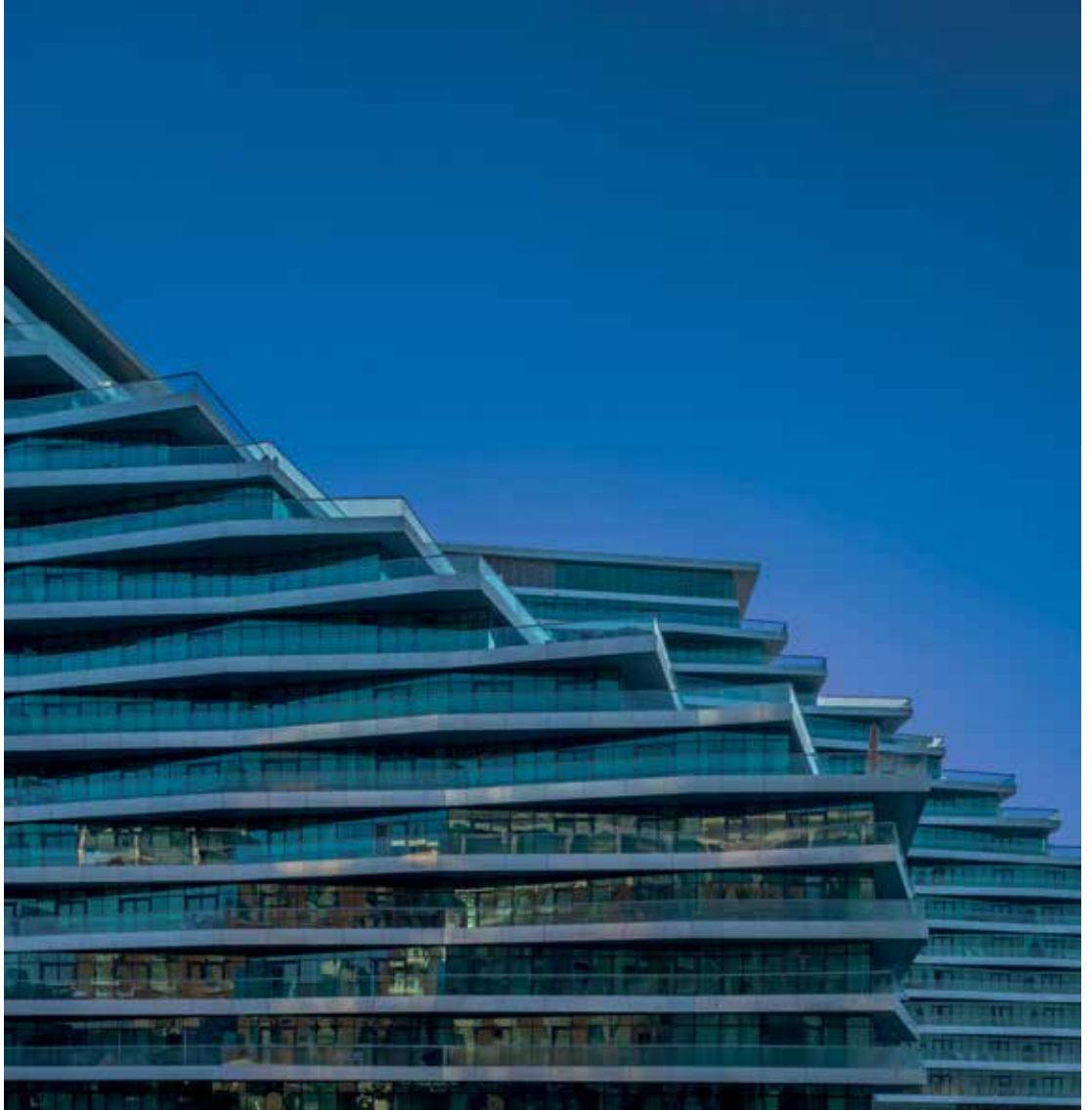


# 2019

التقرير السنوي



وجهتك العقارية  
الأولى في  
أبوظبي



# شركة الدار العقارية هي الشركة الرائدة في مجال تطوير العقارات، ويقع مقرها الرئيسي في العاصمة أبوظبي. وتمتلك الشركة سجلاً حافلاً بالمشاريع والوجهات الاستثنائية التي تتميز بالسمعة المرموقة في دولة الإمارات العربية المتحدة ومنطقة الشرق الأوسط.

وحرصت الشركة منذ تأسيسها، على أن تكون شريكاً أساسياً في تشكيل النسيج الحضاري للعاصمة الإماراتية وتعزيز مقوماته، وذلك من خلال تطوير وجهات استثنائية توفر فرصاً مميزة للعمل والعيش، وتستقطب العديد من الزوار. وتشمل هذه الوجهات جزيرة ياس، وجزيرة الريم، وشاطئ الراحة، والآن جزيرة السعديات.

