البدلات المحتملة.

##### تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم 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 عادةً 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.

##### بدل 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 بتقديمها كضمانات جودة، وبالتالي يتم إحتسابها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 37.

##### تغييرات العقد

يتم الاعتراف بتغييرات العقد كإيرادات فقط إلى الحد الذي يحتمل فيه ألا يؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تأخذ الإدارة في الاعتبار الخبرة السابقة وتطبيق شروط العقد والعلاقة مع العملاء في اتخاذ قراراتهم.

##### مطالبات العقد

يتم الاعتراف بمطالبات العقود كإيرادات فقط عندما تعترف 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.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (بتبع)

## 4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (بتبع)

## 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 3 والذي يتطلب، لكي يتم اعتباره أعمال، يجب أن يتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ، على الأقل، مدخلات وعمليات جوهرية تساهم مغا 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 أنعاب الإدارة التي تتوقع أن تكون مستحقة لها مقابل ترتيب السلع أو الخدمات المحددة التي سيقدمها الطرف الآخر. يمثل الالتزام الأساسي للمجموعة في الترتيب لخدمات التطوير لمشاريع التطوير، وبناءً عليه، تعمل المجموعة كوكيل في مشاريع التطوير هذه حيث:

- لا تقوم المجموعة بالسيطرة على السلع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل أطراف أخرى قبل تحويل الخدمات إلى العميل.
- لا تقع المسؤولية الأساسية عن الوفاء بالوعد على عاتق المجموعة.
- لا تتحمل المجموعة أي مخاطر متعلقة بالمخزون منذ امتلاك البنية التحتية، كما هو منصوص عليه في عقود الإدارة.
- ليس لدى المجموعة مخاطر الأسعار على عقود التطوير.
- يحتفظ العملاء بالحق في استبعاد المجموعة كمدبر مشاريع التطوير بناءً على ما يناسبهم دون تقصير من المجموعة.

## استخدام الوسيلة العملية عند الاعتراف بالرسوم الإدارية

تماشياً مع الاتفاقية مع حكومة أبوظبي («الحكومة»)، تنشر المجموعة على إدارة جميع مشاريع المنشأة («المنشأة») إلى جانب إدارة عملياتها، وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الحكومة والمنشأة والمجموعة، بحق 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 للعميل حتى تاريخه يتم تحديده بناءً على النقد الفعلي المدفوع لمشاريع المنشأة على النحو المتفق عليه بين الطرفين. بناءً على ذلك، تماشياً مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، تستخدم المجموعة الوسيلة العملية وتعترف بالرسوم الإدارية على أساس مبلغ الفاتورة المحدد بناءً على النقد الفعلي المدفوع.

## تقييم السيطرة

تنشر المجموعة على إدارة المنشأة («المنشأة») إلى جانب إدارة عملياتها بهدف تحسين أدائها وإدارة العقود مع الممولين 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 حكومة أبوظبي («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 ممولين 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 تنشر 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.

## تصنيف الاستثمارات

تقوم الإدارة بتحديد عند الإستهواذ على الأوراق المالية ما إذا كان يجب تصنيفها بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. عند اتخاذ أحكامها على ما إذا كانت الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة، أخذت الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية لتحديد هذا التصنيف كما هو مبين في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بشع)

## 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (بشع)

## 4.1 القرارات الحساسة في تطبيق العقود مع خيارات التجديد (بشع)

الأحكام العامة في تحديد مدة عقد الإيجار مع عقود التجديد تقوم المجموعة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة عقد الإيجار غير القابلة للإلغاء، إلى جانب أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سيتم ممارسته، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا من المؤكد بشكل معقول عدم ممارسته.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود الإيجار، خيار تأجير الموجودات لسنوات إضافية. تطبق المجموعة الأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار التجديد أي أنه يتم الأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً لها لممارسة التجديد أو الإنهاء. بعد تاريخ البدء، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارستها أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء.

## الاعتراف بإيرادات الإيجار من مبيعات الإيجار

تقوم المجموعة بالإعتراف بإيرادات الإيجار من مبيعات الإيجار على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم وجود تقارير مدققة، تقوم الإدارة بإجراء تقييمها الخاص حول تحقيق المستأجرين أو تجاوزهم لحجم الأعمال المنصوص عليه في عقود الإيجار بناءً على أدائهم التاريخي.

## توحيد الشركات التابعة

تقوم المجموعة بتقييم جميع الشركات المستثمر بها بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفقاً للمعايير المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 «البيانات المالية الموحدة». تقوم المجموعة، من بين أمور أخرى، بتقييم حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية المعمول بها وقدرتها ومدى مشاركتها في الأنشطة ذات الصلة بالمنشآت المستثمر بها لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر بها.

## 4.2 التقديرات والإفتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تحمل مخاطر هامة قد تسبب تعديلات جوهرية على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة 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 لإستيفاء التزام الأداء، أي استكمال العقار. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً. تستخدم المجموعة بشكل عام طريقة التكاليف 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 المقدره عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكبد التكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز في الوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تستبعد المجموعة تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة أيضاً بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متكبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالتزامات 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 لأدائها 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 الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسياً 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.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

#### 4.2 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

#### إحتساب مخصص الخسارة (يتبع)

اعترفت المجموعة بمخصص خسارة ائتمانية متوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 بمبلغ 47,410 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 101,015 ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ 472,445 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 445,064 ألف درهم).

#### القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أنغاب مهنية وتكلفة تمويل الخ)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور وربحيته المستهدفة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بناءً على طريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة تقييم فترة الإحتفاظ المتبقية وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة وضع تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعوائد الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

معدلات الرسملة	المدى %
عوائد الإيجار	10.0 – 6.75 9,7 – 5,0

#### 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 متاحاً.

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، ناقضاً التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 4 أحكام محاسبية حساسة ومصدر رئيسية للتقدير غير المؤكد (بتبع)

## 4.2 التقديرات والإفترضاات (بتبع)

**الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز**  
يتم تقييم العفارات 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.

**الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز (بتبع)**

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 للعفارات 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.

**الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة**

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقرير مالي سنوي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 38. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

**ضرائب الدخل**

لدى المجموعة مخصص ضريبة حالية بمبلغ 115,479 ألف درهم (2022، 127,159 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 105,750 ألف درهم (2011، 24,266 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 وقياس القيمة العادلة للأدوات المالية**

كما هو مبين في إيضاح 47، 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 والتفديرات الأساسية في تقييم القيم العادلة مبنية بالتفصيل في الإيضاحات 6 و 47. يتم تقييم البديل المحتمل الناتج عن إندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ كجزء من إندماج الأعمال. عندما يتم الوفاء بالبديل المحتمل بتعريف الالتزام المالي، يتم إعادة قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. يتم تحديد القيمة العادلة على أساس التدفقات النقدية المخصومة.

عندما لا يمكن قياس القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي بناء على الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة، يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام تقنيات التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ مدخلات هذه النماذج من الأسواق التي يمكن ملاحظتها حينما كان ذلك ممكناً، ولكن عندما لا يكون ذلك ممكناً، هناك حاجة إلى درجة من الحكم في تحديد القيم العادلة. تتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغييرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

## البيانات المالية

## في هذا القسم

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	بسكن عمال ألف درهم	أراضي ومباني ألف درهم	
										<b>التكلفة</b>
9,913,150	152,516	102,339	30,755	184,848	78,500	83,928	646,983	1,429,268	7,204,013	في 1 يناير 2022
2,109,872	-	92,349	19,172	21,495	12,071	26,559	140,919	347	1,796,960	إضافات
-	(10,263)	-	-	-	-	-	-	-	10,263	تحويلات
(406,208)	-	-	-	-	-	-	-	-	(406,208)	تحويلات إلى إستثمارات عقارية، صافي
87,309	-	58	1,905	8,148	964	-	1,431	-	74,803	تم الاعتراف بها كجزء من إدماج أعمال
(44,171)	-	(1,629)	(1,115)	(4,358)	(7,220)	(4,189)	(21,839)	-	(3,821)	إستيعادات
(118,285)	(11,762)	(8,155)	(5,866)	-	(4,744)	(7,175)	(7,402)	-	(73,181)	فروقات الصرف
<b>11,541,667</b>	<b>130,491</b>	<b>184,962</b>	<b>44,851</b>	<b>210,133</b>	<b>79,571</b>	<b>99,123</b>	<b>760,092</b>	<b>1,429,615</b>	<b>8,602,829</b>	في 1 يناير 2023
<b>718,065</b>	<b>416,574</b>	<b>10,243</b>	<b>11,727</b>	<b>25,729</b>	<b>9,732</b>	<b>25,556</b>	<b>57,465</b>	-	<b>161,039</b>	إضافات (إيضاح 5.1 و 5.6)
<b>26,477</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	<b>26,477</b>	تحويلات من إستثمارات عقارية (إيضاح (7.13))
<b>601,673</b>	-	<b>4,810</b>	<b>651</b>	<b>7,995</b>	<b>548</b>	<b>9,100</b>	<b>3,106</b>	-	<b>575,463</b>	تم الاعتراف بها كجزء من إدماج أعمال (إيضاح 4.7)
<b>(28,619)</b>	-	<b>(18,669)</b>	<b>(18)</b>	<b>(1,451)</b>	<b>(768)</b>	<b>(140)</b>	<b>(2,080)</b>	-	<b>(5,493)</b>	إستيعادات (إيضاح 5.3)
<b>(29,467)</b>	<b>(4,307)</b>	<b>(715)</b>	<b>(1,219)</b>	-	<b>(747)</b>	<b>(1,418)</b>	<b>(1,429)</b>	-	<b>(19,632)</b>	فروقات الصرف
<b>12,829,796</b>	<b>542,758</b>	<b>180,631</b>	<b>55,992</b>	<b>242,406</b>	<b>88,336</b>	<b>132,221</b>	<b>817,154</b>	<b>1,429,615</b>	<b>9,340,683</b>	<b>في 31 ديسمبر 2023</b>
										<b>الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة</b>
6,356,098	11,060	51,930	21,000	151,568	70,673	71,233	604,770	1,415,606	3,958,258	في 1 يناير 2022
315,635	-	17,795	6,788	27,576	6,513	4,454	33,679	1,970	216,860	محمل للسنة
(300,323)	-	-	-	-	-	-	-	12,039	(312,362)	(عكس)/ مخصص انخفاض القيمة، صافي
(354,478)	-	-	-	-	-	-	-	-	(354,478)	تحويلات إلى إستثمارات عقارية
(42,528)	-	(1,430)	(1,042)	(4,388)	(7,217)	(4,172)	(21,837)	-	(2,442)	إستيعادات
(39,259)	-	(5,978)	(3,310)	-	(3,262)	(3,936)	(4,153)	-	(18,620)	فروقات الصرف
<b>5,935,145</b>	<b>11,060</b>	<b>62,317</b>	<b>23,436</b>	<b>174,756</b>	<b>66,707</b>	<b>67,579</b>	<b>612,459</b>	<b>1,429,615</b>	<b>3,487,216</b>	في 1 يناير 2023
<b>398,473</b>	-	<b>26,616</b>	<b>6,005</b>	<b>25,971</b>	<b>8,198</b>	<b>9,015</b>	<b>55,320</b>	-	<b>267,348</b>	محمل للسنة
<b>(12,855)</b>	-	<b>(5,365)</b>	<b>(18)</b>	<b>(1,372)</b>	<b>(391)</b>	<b>(132)</b>	<b>(1,609)</b>	-	<b>(3,968)</b>	إستيعادات (إيضاح 5.3)
<b>(4,283)</b>	-	<b>(49)</b>	<b>(275)</b>	-	<b>(207)</b>	<b>(350)</b>	<b>(420)</b>	-	<b>(2,982)</b>	فروقات الصرف
<b>6,316,480</b>	<b>11,060</b>	<b>83,519</b>	<b>29,148</b>	<b>199,355</b>	<b>74,307</b>	<b>76,112</b>	<b>665,750</b>	<b>1,429,615</b>	<b>3,747,614</b>	<b>في 31 ديسمبر 2023</b>
										<b>القيمة المدرجة</b>
<b>6,513,316</b>	<b>531,698</b>	<b>97,112</b>	<b>26,844</b>	<b>43,051</b>	<b>14,029</b>	<b>56,109</b>	<b>151,404</b>	-	<b>5,593,069</b>	<b>في 31 ديسمبر 2023</b>
5,606,522	119,431	122,645	21,415	35,377	12,864	31,544	147,633	-	5,115,613	في 31 ديسمبر 2022

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>



## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقبل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

**5 ممتلكات وألات ومعدات (يتبع)**  
تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم
20,780	<b>31,563</b>
294,855	<b>366,910</b>
315,635	<b>398,473</b>

**5.1** خلال السنة، وقعت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م («الدار للاستثمار العقاري» شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية لشراء مبنى سكن الموظفين في رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي مبلغ 81,600 ألف درهم مما أدى إلى إضافات في الممتلكات والألات والمعدات بقيمة 33,592 ألف درهم (جزءاً من الأصل الذي تشغله المجموعة) والتمتقي بمبلغ 48,008 ألف درهم لإستثمارات عقارية مؤجرة لأطراف أخرى إيضاح (3) (7.2).

**5.2** تمثل أعمال رأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة على تطوير المباني المدرسية المختلفة التي كانت قيد التنفيذ في تاريخ التقرير وسيتم تحويلها إلى فئة الأصول ذات الصلة من الممتلكات والألات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود.

**5.3** خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وألات ومعدات مما أدى إلى تحقيق صافي ربح من استبعاد بمبلغ 133 ألف درهم (2022). صافي خسارة بمبلغ 165 ألف درهم).

**5.4** تتضمن الممتلكات والألات والمعدات على حق استخدام الموجودات بشكل رئيسي فيما يتعلق بعقود إستئجار أراضي ومباني بمتوسط فترة إيجار لمدة 30 سنة، فيما يلي الحركة في موجودات حق الاستخدام خلال السنة:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم
147,392	<b>148,420</b>
-	<b>429,749</b>
13,791	<b>54,408</b>
-	<b>(8,663)</b>
(10,828)	<b>(38,962)</b>
(1,935)	<b>(991)</b>

في 1 يناير  
تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح 47)  
إضافات خلال السنة  
عقود إيجار تم إنهاؤها خلال السنة، صافي  
إطفاء للسنة  
فروقات الصرف

في 31 ديسمبر

583,961

148,420

**5.5** تتضمن الأراضي والمباني على عقارات فندقية تبلغ قيمتها المدرجة 3,557,604 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2023 (2022).  
3,711,586 ألف درهم).

**5.6** تتعلق الإضافات خلال السنة بشكل أساسي بالأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز لشركة تابعة لبناء مباني مدرسية بمبلغ  
390,756 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 6,978 ألف درهم).

**5.7** خلال السنة، قامت المجموعة بإجراء تقييم انخفاض القيمة والذي لم ينتج عنه أي انخفاض في القيمة (2022). انخفاض في  
القيمة بمبلغ 12,039 ألف درهم. بسط إيضاح 4 الضوء على التقديرات الهامة غير المؤكدة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة  
ناقضاً تكاليف البيع والافتراضات الهامة المستخدمة.

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد من عقاراتها الفندقية. نتج عن المراجعة زيادة القيمة القابلة  
للاسترداد عن القيمة المدرجة، وبالتالي لم يتم تسجيل أي انخفاض في القيمة أو عكس انخفاض القيمة (2022). عكس خسارة  
انخفاض القيمة بمبلغ 312,362 ألف درهم) والذي تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تستند القيمة القابلة للاسترداد  
للموجودات ذات الصلة إلى القيمة العادلة ناقضاً تكلفة البيع المحددة من قبل مقيّم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى طريقة  
التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد التخارج من 7,5% إلى 9,5% (2022: 7,5% إلى 9,5%) ومعدل خصم من 9,5% إلى 11,5%  
(2022: 9,5% إلى 11,5%).

قامت المجموعة بتحليل الحساسية لجميع عقاراتها الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والألات 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 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 190,900 ألف درهم أو 4,2% في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن الزيادة في معدلات الخصم وعائدات التخارج بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 363,300 ألف درهم أو 8,1% في القيمة القابلة للاسترداد؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الغرف المتاحة بنسبة 5% إلى 154,500 ألف درهم أو زيادة بنسبة 3,4% في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في إيرادات الغرف المتاحة بنسبة 5% إلى نقص مماثل بمبلغ 548,600 ألف درهم أو نقص بنسبة 12,2% في القيمة القابلة للاسترداد.
- قد ينتج عن الزيادة في الإشغال بنسبة 5% إلى 198,100 ألف درهم أو زيادة بنسبة 4,4% في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في الإشغال بنسبة 5% إلى 592,400 ألف درهم أو نقص بنسبة 13,1% في القيمة القابلة للاسترداد.



## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 7 استثمارات عقارية

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

2022			2023		
الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم
18,025,935	1,408,257	16,617,678	<b>23,933,024</b>	<b>722,552</b>	<b>23,210,472</b>
5,628,928	246,973	5,381,955	<b>1,616,861</b>	<b>1,052,880</b>	<b>563,981</b>
697,529	-	697,529	-	-	-
-	(377,241)	377,241	-	-	-
(232,372)	-	(232,372)	<b>(152,097)</b>	-	<b>(152,097)</b>
442,797	46,547	396,250	<b>600,157</b>	<b>6,055</b>	<b>594,102</b>
51,730	-	51,730	<b>(26,477)</b>	-	<b>(26,477)</b>
(17,122)	(17,122)	-	-	-	-
(411,757)	(436,705)	24,948	<b>316,531</b>	<b>282,463</b>	<b>34,068</b>
(252,644)	(148,157)	(104,487)	<b>(70,457)</b>	<b>(32,189)</b>	<b>(38,268)</b>
23,933,024	722,552	23,210,472	<b>26,217,542</b>	<b>2,031,761</b>	<b>24,185,781</b>

(iii) وقعت شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م. («الدار للعقارات الاستثمارية» إحدى الشركات التابعة للمجموعة) اتفاقية لشراء عقار سكن الموظفين في رأس الخيمة مقابل إجمالي بدل بمبلغ 81,600 ألف درهم نتج عنه إضافات بمبلغ 48,008 ألف درهم إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح 5.1).

(iv) استحوذت المجموعة على قطعة أرض في الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل بمبلغ 211,600 ألف درهم. تم الاعتراف بقطعة الأرض مبدئياً بالتكلفة وهي القيمة الحالية للبدل المستحق السداد على مدى فترة 3 سنوات مضمومة باستخدام معدل الافتراض الإضافي للمجموعة. تنوي الإدارة تطوير عقار على هذه الأرض للتأجير وبالتالي تم تصنيفها كاستثمارات عقارية.

(v) استحوذت المجموعة على قطعة أرض في الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل بمبلغ 276,000 ألف درهم. تنوي الإدارة تطوير عقار على هذه الأرض للتأجير وبالتالي تم تصنيفها كاستثمارات عقارية.

وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 إندماج الأعمال، تم احتساب الاستحواذات أعلاه كاستحواذ موجودات نظراً لأن إجمالي القيمة العادلة للموجودات المستحوذة تتركز بشكل جوهري في أصل واحد محدد.

7.3 تشمل الاستثمارات العقارية على حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي بإستئجار الأراضي بمبلغ 303,888 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 323,490 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار 20 سنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء في هذه الإيجارات، ما عدا عقد إيجار واحد يحتوي على خيار إنهاء.

7.1 يمثل التحويل خلال سنة 2023 تحويل نتيجة للتغيير في الاستخدام حيث أن هذه العقارات قيد التطوير للتأجير ونية الإدارة هي تأجير هذه العقارات عند اكتمالها. يمثل التحويل خلال سنة 2022 تحويل نتيجة للتغيير في الاستخدام منذ أن بدأت المجموعة في تطوير هذه العقارات بهدف بيعها.