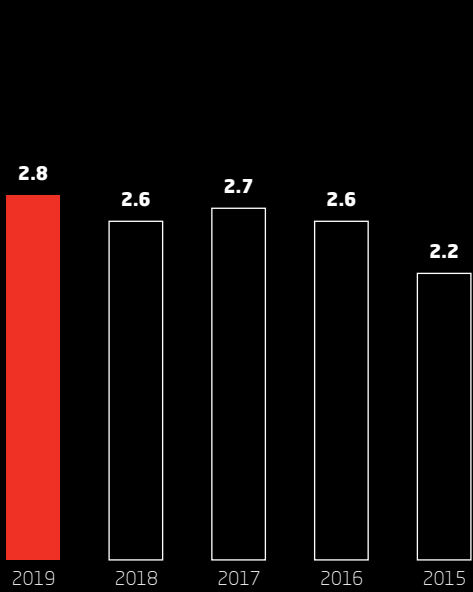
## المحتويات

التقرير الاستراتيجي	البيانات المالية
2 أبرز النتائج المالية	118 تقرير مدققي الحسابات المستقلين
4 أبرز إنجازات الدار العقارية في عام 2019	124 بيان المركز المالي الموحد
8 نظرة عامة	125 بيان الدخل الموحد
10 كلمة رئيس مجلس الإدارة	126 بيان الدخل الشامل الموحد
12 كلمة الرئيس التنفيذي	127 بيان التفيرات في حقوق المساهمين الموحد
15 لماذا أبوظبي؟	128 بيان التدفقات النقدية الموحد
18 نظرة عامة على السوق	130 إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة
22 استراتيجيتنا	
26 المراجعة التشغيلية	
50 مؤشرات الأداء الرئيسية	
52 المراجعة المالية	
56 إدارة المخاطر	
62 الاستدامة	

## الحوكمة

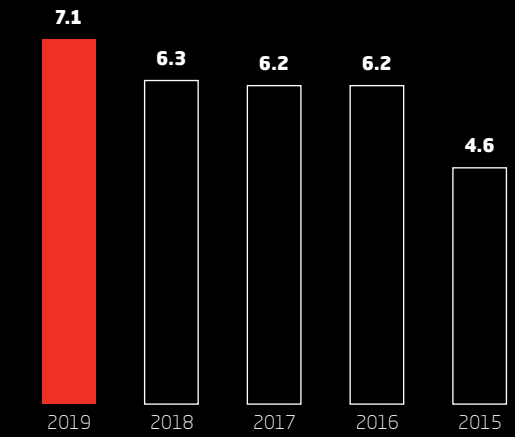
76 أعضاء مجلس الإدارة
80 الإدارة التنفيذية
82 تقرير حوكمة الشركات
116 تقرير مجلس الإدارة

# أبرز النتائج المالية لعام 2019



إجمالي الأرباح  
**2.8 مليار  
درهم**

(2018: 2.6 مليار درهم)



الإيرادات  
**7.1 مليار  
درهم**

(2018: 6.3 مليار درهم)

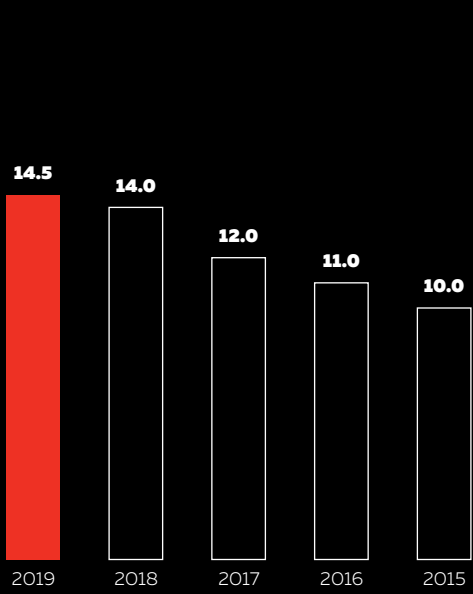
القيمة الإجمالية للأصول  
**41 مليار  
درهم**

(2018: 39 مليار درهم)

مبيعات المشاريع التطويرية  
**4.0 مليار  
درهم**

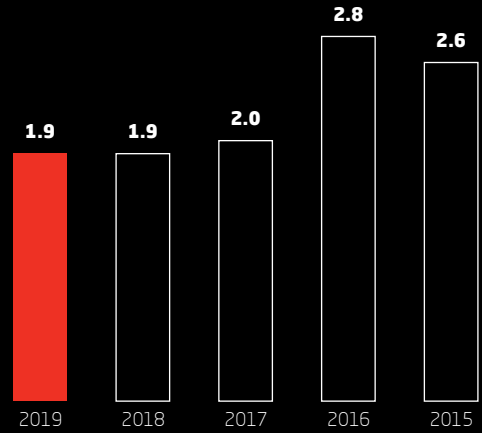
(2018: 2.6 مليار درهم)

تعتبر شركة الدار العقارية، أكبر شركة عقارية من حيث القيمة السوقية في أبوظبي، وواحدة من أبرز المطورين العقاريين في المنطقة.



توزيعات الأرباح لكل سهم

**14.5** فلس  
(14.0: 2018 فلس)



صافي الأرباح

**1.9** مليار  
**درهم**

(1.9 مليار درهم: 2018)

صافي الإيرادات التشغيلية المتكررة لإدارة الأصول

**1.7** مليار  
**درهم**

(1.6 مليار درهم: 2018)

ربحية السهم

**24** فلس  
(24 فلس: 2018)



## فبراير استحواذ كامل

الدار العقارية تستحوذ بالكامل على الاتحاد بلازا ومركز الاتحاد للطيران في صفقة بلغت قيمتها 1.2 مليار درهم، صفقة غير نقدية ستضيف نحو 100 مليون درهم إماراتي إلى صافي الدخل التشغيلي للشركة سنوياً.

## يناير مستويات طلب غير مسبوقه

بيع كامل وحدات مشروع الريمان في يوم واحد فور طرحه في يناير 2019 حيث بلغ إجمالي المبيعات 1.6 مليار درهم.

إجمالي مبيعات وحدات مشروع الريمان

## 1.6 مليار درهم

## فبراير تطوير قادة المستقبل

الدار العقارية تدخل في شراكة مع جامعة الإمارات لإعداد قادة المستقبل. ستعمل المؤسسة معاً لتوثيق الروابط بين الدراسة الأكاديمية والحياة المهنية من خلال تزويد الطلاب بفرص التعلم وتبادل المعارف والحصول على فرص عمل في المستقبل.