7.2 تتعلق الإضافات خلال السنة بشكل رئيسي بالاستثمارات العقارية قيد التطوير والتكلفة المتكبدة على العقارات المكتملة وعمليات الاستحواذ على الموجودات التالية:

(i) إستحوذ مركز أبوظبي للأعمال ذ.م.م. - شركة الشخص الواحد ذ.م.م («مركز أبوظبي للأعمال ذ.م.م.» إحدى الشركات التابعة للشركة للمجموعة) على حصة إيجار في مستودع لوجستي في مجمع دبي الصناعي مقابل إجمالي بدل بمبلغ 94,767 ألف درهم.

(ii) استحوذت المجموعة على قطعتي أرض في جزيرة المارية مقابل إجمالي بدل 163,854 ألف درهم من خلال إيه إم آي العقارية الفايزة المحدودة («إيه إم آي») شركة ذات غرض خاص مملوكة بنسبة 60%. وتمتلك المجموعة السيطرة على الشركة. وبنأ عليه تم توحيدها بالكامل في هذه البيانات المالية الموحدة. كما نتج عن المعاملة المذكورة أعلاه الاعتراف بمبلغ 65,542 ألف درهم من حقوق الملكية غير المسيطرة.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 7 استثمارات عقارية (يتبع)

**7.4** باستثناء بعض الإستثمارات العقارية للمجموعة والتي تم رهنها كضمان مقابل قروض بنكية، لا يوجد لدى المجموعة فيود على إمكانية تحقيق إستثماراتها العقارية (إيضاح 20).

**7.5** تتكون الإستثمارات العقارية قيد التطوير بشكل رئيسي من قطع أراضي قيد التطوير حيث وافقت المجموعة على خطة لتطوير عقارات تجزئة تجارية وسكنية. يتم تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية.

**7.6** تمثل الإستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة 25,902,573 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 23,579,958 ألف درهم) وخارج دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ 314,970 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 353,066 ألف درهم).

**7.7** 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 رسملة الدخل. تم إجراء التقييم كما في 30 نوفمبر 2023. تعتقد الإدارة أنه لم تكن هناك تغييرات جوهرية على القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بين 30 نوفمبر 2023 و31 ديسمبر 2023. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. يرجى الاطلاع على إيضاح 4 للحصول على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية وعدم اليقين من التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متوافقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13. يتم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1، 2 أو 3 خلال سنة 2023 أو سنة 2022

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على 20 عمار (2022: 18 عمار) من أكبر الموجودات في محفظة إستثماراتها العقارية بإجمالي قيمة 21,864,277 ألف درهم (2022: 20,519,724 ألف درهم). يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 1,251,616 ألف درهم (2022: 1,191,036 ألف درهم) أو بنسبة 5,7٪ (2022: 5,8٪) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 1,082,066 ألف درهم (2022: 1,040,975 ألف درهم) أو بنسبة 4,9٪ (2022: 5,1٪) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10٪ إلى زيادة في التقييم بمبلغ 1,590,274 ألف درهم (2022: 1,524,388 ألف درهم) أو 7,3٪ (2022: 7,7٪)، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة 10٪ إلى نقص بمبلغ 1,590,325 ألف درهم (2022: 1,524,590 ألف درهم) أو بنسبة 7,3٪ (2022: 7,4٪) 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.

**7.8** بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعاً بموجب عقود إيجار تشغيلية بمبلغ 2,138,680 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 1,908,530 ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات 494,152 ألف درهم (2022: 411,864 ألف درهم).

**7.9** 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 كوكحدات سكنية
- اللوجستية: تتكون من مسنودات ومجمع صناعي ومكاتب

**7.10** نتج صافي مكاسب القيمة العادلة بمبلغ 600,157 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 442,797 ألف درهم) المسجلة خلال السنة بشكل رئيسي من خسارة القيمة العادلة بمبلغ 19,534 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 98,866 ألف درهم) المسجلة في المباني المحتفظ بها على أرض مستأجرة. تم تسويتها مقابل مكاسب القيمة العادلة بمبلغ 619,691 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 541,663 ألف درهم) تتعلق بصافي أرباح القيمة العادلة المسجلة على الإستثمارات العقارية الرئيسية 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. تم عرض مكاسب أو خسائر القيمة العادلة للإستثمارات العقارية ضمن بند «الربح/الخسارة» من إعادة تقييم الإستثمارات العقارية، بالصافي» في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

**7.12** خلال السنة، فمت المجموعة ببيع إستثمارات عقارية بمبلغ 176,059 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 261,365 ألف درهم) وحذفت صافي ربح بمبلغ 23,962 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 28,992 ألف درهم) والتي تم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن بند «مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية».

**7.13** يمثل التحويل خلال سنة 2023 تحويل من إستثمارات عقارية إلى ممتلكات وآلات ومعدات نتيجة اشغال جزء من الأصول من قبل المجموعة. يمثل التحويل خلال سنة 2022 تحويل من ممتلكات وآلات ومعدات إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغير في الاستخدام.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم
84,007	<b>32,888</b>
655	<b>118,279</b>
84,662	<b>151,167</b>

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2023.

الجهة المستثمر فيها	مكان التأسيس (التسجيل) والتشغيل	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	نسبة التصويت
<b>شركات زميلة</b>				
أبوظبي للتمويل ش.م.ع. (تم تصفيته)	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	شركة تمويل	%32	%32
السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م.	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	عقارات	%30	%30
بنية ذ.م.م.	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المشاريع	%33	%33
اسكندر القابضة المحدودة (إيضاح 8.1)	جزر كايمان	عقارات	%19	%19
شركة رويال جاردنز للإستثمار العقاري	مصر	تطوير العقارات	%20	%20
<b>مشاريع مشتركة</b>				
الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. (فيد التصفية)	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق	%50	%50
رويال هاوس ذ.م.م.	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	تشغيل الفنادق	%50	%50
بالميرا سوديك للتطوير العقاري	سوريا	تطوير العقارات	%50	%50
مطعم افوبار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	مطعم	%30	%30
ساوث ديفولبمنت ون دي ديلو سي - ذ.م.م.	دبي	مستودعات	%50	%50
رينشوموند هيل للتطوير العقاري (جيرسي) ليمتد	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	مطعم	%30	%30
جيرسي	جيرسي	تطوير عقاري	%15	%15
فولكان وارف القابضة ال ال بي ("فولكان وارف")	إنجلترا وويلز	تطوير عقاري	%50	%50

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

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

المجموع ألف درهم	اسكندر القابضة ألف درهم	السديرة ألف درهم	أبوظبي للتمويل ألف درهم	
107,704	6,086	24,497	77,121	<b>كما في 1 يناير 2022</b>
956	-	956	-	حصة في الربح
7,347	-	-	7,347	عكس إنقفاض القيمة
(32,000)	-	-	(32,000)	إستردادات
<b>84,007</b>	<b>6,086</b>	<b>25,453</b>	<b>52,468</b>	<b>كما في 31 ديسمبر 2022</b>
<b>1,349</b>	<b>-</b>	<b>1,349</b>	<b>-</b>	حصة في الربح
<b>(52,468)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(52,468)</b>	إستردادات (إيضاح 8.2)
<b>32,888</b>	<b>6,086</b>	<b>26,802</b>	<b>-</b>	<b>كما في 31 ديسمبر 2023</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

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.

المجموع ألف درهم	فولكان وارف ألف درهم	ريثشموند هيل ألف درهم	روبال هاوس (إيضاح 8.3) ألف درهم	ساوت ديفوليمنت ألف درهم	مصعم افويار ألف درهم	الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ألف درهم
655	-	-	-	-	-	655
(8,721)	-	-	(8,721)	-	-	-
8,721	-	-	8,721	-	-	-
<b>655</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>655</b>
<b>107,232</b>	<b>107,000</b>	<b>232</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>10,809</b>	<b>280</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,000</b>	<b>529</b>	<b>-</b>
<b>(8,765)</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>	<b>(8,348)</b>	<b>-</b>	<b>(416)</b>	<b>-</b>
<b>8,348</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,348</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>118,279</b>	<b>107,280</b>	<b>231</b>	<b>-</b>	<b>10,000</b>	<b>113</b>	<b>655</b>

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>163</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>

8.1 تم تصنيف اسكندر القايزة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة 19٪. حيث تتمتع المجموعة بنفوذ كبير بحكم حقها التعاقد في تعيين 2 من أصل 6 أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.

8.2 خلال السنة، تم تصفية شركة أبوظبي للتمويل ش.م.ع، وهي شركة زميلة للمجموعة، وبناء على ذلك استلمت المجموعة إجمالي توزيعات بمبلغ 52,468 ألف درهم، وتم الاعتراف بها كتخفيض في الاستثمار في الشركة الزميلة مما أدى تخفيض استثمار المجموعة في أبوظبي للتمويل لقبعة لا شيء درهم.

8.3 أخذت المجموعة بالإعتبار أن المبلغ المستحق من شركة روبال هاوس ذ.م.م هو جزء من حصة الشركة في المشروع المشترك، وبالتالي، تم الاعتراف بالخسارة باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تزيد عن استثمار المجموعة في الأسهم العادية بمبلغ 8,348 ألف درهم (2022: 8,721 ألف درهم) تم تطبيقها على الذمم المدينة للمجموعة من المشروع المشترك.



## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

**8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)**  
إن المعلومات المالية المتاحة فيما يتعلق بالشركات الزميلة للمجموعة تم تلخيصها أدناه:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
270,156	<b>103,475</b>	إجمالي الموجودات
(19,605)	<b>(14,137)</b>	إجمالي المطلوبات
250,551	<b>89,338</b>	صافي الموجودات
84,007	<b>32,888</b>	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
6,421	<b>5,287</b>	إجمالي الإيرادات
3,187	<b>4,507</b>	ربح السنة

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

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
1,355	<b>265,083</b>	إجمالي الموجودات
(43)	<b>(14,187)</b>	إجمالي المطلوبات
1,312	<b>250,896</b>	صافي الموجودات
655	<b>118,279</b>	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة
15,227	<b>18,877</b>	إجمالي الإيرادات
(17,441)	<b>(18,087)</b>	صافي خسارة السنة
		الحصة في الخسائر:
(26,322)	<b>(52,163)</b>	الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة
(65,779)	<b>(177,942)</b>	الحصة المتراكمة في خسارة شركة زميلة

لقد توقفت الشركة عن الاعتراف بحصة الخسائر من بعض الشركات الزميلة حيث أن الشركة ليس لديها أي التزام قانوني أو إستدلالي.

يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة كما هو مبين في السياسات المحاسبية للمجموعة في إيضاح 3.6.

## أخرى

خلال سنة 2018، قامت الشركة ببيع أحد استثماراتها في مشروع مشترك، وفقاً للاتفاقيات، بحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022، بلغت القيمة العادلة للبدل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبدل الطارئ هو 82,000 ألف درهم.

## 9 إستثمارات في موجودات مالية

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
29,797	<b>23,317</b>	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (9.1)
68,837	<b>695,652</b>	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (9.2)
98,634	<b>718,969</b>	

## 9.1 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
29,795	<b>23,315</b>	إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة
2	<b>2</b>	إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة
29,797	<b>23,317</b>	

فيما يلي الحركة خلال السنة:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
20,002	<b>29,797</b>	في 1 يناير
74,692	-	إضافات
52,685	<b>(6,480)</b>	(خسارة)/ مكسب القيمة العادلة، صافي
(117,582)	-	إستبعادات
29,797	<b>23,317</b>	في 31 ديسمبر

خلال السنوات 2022 و 2023، لم يتم إستلام أي إيرادات من توزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 9 إستثمارات في موجودات مالية (يتبع)

## 9.2 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	
695,652	68,837	إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة
		فيما يلي الحركة خلال السنة:
2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	
68,837	21,657	في 1 يناير
624,213	41,958	إضافات
(2,456)	4,708	(خسارة)/ مكسب القيمة العادلة، صافي
5,059	514	مكسب صرف عملات أجنبية
695,652	68,837	في 31 ديسمبر

(i) في 16 مارس 2023، وقعت المجموعة اتفاقية مع شركة تلتزم بموجبها بمبلغ 43,2 مليون جنيه إسترليني في أداة استثمار. خلال السنة، قدمت المجموعة مساهمات في استدعاء رأس المال بمبلغ 160,993 ألف درهم للاستثمارات في قطاع التخزين والخدمات اللوجستية في المملكة المتحدة. تم تسجيل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتم تصنيفه ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. نظراً لتمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، تم احتسابه كاستثمار تم إدراجه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(ii) في 20 نوفمبر 2023، أبرمت شركة الدار القابضة 2 المحدودة (شركة تابعة) شراكة محدودة لصندوق استثمار بديل من خلال الاكتتاب في أسهم منصة الاستثمار المشترك. التزمت شركة الدار القابضة 2 بمبلغ 42 مليون يورو، حيث تمتلك 29% من الأسهم و42,6% من إجمالي مساهمة المساهمين المشاركين، والتي ستستفيد من فرص السوق المتنامية في العقارات الخاصة في جميع أنحاء أوروبا. خلال السنة، ساهمت شركة الدار القابضة 2 في استدعاء رأس المال بمبلغ 83,922 مليون درهم، ونظراً لامتلاك 29% من أسهم الشراكة المحدودة والتمثيل في مجلس الإدارة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، فإنه يتم المحاسبة عنه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(iii) في 12 ديسمبر 2023، أبرمت المجموعة شراكة مع مبادلة (جهة ذات علاقة - مساهم رئيسي في المجموعة) وشركة آريس مانجمنت، حيث التزمت المجموعة بمبلغ 412,5 مليون دولار أمريكي سيتم تسديدها على المدى المتوسط، والتي ستستفيد من فرص السوق المتنامية في الائتمان العقاري الخاص في المملكة المتحدة وفي جميع أنحاء أوروبا. خلال السنة، قدمت المجموعة مساهمات لاستدعاءات رأس المال بمبلغ 351,383 ألف درهم. تم تسجيل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم تصنيفه ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، ونظراً لملاكية المجموعة في الشراكة وتمثيلها في مجلس إدارة الشراكة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، فيتم احتسابه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

## 9.3 موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	
93,147	179,744	إستثمار في سندات الخزينة*

\* يمثل هذا الاستثمار في سندات الخزينة التي قامت بها الشركة المصرية التابعة في مصر المدرجة بالتكلفة المطفأة.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية في إيضاح 40.

## 10 موجودات العقود ومطلوبات العقود

تمثل موجودات العقود الإبرادات 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 كإبرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإبرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات. إن موجودات العقود هذه مضمونة بالكامل مقابل الوحدات العقارية ذات العلاقة.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 10 موجودات العقود ومطلوبات العقود (يتبع)

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 3 إلى 5 سنوات.

### 10.1 موجودات العقود

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
568,563	<b>1,737,975</b>	موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود بيع العقارات
-	<b>101,046</b>	موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود إنشاء الموجودات
-	<b>36,723</b>	أخرى
568,563	<b>1,875,744</b>	

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 جزئياً) بإجمالي مبلغ 7,764,250 ألف درهم (2022: 5,556,432 ألف درهم) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود.

من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات. إن المبلغ القائم مضمون بالكامل مقابل الوحدات العقارية ذات العلاقة.

### 10.2 مطلوبات العقود

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
(2,012,634)	<b>(4,607,892)</b>	مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات
(905,005)	<b>(1,821,111)</b>	مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود إنشاء الموجودات
(2,917,639)	<b>(6,429,003)</b>	

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 جزئياً) بإجمالي مبلغ 30,348,850 ألف درهم (2022: 13,089,122 ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات.

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

### 11 ذمم مدينة تجارية وأخرى

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		<b>الجزء غير المتداول</b>
		ذمم مدينة تجارية (إيضاح 11.1)
344,187	<b>474,366</b>	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 11.5)
210,918	<b>214,179</b>	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3)
135,262	<b>131,940</b>	موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح 11.7)
57,302	<b>80,773</b>	أخرى
43,726	<b>121,605</b>	
791,395	<b>1,022,863</b>	
(212,663)	<b>(217,100)</b>	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.6)
578,732	<b>805,763</b>	
		<b>الجزء المتداول</b>
3,048,929	<b>5,033,135</b>	ذمم مدينة تجارية (إيضاح 11.1)
2,655,499	<b>1,985,829</b>	سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح 11.9)
267,638	<b>305,293</b>	تأمينات قابلة للإسترداد (11.10)
736,248	<b>236,474</b>	تكاليف قابلة للإسترداد (إيضاح 11.2)
26,364	<b>25,665</b>	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 11.5)
37,420	<b>56,813</b>	فوائد مستحقة
5,734	<b>5,734</b>	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 11.4)
8,863	<b>8,323</b>	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3)
229,466	<b>74,066</b>	ضريبة القيمة المضافة القابلة للإسترداد
799,394	<b>759,685</b>	أخرى
7,815,555	<b>8,491,017</b>	
(232,401)	<b>(255,345)</b>	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.6)
7,583,154	<b>8,235,672</b>	

### 11.1 ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات وإيجارات مستحقة وخدمات إدارة المرافق ورسوم تعليم والإيرادات من عقود الإنشاء، كما في 31 ديسمبر 2023، كانت 6% من الذمم المدينة التجارية (2022: 6% من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (2022: 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.

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
3,393,116	<b>5,507,501</b>	الذمم المدينة التجارية
(209,511)	<b>(234,634)</b>	ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح 11.6)
3,183,605	<b>5,272,867</b>	

يتم تحميل فائدة بنسبة 12% سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

### أعمار الذمم المدينة

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
2,120,033	<b>3,390,461</b>	غير مستحقة السداد
507,936	<b>1,065,767</b>	مستحقة الدفع (حتى 180 يوماً)
555,636	<b>816,639</b>	مستحقة الدفع (أكثر من 180 يوماً)
3,183,605	<b>5,272,867</b>	

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

#### 11.2 تكاليف قابلة للاسترداد

تتكون التكاليف القابلة للاسترداد بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة من حكومة أبوظبي فيما يتعلق بالتكاليف المتكبدة في مشاريع التطوير الجارية التي تديرها المجموعة والممولة من قبل حكومة أبوظبي.

### 11.3 ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات		الحد الأدنى للمدفوعات	
2022	2023	2022	2023
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
8,863	<b>8,323</b>	14,877	<b>14,950</b>
18,833	<b>20,691</b>	71,750	<b>79,840</b>
116,429	<b>111,249</b>	179,401	<b>160,061</b>
144,125	<b>140,263</b>	266,028	<b>254,851</b>
-	-	(121,903)	<b>(114,588)</b>
144,125	<b>140,263</b>	144,125	<b>140,263</b>

مبالغ مدينة من تمويل مشاريع:

خلال سنة واحدة

في السنة الثانية إلى الخامسة

بعد خمس سنوات

ناقصاً، إيرادات تمويل غير مكتسبة

القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات

المستحقة

### 11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

#### 11.4 ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

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

### 11.5 مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

متداولة		غير متداولة	
2022	2023	2022	2023
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
26,364	<b>25,665</b>	210,918	<b>214,179</b>
(24,634)	<b>(24,839)</b>	(210,918)	<b>(212,972)</b>
1,730	<b>826</b>	-	<b>1,207</b>

إجمالي الذمم المدينة

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

(إيضاح 11.6)

### 11.6 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

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

الذمم المدينة التجارية	
2022	2023
ألف درهم	ألف درهم
158,807	<b>209,511</b>
47,956	<b>45,152</b>
2,748	<b>(20,029)</b>
209,511	<b>234,634</b>

الرصيد في بداية السنة

المحمل للسنة (إيضاح 31)

تحرير / (شطب) مخصص، صافي

الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 11.1)

### مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة	
2022	2023
ألف درهم	ألف درهم
182,494	<b>235,553</b>
53,059	<b>2,258</b>
235,553	<b>237,811</b>

الرصيد في بداية السنة

المحمل للسنة

الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 11.5)

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة التجارية والأخرى باستخدام النهج المبسط. من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف كافة المدبين إلى أربع فئات كما تم تحديد نسبة خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى - الشركات الحكومية (0%);
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (1% إلى 20%);
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (20% إلى 60%); و
- الفئة الرابعة - المدينون في وضع التعثر (100%).