## مارس بيع برج المرجان

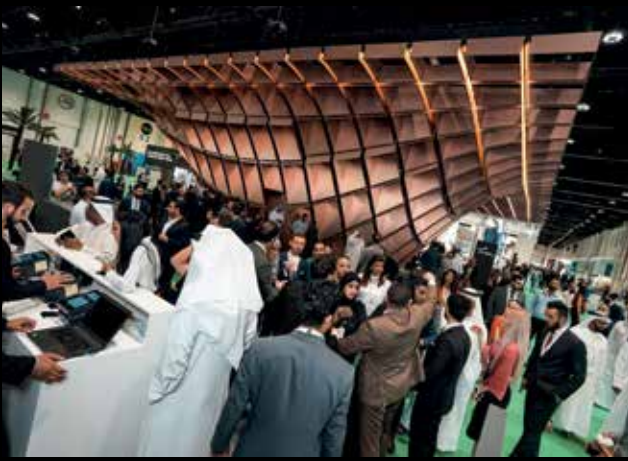
بيع برج المرجان بقيمة 289 مليون درهم إماراتي. وتستفيد شركة الدار للاستثمار من الأصول المدرة للإيرادات المتكررة لتوظيف وإعادة استثمار رأس المال.



## أبريل بيع جميع أراضي مشروع ليا

الدار تبيع جميع أراضي مشروع ليا خلال معرض سيتي سكيب حيث حققت مبيعات تصل إلى 400 مليون درهم.

إن بيع جميع قطع أراضي مشروع ليا خلال معرض سيتي سكيب أبوظبي يعكس ارتفاع الطلب على الأراضي السكنية في المواقع المتميزة في أبوظبي.



## مارس افتتاح التوسعة الجديدة للجيمي مول رسمياً

التوسعة الجديدة بقيمة مليار درهم إماراتي تضيف 40 ألف متر مربع إلى المساحة الإجمالية الحالية لوجهات التسوق.

## يونيو مبيعات بقيمة 420 مليون درهم

بعد النجاح الكبير الذي حققه مشروع "الريمان"، أطلقت الدار مشروع "الريمان 2" الذي حقق مبيعات بقيمة 420 مليون درهم في أول يوم من طرحه.

## يونيو الإعلان عن 23 متجراً جديداً

الدار العقارية ترم اتفاقية مهمة مع مجموعة التجزئة العالمية الرائدة في قطاع الأزياء ونمط الحياة العصري "أباريل" لتأجير 23 متجراً. الاتفاقية ستضيف علامات تجارية تطرح لأول مرة ضمن محفظة وجهات التسوق الخاصة بالشركة.



أبرز إنجازات الدار العقارية في عام 2019 (تتمة)



## حكومة أبوظبي تُكَلِّف الدار العقارية بتنفيذ مشاريع بقيمة 5 مليارات درهم

يوليو

تشمل الاتفاقية تنفيذ ثلاثة مشاريع ضخمة تشمل مشروع الفلاح لإسكان المواطنين ومقر twofour54 الجديد وتطوير البنية التحتية في جزيرة السعديات.

## سعديات ريسيرف أول مجمع سكني في الدار على جزيرة السعديات

سبتمبر

مجمع سكني بقيمة 711 مليون درهم، يشمل 306 قطع أراضي سكنية متاح لجميع الجنسيات.



6

## عرض "العشرة الأفضل"

نوفمبر

الدار العقارية تعلن عن عرض "العشرة الأفضل" والذي يشمل عروضاً ترويجية على فترة 10 أيام لتعزيز الطلب على 10 من أبرز مشاريعها التطويرية.



## الدار العقارية تنجح باستكمال إعادة التمويل من خلال صكوك جديدة بقيمة 500 مليون دولار أمريكي

أكتوبر

تم تسعير هذه الصكوك بمعدل ربح هو الأدنى في تاريخ إصدارات شركة الدار، وهي أول إصدار عام لأجل 10 سنوات لجهة مُصدِّرة مقرها أبوظبي، وفاقت طلبات الاكتتاب المزمع بأكثر من 6 مرات، وتم تخصيص 71% من إجمالي الصكوك للمستثمرين العالميين.

## الدار العقارية تقدم دعماً إضافياً بقيمة 36 مليون درهم إماراتي لصندوق الوطن

أكتوبر

وصل إجمالي مساهمات الدار العقارية في صندوق الوطن إلى 120 مليون درهم إماراتي.





## الدار العقارية تطلق برنامجها الجديد لإصدار شهادات تعزيز القيمة المحلية المضافة

نوفمبر

يهدف برنامج تعزيز القيمة المحلية المضافة إلى إرساء استراتيجية مشتريات مستدامة تفتح الآفاق لفرص جديدة وقيمة متميزة تدفع عجلة الاقتصاد المحلي.

## الدار العقارية تطلق "سعديات غروف" أحدث وجهة متكاملة في قلب المنطقة الثقافية

نوفمبر

أطلق سمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان عضو المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي رئيس مكتب أبوظبي التنفيذي، مشروع "سعديات غروف" الرائد في قلب المنطقة الثقافية بجزيرة السعديات في أبوظبي، البالغ قيمته الإجمالية 8 مليارات درهم.

## الدار العقارية تصدر تقريرها السنوي الأول للاستدامة

نوفمبر

يركز التقرير على جهود الشركة لتحسين الطريقة التي تمارس بها أعمالها وضمان أن يكون لها تأثير إيجابي على الاقتصاد والبيئة وفي المجتمعات التي تعمل فيها الدار.

## الدار العقارية تعلن عن اتفاقية استراتيجية لتبادل الأراضي مع حكومة أبوظبي

ديسمبر

بموجب الاتفاقية ستحصل حكومة أبوظبي على مجموعة أراضي من شاطئ الراحة وجزيرة اللؤلؤ مقابل حصول شركة الدار على أرض محوزة بالبنية التحتية في جزيرة السعديات ومنطقة ميناء زايد.



# المجموعة العقارية الرائدة

## استراتيجيتنا

نستعين بخبرتنا ومعرفتنا الواسعة في سوق أبوظبي لتأمين قيمة مضافة طويلة الأجل لصالح استثمارات مساهميننا، وذلك من خلال تعزيز محفظة الأراضي لدينا وتعظيم قيمة اعمالنا في إدارة الأصول.

## القطاعات التي نشط فيها السكنية

تتبع الدار العقارية في المقام الأول العقارات السكنية من خلال إدارة المشاريع التطويرية، حيث تليها طلبات المشترين بإطلاق مشاريع سكنية للبيع على المخطط. وبالإضافة إلى ذلك، تمتلك وحدة إدارة الأصول أيضاً محفظة عقارات سكنية مهمة في أبوظبي، والتي يتم تأجيرها لمزيج متوازن من المستأجرين من الأفراد والشركات.

## التجزئة

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

## التجارية

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

## الفنادق

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

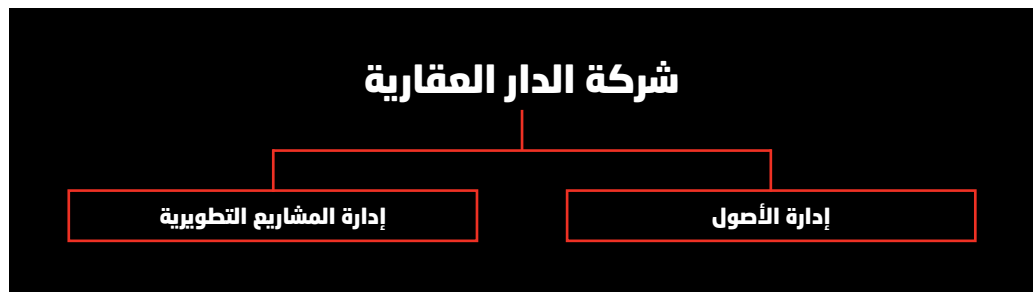
## استراتيجيتنا

اقرأ المزيد على الصفحة 22.

## نظرة عامة على السوق

اقرأ المزيد على الصفحة 18.

## هيكل الأعمال



تتركز أعمال الدار العقارية بمجملها في إمارة أبوظبي، حيث تمتلك الشركة مخزوناً كبيراً من الأراضي بالإضافة إلى محفظة متنوعة من المشاريع التطويرية. وتوزع أنشطة الشركة على مجالين رئيسيين هما إدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول.

## مجالين رئيسيين هما:

### إدارة المشاريع التطويرية

تعد الدار أكبر مطور عقاري في أبوظبي. ومنذ تأسيسها، سلمت الشركة نحو 26 ألف وحدة سكنية في الإمارة. وحتى تاريخ 31 ديسمبر 2019، يوجد لدى الشركة 8 آلاف وحدة سكنية جديدة قيد التطوير.

### إدارة الأصول

تمتلك شركة الدار العقارية وتدير محفظة من الأصول العقارية المتنوعة تصل قيمتها إلى 20 مليار درهم إماراتي تتوزع جميعها في إمارة أبوظبي. وتضم هذه المحفظة 4 فئات رئيسية من الأصول العقارية وهي الأصول السكنية والتجارية والتجزئة والضيافة.

### المراجعة التشغيلية

اقرأ المزيد على الصفحة 26.

## الوجهات الرئيسية



# النمو المستدام على المدى الطويل

أعزائي المساهمين،  
يسرني أن أرفع إليكم تقريرنا السنوي لعام 2019  
الذي يصادف الذكرى الخامسة عشرة على تأسيس  
الشركة. ويسلط التقرير الضوء على عام مثمر وحافل  
بالإنجازات والأداء المتميز لشركة الدار العقارية.

وباعتبارها أبرز الشركات الرائدة في إدارة المشاريع التطويرية والأصول الاستثمارية المميزة، تعد شركة الدار العقارية مساهماً رئيسياً في بناء اقتصاد حيوي ومتنوع في إمارة أبوظبي كما أنّ النمو الاقتصادي في المدينة يشكل رافداً مهماً لمسيرة نجاح الشركة ونموها.

وتركز الشركة في مشاريعها التطويرية الحالية والمستقبلية على الوجهتين الراقبتين جزيرة السعديات وجزيرة ياس، وهما من المناطق الاستثمارية المدرجة في قانون التملك العقاري الذي تم تطبيقه عام 2019 وسمح للمقيمين والأجانب من كافة الجنسيات بتملك الأراضي والوحدات العقارية التي يشترونها في هذه المناطق.

وتحمل جزيرة السعديات، إحدى أبرز الوجهات وأكثرها جاذبية في أبوظبي، أهمية خاصة لشركة الدار حيث تستحوذ اليوم على غالبية قطع الأراضي المتميزة في الجزيرة، ومن خلال تطوير الواجهة البحرية عبر مشاريع "مشي السعديات" و"سعديات زبرف" و"سعديات غروف"، بالإضافة إلى عقد تطوير البنية التحتية الرئيسية والمرافق العامة في جزيرة السعديات الذي حصلت عليه الدار العقارية مؤخراً بقيمة 2 مليار درهم، ستمكن الشركة من تحقيق قيمة مستدامة على المدى البعيد لمساهميها. كما ستعزز هذه المشاريع جاذبية الجزيرة باعتبارها الوجهة الأولى للسائح والشركات والمستثمرين. أما مشروع "سعديات غروف" المتكامل ومتعدد الاستخدامات، فإنه سيكون حلقة وصل استثمارية تجمع بين متحف اللوفر أبوظبي ومتحف الشيخ زايد الوطني ومتحف جوجنهايم أبوظبي، كما سيشكل علامة فارقة في تطور المشهد العمراني في أبوظبي. ويمكن للزوار عند التواجد في مركز المشروع مشاهدة جميع المتاحف التي تبعد مسافة مشي قصيرة عنهم مما سيوفر تجربة ثقافية فريدة تنطلق بحماس وتفاؤل كبيرين إلى مشاركتها مع العالم.