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال، عند الحاجة.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

#### 11.6 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (يتبع)

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل مرة أعلى أو أقل بنسبة 5% كما في 31 ديسمبر، فإن مخصص الخسارة في الذمم المدينة التجارية سيكون أعلى أو أقل كما يلي:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
32	363	غير مستحقة السداد
2,343	1,371	مستحقة السداد (حتى 180 يوماً)
8,100	9,998	مستحقة السداد (أكثر من 180 يوماً)
10,475	11,732	

### 11.7 موجودات الضريبة المؤجلة

فيما يلي أهم المطلوبات الضريبة 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 الضريبة الحالية وعندما تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس سلطة الضرائب وتتوي المجموعة نسوية الموجودات والمطلوبات الضريبة الحالية على الأساس الصافي.

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		<b>موجودات الضريبة المؤجلة</b>
		مخصصات
52,082	62,857	خسائر ضريبة مرحلة
10,181	24,671	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	10,970	ممتلكات وآلات ومعدات
-	225	أخرى
-	1,385	
		<b>مطلوبات الضريبة المؤجلة</b>
		إستثمارات عقارية
-	(11,052)	أعمال تطوير قيد الإنجاز
-	(4,636)	تحويل العملات الأجنبية
(4,138)	(3,434)	ممتلكات وآلات ومعدات
(657)	(213)	أخرى
(166)	-	
57,302	80,773	صافي موجودات الضريبة المؤجلة

تنشأ المطلوبات الضريبة المؤجلة بمبلغ 7,773 ألف درهم نتيجة تشريع قانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيضاح 35).

### موجودات ضريبة مؤجلة غير معترف بها

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
21,746	28,424	فروق الخصم المؤقت
2,520	375	خسائر ضريبة مرحلة
-	76,951	فوائد الشركات غير المفيدة المرحلة
24,266	105,750	

لم يتم الاعتراف بالموجودات الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالبنود المذكورة أعلاه نتيجة عدم اليقين بشأن التوقيت وقابلية الإسترداد في المستقبل المنظور.

### 11.8 التزامات الضريبة المؤجلة

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
-	31,451	إستثمارات عقارية
-	51,928	موجودات غير ملموسة
-	83,379	

تنشأ التزامات الضريبة المؤجلة نتيجة تشريع قانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة (إيضاح 35) ومن عمليات الاستحواذ التي تمت خلال السنة بمبلغ 49,572 ألف درهم و33,807 ألف درهم على التوالي.

### 11.9 سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

يمثل هذا بشكل رئيسي السلف الممنوحة للمقاولين والموردين مقابل العمل في المستقبل، بالإضافة إلى ذلك، يشمل الرصيد مبلغ 350,000 ألف درهم تم دفعه خلال سنة 2022 كجزء من شراء جزيرة نوراي المتعلق بتطوير جزيرتين حيث سيقيم البائع بالتعاقد لتجريف واستصلاح هذه الجزر.

### 11.10 تأمينات قابلة للإسترداد

يمثل هذا بشكل رئيسي ودائع صيانة.



## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق الحسابات المستقل
147	بيان المركز المالي الموحد
154	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
157	بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
158	بيان التدفقات النقدية الموحد
160	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
163	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

## 11.1 موجدات محتملة

خلال سنة 2020، قامت الشركة ببيع عمليات تبريد المناطق («منشآت التبريد») التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة 85٪) والسعديات ديستريكت كولينج ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بالكامل)، وفقاً لاتفاقيات البيع والشراء واتفاقية الحوافز، يبق للمجموعة أيضاً الحصول على بدل على شكل رسوم إضافية لكل حمولة إضافية يتعاقد عليها المشتري من عمليات التبريد هذه. في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022، قامت الإدارة بتقييم أن البديل المؤجل هو أصل محتمل حيث سيتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخضع لسيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم الاعتراف بها كأصل.

## 12 أراضي محتفظ بها للبيع

تمثل الأراضي المحتفظ بها للبيع قطع أراضي مخصصة للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية، 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:

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
4,822,121	5,137,885
3,866,520	232,572
145,207	-
(358,601)	(207,784)
(687,939)	(340,552)
7,787,308	4,822,121

الرصيد في بداية السنة  
إضافات خلال السنة (إيضاح 12.1)  
تكاليف قروض مرسلة (إيضاح 12.2)  
تم الاعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)  
محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح 13)

الرصيد في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2023، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع. تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن تحفقه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الاعتيادية. 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 4). إن قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

## 12.1 إضافات خلال السنة

- خلال السنة استحوذت المجموعة على 3,4 مليون متر مربع من قطع الأراضي في جزيرة الفاهد («أرض الفاهد»). تم تصنيف جزيرة الفاهد «كأصل مؤهل» حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.
- في 2 فبراير 2023، وقعت المجموعة اتفاقية اكتتاب ومساهمين مع دي إتش 3 منطقة حرة- ذ.م.م و دي إتش العقارية و إفريقيا ذ.م.م لتأسيس منشأة ذات غرض خاص في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي «شركة أورورا القابضة المحدودة (أرورا)»، وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم لإستحواذ وتطوير وبيع أعمال التطوير على 3 قطع أراضي في دبي، الإمارات العربية المتحدة. تحتفظ المجموعة بنسبة 51٪ في أسهم أورورا. تقوم المجموعة بالسيطرة على شركة أورورا لأنها تتعرض، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من مشاركتها مع شركة أورورا ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على شركة أورورا. خلال السنة، وكجزء من الصفقة، استحوذت المجموعة على قطع الأراضي المذكورة أعلاه («أراضي دي إتش»). تم تصنيف أراضي دي إتش «كأصول مؤهلة» حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.

يبلغ إجمالي بدل الأراضي المذكورة أعلاه 4,58 مليار درهم مستحق الدفع على مدى فترة 5 سنوات. تم الاعتراف بقطع الأراضي مبدئياً بالتكلفة وهي القيمة الحالية للبدل المستحق على مدى فترة 5 سنوات مخصصة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. تقارب القيمة المخصصة للأرض قيمتها العادلة في تاريخ الشراء بمبلغ 3,86 مليار درهم.

12.2 نتجت تكاليف الاقتراض المدرجة في تكلفة الأراضي المذكورة أعلاه خلال السنة والبالغة 145,207 ألف درهم، نتيجة تخفيف الالتزام وتم احتسابها من خلال تطبيق معدل رسملة بمعادل الاقتراض المتزايد للمجموعة على النفقات على أصول مشابهة.

قامت المجموعة بالاعتراف بالمطلوبات المالية المتعلقة بشراء الأراضي على بدل الشراء المؤجل وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. يتم تسجيل هذه الالتزامات المالية وإدراجها «بالتكلفة المطفأة» باستخدام طريقة الفائدة الفعلية الموضحة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. ينتج عن القياس اللاحق للمطلوبات المالية المذكورة أعلاه تكلفة التمويل (مصرفات الفائدة) التي يتم تكديدها عند تخفيف الخصم. وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 23، تتضمن تكلفة الاقتراض التي يمكن رسملتها على الموجودات المؤهلة أي مصاريف فوائد تم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية على إعادة قياس المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة «كتكلفة اقتراض». إن تكاليف التمويل المتكبدية على المطلوبات المالية المسجلة فيما يتعلق بالأرض المستحوذ عليها على أساس البديل المؤجل تستوفي تعريف «تكلفة الاقتراض» بموجب تعريف المعيار المحاسبي الدولي رقم 23، وبالتالي يتم رسملتها كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 13 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال تطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها من أجل البيع في سياق الأعمال الاعتيادية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
4,503,543	<b>3,835,682</b>	الرصيد في بداية السنة
3,201,316	<b>4,845,162</b>	تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة
-	<b>1,152,558</b>	تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح 48.7)
(2,524,431)	<b>(3,345,423)</b>	معتزف بها في تكاليف العقارات المباعة
(50,344)	<b>(133,216)</b>	شطب تكاليف مشروع (إيضاح 31.13.1)
(73,333)	<b>(480)</b>	مخصص انخفاض القيمة (إيضاح 31.13.2)
		تحويلات من/ (إلى):
(688,082)	<b>(38,209)</b>	مخزون (إيضاح 14)
411,757	<b>(316,531)</b>	إستثمارات عقارية (إيضاح 7)
340,552	<b>687,939</b>	قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح 12)
(1,285,296)	<b>(443,680)</b>	فروقات الصرف
3,835,682	<b>6,243,802</b>	الرصيد في نهاية السنة

تقع عقارات التطوير كما يلي:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
1,614,611	<b>2,790,457</b>	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
2,221,071	<b>3,453,345</b>	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
3,835,682	<b>6,243,802</b>	

13.1 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.

13.2 كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لأعمال التطوير قيد الإنجاز واستنتجت إلى أن القيمة المدرجة أعلى من صافي القيمة الممكن تحقيقها مما أدى إلى مخصص انخفاض في القيمة بمبلغ 480 ألف درهم (2022: 73,333 ألف درهم). تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة في سياق أعمالها الاعتيادية كما تأخذ هذه التقديرات في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالأصل.

## 14 المخزون

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
823,756	<b>504,616</b>	عقارات مكتملة
31,293	<b>101,718</b>	مخزون تشغيلي آخر
855,049	<b>606,334</b>	

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية بلغت 38,209 ألف درهم (2022: 688,082 ألف درهم) إلى المخزون من أعمال التطوير قيد التنفيذ عند إكمالها (إيضاح 13). خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ 321,412 ألف درهم كتكاليف مباشرة (2022: 724,235 ألف درهم).

يقع المخزون كما يلي:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
654,835	<b>474,245</b>	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
200,214	<b>132,089</b>	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
855,049	<b>606,334</b>	

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

## 14 المخزون (بتبج)

خلال السنة تماشياً مع شروط اتفاقيات الشراء والبيع لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بإعادة الإستحواذ على عقارات بقيمة عادية بمبلغ 172,128 ألف درهم (2022: 119,769 ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدي للأطراف المقابلة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في 31 ديسمبر 2023، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزونها واستنتجت بأنه لا يتطلب إلى تعديل إضافي فيما يتعلق بتقديم القيمة المدرجة للمخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

## 15 النقد ومراذفات النقد

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	
9,336,005	7,373,522	نقد وأرصدة لدى البنوك
2,382,153	5,174,586	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
<b>11,718,158</b>	<b>12,548,108</b>	<b>نقد وأرصدة لدى البنوك</b>
2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	
11,718,158	12,548,108	نقد وأرصدة لدى البنوك
(116,572)	(555,000)	ودائع قصيرة الأجل بتاريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
<b>(6,638,490)</b>	<b>(4,972,790)</b>	<b>أرصدة مفيدة لدى البنوك</b>
<b>4,963,096</b>	<b>7,020,318</b>	<b>النقد ومراذفات النقد</b>
2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	
4,625,006	6,808,589	النقد ومراذفات النقد:
338,090	211,729	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
<b>4,963,096</b>	<b>7,020,318</b>	<b>خارج دولة الإمارات العربية المتحدة</b>

كما في 31 ديسمبر 2023، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة 270,255 ألف درهم (2022: 243,456 ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة للتغطية عن أطراف أخرى.

تتضمن أرصدة النقد والبنوك المفيدة أرصدة بقيمة 5,627,422 ألف درهم (2022: 2,701,012 ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المفيدة 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 2,80% و 5,72% (2022: 0,30% و 5,17%) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين 4,75% و 15,2% (2022: 1,10% و 13,9%) خارج دولة الإمارات العربية المتحدة. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يتضمن النقد ومراذفات النقد مبلغ 2,181,852 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 1,065,845 ألف درهم) تم استلامه من أحد العملاء مقابل تطوير بعض المشاريع. كما في 31 ديسمبر 2023، يتم إيداع هذه الأرصدة لدى البنوك المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة وهي متاحة للاستخدام في تطوير تلك المشاريع وفقاً لتقدير الشركة.

## 16 رأس المال

يتكون رأس المال من 7,862,629,603 (2022: 7,862,629,603) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

## 17 أداة حقوق الملكية المختلطة

خلال سنة 2022، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) مبلغ 500,00 ألف دولار أمريكي (1,837,663 ألف درهم) لإستبدال السندات الدائمة الثانوية («السندات») إلى مستثمر («حامل السند») على شريحتين.

تم استلام الشريحة الأولى بقيمة 310,500 ألف دولار أمريكي خلال شهر مارس 2022، وتم استلام الشريحة الثانية بقيمة 189,500 ألف دولار أمريكي لاحقاً في أبريل 2022.

وفقاً لشروط الاتفاقية، لا يوجد للسندات أي تاريخ استحقاق وقد تخطت 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 32 «الأدوات المالية: العرض».

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
158	بيان التعديلات في
160	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
163	<b>إيضاحات تتعلق بالبائانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 17 أداة حقوق الملكية المختلطة (يتبع)

تم تسجيل تكاليف المعاملة بمبلغ 22,016 ألف درهم والمتعلقة بإصدار السندات مباشرة في حقوق الملكية.

فترة الإصدار	المبلغ المصدر	معدل الكوبون
مارس 2022	310,5 مليون دولار أمريكي (1,140 مليون درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة 5,625% مع إعادة تعيين بعد 15 سنة
أبريل 2022	189,5 مليون دولار أمريكي (698 مليون درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة 5,625% مع إعادة تعيين بعد 15 سنة

خلال السنة، قامت المجموعة بدفع فائس بمبلغ 103,289 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 51,645 ألف درهم).

### 18 الاحتياطات النظامية

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، يتم تحويل 10% من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ 50% من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

### احتياطي تحوط التدفقات النقدية

يمثل ذلك الجزء الفعال من حركات القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة التي تم تحديدها من قبل المجموعة كأدوات تحوط لتحويلات التدفق النقدي (إيضاح 24).

### احتياطي إعادة تقييم استثمار

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

فيما يلي الحركة في الإحتياطي:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
9,800	(2,310)	الرصيد في بداية السنة
52,685	(6,480)	(خسائر)/ مكاسب القيمة العادلة من إعادة التقييم من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 9.1)
(64,795)	-	محولة إلى أرباح مستبقة عند الغاء الإعتراف
(2,310)	(8,790)	الرصيد في نهاية السنة

### احتياطي إعادة تقييم الموجودات

يمثل الفائض الناتج عن التقييم العادل لبعض الممتلكات والألات 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:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
-	(385,312)	الرصيد في بداية السنة
(643,689)	(252,741)	فروق الصرف عند ترجمة صافي الموجودات للعمليات الأجنبية
258,377	101,429	متعلقة بالخصص غير المسيطرة
(385,312)	(536,624)	الرصيد في نهاية السنة

### 19 صكوك غير قابلة للتحويل صكوك رقم: 1

في 1 أكتوبر 2018، أصدرت الدار للصكوك المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («صكوك رقم 1») بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). تحمل الصكوك رقم 1 معدل ربح بنسبة 4,750% سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر 2025.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 19 صكوك غير قابلة للتحويل (يتبع)

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
1,836,750	<b>1,836,750</b>	متحصلات من الإصدار
(16,117)	<b>(7,865)</b>	تكاليف الإصدار غير المطفأة
13,839	<b>23,260</b>	الأرباح المستحقة
1,834,472	<b>1,852,145</b>	القيمة المدرجة
(13,839)	<b>(23,260)</b>	ناقصاً: الجزء المتداول
1,820,633	<b>1,828,885</b>	الجزء غير المتداول

## صكوك رقم: 2

في 22 أكتوبر 2019، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم 2)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («الصكوك رقم 2») بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). إن الصكوك رقم 2 مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وتحمل معدل ربح بنسبة 3.875% سنوياً تدفع يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر 2029.

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
1,836,750	<b>1,836,750</b>	متحصلات من الإصدار
(12,571)	<b>(11,287)</b>	تكاليف الإصدار غير المطفأة
23,265	<b>13,638</b>	الأرباح المستحقة
1,847,444	<b>1,839,101</b>	القيمة المدرجة
(23,265)	<b>(13,638)</b>	ناقصاً: الجزء المتداول
1,824,179	<b>1,825,463</b>	الجزء غير المتداول

## صكوك رقم: 3

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، أصدرت الدار للاستثمار العقاري صكوك المحدودة («المصدر»)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزر كايمان وهي شركة تابعة للمجموعة، برنامج لإصدار شهادات الثقة («البرنامج») والذي بموجبه يجوز للمصدر إصدار ما يصل إلى 2,000,000 ألف دولار أمريكي من شهادات الثقة في سلسلة من وقت لآخر. في 17 مايو 2023، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الأولى من شهادات الثقة («الصكوك 3») بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك 3 في بورونكست دبلن، وتحمل معدل ربح يبلغ 4.875% سنوياً وتستحق السداد في مايو 2033. سيتم تخصيص مبلغ يعادل صافي عائدات الصكوك 3 لتمويل و/أو إعادة تمويل و / أو استثمار، كلياً أو جزئياً، بعض «المشاريع الخضراء المؤهلة». على النحو المبين في الإطار الأخضر، الذي يحدد معايير أهلية معينة للمشاريع الخضراء المؤهلة. بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بتعيين شركة مستقلة لتقييم صلاحية الإطار الأخضر

ومواءمته مع مبادئ السندات الخضراء 2021.