اتخذت حكومة أبوظبي خلال عام 2019 العديد من الخطوات الرامية إلى ترسيخ مكانة الإمارة كوجهة عالمية رائدة للاستثمار والعمل والعيش والارتقاء بموقعها كمقصد مفضل للزائرين، وقد اضطلعت شركة الدار العقارية بدور حيوي ونشط في دفع عجلة النمو الاقتصادي والتقدم المتواصل في الإمارة.

ومع بدء تنفيذ برنامج أبوظبي للسرعات التنموية الاجتماعية والاقتصادية "عدا 21" والذي تبلغ ميزانيته 50 مليار درهم في يناير 2019، بدأت فوائد وتأثيرات البرنامج تنعكس بشكل فوري على الاقتصاد والمجتمع وسارع المستثمرون والشركات المستهدفة إلى ترسيخ تواجدهم في أبوظبي للاستفادة من المبادرات التحفيزية والقيمة المتميزة التي توفرها المدينة

وقد ساهم برنامج "عدا 21" وغيرها من السياسات الحكومية التحفيزية التي تم تطبيقها على مدار العامين الماضيين في أبوظبي إلى ارتفاع أبوظبي بـ 23 مرتبة لتحتل المرتبة الثانية عشرة عالمياً وفق تقرير ممارسة أنشطة الأعمال 2019 الصادر عن البنك الدولي.

وإلى جانب المبادرات الاقتصادية التحفيزية، رسّخت أبوظبي موقعها كمدينة عصرية متميزة وآمنة تتبنى ثقافة التسامح والتتوع، حيث صدرت العديد من الجوائز المرموقة والتكريمات والتصنيفات على مستوى قطاع السياحة بمختلف فئاته. وتحتضن الإمارة العديد من المعالم الثقافية الرائدة مثل موقع قصر الحصن التاريخي ومتحف اللوفر أبوظبي، وتواصل استثماراتها لبناء مجموعة واسعة من المتاحف العالمية المستوى والحدائق الترفيهية وغيرها العديد من معالم الجذب السياحي مما سيعزز جاذبية أبوظبي ومكانتها العالمية الفريدة.



بدقة وعناية مع التركيز على الاستدامة والمرونة والسرعة في مواكبة التغيرات والانفتاح على العالم، وتفخر شركة الدار العقارية بدورها وإسهاماتها البارزة في دعم هذه الخطط.

## “وتركز استراتيجيتنا على تعزيز تميز الأداء التشغيلي والحفاظ على زخم النمو وهو ما مكّنا من تقديم أداء مالي وتشغيلي قوي خلال عام 2019.”

وفي الختام أؤكد امتنانا وتقديرنا الكبيرين لدعم وتوجيهات قيادتنا الحكيمة والثقة الراسخة التي منحنا إياها مساهمونا، والولاء الذي يتمتع به عملائنا، وتفاني موظفينا. وبالنيابة عن مجلس الإدارة وفريق الإدارة التنفيذية، أتوجه بجزيل الشكر لكم جميعاً على دعمكم الراسخ والذي لولاه لما تمكنا من تحقيق كل تلك الإنجازات الكبيرة.

**محمد خليفة المبارك**  
رئيس مجلس الإدارة

ومع استمرار وتيرة النمو في إدارة المشاريع التطويرية في الشركة، تواصل شركة الدار للاستثمار المسؤولة عن إدارة الأصول في الدار العقارية، مسيرة تقدمها ونموها وتوسعها. ويتيح نضوج سوق الأصول لشركة الدار للاستثمار فرصة استثمارية كبيرة لتحقيق القيمة في أصولها الحالية وتوسيع محافظتها من خلال عمليات الاستحواذ التي من شأنها تعزيز الربحية. وستؤدي الشركة دوراً محورياً كمحفز رئيسي للنمو خلال السنوات القادمة بما يضمن قدرتنا على حماية وتعزيز قيمة المساهمين خلال المراحل المختلفة في دورات السوق ومواكبة الظروف الاقتصادية الكلية.

وتركز استراتيجيتنا على تعزيز تميز الأداء التشغيلي والحفاظ على زخم النمو وهو ما مكّنا من تقديم أداء مالي وتشغيلي قوي خلال عام 2019. وانعكس التزامنا الراسخ بتقديم قيمة استثنائية للمساهمين بإنجازات جديدة وعام آخر من نمو الأرباح المتواصل حيث أوصى مجلس إدارة الدار العقارية بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 14.5% عن السهم الواحد لعام 2019.

ونتوقع استمرار وتيرة النمو الاقتصادي خلال 2020 وتنامي معدلات الثقة في السوق لا سيما مع مواصلة جهود الحكومة الرامية إلى تعزيز التنويع الاقتصادي. وقد أعلنت دولة الإمارات العربية المتحدة عام 2020 كعام الاستعداد للخمسين وبدأت بالعمل والتعاون وتضافر الجهود من أجل الارتقاء في مجالات الاقتصاد والتعليم والبنية التحتية والصحة والإعلام. ويستلزم ذلك التخطيط

# إمكانات قوية لمواصلة النمو

حققت شركة الدار أداءً قوياً في عام 2019، مما شكّل دليلاً واضحاً على قدرتها على تحقيق قيمة مستدامة في مختلف دورات وظروف السوق، ونجاحها في إنجاز صفقات كبرى لمواصلة مسيرة نموها في السنوات المقبلة.

وتساهم شركة الدار للاستثمار، ذراعنا الاستثمارية التي تدير محفظة أصول تتجاوز قيمتها الإجمالية 20 مليار درهم إماراتي، بنسبة 60% في إجمالي أرباح الدار العقارية، مما يعزز دورها وأهميتها لا سيما مع بروز فرص واعدة وكبيرة للتوسع والتنويع بالاستناد إلى عمليات الاستحواذ التي من شأنها تعزيز الربحية.

**تساهم شركة الدار للاستثمار في إجمالي أرباح الدار العقارية بنسبة**

## 60%

وخلال عام 2019، ارتفع صافي الدخل التشغيلي لوحدة إدارة الأصول والتي تشمل شركة الدار للاستثمار بنسبة 5% ليصل إلى 1.7 مليار درهم. ويعزى هذا النمو إلى عمليات الاستحواذ المتميزة والتي شملت "الاتحاد بلازا" و"مركز الاتحاد للطيران"، بالإضافة إلى مشروع توسعة الجيمي مول. في حين مكنت صفقة بيع برج المرجان السكني في أبوظبي شركة الدار من تحقيق قيمة إضافية وإعادة توزيع رأس المال. واستقر متوسط معدلات الإشغال عند 89% مما يؤكد الجودة العالية لقاعدة أصولنا المتنوعة والفريدة.

وفي أكتوبر من العام الماضي، نجحت الشركة في بيع صكوك مقومة بالدولار بقيمة 500 مليون دولار لأجل 10 سنوات حيث فاقت طلبات الاكتتاب المعروض بأكثر من 6 مرات مما أكد مستويات الثقة العالية من مجتمع الاستثمار العالمي.

وجاء هذا الأداء الاستثنائي ثمرةً لاعتماد الشركة على نموذج أعمال قوي مصمم لتحقيق النمو والدخل الثابت، من خلال تحقيق التوازن المثالي بين محفظة الأصول الاستثمارية وعمليات التطوير العقاري.

وترتكز أعمال الدار العقارية على محفظتها الاستثمارية المتنوعة من الأصول الناضجة المدرة للدخل لتقديم أرباح ثابتة للمساهمين. وبالتوازي مع ذلك، تعتمد الشركة كذلك على نهجها المدروس في تطوير مخزون الأراضي المتنوعة وعالية الجودة لتوفير فائض كبير في رأس المال والمضي قدماً نحو التوسع في أنشطتنا وأعمالنا.

وفي عام 2019، سجّلنا مبيعات قياسية من مشاريعنا التطويرية بنمو نسبته 53% لتصل إلى 4 مليار درهم وذلك نتيجة لإطلاق مشاريع جديدة إلى جانب إجازة تقدم ملحوظ في مشاريعنا التي لا تزال قيد التطوير ووصول مشاريع ياس إيكس وجواهر وممشى السعديات إلى مرحلة التسليم.

وقد ساهمت الاتفاقية الاستراتيجية لتبادل مجموعة من الأراضي مع حكومة أبوظبي في ديسمبر 2019، في دعم التركيز الاستراتيجي لمشاريعنا التطويرية على المواقع الرئيسية مثل جزيرة ياس وجزيرة السعديات والتي سنستفيد من البنية التحتية المتطورة. كما ساهمت الاتفاقية في ترسيخ مكانة الشركة المتميزة في المنطقة الثقافية في السعديات، والتي تسهم في تعزيز موقع أبوظبي كمركز إقليمي حيوي للأعمال ووجهة عالمية رائدة توفر أسلوب حياة راقي وخيارات متنوعة من الأنشطة الترفيهية والثقافية.

وتتمتع اليوم أعمال إدارة المشاريع التطويرية بموقع ممتاز يمكّنها من توظيف فرص النمو الجديدة في سوق العقارات المحلي في أبوظبي والاستفادة من بناء الشراكات في الأسواق الواعدة الأخرى مثل المملكة العربية السعودية ومصر.



### مؤشرات إيجابية في السوق

حافظت شركة الدار على أدائها القوي ومرونتها العالية خلال السنوات الأخيرة على الرغم من التحديات الاقتصادية، واليوم بدأنا نشهد مؤشرات واضحة لنمو سوق العقارات في مدينة أبوظبي. وقد نجحنا في إدارة مستويات العرض في السنوات الأخيرة، واليوم يقترب السوق من مرحلة التوازن مع بدء جني ثمار مبادرات الحكومة المحفزة للنمو والنشاط التجاري.

وبدأت نتائج برامج التحفيز المالي الواسعة النطاق تنعكس إيجابياً على الأداء الاقتصادي، حيث منحت حكومة أبوظبي شركة الدار العقارية مجموعة عقود لإدارة البنية التحتية وغيرها من المشاريع التطويرية بقيمة 5 مليارات درهم. وفي الوقت نفسه، تسهم مجموعة السياسات الداعمة والمشجعة لمزاولة الأعمال، بما في ذلك القواعد التنظيمية وسياسات التأشيرات الجديدة، في ترسيخ مكانة الإمارة كوجهة ريادة جاذبة لتأسيس الشركات والاستثمار والعيش.

وفي الختام، أؤكد ثقتي التامة بقدرة شركة الدار على تحقيق قيمة كبيرة ومستدامة لمساهميها، في ظل التحول الاقتصادي الواعد والخطط المستقبلية الطموحة التي وضعتها قيادة أبوظبي الحكيمة، ونحن بدورنا رسماً خارطة طريق واضحة لتوزيع مواردنا المالية وتوظيف خبراتنا الطويلة لتحقيق أفضل النتائج.