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
-	<b>1,836,250</b>	إجمالي قيمة الإصدار
-	<b>(21,731)</b>	خصم على الإصدار
	<b>1,814,519</b>	صافي المتحصلات من الإصدار
-	<b>(12,011)</b>	تكاليف الإصدار غير المطفأة
-	<b>9,200</b>	الأرباح المستحقة
-	<b>1,811,708</b>	القيمة المدرجة
-	<b>(9,200)</b>	ناقصاً: الجزء المتداول
-	<b>1,802,508</b>	الجزء غير المتداول

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بئج)

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد

## إيضاحات تتعلق

## 163 بالبيانات المالية الموحدة

## 20 قروض بنكية

الغرض ألف درهم	تاريخ الاستحقاق ألف درهم	التأمين	المبالغ الفائم		
			الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم
					<b>31 ديسمبر 2023:</b>
أهداف تجارية عامة	مارس 2025	غير مؤمن	420,000	420,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2028	غير مؤمن	1,000,000	1,000,000	-
أهداف تجارية عامة	مارس 2026	غير مؤمن	-	-	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2027	غير مؤمن	500,000	500,000	-
أهداف تجارية عامة	مارس 2028	غير مؤمن	-	-	-
أهداف تجارية عامة	مارس 2025	غير مؤمن	469,500	469,500	-
أهداف تجارية عامة	ديسمبر 2024	غير مؤمن	300,000	-	300,000
تمويل المشروع	ديسمبر 2030	مؤمن	55,935	-	55,935
أهداف تجارية عامة	مارس 2024	مؤمن	529,415	-	529,415
أهداف تجارية عامة	مارس 2026	غير مؤمن	500,000	500,000	-
أهداف تجارية عامة	نوفمبر 2027	مؤمن	500,000	500,000	-
أهداف تجارية عامة	يونيو 2026	مؤمن	300,000	300,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2028	غير مؤمن	1,000,000	1,000,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2028	غير مؤمن	400,000	400,000	-
تمويل المشروع	ديسمبر 2031	مؤمن	150,722	141,541	9,181
تمويل المشروع	ديسمبر 2024	مؤمن	-	-	-
تمويل المشروع	سبتمبر 2027	مؤمن	65,305	39,183	26,122
تمويل المشروع	يونيو 2027	مؤمن	32,598	9,821	22,777
أهداف تجارية عامة	يونيو 2028	غير مؤمن	200,000	200,000	-
تمويل المشروع	ديسمبر 2030	مؤمن	54,619	54,619	-
أهداف تجارية عامة	مارس 2026	مؤمن	111,793	-	111,793
خصم الذمم المدينة	سبتمبر 2027	مؤمن	26,429	-	26,429
أغراض استثمارية	سبتمبر 2027	غير مؤمن	-	-	-
			(47,398)	(46,106)	(1,292)
			7,294	-	7,294
			6,576,212	5,488,558	1,087,654

تسهيلات خصم ذمم مدينة  
تسهيلات مرابحة  
تكاليف افتراض غير مطفاة  
فوائد وأرباح مستحقة



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بئج)

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>163</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

الغرض غير متداول	تاريخ الاستحقاق متداول	التأمين	المبلغ القائم		
			الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم
					<b>31 ديسمبر 2022:</b>
أهداف تجارية عامة	مارس 2025	مؤمن	420,000	420,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2027	غير مؤمن	1,000,000	1,000,000	-
أهداف تجارية عامة	مارس 2025	غير مؤمن	300,000	300,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2027	غير مؤمن	500,000	500,000	-
أهداف تجارية عامة	مارس 2027	غير مؤمن	1,180,000	1,180,000	-
أهداف تجارية عامة	مارس 2025	مؤمن	469,500	469,500	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2027	غير مؤمن	400,000	400,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2027	غير مؤمن	1,000,000	1,000,000	-
أهداف تجارية عامة	يونيو 2026	مؤمن	300,000	300,000	-
أهداف تجارية عامة	نوفمبر 2023	مؤمن	500,000	-	500,000
تمويل المشروع	ديسمبر 2031	غير مؤمن	191,148	185,414	5,734
تمويل المشروع	ديسمبر 2024	مؤمن	29,813	17,947	11,866
تمويل المشروع	أكتوبر 2027	مؤمن	81,578	63,223	18,355
تمويل المشروع	يونيو 2027	مؤمن	134,209	114,883	19,326
خصم الذمم المدينة	يونيو 2028	مؤمن	37,174	17,832	19,342
أغراض استثمارية	سبتمبر 2027	مؤمن	94,625	77,400	17,225
			(41,948)	(40,858)	(1,090)
			17,543	-	17,543
			6,613,642	6,005,341	608,301

تحمل القروض المذكورة أعلاه هوامش تتراوح من 0,50٪ إلى 2,95٪ (2022: 0,70٪ إلى 2,25٪) أعلى من معدل الإقراض الأساسي. بالنسبة للقروض التي تم الحصول عليها في دولة الإمارات العربية المتحدة، فإن معدل الإقراض الأساسي المستخدم هو إيبور وبالنسبة للشركات التابعة الخارجية هو معدل الإقراض الأساسي ذي الصلة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023:

- حصلت المجموعة على قرضين جديدين لأجل مرتبطين بأهداف الاستدامة بقيمة 500 مليون درهم لكل منهما مع فترة استحقاق أولية مدتها سنة واحدة قابلة للتديد لمدة تصل إلى 3 سنوات.
- حصلت المجموعة على تسهيل إجارة ائتمانية متجددة مرتبطة بأهداف الاستدامة بقيمة 1 مليار درهم مع فترة استحقاق ثابتة مدتها 5 سنوات.
- أبرمت المجموعة كذلك تسهيلات مرابحة ائتمانية بقيمة 500 مليون درهم مع فترة استحقاق أولية مدتها 3 سنوات قابلة للتديد إلى 6 سنوات كحد أقصى؛

— وقعت المجموعة كذلك على قرض لأجل مرتبط بأهداف الاستدامة بقيمة 500 مليون درهم مع فترة استحقاق أولية مدتها 5 سنوات قابلة للتديد لمدة تصل إلى 7 سنوات كحد أقصى.

تشمل أهداف الاستدامة خفض استهلاك الكهرباء والمياه، وزيادة مساحة التشغيل والصيانة الحاصلة على شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED)، ورعاية العمال، وإدراج المستأجرين التجاريين والسكنيين في برنامج الاستدامة الصفرية لشركة الدار.

تم تسعير جميع القروض المذكورة أعلاه بسعر السوق.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

146	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
147	الحسابات المستقل
154	بيان المركز المالي الموحد
156	بيان الربح أو الخسارة الموحد
157	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
158	حقوق الملكية الموحد
160	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>163</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 20 قروض بنكية (بتبع)

كما في 31 ديسمبر 2023، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة بمبلغ 7,465,489 ألف درهم غير مسحوبة ومُلتزم بها ومتجددة على شكل اتفاقيات ثنائية (2022: 3,973,864 ألف درهم). بلغت القروض البنكية والصكوك غير القابلة للتحويل المسحوبة خلال السنة مبلغ 6,860,190 ألف درهم (2022: 8,803,223 ألف درهم) وتم إعادة سداد قروض خلال السنة بمبلغ 5,641,850 ألف درهم (2022: 6,772,798 ألف درهم).

يتم ضمان بعض القروض البنكية (قروض لأجل 2 و3) من خلال رهن عقاري على بعض الممتلكات غير المنقولة، منها الأصول التشغيلية ضمن الاستثمارات العقارية بمبلغ 1,073,281 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 2,841,584 ألف درهم)، وضمن الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة لا شيء (31 ديسمبر 2022: 37,896 ألف درهم) وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2022: 538,280 ألف درهم) وتحمل تعهد مقابل صافي حقوق الملكية.

يتم ضمان القروض لأجل من 6 إلى 11.9، 12، وتسهيلات خصم الذمم المدينة والتسهيلات الائتمانية المتجددة 6 و7 مقابل ما يلي وتتعلق بالشركات التابعة للمجموعة في مصر وإنجلترا وويلز فقط:

- التعهد بإبداع جميع عائدات مبيعات الوحدات في الحسابات المخصصة لدى المقرضين؛
- التنازل عن حق من الدرجة الأولى على حساب المشاريع لصالح المقرضين؛
- رهن الأصول / الوحدات والمباني المؤجرة ورهن الوحدات غير المبيعة؛ و
- أعمال التطوير المختلفة قيد الإنجاز

فيما يلي تقسيم القروض البنكية حسب الموقع:

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
6,144,401	<b>5,552,133</b>	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
469,241	<b>1,024,079</b>	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
6,613,642	<b>6,576,212</b>	

## 21 محتجزات دائنة

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
1,056,294	<b>723,756</b>	محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال 12 شهر
676,001	<b>542,998</b>	محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد 12 شهر
1,732,295	<b>1,266,754</b>	

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

## 22 إلتزامات عقود الإيجار

## المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار للأراضي التي تم عليها إنشاء بعض مباني المجموعة والاستثمارات العقارية. لمزيد من المعلومات راجع إيضاحات 5 و 7. إن الإلتزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بملكية المؤجر لقطعة الأرض المؤجرة. بشكل عام، تتضمن عقود إيجار المجموعة أيضاً قيوداً على التنازل عن الأصول المؤجرة وتأجيرها من الباطن.

فيما يلي القيمة المدرجة وتحليل الإستحقاق لإلتزامات عقود الإيجار كما في 31 ديسمبر:

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
61,096	<b>96,673</b>	السنة الأولى
58,559	<b>100,901</b>	السنة الثانية
56,059	<b>92,618</b>	السنة الثالثة
47,458	<b>74,476</b>	السنة الرابعة
47,418	<b>62,351</b>	السنة الخامسة
493,213	<b>1,057,813</b>	وما بعدها
763,803	<b>1,484,832</b>	الرصيد في نهاية السنة
(278,270)	<b>(557,962)</b>	ناقصاً: تكاليف التمويل
485,533	<b>926,870</b>	

## تحليل الإستحقاق:

## تم تحليلها كما يلي:

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
436,545	<b>848,365</b>	غير متداولة
48,988	<b>78,505</b>	متداولة

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

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>162</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

## 22 إلتزامات عقود الإيجار (بتبج)

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
12,696	<b>38,961</b>	استهلاك مصاريف الفوائد لحق استخدام الموجودات
15,449	<b>23,845</b>	فك مصاريف الفوائد على التزامات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح 33)
		فيما يلي الحركة على التزام عقد الإيجار:
2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
333,260	<b>485,533</b>	الرصيد في بداية السنة
137,422	<b>428,514</b>	تم الاستحواذ عليها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح 47)
74,360	<b>89,437</b>	إضافات
(75,240)	<b>(74,765)</b>	دفعات نقدية
-	<b>(25,458)</b>	إلغاءات
18,603	<b>23,845</b>	تكاليف تمويل
(2,872)	<b>(236)</b>	فروقات الصرف
485,533	<b>926,870</b>	الرصيد في نهاية السنة

لم يكن لدى المجموعة إضافات رئيسية غير نقدية على حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

## 23 مزايا للموظفين

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
237,208	<b>285,012</b>	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
59,685	<b>54,470</b>	خطة حوافز طويلة الأجل
296,893	<b>339,482</b>	الرصيد في نهاية السنة

## مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
177,125	<b>237,208</b>	الرصيد في بداية السنة
48,815	<b>55,157</b>	المحمل للسنة
48,882	<b>42,213</b>	تم الإستحواذ عليها عند إدماج الأعمال (إيضاح 47)
(37,614)	<b>(49,566)</b>	المدفوع خلال السنة
237,208	<b>285,012</b>	الرصيد في نهاية السنة

## 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 30% من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق الحوافز طويلة الأجل وتساهم الشركة بنفس النسبة 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 وفقا لسياسة الاستثمار المحددة بموجب اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية. كما هو مذكور أدناه، إذا تم استيفاء متطلبات الاستحقاق في نهاية فترة الاحتفاظ لمدة 3 سنوات، يتم احتساب القيمة المدرجة لخطة الحوافز طويلة الأجل على أساس سعر السهم ذات العلاقة كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022.

إن الحركة في مخصص خطة الحوافز طويلة الأجل هي كما يلي:

2022	2023	
ألف درهم	ألف درهم	
54,470	<b>59,685</b>	الرصيد في بداية السنة
18,133	<b>3,482</b>	المحمل للسنة - صافي المعكوس
-	<b>12,842</b>	القيمة العادلة وحركة أخرى
(12,918)	<b>(21,539)</b>	المدفوع خلال السنة
59,685	<b>54,470</b>	الرصيد في نهاية السنة



## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>162</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

**24 أدوات مالية مشتقة (يتبع)**  
فيما يلي حركة احتياطي التحوط في التدفقات النقدية:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
(422)	<b>190,248</b>	الرصيد في بداية السنة
		(خسارة)/ مكسب القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة
193,394	<b>(20,713)</b>	المصنفة ضمن تحولات التدفق النقدي
		(الخسائر)/ المكاسب المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها
6,947	<b>(7,787)</b>	إلى الربح أو الخسارة
(9,671)	<b>3,382</b>	العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة
190,248	<b>165,130</b>	الرصيد في نهاية السنة

## 25 دفعات مقدمة من عملاء

تمثل دفعات مقدمة من عملاء بشكل أساسي ودائع التأمين والدفعات المقدمة المستلمة من العملاء والدفعات المقدمة لتمويل المشاريع.

## 26 ذمم دائنة تجارية وأخرى

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		<b>الجزء غير المتداول</b>
713,253	<b>638,007</b>	ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 26.1)
184,557	<b>3,197,385</b>	دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح 12)
-	<b>83,379</b>	التزام ضريبة مؤجلة (إيضاح 35، 11.8)
897,810	<b>3,918,771</b>	
		<b>الجزء المتداول</b>
1,715,099	<b>1,721,104</b>	ذمم تجارية دائنة
5,621,893	<b>3,840,837</b>	تكاليف مقاولين مستحقة
181,703	<b>317,312</b>	مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي
586,724	<b>698,270</b>	إيرادات مؤجلة
127,159	<b>115,479</b>	ضريبة دخل دائنة
171,703	<b>274,334</b>	مخصصات متعلقة بعقود المقاولات (إيضاح 26.2)
131,582	<b>30,292</b>	دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح 38.1)
87,841	<b>17,360</b>	توزيعات أرباح دائنة
65,216	<b>57,822</b>	ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 26.1)
14,460	<b>852</b>	مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
-	<b>104,856</b>	التزامات منحة (إيضاح 26.4)
-	<b>106,080</b>	ذمم دائنة مؤجلة (إيضاح 47.7)
5,170	<b>404,691</b>	دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح 12)
915,454	<b>1,392,668</b>	مطلوبات أخرى (إيضاح 26.3)
9,624,004	<b>9,081,957</b>	

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

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>162</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 26 ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع) 26.1 ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض

قطعة أرض 1 ألف درهم	قطعة أرض 2 ألف درهم	قطعة أرض 3 ألف درهم
98,744 (19,062)	1,257,023 (695,891)	79,869 (24,854)
79,682 (16,779)	561,132 (28,871)	55,015 (12,172)
62,903	532,261	42,843

إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة لهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة (الهيئة) الفائدة غير المطفأة

ناقص، الجزء المتداول

الجزء غير المتداول

### قطعة أرض 1

في 1 سبتمبر 2021، وافقت الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة 123,39 فدان بقيمة إجمالية 1,236,216 ألف جنيه مصري (146,783 ألف درهم). يتم تسديد السعر المتبقي للأرض وأي فوائد مرتبطة به على شكل 12 قسط نصف سنوي على مدى خمس سنوات ونصف تبدأ من 8 مارس 2022 وتنتهي في 8 سبتمبر 2027. في 6 أبريل 2022، أرسلت الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة خطاب تعديل مساحة قطعة الأرض من 123,39 فدان إلى 115,34 فدان مع تعديل الأقساط وقيم الفوائد وفقاً للمساحة الجديدة. وتم تعديل قيمة الأرض طبقاً لملاحق العقد في مايو 2022 لتصبح 1,156,000 ألف جنيه مصري (137,353 ألف درهم)، وأصبحت مساحة الأرض المخصصة للشركة 265,34 فدان.

### قطعة أرض 2

في 21 مارس 2019، تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة والهيئة لإنشاء مشروع حضري متكامل بمساحة 500 فدان («قطعة الأرض السابقة») بقيمة إجمالية تبلغ 11,412,974 ألف جنيه مصري (1,355,131 ألف درهم). خلال سنة 2021، وبناءً على اقتراح هيئة تطوير مدينة الشيخ زايد بمصر لتعديل هذا الموقع، قامت هيئة المجمعات العمرانية الجديدة والشركة التابعة بتبادل قطعة الأرض السابقة مقابل قطعة أرض تبلغ مساحتها 464,81 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 بقيمة إجمالية 11,357,000 ألف جنيه مصري (1,349,777 ألف درهم). تم توقيع ملحق عقد التطوير المشترك في 27 يونيو 2022.

### قطعة أرض 3

في 1 أغسطس 2023، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة عقد مع الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة للاستحواذ على قطعة أرض بمساحة 180 فدان بقيمة إجمالية 807,500 ألف جنيه مصري (95,879 ألف درهم)، وتم تسديد الدفعة الأولى، ويتم تسديد السعر والفائدة على 10 أقساط نصف سنوية متتالية.

### 26.2 مخصصات متعلقة بعقود البناء

فيما يلي توزيع المخصصات المتعلقة بعقود البناء:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم
142,515	212,052
9,653	16,004
19,535	46,278
171,703	274,334

مخصص لإنجاز الأعمال (1)

مخصص للمطالبات المتوقعة (2)

أخرى

- (i) تتعلق مخصصات إنجاز الأعمال بالتكاليف المقدرة المتوقع تكديدها على الوحدات التي يتم تسليمها في السنة القادمة لاستكمال تنفيذ المراحل النهائية من المشاريع.
- (ii) 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.

**26.3** تتضمن المطلوبات الأخرى على صافي البديل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ 60,990 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2023 (2022: 60,990 ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبديل الطارئ 75,000 ألف درهم. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ بمبلغ 60,990 ألف درهم. لا توجد تغييرات في القيمة العادلة للبديل الطارئ كما في 31 ديسمبر 2023 حيث لم تكن هناك تغييرات أخرى في القيمة العادلة للبديل الطارئ المستحق الدفع كما في 31 ديسمبر 2023 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 3 في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة 9,7٪ وتدفق خارج محتمل بمبلغ 60,990 ألف درهم.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
162	<b>إيضاحات تتعلق بالبیانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

### 26 ذم دائنة تجارية وأخرى (بتبج)

26.4 إن التزامات المنحة تمثل المنحة التي تسلمها شركة أجنبية تابعة للمجموعة من هيئة حكومة إقليمية لدعم تطوير المشاريع في المناطق المحددة والتي يتم الاعتراف بها وفقاً لشروط الاتفاقية ذات الصلة.

### 27 إيرادات ودخل الإيجار

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		<b>إيرادات</b>
5,828,408	<b>6,868,073</b>	تطوير عقارات
1,133,444	<b>1,201,552</b>	إدارة التطوير
592,278	<b>686,579</b>	الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس
588,211	<b>1,614,651</b>	إدارة العقارات والمرافق
827,826	<b>1,116,189</b>	الضيافة والترفيه
346,641	<b>717,272</b>	عقود الإنشاءات
		<b>إيرادات إيجار</b>
1,883,219	<b>1,956,622</b>	إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية
11,200,027	<b>14,160,938</b>	

تتضمن إيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ 49,218 ألف درهم (2022: 45,534 ألف درهم) وإيرادات من رسوم الخدمة بمبلغ 130,979 ألف درهم (2022: 144,590 ألف درهم).

### 28 تكاليف مباشرة

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
3,934,149	<b>4,426,692</b>	تطوير عقارات
648,723	<b>692,820</b>	إدارة التطوير
559,669	<b>1,370,663</b>	إدارة العقارات والمرافق
289,635	<b>305,560</b>	تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية
593,982	<b>705,090</b>	الضيافة والترفيه
312,250	<b>691,113</b>	عقود الإنشاءات
350,108	<b>395,627</b>	تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس
6,688,516	<b>8,587,565</b>	

### 29 مصاريف بيع وتسويق

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
111,558	<b>31,901</b>	تسويق مشاريع
66,039	<b>39,448</b>	إعلانات وفعاليات تجارية
42,724	<b>43,537</b>	معارض ورعايات
220,321	<b>114,886</b>	

### 30 مصاريف عمومية وإدارية

30.1 تشمل المصاريف الإدارية والعمومية الأخرى ما يلي:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
115,879	<b>140,836</b>	أنعاب مهنية
40,575	<b>34,181</b>	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
54,690	<b>70,960</b>	مصاريف المكتب العامة
4,315	<b>10,674</b>	رحلات عمل
27,183	<b>40,572</b>	مصاريف متعلقة بتكنولوجيا المعلومات
222,322	<b>191,626</b>	أخرى
464,964	<b>488,850</b>	

### 30.2 تتكون تكاليف الموظفين مما يلي:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
2,067,578	<b>2,482,242</b>	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
48,815	<b>55,157</b>	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 23)
124	<b>6,596</b>	تدريب وتطوير الموظفين
2,116,517	<b>2,543,995</b>	
		تكاليف موظفين مخصصة إلى:
1,442,473	<b>1,948,593</b>	تكاليف مباشرة
626,946	<b>545,245</b>	مصاريف عمومية وإدارية
47,098	<b>50,157</b>	مشاريع قيد التطوير (مرسمة)
2,116,517	<b>2,543,995</b>	



## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>162</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

## 31 مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		(عكس) / انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات المحمل (إيضاح 5)
(300,323)	-	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح 11.6)
47,956	<b>45,152</b>	مخصص انخفاض القيمة المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (إيضاح 11.6)
37,001	<b>2,258</b>	عكس مخصص انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 8.2)
(7,347)	-	المخصص / (المحذر) لعقود منقولة بالالتزامات
14,514	<b>(11,601)</b>	شطب أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)
50,344	<b>133,216</b>	مخصص انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 11.3)
73,333	<b>480</b>	مخصص مقابل مصاريف مدفوعة مقدماً
30,000	-	مخصص انخفاض قيمة ذمم مدينة وموجودات أخرى
68,631	-	ذمم مدينة مشطوبة
1,973	-	أخرى
47,755	<b>56,440</b>	
63,837	<b>225,945</b>	

## 32 إيرادات تمويل

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		الفائدة/ الأرباح المستحقة على:
48,524	<b>106,342</b>	ودائع إسلامية
39,837	<b>66,132</b>	ودائع بنكية ثابتة
46,366	<b>194,956</b>	حسابات جارية وتحت الطلب
134,727	<b>367,430</b>	إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة
63,809	<b>104,578</b>	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة*
19,107	<b>26,765</b>	إيرادات تمويل أخرى
217,643	<b>498,773</b>	

\* يمثل هذا بشكل رئيسي عنصر تمويل هام ضمنه في العقود المبرمة مع العملاء والتي تقدم للعميل منافع هامة لتمويل تحويل ملكية العقارات المباعة.