### طلال الذيابي الرئيس التنفيذي

وشهدت الدار العقارية نمواً قوياً في أعمالها الثانوية التي ساهمت بشكل حيوي في تعزيز أدائها المالي، حيث تدير شركة "بروفيس" لحلول إدارة العقارات حالياً 15,000 وحدة عقارية، بينما سجلت أكاديميات الدار زيادة بثلاثة أضعاف في أعداد الطلاب المسجلين لديها والتي وصلت إلى 22 ألف طالب خلال العامين الدراسيين الماضيين.

### الاستدامة ركيزة رئيسية لاستراتيجية الدار

تقوم استراتيجية الدار لتحقيق القيمة على ثلاثة محاور رئيسية: التركيز على العملاء والتميز في الأداء التشغيلي والتوسع. وقد ركزنا بشكل كبير على تعزيز ممارسات الحوكمة لدينا باعتبارها من أهم محفزات النجاح، وحرصنا على امتثال منظومات وعمليات صنع القرار لأفضل الممارسات المتبعة إلى جانب الارتقاء بمستوى الشفافية عبر اتباع معايير معززة للإفصاح وإعداد التقارير.

وندرج جيداً أن إدارة الأعمال على نحو مستدام أمر بالغ الأهمية إذا ما أردنا الحفاظ على ثقة شركائنا ومختلف الأطراف المعنية بنا، وباعتبارنا شركة التطوير العقاري الرائدة في أبوظبي، نعمل على تحقيق تطلعات وطموحات التطوير والتنمية في الإمارة. ونحن عازمون على إرساء نموذج ريادي يتخذ في مجال الاستدامة، من أجل دعم مجتمعاتنا وتقليل انبعاثات الكربون من أنشطتنا مما يستلزم إعادة النظر في كل عنصر من عناصر عملياتنا واتخاذ إجراءات حاسمة بشأنه بدءاً من الهندسة المعمارية ومواد البناء وصولاً إلى عمليات الإنشاء واعتماد التقنيات الذكية والجديدة في قطاع البناء.

وفي عام 2019 اتخذنا خطوة أولى مهمة نحو إرساء أسس متينة لإطار عمل راسخ في شركة الدار العقارية من خلال إطلاق أول تقرير للاستدامة يوثق مبادرات الدار وخططها في هذا المجال. وستواصل الشركة تكثيف الجهود ووضع الأهداف الطموحة وقياس أدائها بالاستناد إلى أفضل الممارسات والمقاييس والممارسات.





# الاستثمار في واحدة من المدن الرائدة في العالم

## مواقع أعمالنا

إمارة أبوظبي هي أكبر الإمارات السبع التي تتألف منها دولة الإمارات العربية المتحدة، وتغطي الإمارة أكثر من 80% من إجمالي مساحة الدولة وتمتد لـ 700 كيلومتر على ساحل الخليج العربي، وهي العاصمة الاتحادية لدولة الإمارات وثاني أكبر الإمارات السبع من حيث التعداد السكاني، حيث تحتضن ما يقارب 3 مليون نسمة. وساهم تطورها السريع ونموها الحضاري في تحوّل أبوظبي إلى مدينة كبيرة ومزدهرة.

من "ستاندرد آند بورز" و"فيتش"، وتصنيف Aa2 من "موديز" مع نظرة مستقبلية مستقرة فيما يخص نقاط القوة المالية والخارجية للإمارة. ووفقاً لتقديرات "ستاندرد آند بورز"، يعد الوضع المالي لإمارة أبوظبي من الأفضل في العالم، حيث تمثّل الأصول الأجنبية السيادة 281% من الناتج المحلي الإجمالي والدين الحكومي 7% منه فقط.

وبحسب تقرير "الكتاب السنوي للتنافسية العالمية 2019" الصادر من المعهد الدولي للتنمية الإدارية، احتلت دولة الإمارات المرتبة الأولى على مستوى منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا والمرتبة الخامسة على مستوى العالم في مجال سهولة ممارسة الأعمال، والأداء الاقتصادي، والسياسة التقنية، والكفاءة الحكومية. وتصدرت دولة الإمارات دول العالم في مجال الأعمال والكفاءة الحكومية.

وتمتلك إمارة أبوظبي 8% من احتياطي النفط العالمي و5% من احتياطي الغاز، والتي تشكل حوالي نصف الناتج الإجمالي المحلي للإمارة. ووفقاً لتصنيفات وكالة "ستاندرد آند بورز" العالمية، وصل متوسط دخل الفرد السنوي في أبوظبي إلى حوالي 87 ألف دولار في عام 2019، وهو من أعلى المستويات في العالم، وتقدر "ستاندرد آند بورز" ارتفاع التعداد السكاني بنسبة 80% بين عامي 2008 و2017 ليصل إلى 3 ملايين نسمة، ومن المتوقع أن يصل إلى 3.7 مليون نسمة بحلول عام 2020.

وتتبنى أبوظبي نهجاً مرناً يستند إلى احتياطياتها المالية القوية، والتي تتمثل في صناديق ثروة سيادية تمكّنها من مواكبة مختلف التغيرات الاقتصادية، كما تحظى أبوظبي بأحد أفضل التصنيفات الائتمانية في المنطقة، حيث حصلت على تصنيف AA

احتياطي إمارة أبوظبي من الغاز العالمي

**5%**

(2018: 3%)

احتياطي إمارة أبوظبي من النفط العالمي

**8%**

(2018: 6%)

وتجدر الإشارة إلى أن العديد من المبادرات تدعم تحقيق رؤية أبوظبي في تعزيز القطاع العقاري. على سبيل المثال تساهم العديد من وجهات الجذب في جزيرة ياس - مثل "عالم وارنر براذرز أبوظبي" - وجزيرة السعديات - مثل "متحف اللوفر أبوظبي" - في تشجيع السياحة وتعزيز تنوع مصادر الدخل غير النفطي للإمارة.