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

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		موجودات مالية بالتكلفة المصفاة
82,916	<b>131,343</b>	قروض وذمم مدينة
134,727	<b>367,430</b>	أرصدة لدى البنوك وودائع
217,643	<b>498,773</b>	
		<b>33 تكاليف تمويل</b>
2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل
368,915	<b>583,593</b>	فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح 22)
15,449	<b>23,845</b>	أخرى
6,037	<b>5,940</b>	
390,401	<b>613,378</b>	الخسائر المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عند الإستحقاق (إيضاح 24)
6,947	<b>7,788</b>	
397,348	<b>621,166</b>	

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

## البيانات المالية

### في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>162</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>

### 34 إيرادات أخرى

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
8,881	157,716	تحرير مطلوبات، مستحقات ومخصصات أخرى (1)
-	17,136	مطالبات التأمين (2)
41,945	16,826	مكاسب تحويل العملات الأجنبية على الودائع
(165)	133	مكسب/ (خسارة) من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
41,522	93,886	أخرى
92,183	285,697	

- (i) يمثل هذا عكس المخصصات التي لم تعد مطلوبة بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقفلة المطلوبة بناء على أحدث المعلومات التي تؤكد أنه لم يعد من المحتمل أن تكون هناك حاجة إلى تحويل المنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام.
- (ii) يمثل هذا مطالبات التأمين المستلمة خلال الفترة والمتعلقة بشكل رئيسي بقطاع الضيافة والترفيه المتأثر بوباء كوفيد 19.

### 35 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:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
65,608	67,095	<b>ضريبة الدخل المتداولة:</b>
844	75	مصروف ضريبة الدخل المتداولة
		مصروف الضريبة على توزيعات الأرباح
		<b>ضريبة الدخل المؤجلة:</b>
(27,218)	(12,548)	المتعلقة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
-	57,345	المتعلقة بتنفيذ قانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة*
39,234	111,967	<b>مصروف ضريبة الدخل</b>

فيما يلي جدول تسوية ضريبة الدخل:

2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	
3,182,967	4,528,373	ربح السنة قبل الضريبة
(3,033,445)	(4,324,014)	أرباح الإمارات التي لا تخضع لضريبة الدخل
149,522	204,359	أرباح غير الإمارات تخضع لضريبة الدخل
33,642	45,686	ضريبة الدخل باستخدام معدل ضريبة الدخل للشركات المحلية بنسبة 22.5%:25%
2,061	2,678	مجمع ضريبي خاص (استثمار مالي بالتكلفة المطفأة)
(18,921)	17,980	المصاريف/ (الدخل) غير الخاضع للضريبة
20,971	(21,181)	المخصصات
646	(313)	الفروق في الإطفاء والفوائد على التزامات الإيجار
-	8,158	الخسائر الضريبية
-	58,800	ضريبة الدخل المؤجلة المعترف بها في قانون ضريبة الشركات
835	159	في دولة الإمارات العربية المتحدة*
		تعديلات ضريبية أخرى
39,234	111,967	<b>مصروف ضريبة الدخل</b>

بتاريخ 9 ديسمبر 2022، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة مرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2022 بشأن فرض ضريبة على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة أو القانون) لتنفيذ نظام ضريبة الشركات الاتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم تطبيق نظام ضريبة الشركات على الفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023 (حيث تتوافق الفترة الضريبية بشكل عام مع فترة المحاسبة المالية).

يتم تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على المجموعة اعتباراً من 1 يناير 2024. ويخضع قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة لمزيد من التوضيح من خلال القرارات التكميلية الصادرة عن مجلس وزراء دولة الإمارات العربية المتحدة (القرارات). إن مثل هذه القرارات والتوجيهات التفسيرية الأخرى الصادرة عن الهيئة الاتحادية للضرائب في دولة الإمارات العربية المتحدة، مطلوبة لإجراء تقييم كامل لتأثير قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على المجموعة.

يحدد القرار رقم 116 لسنة 2022 (الذي تم نشره في ديسمبر 2022 والذي يعتبر ساري المفعول اعتباراً من 16 يناير 2023) على أن الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز 375,000 درهم سيخضع لمعدل ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة صفر٪، وأن الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز 375,000 درهم سيخضع لمعدل ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة 9٪.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
162	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 35 ضريبة الدخل (يتبع)

مع نشر هذا القرار، تعتبر المجموعة أن قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة قد تم تشريعه بشكل جوهري للأغراض المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل، وبالتالي تم تقييم تأثير قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

### الضريبة الحالية

كما هو مبين أعلاه، يتم تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على المجموعة اعتبارًا من 1 يناير 2024 وستكون ملازمة بدفع ضريبة الشركات على الدخل الخاضع للضريبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. وبناءً على ذلك، لا يتم احتساب مخصص ضريبي حالي في البيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 المتعلقة بمنشآت الإمارات العربية المتحدة.

### الضريبة المؤجلة

بعد تقييم التأثير المحتمل لقانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة، ترى المجموعة أن الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة تنشأ فيما يتعلق بنسويات توزيع أسعار الشراء التاريخية ومواءمة السياسات المحاسبية المدرجة في بيان المركز المالي المرحلي الموحد للمجموعة. في حين أن تعديلات توزيع سعر الشراء تتعلق بمعاملات الشركات المنجزة في فترات محاسبية سابقة، فإن الالتزام الضريبي المؤجل ينشأ نتيجة تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة، وعلى أساس أن المنشآت التي تخضع لتعديلات توزيع سعر الشراء هذه يجب أن تخضع لضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة في المستقبل. ستواصل المجموعة مراقبة نشر القرارات اللاحقة والتوجيهات ذات الصلة، بالإضافة إلى مواصلة مراجعتها الأكثر تفصيلاً لأمورها المالية، للنظر في أي تغييرات على هذا الوضع في تواريخ التقارير اللاحقة.

### الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية

نشرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية (OECD) ومجموعة العشرين (G20) الإطارات الشامل بشأن تآكل القاعدة الضريبية وتحويل الأرباح (BEPS) قواعد الركيزة الثانية لمكافحة تآكل القاعدة الضريبية العالمية («قواعد GloBE») المصممة لمعالجة التحديات الضريبية الناشئة عن التحول الرقمي للاقتصاد العالمي.

تقع المجموعة في نطاق تشريعات الركيزة الثانية لأنها تعمل في ولاية قضائية نفذت بشكل جوهري تشريعات الركيزة الثانية وتتجاوز إيراداتها الموحدة الحد الأدنى 750 مليون يورو.

نشرت دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث يقع المقر الرئيسي للمجموعة، مرسوم بقانون اتحادي رقم 60 لسنة 2023 بتعديل بعض أحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2022 في شأن الضريبة على الشركات والأعمال بتاريخ 24 نوفمبر 2023، كجزء من التزامها بالمبادئ التوجيهية لمنظمة التعاون الاقتصادي والتنمية.

تهدف التعديلات على المرسوم بقانون اتحادي رقم 60 لسنة 2023 إلى التحضير لتطبيق قواعد الركيزة الثانية BEPS 2.0. لا يزال تنفيذ هذه القواعد في دولة الإمارات العربية المتحدة بانتظار قرارات إضافية من مجلس الوزراء، ولم يتم بعد تحديد الشكل وطريقة التنفيذ المحددة.

بالإضافة إلى ذلك، تسري تشريعات الركيزة الثانية في الولاية القضائية في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 حيث تعمل المجموعة، ستواصل المجموعة مراقبة تشريعات الركيزة الثانية في جميع الولايات القضائية ذات الصلة وتسجيل أي ضريبة مستحقة إضافية محتملة عندما يكون التشريع ساريًا في تلك الولايات القضائية وفقًا لتعديلات المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 مع الأخذ في الاعتبار تخفيف الملاذ الأمن الانتقالي من CbC.

تقوم المجموعة بتقييم التعرض المحتمل لضرائب دخل الركيزة الثانية كما في 31 ديسمبر 2023، إن التعرض المحتمل، إن وجد، لضرائب دخل الركيزة الثانية غير معروف حاليًا أو يمكن تقديره بشكل معقول. وتتوقع المجموعة أن تكون في وضع يسمح لها بإدراج التعرض المحتمل خلال سنة 2024.

من غير الواضح ما إذا كانت القواعد النموذجية للركيزة الثانية تخلق اختلافات مؤقتة إضافية، وما إذا كان سيتم إعادة قياس الضرائب المؤجلة لقواعد الركيزة الثانية النموذجية، وما هو معدل الضريبة الذي سيتم استخدامه لقياس الضرائب المؤجلة. استجابةً لعدم اليقين هذا، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 23 مايو 2023 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 «ضرائب الدخل» لتوفير استثناء مؤقتًا إلزامياً لمطالبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 الذي بموجبه لا تعترف المنشأة أو تفصح عن معلومات حول الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة المتعلقة بالقواعد النموذجية المقترحة لتآكل القاعدة الضريبية وتحويل الأرباح للركيزة الثانية لمنظمة التعاون والتنمية ومجموعة العشرين.

قامت المجموعة بتطبيق هذا الاستثناء الإلزامي للاعتراف والإفصاح عن المعلومات المتعلقة بوجودات والالتزامات الضرائب المؤجلة الناشئة عن ضرائب الدخل في الركيزة الثانية.

### 36 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.





## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>162</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)38 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (بتبج)  
38.3 أرصدة ومعاملات أخرى مع جهات ذات علاقة:

- (i) إن الفروض القائمة كما في 31 ديسمبر 2023 بمبلغ 2,700,000 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 3,975,998 ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي. بلغت تكلفة التمويل على هذه القروض 170,216 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 105,432 ألف درهم).
- (ii) يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية كما في 31 ديسمبر 2023 بمبلغ 4,608,438 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 8,887,275 ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع 206,028 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022: 52,874 ألف درهم).
- (iii) بلغت قيمة خطابات الائتمان والضمانات البنكية الصادرة من خلال بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي ما قيمته 4,825,916 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (31 ديسمبر 2022: 553,050 ألف درهم).
- (iv) خلال السنة، استحوذت المجموعة على قطعتي أرض من المساهم الرئيسي (راجع إيضاح 7.2 - 2).

39 التزامات ومطلوبات طارئة  
39.1 التزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	
11,033,316	5,678,563	مشاريع قيد التطوير
6,528,144	15,783,285	إدارة مشاريع
285,216	95,633	أخرى
<b>17,846,676</b>	<b>21,557,481</b>	

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 6,309,600 ألف درهم (31 ديسمبر 2022: 15,518,349 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.

## 39.2 إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

## المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تشغيلية على المحفظة العقارية الاستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة و 20 سنة. لا يملك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات لتمكين المراجعة الدورية التصاعديّة لرسم الإيجار وفقاً لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للتأجير قبل نهاية مدة الإيجار.

إن الحد الأدنى من عقود الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	
1,429,281	1,353,378	خلال سنة واحدة
3,705,289	3,399,640	من السنة الثانية حتى الخامسة
2,146,437	2,035,476	بعد خمس سنوات
<b>7,281,007</b>	<b>6,788,494</b>	

مباي:

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

39.3 المطلوبات الطارئة  
خطابات اعتماد وضمانات بنكية

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	
5,193,005	861,399	خطابات اعتماد وضمانات بنكية

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
162	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

## 39 إلتزامات ومطلوبات طارئة (بتبج)

## 39.4 مطالبة قانونية محتملة

في يناير 2022، رفع مورد سابق دعوى ضد المجموعة تتعلق بعقد تم توقيعه في عام 2007. وفي يونيو 2022، رفضت المحكمة الابتدائية الدعوى المرفوعة من المورد بالكامل، بناءً على الرأي المقدم من هيئة التحكيم من الخبراء المعيّنين من قبل المحكمة. في يوليو 2022، قدم المورد استئنافاً لم يقدم أي حقائق موضوعية أخرى ولكنه طعن في رأي الخبراء. وأعدت محكمة الاستئناف تعيين نفس لجنة المحكمة المعينة خبراء للنظر في هذا الطعن. وفي ديسمبر 2022، رفضت محكمة الاستئناف الاستئناف لصالح المجموعة في مارس 2023. لا توجد طلبات استئناف أخرى متاحة للمورد، لذلك تم إغلاق المطالبة حالياً.

## 40 الأدوات المالية

## 40.1 السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في إيضاح رقم 3 حول البيانات المالية الموحدة.

## 40.2 فئات الأدوات المالية

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	
		<b>الموجودات المالية</b>
29,797	23,317	استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
68,837	695,652	استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
207,045	8,311	موجودات مالية مشنقة
179,744	93,147	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
18,565,756	20,568,732	ذمم مدينة، موجودات أخرى والنقد والأرصدة لدى البنوك (بالتكلفة المطفأة)
19,051,179	21,389,159	
		<b>المطلوبات المالية</b>
24,546,778	32,365,534	مطلوبات مالية مفاضة بالتكلفة المطفأة
24,546,778	32,365,534	

## 40.3 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 والقياسية 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 المشنقة للتحوط من التعرض للمخاطر. يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتطبيقات الإدارة لتوجيهات 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.

## 40.4 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 للأرصدة الدين وحقوق الملكية. لم يتم إجراء تغييرات كبيرة على أهداف أو سياسات أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 و 2022.

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

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأس مالها 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 الإلتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات التدفقات النقدية والالتزام بمواثيق الافتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في 31 ديسمبر 2023، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون 5.15% (2022: 5.5%). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.



## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
162	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

## 40 الأدوات المالية (بتبج)

## 40.4 مخاطر رأس المال (بتبج)

تتطلب مواثيق شروط 17 من اتفاقيات القروض (2022، 12) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية. يتطلب عدد خمسة قروض حد أدنى لصافي ملكية المجموعة بقيمة 6 مليار درهم. وتتطلب أربعة قروض حد أدنى لصافي الملكية بقيمة 4 مليار درهم.

## 40.5 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى، مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة.

## أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة التغيرات في سعر صرف العملات الأجنبية.

قد تتعرض المجموعة لمخاطر متعلقة بتحويل العملات على قروضها بالدولار الأمريكي واستثماراتها في شركة تابعة أجنبية، فيما يتعلق بمعاملات وأرصدة المجموعة بالدولار الأمريكي والريال السعودي، فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر العملة حيث أن الدرهم الإماراتي والريال السعودي مربوطان حالياً بالدولار الأمريكي.

يلخص الجدول أدناه حساسية الموجودات والمطلوبات النقدية وغير النقدية للمجموعة للتغيرات في تحركات صرف العملات الأجنبية في نهاية السنة. يستند التحليل على الافتراضات لو كان سعر صرف العملات الأجنبية ذي الصلة قد ارتفعت / انخفضت بنسبة 5٪ مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

التأثير على صافي حقوق الملكية لحساسية +/- % ألف درهم	صافي التعرض ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	الموجودات ألف درهم	
				<b>2023</b>
				جنبه مصري
				جنبه استرليني
				<b>2022</b>
				جنبه مصري

## ب) مخاطر سعر الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الافتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة.

تتعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في الإيضاحات 9 و 15 و 20.

## 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 100 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع / انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2023 بمبلغ 42,388 ألف درهم (2022: زيادة / نقص بمبلغ 15,357 ألف درهم).

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>162</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 40 الأدوات المالية (يتبع)

## 40.5 مخاطر السوق (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 للافتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة. إن جميع عقود تبادل أسعار الفائدة تحققت وأغلقت خلال سنة 2023.

## 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 الافتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

## عقود الحد الأقصى لسعر الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على الديون التي تحمل فائدة وتقوم بإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة من خلال نسبة الديون ذات الفائدة الثابتة والمتغيرة إلى إجمالي صافي محفظة الديون.

كجزء من عملية الاستحواذ على أعمال لندن سكوير (إيضاح 47.7)، استحوذت المجموعة على عقود الحد الأقصى لسعر الفائدة التي تقوم بإدارة تعرض لندن سكوير لسعر الفائدة المتغير على القروض. لا تقوم الشركة التابعة بتصنيف مشتقات عقود الحد الأقصى لأسعار الفائدة كتحوطات، ويتم الاعتراف بتغيرات القيمة العادلة في أرباح وخسائر المجموعة وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة المبيته في إيضاح 3 وقد تم التعاقد على هذه الأدوات المالية المشتقة مع أطراف مقابلة تعمل في إنجلترا وويلز.

## 40.6 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية ومن الأنشطة التمويلية بشكل أساسي (بشكل أساسي ذمم مدينة تجارية وأخرى) وهي الأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المشتقة (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات قدرة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحو مستمر.

يتم أيضاً 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

يتم 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 11.1. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعافياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تكبدها المجموعة.

في 31 ديسمبر 2023، تم إيداع 100٪ (2022: 100٪) من الودائع لدى 16 بنك محلي وفرع أجنبي لبنك محلي و 20 بنك أجنبي في مصر وإنجلترا وويلز 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.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>162</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 40 الأدوات المالية (يتبع)

#### 40.6 مخاطر الائتمان (يتبع)

#### 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.

#### 40.7 مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات فروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر 2023 و 2022:

	أقل من شهر	من شهر إلى 3 أشهر	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
<b>31 ديسمبر 2023</b>						
<b>المطلوبات المالية</b>						
أدوات لا تحمل فائدة (1)	261,277	3,639,531	5,661,548	4,378,388	-	13,940,744
صكوك غير قابلة للتحويل	-	-	46,098	1,783,856	3,673,000	5,502,954
أدوات بمعدلات فائدة						
منغيرة	16,450	654,939	416,265	5,381,208	107,350	6,576,212
مطلوبات عقود الإيجار	10,461	5,830	80,382	330,346	1,057,813	1,484,832
<b>المجموع</b>	<b>288,188</b>	<b>4,300,300</b>	<b>6,204,293</b>	<b>11,873,798</b>	<b>4,838,163</b>	<b>27,504,742</b>

	أقل من شهر	من شهر إلى 3 أشهر	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
<b>31 ديسمبر 2022</b>						
<b>المطلوبات المالية</b>						
أدوات لا تحمل فائدة (1)	602,124	3,290,995	6,391,062	1,573,812	-	11,857,993
صكوك غير قابلة للتحويل	-	-	37,105	1,808,062	1,836,750	3,681,917
أدوات بمعدلات فائدة						
منغيرة	12,751	4,792	590,161	6,005,937	-	6,613,641
مطلوبات عقود الإيجار	5,747	33,602	21,747	209,494	493,213	763,803
<b>المجموع</b>	<b>620,622</b>	<b>3,329,389</b>	<b>7,040,075</b>	<b>9,597,305</b>	<b>2,329,963</b>	<b>22,917,354</b>

(1) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

### 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.

	2023		2022	
	إجمالي القيمة المدرجة	القيمة العادلة	إجمالي القيمة المدرجة	القيمة العادلة
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
<b>المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة</b>				
صكوك رقم 1 (إيضاح 19)	1,852,145	1,820,844	1,847,445	1,803,119
صكوك رقم 2 (إيضاح 19)	1,839,101	1,722,890	1,834,473	1,683,694
صكوك رقم 3 (إيضاح 19)	1,811,708	1,782,319	-	-

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل ضمن المستوى 1 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 41 القيمة العادلة للأدوات المالية

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر

يتم قياس بعض الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يقدم الجدول التالي معلومات حول القيم العادلة لهذه الموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2023 و 31 ديسمبر 2022:

المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	المجموع ألف درهم
<b>31 ديسمبر 2023</b>			
23,317	2	-	23,315
695,652	695,652	-	-
<b>31 ديسمبر 2022</b>			
29,797	2	-	29,795
68,837	68,837	-	-

لم تكن هناك تحويلات خلال السنة من المستوى 1، المستوى 2 أو المستوى 3 خلال السنة الحالية أو السابقة.

## البيانات المالية

### في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
157	بيان التدفقات النقدية الموحد
159	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة**  
**للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)**

**42 المعلومات القطاعية**

**42.1 قطاعات الأعمال**

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

**السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023**

الدار للإستثمار						الدار للتطوير				
الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	أخرى ألف درهم	إستاتيس ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
										إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين مع مرور الوقت في زمن محدد التأجير ما بين القطاعات
9,332,767	-	793,849	1,469,902	686,579	592,087	-	91,657	1,002,900	4,695,793	
2,766,301	-	-	-	-	524,102	-	1,163,955	205,505	872,739	
2,061,870	-	-	-	-	-	2,054,245	7,625	-	-	
-	(576,583)	-	270,974	-	-	84,435	-	-	221,174	
<b>14,160,938</b>	<b>(576,583)</b>	<b>793,849</b>	<b>1,740,876</b>	<b>686,579</b>	<b>1,116,189</b>	<b>2,138,680</b>	<b>1,263,237</b>	<b>1,208,405</b>	<b>5,789,706</b>	<b>إجمالي الإيرادات</b>
(8,456,586)	373,764	(742,391)	(1,370,664)	(395,625)	(730,702)	(363,173)	(919,720)	(695,900)	(3,612,175)	تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة مصاريف رسوم الخدمة
(130,979)	-	-	-	-	-	(130,979)	-	-	-	
<b>5,573,373</b>	<b>(202,819)</b>	<b>51,458</b>	<b>370,212</b>	<b>290,954</b>	<b>385,487</b>	<b>1,644,528</b>	<b>343,517</b>	<b>512,505</b>	<b>2,177,531</b>	<b>إجمالي الربح</b>

**البيانات المالية**

**في هذا القسم**

145	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التغييرات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>162</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

### 42 المعلومات القطاعية (بتبع)

#### 42.1 قطاعات الأعمال (بتبع)

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

### السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

إجمالي الربح	الدار للتطوير			الدار للإستثمار			غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	إموحدة ألف درهم
	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	الدولية ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم		
2,177,531	512,505	343,517	1,644,528	385,487	290,954	370,212	51,458	5,573,373
(70,824)	(1,157)	(10,820)	(10,994)	(2,041)	(4,867)	(4,180)	(5,909)	(114,886)
(64,176)	(15,831)	(4,068)	(30,420)	(244,267)	(75,037)	(63,376)	(11,718)	(447,625)
(153,387)	-	(33,120)	(21,661)	-	(5,341)	(4,076)	(2,286)	(225,945)
(310,312)	(57,825)	(109,633)	(128,902)	(19,696)	(101,395)	(166,180)	(90,068)	(1,034,095)
-	-	27,944	567,913	4,300	-	-	-	600,157
-	-	-	23,962	-	-	-	-	23,962
-	-	(1)	-	-	-	-	(7,415)	(7,416)
-	-	-	-	-	-	-	4,405	(2,456)
212,852	86,619	104,201	91,146	24,745	15,960	17,649	2,659	498,773
(20,189)	(1,069)	(68,136)	(478,625)	(51,906)	(6,275)	(1,769)	(9,597)	(621,166)
134,622	9,232	17,474	58,045	18,843	15,894	3,543	8	285,697
-	-	(53,166)	(31,454)	-	(912)	(9,460)	-	(111,967)
1,906,117	532,474	214,192	1,683,538	115,465	128,981	142,363	(68,463)	4,416,406

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد

## إيضاحات تتعلق

## بالبيانات المالية الموحدة

162

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

### 42 المعلومات القطاعية (بتبج)

#### 42.1 قطاعات الأعمال (بتبج)

### السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

البيانات المالية	الدار للإستثمار						الدار للتطوير			في هذا القسم
	الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	أخرى ألف درهم	إستراتيجي ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	
145										تقرير مجلس الإدارة
										تقرير مدقق
146										الحسابات المستقل
153										بيان المركز المالي الموحد
155										بيان الربح أو الخسارة الموحد
156										بيان الدخل الشامل الموحد
										بيان التغيرات في
157										حقوق الملكية الموحد
159										بيان التدفقات النقدية الموحد
										<b>إيضاحات تتعلق</b>
										<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>
										إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين
										- مع مرور الوقت
										- في زمن محدد
										- التأجير
										ما بين القطاعات
										إجمالي الإيرادات
										تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
										مصاريف رسوم الخدمة
										إجمالي الربح



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

### 42 المعلومات القطاعية (بتبج)

#### 42.1 قطاعات الأعمال (بتبج)

### السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الدار للإستثمار							الدار للتطوير			
الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ جدوفات ألف درهم	أخرى ألف درهم	إستاتيس ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
4,511,511	(85,052)	61,439	184,061	240,080	233,844	1,496,666	521,809	515,805	1,342,859	إجمالي الربح
(220,321)	(7,700)	(4,287)	(3,496)	(5,262)	(4,162)	(6,065)	(65,513)	(9,222)	(114,614)	مصاريف بيع وتسويق
(342,790)	44,437	(10,585)	(27,980)	(49,305)	(192,658)	(35,828)	(6,228)	(9,800)	(54,843)	استهلاك وإطفاء
(63,837)	(102,698)	(2,265)	(2,184)	(1,745)	311,356	(65,393)	(97,669)	-	(103,239)	مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي
(1,091,910)	(67,013)	(89,323)	(95,308)	(84,913)	(21,011)	(164,716)	(170,571)	(55,933)	(343,122)	مصاريف عمومية وإدارية
442,797	-	-	-	-	-	372,920	-	-	-	مكسب إعادة تقييم إستثمارات عقارية
28,992	-	-	-	-	-	28,992	-	-	-	مكسب من إستيعاد إستثمارات عقارية
(7,765)	-	(7,765)	-	-	-	-	-	-	-	حصة في الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مستتركة
9,104	-	-	-	-	-	9,104	-	-	-	مكسب من شراء صفقة
4,708	4,708	-	-	-	-	-	-	-	-	مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
217,643	(19,717)	26,607	870	2,375	3,461	25,848	72,908	14,822	90,469	إيرادات تمويل
(397,348)	51,455	(5,316)	(4,401)	(4,741)	(56,296)	(321,895)	(48,675)	(713)	(6,766)	تكاليف تمويل
92,183	5,027	5,284	8,925	5,804	-	12,848	41,944	682	11,669	إيرادات أخرى
(39,234)	-	-	-	-	-	-	(39,234)	-	-	مصروف ضريبة الدخل
3,143,733	(176,553)	(26,211)	60,487	102,293	274,534	1,352,481	278,648	455,641	822,413	ربح السنة

## البيانات المالية

### في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
157	بيان التدفقات النقدية الموحد
159	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

### 162

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

### 42 المعلومات القطاعية (بتبج)

#### 42.1 قطاعات الأعمال (بتبج)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنفقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

الدار للتطوير	الدار للإستثمار						الدولية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
	إستثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	إستاتينس ألف درهم	أخرى ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم				
	<b>28,845,459</b>	<b>4,362,778</b>	<b>2,065,190</b>	<b>3,461,347</b>	<b>1,483,501</b>	<b>483,868</b>	<b>6,020,300</b>	<b>2,801,555</b>	<b>23,334,070</b>	<b>كما في 31 ديسمبر 2023</b> مجموع الموجودات
	<b>41,392</b>	<b>102,279</b>	<b>980,790</b>	<b>52,797</b>	<b>111,287</b>	<b>2,298</b>	<b>21,481</b>	<b>3,509</b>	<b>4,039,680</b>	نفقات رأسمالية
	<b>1,614,917</b>	-	-	-	-	-	<b>1,104,043</b>	-	<b>3,743,063</b>	نفقات المشاريع
	26,490,881	4,306,817	869,854	806,771	468,569	*10,368,329	4,627,620	5,744,487	7,592,656	كما في 31 ديسمبر 2022 مجموع الموجودات
	-	1,859,991	169,206	77,176	59,805	82,830	20,175	32,628	127,942	نفقات رأسمالية
	6,278,247	-	-	-	-	-	788,063	-	2,461,462	نفقات المشاريع

\* يتعلق إجمالي الموجودات غير الموزعة كما في 31 ديسمبر 2022 بشكل رئيسي بالتقدي والأرصدة لدى البنوك المحتفظ بها لدى إدارة المجموعة بمبلغ 9,310,238 ألف درهم، خلال سنة 2023، تم تحويل هذه الأرصدة إلى القطاعات المعنية.

## البيانات المالية

### في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التغيرات في
	حقوق الملكية الموحد
157	بيان التدفقات النقدية الموحد
159	إيضاحات تتعلق
162	بالبيانات المالية الموحدة

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>162</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 42 المعلومات القطاعية (يتبع)

#### 42.1 قطاعات الأعمال (يتبع)

يتم إنشاء قطاعات التشغيل في المجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم كبير صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج التشغيل الخاصة بقطاعات التشغيل التابعة للمجموعة بشكل منفصل بغرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على إجمالي الإيرادات والأرباح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع ويتم قياسه بشكل متسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

خلال سنة 2023، قامت المجموعة بإعادة تنظيم قطاعاتها التشغيلية لتعكس التغييرات التي تم إجراؤها في التقارير الداخلية نتيجة الاستحواذ على شركة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م (التزام)، وإعادة الهيكلة التنظيمية لشركة الدار إيسيتايس القابضة المحدودة (إيضاح 47.1) والاستحواذ على شركة لندن سكوير للتطوير (القابضة) المحدودة وإل إس كيو مانيجمنت ليمتد (إيضاح 47.7). وبناءً على ذلك، تم إجراء التغييرات الرئيسية التالية على القطاعات التشغيلية.

- تم تغيير القطاع الفرعي «الشركات التابعة في مصر» الذي تم بيانه سابقاً ضمن قطاع «الدار للتطوير» إلى القطاع الفرعي «العالمي»، والذي يتكون حالياً من العمليات الخارجية للمجموعة في مصر وإنجلترا وويلز.
- تم إعادة تنظيم القطاع الفرعي «الاستثمارات الرئيسية» الذي تم بيانه سابقاً ضمن قطاع «الدار للاستثمار» ليصبح قطاع فرعي «إيسيتايس» مع استبعاد أعمال البناء والمساحات السحابية، والتي تم تحويلها إلى «أخرى» إلى جانب العمليات الأخرى ضمن قطاع «الدار للاستثمار».

بناءً على ذلك، تم إعادة بيان فترات المقارنة لتتماشى مع عرض قطاعات التشغيل الحالية.

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 والشركات التابعة الدولية التابعة لشركة الدار للتطوير والاستثمار العقاري، والضيافة والترفيه، والتعليم، وإيسيتايس وغيرها ضمن شركة الدار للاستثمار كقطاعات تشغيلية.

وبالتالي، فقد قامت المجموعة بعرض قطاعين مقسمين إلى ثمانية قطاعات فرعية تم إعداد التقارير عنها للفترات الحالية والفترات المقارنة وهي كما يلي:

### الدار للتطوير

- تطوير وبيع العقارات - تطوير وبيع العقارات
- خدمات إدارة المشاريع - ذراع مختص بتسليم وإدارة أعمال مشاريع المجموعة
- الدولية - شركات التطوير العقاري التابعة العاملة في مصر وإنجلترا وويلز والتي تقوم بشكل أساسي بتطوير وبيع العقارات

### الدار للاستثمار

- الإستثمارات العقارية - استحواذ وإدارة العقارات السكنية والتجارية واللوجستية والتجزئة وتأجيرها
- الضيافة والترفيه - امتلاك إدارة وتشغيل الفنادق والأصول الترفيهية
- التعليم - امتلاك وإدارة وتشغيل المدارس التي تقدم مجموعة واسعة من المناهج والخدمات الإضافية
- إيسيتايس - تشمل بشكل رئيسي عمليات إدارة العقارات والمرافق وتنسيق الحدائق والخدمات الأمنية
- أخرى - تشمل أعمال البناء والمساحات السحابية

استناداً إلى المعلومات المقدمة إلى الإدارة العليا للمجموعة بشأن تخصيص الموارد واستراتيجيات التسويق وخطوط التقارير الإدارية ومقاييس أداء الأعمال، تم تحديد القطاعات التي يجب إعداد تقرير عنها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 وفقاً لهيكل الأنشطة الاستثمارية والخدمات المقدمة لمجموعات العملاء.

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الافصاح عنها في إيضاح رقم 3. يمثل ربح القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في نتائج الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. إن هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء النقد والأرصدة لدى البنوك، الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، الاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة، يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم تخصيص تكاليف التمويل وإيرادات التمويل والأرباح والخسائر الأخرى للقطاعات الفردية.

تتكون المصاريف الرأسمالية من إضافات ممتلكات وأدات 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 بحته بطريقة مماثلة للمعاملات مع أطراف أخرى.

### 42.2 القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في الإمارات العربية المتحدة وعدد قليل من الدول خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (بما في ذلك مصر وإنجلترا وويلز). يشمل القطاع المحلي الأنشطة والعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي الأنشطة التجارية والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 42 المعلومات القطاعية (يتبع) 42.2 القطاع الجغرافي (يتبع)

31 ديسمبر 2022			31 ديسمبر 2023		
المجموع ألف درهم	الدولية ألف درهم	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	المجموع ألف درهم	الدولية ألف درهم	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم
61,275,984	4,627,620	56,648,364	<b>72,858,068</b>	<b>6,048,269</b>	<b>66,809,799</b>
<b>مجموع الموجودات</b>					
<b>بيان الربح أو الخسارة الموحد</b>					
<b>إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين</b>					
5,987,439	75,859	5,911,580	<b>9,332,767</b>	<b>110,041</b>	<b>9,222,726</b>
3,336,624	1,328,585	2,008,039	<b>2,766,301</b>	<b>1,163,955</b>	<b>1,602,346</b>
1,875,964	10,055	1,865,909	<b>2,061,870</b>	<b>7,625</b>	<b>2,054,245</b>
11,200,027	1,414,499	9,785,528	<b>14,160,938</b>	<b>1,281,621</b>	<b>12,879,317</b>
(6,543,926)	(892,690)	(5,651,236)	<b>(8,456,586)</b>	<b>(935,372)</b>	<b>(7,521,214)</b>
(144,590)	-	(144,590)	<b>(130,979)</b>	<b>-</b>	<b>(130,979)</b>
4,511,511	521,809	3,989,702	<b>5,573,373</b>	<b>346,249</b>	<b>5,227,124</b>
(220,321)	(65,513)	(154,808)	<b>(114,886)</b>	<b>(10,820)</b>	<b>(104,066)</b>
(63,837)	(97,669)	33,832	<b>(225,945)</b>	<b>(33,120)</b>	<b>(192,825)</b>
(342,790)	(6,228)	(336,562)	<b>(447,625)</b>	<b>(4,068)</b>	<b>(443,557)</b>
(1,091,910)	(170,571)	(921,339)	<b>(1,034,095)</b>	<b>(109,172)</b>	<b>(924,923)</b>
442,797	69,877	372,920	<b>600,157</b>	<b>27,944</b>	<b>572,213</b>
28,992	-	28,992	<b>23,962</b>	<b>-</b>	<b>23,962</b>
4,708	-	4,708	<b>(2,456)</b>	<b>-</b>	<b>(2,456)</b>
9,104	-	9,104	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(7,765)	-	(7,765)	<b>(7,416)</b>	<b>(1)</b>	<b>(7,415)</b>
217,643	72,908	144,735	<b>498,773</b>	<b>104,201</b>	<b>394,572</b>
(397,348)	(48,675)	(348,673)	<b>(621,166)</b>	<b>(68,136)</b>	<b>(553,030)</b>
92,183	41,944	50,239	<b>285,697</b>	<b>17,488</b>	<b>268,209</b>
(39,234)	(39,234)	-	<b>(111,967)</b>	<b>(54,621)</b>	<b>(57,346)</b>
3,143,733	278,648	2,865,085	<b>4,416,406</b>	<b>215,944</b>	<b>4,200,462</b>
<b>ربح السنة</b>					

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
157	بيان التدفقات النقدية الموحد
159	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
162	

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>162</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 42 المعلومات القطاعية (يتبع)

#### 42.2 القطاع الجغرافي (يتبع)

فيما يلي المناطق الجغرافية الرئيسية لمجموع الموجودات وإجمالي الإيرادات ضمن القطاع الفرعي «الدولي»:

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
4,755,317	4,627,620
1,264,984	-
27,968	-
6,048,269	4,627,620

#### مجموع الموجودات

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
1,182,039	1,414,499
81,198	-
18,384	-
1,281,621	1,414,499

#### إجمالي الإيرادات

### 43 مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى مساهمات اجتماعية بمبلغ 13,495 ألف درهم (2022: 23,708 ألف درهم).

### 44 معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية في بيان التدفقات النقدية الموحد:

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم
316,531	411,757
26,477	406,208
-	72,786

تحويل بين إستثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)

تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات 5)

تبادل استثمار في موجودات مالية (إيضاح 9)

### 45 التغييرات في المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغييرات في مطلوبات 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 1 يناير 2023 ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (i) ألف درهم	تعديلات القيمة العادلة ألف درهم	أخرى (ii) ألف درهم	الرصيد في 31 ديسمبر 2023 ألف درهم
10,295,559	487,390	-	1,296,217	12,079,166
485,533	(74,765)	-	516,102	926,870
10,781,092	412,625	-	1,812,319	13,006,036

(i) تشكل التدفقات النقدية من الفروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من الفروض البنكية والصكوك وتسديد الفروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(ii) تتضمن أخرى بشكل رئيسي الإضافات الناتجة عن الاستحواذ على الأعمال وتكاليف التمويل المتكبدة والغاء/إضافة عقود إيجار وأرباح/ خسائر فروقات الصرف.

الرصيد في 1 يناير 2022 ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (i) ألف درهم	تعديلات القيمة العادلة ألف درهم	أخرى (ii) ألف درهم	الرصيد في 31 ديسمبر 2022 ألف درهم
8,376,890	1,655,207	-	263,462	10,295,559
333,260	(75,240)	-	227,513	485,533
8,696,499	1,579,967	13,651	490,975	10,781,092

(i) تشكل التدفقات النقدية من الفروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من الفروض البنكية والصكوك وتسديد الفروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(ii) تتضمن أخرى بشكل رئيسي الإضافات الناتجة عن الاستحواذ على الأعمال وتكاليف التمويل المتكبدة.

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بئج)

### 46 حقوق الملكية غير المسيطرة

46.1 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	
		2022 (%)	2023 (%)	2022 ألف درهم	2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	2023 ألف درهم
الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليميتد («هانسيل»)	الامارات	49,00	<b>49,00</b>	-	<b>123,942</b>	1,834,750	<b>1,808,396</b>
شركة الدار للإستثمار القابضة المقيدة المحدودة	الامارات	11,87	<b>11,87</b>	64,600	<b>196,972</b>	1,620,464	<b>1,712,096</b>
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)	مصر	40,14	<b>40,14</b>	111,845	<b>91,254</b>	479,428	<b>468,510</b>
المارية العقارية القابضة المحدود	الامارات	47,14	<b>47,14</b>	-	<b>27,685</b>	192,600	<b>236,285</b>
توافق لتطوير المشاريع العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	الامارات	38,30	<b>38,30</b>	18,280	<b>6,241</b>	160,151	<b>166,391</b>
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	الامارات	34,80	<b>34,80</b>	4,544	<b>790</b>	92,752	<b>93,542</b>
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	الامارات	8,60	<b>8,60</b>	-	-	37	<b>37</b>
سيح سديرة لإدارة العقارات ذ.م.م.	الامارات	8,60	<b>8,60</b>	-	-	36	<b>37</b>
ماسترد آند لينين	الامارات	لا ينطبق	<b>25,00</b>	-	<b>2,850</b>	-	<b>4,929</b>
الدار ايستيتيس القابضة المحدودة (ايسيتيس)	الامارات	لا ينطبق	<b>34,90</b>	-	<b>49,746</b>	-	<b>751,870</b>
شركة أوروبا القابضة المحدودة (أوروبا)	الامارات	لا ينطبق	<b>49,00</b>	-	<b>(5,337)</b>	-	<b>(5,337)</b>
إيه ام أي العقارية القابضة المحدودة	الامارات	لا ينطبق	<b>40,00</b>	-	-	-	<b>65,542</b>
<b>المجموع</b>				<b>199,269</b>	<b>494,143</b>	<b>4,380,218</b>	<b>5,302,298</b>

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد

## إيضاحات تتعلق

## 162 بالبيانات المالية الموحدة

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد

## إيضاحات تتعلق

## 162 بالبيانات المالية الموحدة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)46 حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)  
46.2 إن الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة مبينة أدناه.

2023 ألف درهم	2022 ألف درهم	
4,380,218	715,213	الرصيد في بداية السنة
494,143	199,269	حصة الربح للسنة
(104,811)	(248,706)	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
389,332	(49,437)	مجموع الدخل الشامل للسنة
(101,957)	(20,979)	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح 46.3)
(151,040)	(973)	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة للحصص غير المسيطرة (إيضاح 46.4)
92,469	334,471	حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عن اندماج الأعمال واستحواذ الأصول (إيضاح 7 و47)
18,000	-	مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة
675,276	99,080	التغير في حقوق الملكية العائد إلى مالكي الشركة نتيجة البيع الجزئي لشركة تابعة (إيضاح 47.1 و46.3)
-	3,302,843	الحركة من إستبعاد جزئي للحصص في الشركات التابعة (إيضاح 46.3 و46.4)
5,302,298	4,380,218	الرصيد في نهاية السنة

46.3 خلال سنة 2022، أبرمت شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة («شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة» - شركة تابعة للمجموعة والمساهم بنسبة 100% في شركة الدار للاستثمار العقارية ذ.م.م «الدار للاستثمار العقارية») اتفاقية اكتتاب مع شركة أبولو جريتل إنفستور («أبولو») فيما يتعلق بشركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة، حيث اكتتبت أبولو في حقوق ملكية عادية بقيمة 100,000 ألف دولار أمريكي وحقوق ملكية ممتازة بقيمة 300,000 ألف دولار أمريكي في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. ستكون حقوق الملكية الممتازة ملازمة التحويل إلى عدد ثابت من الأسهم في الذكرى السنوية الثالثة لتاريخ الإغلاق وستحمل معدل فائدة ثابت، نتج عن المذكور أعلاه قيام الدار باستبعاد 11,121% من حصتها في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مقابل إجمالي بدل نقدي قدره 400,000 ألف دولار أمريكي (1,469,000 ألف درهم). لا تؤدي المعاملة المذكورة أعلاه إلى خسارة المجموعة السيطرة على شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة.

يتم الاعتراف بالفرق بين المبلغ الذي يتم من خلاله تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المستلم في حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي التأثيرات على حقوق الملكية العائدة إلى المالكين والتي نتجت عن المعاملة:

ألف درهم	القيمة المدرجة للحصص المستبعدة البدل المستلم
1,568,080 (1,469,000)	
99,080	التغير في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة

يمثل الفرق البالغ 99,000 ألف درهم حصة بنسبة 0.75% في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة («الفائدة الإضافية»). سيتم تحديد المالك المستفيد النهائي بنسبة 0.75% وفقاً لشروط خطاب جانبي تم الاتفاق عليه مع شركة أبولو وبناءً على الوضع النهائي لقانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة عند تنفيذه. وبالتالي، فقد نتج عن ذلك الاعتراف بأصل مالي والالتزام مالي تم بيانه بالصافي حيث أن الشركة لديها حق قانوني قابل للنفاد للتسوية وتتوي تسوية الموجودات والمطلوبات في وقت واحد. خلال السنة، قامت المجموعة بتحديد القيمة العادلة للفوائد الإضافية كما في تاريخ التقرير وقررت أن القيمة العادلة تعادل القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي للفوائد الإضافية.

لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدي يتعلق بالإككتاب أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن «حقوق الملكية غير المسيطرة» في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 «الأدوات المالية: العرض».

خلال السنة، بلغت توزيعات الأرباح الممتازة المدفوعة من شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مبلغ 101,957 ألف درهم (2022: 20,979 ألف درهم).

46.4 خلال سنة 2022، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بنسبة 100% شركة الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليميتد («هانسيل»)، وهي شركة محدودة النطاق تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وتتشكل من 51% من أسهم الفئة أ و49% من أسهم الفئة ب. لاحقاً لهذا، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء الأراضي المؤجلة على مدى 20 سنة مع هانسيل حيث تم تحويل حقوق التدفق النقدي لأكثر من 2.6 مليون متر مربع من الأراضي إلى هانسيل. قامت الشركة كذلك باستبعاد أسهمها من الفئة ب مقابل بدل بمبلغ 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,000 ألف درهم) لشركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م. وهي شركة مملوكة بنسبة 100% 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 الإئتمانية.

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 32 «الأدوات المالية: العرض».

خلال السنة، قامت شركة هانسيل بدفع أرباح بقيمة 150,299 ألف درهم (2022: لا شيء).



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 46 حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

46.5 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.

2023	الدار هانسيل ألف درهم	القابضة المقيدة ألف درهم	الدار ايسيتيس ألف درهم	سوديك ألف درهم	المارية ألف درهم	المحور ألف درهم	توافق ألف درهم	ام أند ال ألف درهم	اورورا ألف درهم
مجموع الموجودات	2,835,246	27,708,662	3,461,347	4,782,808	599,015	787,233	582,629	45,779	2,311,151
مجموع المطلوبات	(2,784,502)	(10,646,735)	(1,344,283)	(3,609,646)	(8,303)	(707,425)	(359,024)	(1,299)	(2,325,280)
صافي الموجودات	50,744	17,061,927	2,117,064	1,173,162	590,712	79,808	223,605	44,480	(14,129)
الإيرادات	-	2,128,511	1,740,875	1,182,039	77,763	717,272	74,046	18,741	-
ربح/ (خسارة) السنة	194,560	1,659,270	142,363	226,332	69,212	2,269	20,802	11,401	(10,890)
الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة	-	(28,501)	-	(252,741)	-	-	-	-	-
مجموع الدخل/ (الخسارة) الشاملة للسنة	194,560	1,630,769	142,363	(26,409)	69,212	2,269	20,802	11,401	(10,890)
العائد لمالكي الشركة	70,618	1,437,180	92,617	(16,236)	41,527	1,479	14,561	8,551	(5,554)
العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة	123,942	193,589	49,746	(10,173)	27,685	790	6,241	2,850	(5,336)
توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة	(150,299)	(101,957)	-	(741)	-	-	-	-	-
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية	(11)	1,750,970	1,218,533	(52,956)	19,431	(12,569)	60,847	7,277	464,473
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية	-	(354,416)	(340,963)	72,748	(34,020)	(27,233)	(118,274)	(118)	-
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التمويلية	3,665	(708,435)	(5,568)	2,562	62,500	(1,038)	18,403	7,573	-
إلتزامات ومطلوبات طارئة	-	-	208,379	791,177	-	558,211	-	-	-

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>162</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 46 حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

شركة الدار للإستثمار القابضة المقيدة المحدودة	سوديك ألف درهم	المحور ألف درهم	توافق ألف درهم	الدار هانسيل ألف درهم	2022
1,463,752	4,627,620	372,947	452,638	2,872,876	مجموع الموجودات
(74,758)	(3,039,391)	(295,409)	(249,835)	(2,824,153)	مجموع المطلوبات
1,388,994	1,588,229	77,538	202,803	48,723	صافي الموجودات
792,742	1,414,499	346,641	56,757	-	الإيرادات
544,180	278,648	13,058	60,932	-	ربح السنة
81,462	(643,689)	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
625,642	(365,041)	13,058	60,932	-	مجموع الدخل الشامل للسنة
551,372	(218,968)	8,514	42,652	-	العائد لمالكي الشركة
74,270	(146,073)	4,544	18,280	-	العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة
(20,979)	(973)	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة
1,179,129	113,109	26,505	39,756	-	صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية
(5,007,448)	(209,631)	22,514	(975)	-	صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية
4,424,598	115,956	999	(11,938)	-	صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التمويلية
-	679,497	364,019	-	-	إلتزامات ومطلوبات طارئة

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد

### 162 إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بشج)

### 47 إندماج الأعمال

#### الإستحواذات في سنة 2023

فيما يلي ملخص الإضافات الرئيسية من عمليات الاستحواذ في الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

المجموع	لندن سكوير ألف درهم	أبوظبي الأول العقارية ألف درهم	ماسترد أند ليبين ألف درهم	بساتين ألف درهم	مدرسة فرجينيا ألف درهم	مدرسة كينت ألف درهم	إندماج ألف درهم	إيضاح
	47.7	47.4	47.6	47.5	47.3	47.2	47.1	
601,673	14,436	30	137	8,336	152,007	411,044	15,683	ممتلكات وألات ومعدات
1,530,958	14,643	318,625	24,763	109,244	62,165	129,021	872,497	الموجودات غير الملموسة والشهرة
428,514	8,334	-	-	-	5,314	411,006	3,860	مطلوبات عقود الإيجار
26,927	-	-	79	22,618	-	-	4,230	حقوق الملكية غير المسيطرة
(692,134)	(201,489)	(144,299)	(23,219)	(101,862)	(183,595)	(112,745)	75,075	التدفقات النقدية الخارجة، صافي النقد المستحوذ

### 47.1 إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق

في 4 يوليو 2023 أبرمت المجموعة اتفاقية مساهم وانفاقية مساهمة «الانفاقية» لتوحيد ودمج إدارة المرافق «إف إم» ومنصة إدارة العقارات «بي إم» الخاصة بالدار، وشركة أي إنش سي العقارية القابضة ذ.م.م «أي إنش سي»، وشركة أبوظبي الوطنية للمعارض ش.م.ع «أندنيك» (بشار إليها معاً بـ «أصحاب المصلحة») في شركة الدار إيسيتيس هولدنغ ليميتد «الدار إيسيتيس»، شركة تابعة لمجموعة الدار «الصفقة».

وكجزء من الصفقة، تم الإستحواذ على شركة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م (التزام)، وهي شركة خدمات لإدارة العقارات والمرافق، التي كانت مملوكة سابقاً من قبل شركة أي إنش سي ومجموعة أدنيك، من قبل الدار إيسيتيس. تمت الصفقة من خلال آلية تحويل الأسهم، حيث استحوذت الدار إيسيتيس على كامل أسهم شركة التزام مقابل 17.45% من الأسهم الصادرة لكل من شركة أي إنش سي وأدنيك.

في تاريخ الصفقة، أصدرت الدار إيسيتيس عدد 4,854 سهم لكل من الشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك، وهو ما يمثل 34.9% من عدد أسهم الدار إيسيتيس. بلغت القيمة العادلة للدار إيسيتيس في تاريخ المعاملة 2,902,579 ألف درهم (208,684 ألف درهم للسهم الواحد).

## البيانات المالية

### في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
157	بيان التدفقات النقدية الموحد
159	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
162	

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
162	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 47 إندماج الأعمال (يتبع)

## الإستحواذات في سنة 2023 (يتبع)

## 47.1 إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق (يتبع)

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ للبدل المحول:

ألف درهم	
1,889,579	القيمة العادلة لشركة الدار إيسيتيس (ما قبل المعاملة)
1,013,000	القيمة العادلة لشركة التزام
2,902,579	<b>القيمة العادلة لشركة الدار إيسيتيس (ما بعد المعاملة)</b>
1,013,000	<b>البدل المحول للصفحة (34,9% من شركة الدار إيسيتيس بعد المعاملة)</b>
	تم احتساب عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة المؤقتة لكل منها. إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبيّنة في الجدول التالي:
ألف درهم	
15,683	<b>الموجودات</b>
167,810	ممتلكات وألات ومعدات
12,700	موجودات غير ملموسة (1)
316,658	موجودات العفود
5,813	ذمم مدينة تجارية وأخرى (2)
75,075	مخزون
	نقد وأرصدة لدى البنوك
593,739	<b>مجموع الموجودات</b>
28,096	<b>المطلوبات</b>
3,860	مكافآت الموظفين
552	مطلوبات عقود الإيجار
248,688	دفعات مقدمة من عملاء
	ذمم دائنة تجارية وأخرى
281,196	<b>مجموع المطلوبات</b>
312,543	<b>إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة</b>
(4,230)	حقوق الملكية غير المسيطرة
308,313	<b>حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة</b>
(1,013,000)	ناقصاً، بدل الشراء
(704,687)	<b>الشهرة (3)</b>

## تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
-	النقد المدفوع للإستحواذ
75,075	النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
75,075	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ
(2,257)	(مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
	تكاليف المعاملة للإستحواذ
(2,257)	(مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية) (4)
72,818	صافي النقد الداخل عند الإستحواذ

- (i) تشمل الموجودات غير الملموسة «العلامات التجارية» و«العلاقات مع العملاء» والتي يتم تقييمها باستخدام طريقة «الإعفاء من الرسوم» و«طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات» على التوالي.
- (ii) تبلغ القيمة العادلة للذمم المدينة 316,658 ألف درهم وتتكون من إجمالي المبلغ التعاقدي المستحق بمبلغ 392,158 ألف درهم، منها 75,500 ألف درهم كان من المتوقع أن تكون غير قابلة للتحويل في تاريخ الاستحواذ.
- (iii) تعود الشهرة المعترف بها بشكل رئيسي إلى:
- الكفاءات التشغيلية التي من المتوقع أن يتم الحصول عليها من التكامل، مما يؤدي إلى احتمال وجود أكبر في السوق وتوسيع نطاق العملاء الديموغرافي
  - تحقيق أهداف النمو الاستراتيجي
  - التوسع الاستراتيجي في وجود سوق الدار إيسيتيس خارج نطاق جغرافيتها الأصلية من خلال تبادل المعرفة والاستفادة من القدرات
  - أوجه التآثر الجوهرية المتوقعة مثل وفورات الحجم التي يمكن أن تقود الدار إيسيتيس إلى تأمين فرص جديدة والمنافسة والاستثمار في التكنولوجيا التي تستكمل أعمال إدارة العقارات وإدارة المرافق الحالية
  - الموجودات غير الملموسة الأخرى غير المؤهلة للاعتراف المنفصل بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 38 (على سبيل المثال، القوى العاملة المجمعّة والعمليات)
- (iv) بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 2,257 ألف درهم تم تحميلها خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية.
- (v) منذ تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة التزام بإيرادات بمبلغ 311,495 ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ 4,605 ألف درهم في عمليات المجموعة. لو تم الاستحواذ في بداية السنة، لكانت إيرادات المجموعة أعلى بمبلغ 345,006 ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمبلغ 25,178 ألف درهم.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>162</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 47 إندماج الأعمال (بتبع)

## الإستحواذات في سنة 2023 (بتبع)

## 47.1 إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق (بتبع)

(vi) نتج عن تحويل حصة المجموعة في شركة الدار إيسيتيس إلى صافي ربح بمبلغ 337,726 ألف درهم والذي يمثل ربح من تغير المنفعة دون فقدان السيطرة وبالتالي تم إحتسابه ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية. كما نتج عن الصفقة حقوق غير مسيطرة بمبلغ 675,276 ألف درهم.

## 47.2 كينت كوليذج وكينت نيرسري

في 3 مايو 2023، وقعت الدار للتعليم- شركة الشخص الواحد ذ.م.م. («الدار للتعليم» وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية لشراء كينت كوليذج ذ.م.م - منطقة حرة وكينت نيرسري ذ.م.م - منطقة حرة («كينت»)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 120,000 ألف درهم. في 1 سبتمبر 2023، تم الانتهاء من جميع الشروط الرئيسية السابقة للاستكمال واستحوذت المجموعة على السيطرة على كينت. يمثل النشاط الرئيسي لكينت في تقديم الخدمات التعليمية بموجب المناهج البريطانية. تم الاستحواذ على كينت كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار التعليمية في مجال التعليم إلى جانب التوسع خارج أبوظبي. تمت المحاسبة عن عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبيّنة في الجدول أدناه:

ألف درهم	الموجودات
411,044	ممتلكات وألات ومعدات*
39,904	موجودات غير ملموسة
12,500	ذمم مدينة تجارية وأخرى
5,037	نقد وأرصدة لدى البنوك
<b>468,485</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
	<b>المطلوبات</b>
3,474	مكافآت الموظفين
411,006	مطلوبات عقود الإيجار
14,650	دفعات مقدمة من عملاء
8,472	ذمم دائنة تجارية وأخرى
<b>437,602</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>

ألف درهم	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة حقوق الملكية غير المسيطرة
30,883	-
30,883	<b>حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ</b>
(120,000)	ناقصاً: بدل الشراء
(89,117)	<b>الشهرة</b>
ألف درهم	تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ
(117,782)	النقد المدفوع للإستحواذ**
5,037	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(112,745)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(1,668)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(114,413)	<b>صافي النقد الخارج عند الإستحواذ</b>

\* سيتم دفع البديل المتبقي بمبلغ 2,218 ألف درهم إلى البائع بعد تسوية حساب مبلغ التعديل الفعلي.  
\*\* تتضمن حق إستخدام الموجودات بمبلغ 410,174 ألف درهم.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ مبلغ 1,668 ألف درهم تم تسجيلها خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. منذ تاريخ الاستحواذ، ساهمت كينت بإيرادات بمبلغ 28,099 ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ 1,036 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمبلغ 46,111 ألف درهم وصافي الربح بمبلغ 2,162 ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم لقيمتها العادلة.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة كينت مع مجموعة الدار للتعليم، باعتبارها أكبر مزود تعليمي رائد في أبوظبي. إن الموجودات غير الملموسة المستحوذ كجزء من إندماج الأعمال هي على شكل علاقات الطلاب وعلاقات العملاء. من المتوقع أن يحقق الجسم الطلابي الحالي إيرادات على مدى 15 سنة من دورة الصف الكامل.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة
	تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>162</b>	<b>بالبيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبج)

## 47 إندماج الأعمال (بتبج)

## الإستحواذات في سنة 2023 (بتبج)

## 47.3 مدرسة فريجينا الدولية الخاصة ذ.م.م.

في 2 أغسطس 2023، استحوذت شركة الدار للتعليم على 100% من أسهم مدرسة فريجينا الدولية الخاصة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة («فريجينا») مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 210,509 ألف درهم. الشركة مرخصة لتشغيل دور الحضانه ورياض الأطفال والتعليم الابتدائي العام والتعليم التمهيدي (المتوسط) والتعليم الثانوي. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية. وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. تم الاستحواذ على فريجينا كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار التعليمية في قطاع التعليم.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبيّنة في الجدول أدناه.

ألف درهم	
	<b>الموجودات</b>
152,007	ممتلكات وألات ومعدات
13,244	موجودات غير ملموسة
10,609	ذمم مدينة تجارية وأخرى
1,003	مخزون
4,991	نقد وأرصدة لدى البنوك
<b>181,854</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
	<b>المطلوبات</b>
1,142	مكافآت الموظفين
5,314	مطلوبات عقود الإيجار
7,467	دفعات مقدمة من عملاء
6,342	ذمم دائنة تجارية وأخرى
<b>20,265</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>

ألف درهم	
161,589	<b>إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة</b>
(210,509)	ناقصاً: بدل الشراء
<b>(48,920)</b>	<b>الشهرة</b>
ألف درهم	
	تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ
(188,586)	النقد المدفوع للإستحواذ*
4,991	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(183,595)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(923)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
<b>(184,518)</b>	<b>صافي النقد الخارج عند الإستحواذ</b>

\* سيتم دفع البديل المتبقي بمبلغ 21,923 ألف درهم إلى البائع بما يتماشى مع شروط وأحكام اتفاقية البيع والشراء.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 923 ألف درهم تم تسجيلها خلال السنة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت فريجينا بإيرادات بمبلغ 19,031 ألف درهم وصافي ربح بمبلغ 6,653 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمبلغ 27,417 ألف درهم وصافي الأرباح سيكون أعلى بمبلغ 8,260 ألف درهم.

يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة على قيمها العادلة.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من إندماج بين موجودات وأنشطة فريجينا مع مجموعة الدار للتعليم، باعتبارها أكبر مزود تعليمي رائد في أبوظبي.

إن الموجودات غير الملموسة المستحوذة كجزء من إندماج الأعمال هي على شكل علاقات مع الطلاب حيث تتمتع المدرسة بمعدل استبقاء مرتفع، حيث من المتوقع أن يحقق الجسم الطلابي الحالي إيرادات على مدى فترة طويلة. على هذا النحو، تعد العلاقة مع الطلاب محرك رئيسي للإيرادات ومن المتوقع أن تكون ذات قيمة.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>162</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

## 47 إندماج الأعمال (يتبع)

## الإستحواذات في سنة 2023 (يتبع)

## 47.4 شركة أبوظبي الأول العقارية ذ.م.م

في 9 سبتمبر 2023، وقعت شركة بروفيس لإدارة العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م («بروفيس») وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية للاستحواذ على 100% من رأس المال المصدر لشركة أبوظبي الأول العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م («أبوظبي الأول العقارية») شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل 334,960 ألف درهم. في 1 ديسمبر 2023، تم استيفاء جميع الشروط الجوهرية السابقة للاكتمال، وبالتالي فإن 1 ديسمبر 2023 هو التاريخ الذي استحوذت فيه المجموعة السيطرة على شركة أبوظبي الأول العقارية. تم الاستحواذ على شركة أبوظبي الأول العقارية لتبني كأكبر لاعب في سوق إدارة العقارات في أبوظبي. تمت المحاسبة عن عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤتمتة الخاصة بها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه.

ألف درهم	
	<b>الموجودات</b>
30	ممتلكات وألات معدات
203,031	موجودات غير ملموسة
10,416	ذمم مدينة تجارية وأخرى
190,661	نقد وأرصدة لدى البنوك
<b>404,138</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
	<b>المطلوبات</b>
3,555	مكافآت الموظفين
181,216	ذمم دائنة تجارية وأخرى
<b>184,771</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
	<b>إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة</b>
219,366	حقوق الملكية غير المسيطرة
-	
219,366	<b>حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة</b>
(334,960)	ناقصاً، البديل المدفوع
<b>(115,594)</b>	<b>الشهرة</b>

ألف درهم	
	<b>تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ</b>
(334,960)	النقد المدفوع للإستحواذ
190,661	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ
(144,299)	(مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(2,565)	تكاليف المعاملة للإستحواذ
	(مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
<b>(146,864)</b>	<b>صافي النقد الخارج عند الإستحواذ</b>

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 2,565 ألف درهم تم تسجيلها خلال السنة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. منذ تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة أبوظبي الأول العقارية بإيرادات بمبلغ 4,812 ألف درهم وصافي ربح بمبلغ 2,758 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمبلغ 68,238 ألف درهم وصافي الربح بمبلغ 34,801 ألف درهم.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من عملية الاستحواذ. إن الموجودات غير الملموسة المستحوذة كجزء من إندماج الأعمال هي على شكل اتفاقية إطارية تحكم علاقة الإحالة مع البائع، ويتم تقييمها باستخدام طريقة الأرباح الزائدة متعددة الفترات ويتم إطفائها على مدى 10 سنوات.

## 47.5 بساتين لتسيق الحدائق

في 28 مايو 2023، وقعت شركة الدار العقارية للاستثمار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م («الدار العقارية») وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية للاستحواذ على 75% من رأس المال المصدر لشركة بساتين القابضة المحدودة («بساتين»). وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 138,822 ألف درهم. تم الاستحواذ على شركة بساتين كجزء من خطة الدار لتوسيع نطاق منصفها المتكاملة لإدارة العقارات والمرافق، الدار إستاتس. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.



## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
162	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 47 إندماج الأعمال (بتبع)

## الإستحواذات في سنة 2023 (بتبع)

## 47.5 بساتين لتنسيق الحقائق (بتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	
<b>8,336</b>	<b>الموجودات</b>
<b>38,275</b>	ممتلكات وآلات ومعدات
<b>20,638</b>	موجودات غير ملموسة
<b>65,197</b>	موجودات العقود
<b>1,377</b>	ذمم مدينة تجارية وأخرى
<b>36,960</b>	مخزونات
	نقد وأرصدة لدى البنوك
<b>170,783</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
	<b>المطلوبات</b>
<b>5,245</b>	مكافآت الموظفين
<b>3,709</b>	محتجزات دائنة
<b>1,842</b>	دفعات مقدمة من عملاء
<b>69,516</b>	ذمم دائنة تجارية وأخرى
<b>80,312</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>ألف درهم</b>	
<b>90,471</b>	<b>مجموع الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة</b>
<b>(22,618)</b>	حقوق الملكية غير المسيطرة
<b>67,853</b>	<b>حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة</b>
<b>(138,822)</b>	ناقصاً: بدل الشراء
<b>(70,969)</b>	<b>الشهرة</b>

## تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
<b>(138,822)</b>	النقد المدفوع للإستحواذ
<b>36,960</b>	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
<b>(101,862)</b>	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
<b>(3,017)</b>	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
<b>(104,879)</b>	<b>صافي النقد الخارج عند الإستحواذ</b>

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 3,017 ألف درهم تم تسجيلها خلال الفترة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، بلغت مساهمة شركة بساتين في الإيرادات بمبلغ 237,55 ألف درهم وصافي الربح بمبلغ 37,173 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار 104,654 ألف درهم وصافي الربح سيكون أعلى بمبلغ 8,610 ألف درهم.

تعود الشهرة المعترف بها بشكل أساسي إلى أوجه التعاون المتوقعة والمزايا الأخرى من الاستحواذ. تم الاعتراف بالموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها كجزء من إندماج الأعمال على شكل عقود العملاء وعلاقات العملاء، حيث أُرمت بساتين بعض العقود الثابتة مع العملاء لتقديم الخدمات لفترات تتجاوز سنة واحدة، بالإضافة إلى تحقيق إيرادات من العديد من العملاء الذين لديهم علاقة طويلة الأجل واحتمال قيام العملاء بتجديد العقود عالي للغاية حيث أن غالبية قاعدة عملاء بساتين هي علاقات عملاء طويلة الأمد.

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>162</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 47 إندماج الأعمال (بتبع)

## الإستحواذات في سنة 2023 (بتبع)

## 47.6 ماسترد أند لينين

في 27 ديسمبر 2022، وقّعت المجموعة اتفاقية الإستحواذ على 75٪ من أسهم شركة ماسترد أند لينين انثريور ديزاين هولدينغ ليمتد (أم أند ال) مقابل بدل قدره 25,000 ألف درهم. تأسست أم أند ال في سوق أبوظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في خدمات أعمال التصميم الداخلي المتميزة في الإمارات العربية المتحدة. تم الإستحواذ على أم أند ال لاستكمال نموذج الدار للتطوير والمبيعات والبناء والإدارة والخدمات المرتبطة بالعقارات في المنطقة. تم احتساب عملية الإستحواذ اعتباراً من 14 فبراير 2023 باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء عليه، تم الإعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة الخاصة بكل منها.

نتج عن عملية الإستحواذ الاعتراف بحصة غير مسيطرة بقيمة 79 ألف درهم وشهرة بقيمة 24,763 ألف درهم والتي تعود إلى نموذج الأعمال القوي ومزايا التكامل الرأسي والتأزر وتحسين التكلفة، كما ساهم المساهم غير المسيطر بمبلغ 2,000 ألف درهم في حقوق ملكية أم أند ال. كما في 31 ديسمبر 2023، تم دفع المبلغ بالكامل، بلغ النقد المستحوذ عند الإستحواذ 1,781 ألف درهم.

## 47.7 شركة التطوير العقاري «لندن سكوير» و إل إس كيو مانجمنت ليمتد

في 30 نوفمبر 2023، أبرمت شركة الدار للتطوير (إل إس كيو) المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة تأسست في إنجلترا وويلز (شركة تابعة للشركة)، اتفاقية بيع وشراء للإستحواذ على 100٪ من أسهم شركة التطوير العقاري «لندن سكوير» (القابضة) ليمتد وشركة إل إس كيو مانجمنت ليمتد («لندن سكوير»)، وهي شركات خاصة محدودة بأسهم تأسست في إنجلترا وويلز مقابل إجمالي بدل 120,000 ألف جنيه إسترليني (557,382 ألف درهم). تم الإستحواذ على لندن سكوير كجزء من استراتيجية الدار للنمو والتنوع لتعزيز الحجم وتوسيع نطاق الوصول إلى السوق وتنويع مصادر الإيرادات. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الإعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة الخاصة بكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الإستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبيّنة في الجدول التالي:

ألف درهم	
	<b>الموجودات</b>
14,436	ممتلكات وآلات ومعدات
10,436	موجودات غير ملموسة
1,152,558	أعمال تطوير قيد الإنجاز
107,232	إستثمار في مشاريع مشتركة
127,144	موجودات العقود
160,778	ذمم مدينة تجارية وأخرى
12,093	موجودات مالية مشتقة
215,525	نقد وأرصدة لدى البنوك
<b>1,800,202</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
	<b>المطلوبات</b>
8,334	مطلوبات عقود الإيجار
41,893	محتجزات دائنة
634,558	قروض بنكية
80,302	مطلوبات العقود
54,970	دفعات مقدمة من عملاء
486,667	ذمم دائنة تجارية وأخرى
<b>1,306,724</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
	<b>إيضاحات تتعلق</b>
<b>162</b>	<b>البيانات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 47 إندماج الأعمال (يتبع)

#### الإستحواذات في سنة 2023 (يتبع)

#### 47.7 شركة التطوير العقاري «لندن سكوير» و إل إس كيو مانجمنت ليميتد (يتبع)

<b>ألف درهم</b>	<b>مجموع صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة</b>
<b>493,478</b>	<b>ناقصاً: بدل الشراء</b>
<b>(497,685)</b>	<b>الشهرة</b>
<b>(4,207)</b>	

#### تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

<b>ألف درهم</b>	<b>النقد المدفوع للإستحواذ*</b>
<b>(417,014)</b>	<b>صافي النقد المستوحذ عند إندماج الأعمال</b>
<b>215,525</b>	

<b>(201,489)</b>	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) تكاليف المعاملة للإستحواذ
<b>(23,023)</b>	(مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
<b>(224,511)</b>	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

\* يمثل صافي البديل القيمة العادلة لمجموع البديل البالغ 120,000 ألف جنيه إسترليني (557,382 ألف درهم). كما في 31 ديسمبر 2023، تم دفع مبلغ 90,000 ألف جنيه إسترليني والباقي مستحق الدفع في ديسمبر 2025 وديسمبر 2026 بمبلغ 10,000 ألف جنيه إسترليني و20,000 ألف جنيه إسترليني على التوالي.

بلغت التكاليف المتعلقة بالإستحواذ 23,023 ألف درهم تم تسجيلها خلال السنة وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية، منذ تاريخ الإستحواذ، بلغت مساهمة لندن سكوير في الإيرادات 81,220 ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ 12,146 ألف درهم في عمليات المجموعة، إذا تم الإستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمبلغ 915,543 ألف درهم وصافي الربح سيكون أعلى بمبلغ 526,846 ألف درهم.

تعود الشهرة المعترف بها بشكل أساسي إلى المزايا المتوقعة المرتبطة بالوصول إلى سوق الإسكان في لندن، وتشمل هذه زيادة نمو الإيرادات من البيع المتبادل بين المستثمرين في أوروبا والشرق الأوسط والاستفادة من علاقات لندن سكوير الراسخة مع البلديات الإقليمية ومحفظة المشاريع المتنوعة، تمثل الموجودات غير الملموسة المعترف بها عند الإستحواذ بشكل رئيسي مبيعات العملاء المتعاقدين على الوحدات التي لم يتم تسليمها وتم تقييمها باستخدام طريقة الدخل.

### الإستحواذات في سنة 2022

#### 47.8 مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م

في 20 يناير 2022، 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 72,210 ألف درهم. في 1 يونيو 2022، تم الانهاء من جميع الشروط الرئيسية السابقة للانجاز، وبالتالي فإن 1 يونيو 2022 هو التاريخ الذي استحوذت فيه المجموعة على السيطرة على الشهب. تم الإستحواذ على الشهب كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار للتعليم في مجال التعليم. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الإعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الإستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

<b>ألف درهم</b>	<b>الموجودات</b>
74,054	ممتلكات وآلات ومعدات
1,483	موجودات غير ملموسة
2,158	ذمم مدينة تجارية وأخرى
1,821	نقد وأرصدة لدى البنوك
<b>79,516</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
<b>ألف درهم</b>	<b>المطلوبات</b>
1,246	مكافآت الموظفين
2,521	إلتزامات عقود الإيجار
12,660	ذمم دائنة تجارية وأخرى
<b>16,427</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
63,089	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة تم إستيفائه من خلال:
(65,084)	النقد
(7,126)	البديل المؤجل*
(72,210)	
(9,121)	<b>الشهرة</b>

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد
	بيان التعديلات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
<b>162</b>	<b>إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (بتبع)

## 47 إندماج الأعمال (بتبع)

## الإستحواذات في سنة 2022 (بتبع)

## 47.8 مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م (بتبع)

## تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(65,084)	النقد المدفوع للإستحواذ
1,821	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(63,263)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(1,098)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(64,361)	<b>صافي النقد الخارج عند الإستحواذ</b>

## 47.9 توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م

في 18 أبريل 2022، وقعت شركة الدار اللوجستية الفايزة المحدودة (شركة تابعة للشركة) اتفاقية بيع وشراء 70% من حصة شركة توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م. («توافق») مقابل بدل قدره 331,033 ألف درهم. تأسست توافق في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وتشارك في تطوير واستثمار وإدارة العقارات الصناعية. تم الاستحواذ على شركة توافق كجزء من خطة الدار للاستثمار لتتوسع محفظتها وقطاعها إلى قطاعات صناعية وولوجستية. تم احتساب الاستحواذ اعتباراً من 1 أبريل 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم	
697,529	إستثمارات عقارية
2,447	ممتلكات وألات ومعدات
5,403	ذمم مدينة تجارية وأخرى
31,946	نقد وأرصدة لدى البنوك
737,325	<b>مجموع الموجودات</b>

## المطلوبات

1,411	مكافآت الموظفين
133,439	إلتزامات عقود الإيجار
102,355	قروض بنكية
8,576	دفعات مقدمة من عملاء
9,536	ذمم دائنة تجارية وأخرى
255,317	<b>مجموع المطلوبات</b>

## ألف درهم

482,008	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(141,871)	حقوق الملكية غير المسيطرة
340,137	<b>حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة</b>
(331,033)	ناقص: بدل الشراء
9,104	<b>مكسب شراء صفقة</b>

## تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(331,033)	النقد المدفوع للإستحواذ
31,946	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(299,087)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(1,807)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(300,894)	<b>صافي النقد الخارج عند الإستحواذ</b>

## البيانات المالية

## في هذا القسم

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعثرات في
157	حقوق الملكية الموحد
159	بيان التدفقات النقدية الموحد
162	<b>إيضاحات تتعلق بالبينات المالية الموحدة</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 47 إندماج الأعمال (يتبع)

#### الإستحواذات في سنة 2022 (يتبع)

##### 47.10 شركة ميس ماركرو للخدمات الفنية ذ.م.م.

في 1 أغسطس 2022، استحوذت شركة خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (شركة تابعة للمجموعة) على 100% من أسهم شركة ميس ماركرو للخدمات الفنية ذ.م.م. («ميس») مقابل بدل قدره 4,4 مليون درهم. تأسست شركة ميس في دبي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في خدمات المرافق. تم الاستحواذ على ميس كجزء من خطة خدمة لتنمية أعمال إدارة المرافق. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتبارًا من 1 أغسطس 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بمكسب شراء صفقة بقيمة 628 ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والعلاقات والعقود الحصرية) بمبلغ 4,343 ألف درهم. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الإستهواذ مبلغ 1,132 ألف درهم.

##### 47.11 شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م.

في 1 أغسطس 2022، استحوذت خدمة على 100% من أسهم شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م. («باكتيف») مقابل بدل قدره 10,000 ألف درهم. تأسست شركة باكتيف في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وهي متخصصة في إدارة الطاقة وعقود أداء الطاقة والتشغيل الآلي للمباني وأنظمة التحكم. تم الإستهواذ على باكتيف كجزء من خطة ورؤية مجموعة الدار للعمل والتوسع في خدمات إدارة الطاقة. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتبارًا من 1 أغسطس 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ 2,345 ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والمرخص لهم) بمبلغ 6,206 ألف درهم. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الإستهواذ مبلغ 185 ألف درهم.

##### 47.12 شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.

في 1 سبتمبر 2022، استحوذت خدمة على 100% من أسهم شركة سبارك للخدمات الأمنية- شركة الشخص الواحد ذ.م.م.، أبوظبي وسبارك للخدمات الأمنية- ذ.م.م.، دبي (يسار إليها معا بـ «سبارك») مقابل بدل قدره 120,000 ألف 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 محافظة الدار. تم احتساب الاستحواذ اعتبارًا من 1 سبتمبر 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً 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	
	<b>الموجودات</b>
12,756	ممتلكات وآلات ومعدات
27,948	موجودات غير ملموسة
485	مخزون
99,126	ذمم مدينة تجارية وأخرى
17,072	نقد وأرصدة لدى البنوك
157,387	<b>مجموع الموجودات</b>
	<b>المطلوبات</b>
1,426	مطلوبات عقود الإيجار
36,977	مزايا الموظفين
36,622	ذمم دائنة تجارية وأخرى
75,025	<b>مجموع المطلوبات</b>
82,362	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(120,019)	ينزل: بدل الشراء
(37,657)	<b>الشهرة</b>
	<b>ألف درهم</b>
(104,132)	النقد المدفوع للإستهواذ
17,072	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(87,060)	صافي النقد الخارج عند الإستهواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(2,459)	تكاليف المعاملة للإستهواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(89,519)	<b>صافي النقد الخارج عند الإستهواذ</b>

145	تقرير مجلس الإدارة تقرير مدقق
146	الحسابات المستقل
153	بيان المركز المالي الموحد
155	بيان الربح أو الخسارة الموحد
156	بيان الدخل الشامل الموحد بيان التعديلات في حقوق الملكية الموحد
157	بيان التدفقات النقدية الموحد
159	<b>إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة</b>
162	

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 (يتبع)

### 47 اندماج الأعمال (يتبع)

#### الإستحواذات في سنة 2022 (يتبع)

#### 47.13 ساغا أو إيه سي

في 19 أكتوبر 2022، استحوذت شركة بروفيس لخدمات إدارة جمعيات الملاك ذ.م.م («بروفيس أو إيه» وهي شركة تابعة للمجموعة) على 100٪ من رأس المال المصدر لشركة ساغا الدولية لخدمات إدارة جمعية الملاك الدولية ذ.م.م وشركة ساغا أو إيه دي إم سي سي («ساغا أو إيه سي»). وهما منشآت تم تأسيسهما في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل قدره 37,000 ألف 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 19 أكتوبر 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ 4,944 ألف درهم والموجودات غير الملموسة (علاقة العملاء) بمبلغ 31,396 ألف درهم.

### 48 إعادة تصنيف أرصدة السنة السابقة

تم إعادة تصنيف/إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حينما كان ذلك ضرورياً، لتتوافق مع العرض المعتمد في هذه البيانات المالية الموحدة. لا تؤدي عمليات إعادة التصنيف هذه إلى تغيير جوهري في عرض البيانات المالية الموحدة.

### 49 اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 9 فبراير 2024.



[www.aldar.com](http://www.aldar.com)