وسيُساهم المبنى الجديد لمطار أبوظبي الدولي في زيادة عدد المسافرين عبر المطار، فضلاً عن دعم قطاعات النقل والطيران وتجارة التجزئة بما يلبي احتياجات السياح والمقيمين على حدٍ سواء.

**يقدر نمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي بنحو 2.9% في عام 2019 (مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي) (ستاندرد آند بورز). ومن المتوقع أن يبلغ متوسط النمو 2,5% خلال الفترة ما بين عامي 2019 و2022.**

# 2.9%

(مقارنة بـ 1.9 في عام 2018)

وتتمثل استراتيجية الإمارة على المدى البعيد في تنويع اقتصادها والحد من اعتمادها على النفط والغاز كمصدر رئيسي للإيرادات. وتركز الحكومة استثماراتها حالياً في مجالي الابتكار والتطوير بهدف بناء اقتصاد قائم على المعرفة لفرض رؤيتها التي تقوم على تسع ركائز أساسية، وهي الركائز التي تم اعتمادها لتشكيل السيج الاجتماعي والسياسي والاقتصادي في الإمارة في السنوات المقبلة. وانطلاقاً من ذلك، يزداد التركيز على مجالات العقارات والصناعة والبنوك والتمويل والطيران والسياحة التي أصبحت من القطاعات الأساسية في اقتصاد أبوظبي وستواصل لعب دور متنامي في تطور الإمارة.

وتأتي هذه التحولات تماشياً مع رؤية أبوظبي 2030 التي تمثل إطاراً شاملاً لنمو الإمارة نحو تحقيق رؤيتها الاقتصادية. وقد حددت رؤية أبوظبي 25 هدفاً في 5 قطاعات استراتيجية ومهمة، و83 برنامجاً يتم رصدها بشكل مستمر لتنفيذ الرؤية وضمان التنمية المستدامة لإمارة أبوظبي.



### دور الدار العقارية في تطوير أبوظبي وتنويع اقتصادها

تلعب الدار العقارية دوراً محورياً في نمو وازدهار إمارة أبوظبي وتنويع اقتصادها، حيث قامت بتطوير العديد من الواجهات العالمية في الإمارة، بما في ذلك جزيرة ياس وشاطئ الراحة وجزيرة الريم، والتي ساهمت في ترسيخ مكانة أبوظبي كواحدة من أكثر مدن العالم ملائمة للعيش.

وخلال السنوات الماضية، شهدت السوق العقارية في أبوظبي تطوراً ملحوظاً، مدعوماً بقوانين ولوائح تهدف إلى حماية مالكي الأراضي والمستأجرين، وعلى رأسها قانون التنظيم العقاري الجديد، الذي دخل حيز التنفيذ عام 2016، والهادف إلى تطوير السوق لتصبح أكثر شفافية ومهنية عبر رفع معايير القطاع وفرض اللوائح التي تدعم تأسيس القطاع العقاري لتجمله عادل ومرن. ويعد القانون الجديد خطوة إيجابية لتأدية استقطاب المزيد من الاستثمارات إلى إمارة أبوظبي ومعالجة العديد من المخاوف التي أثارها المستثمرون والمطورون خلال السنوات العشر الماضية. لمزيد من المعلومات، يرجى مراجعة قسم "سوقنا" على موقعنا الإلكتروني.

اكتسبت إمارة أبوظبي شهرة واسعة بفضل التقدم الكبير الذي حققته صناعاتها النفطية، وتشكل قدرتها على استخدام مواردها بنجاح لتنويع اقتصادها. وبالرغم من أن التوقعات تشير إلى تباطؤ معدلات النمو عما كانت عليه في ظل المستويات الحالية لأسعار النفط ونهج الاستثمار القائم على تجنب المخاطرة، لا تزال أبوظبي وجهة جذابة للعيش والعمل والاستثمار، خاصة أنها تتميز بشفافية بيئة الأعمال وسمعتها كعاصمة الإمارات، التي تعد من أكثر الدول تطوراً وانفتاحاً في الشرق الأوسط.

### بلغ الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي غير النفطي 1.1% في عام 2019 (مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي)

# 1.1%

### الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في عام 2018

# 931 مليار درهم

**"احتلت دولة الإمارات المرتبة الأولى بحسب تقرير "الكتاب السنوي للتنافسية العالمية 2019" على مستوى منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا"**

### حققت الأنشطة العقارية في أبوظبي معدل نمو سنوي مركب بواقع 4.6% خلال السنوات الخمس الماضية (دائرة التنمية الاقتصادية - أبوظبي)

# 4.6%

### شكلت الأنشطة العقارية 4.9% من الناتج المحلي الإجمالي الاسمي في عام 2018 (مركز الإحصاء - أبوظبي)

# 4.9%



### ارتفع معدل النمو السكاني بنسبة 70% بين عامي 2008 و2016 (ستاندرد آند بورز)

# 70%

تعمل شركة الدار العقارية في أربعة مجالات رئيسية في القطاع العقاري في أبوظبي وتشمل المجالات السكنية، والمكتبية، والتجزئة، والضيافة. ويستعرض هذا القسم أداء السوق العقارية في أبوظبي ويقدم رؤية مستقبلية لعام 2020 وما بعد.

زيادة إنتاج النفط من حوالي 3.0 مليون برميل يومياً في عام 2018 إلى 4 ملايين برميل يومياً بحلول عام 2020، و5 ملايين برميل يومياً بحلول 2030. كما صادق المجلس الأعلى للبترول على الاستراتيجية التي اقترحتها "شركة بترول أبوظبي الوطنية" (أدنوك) عام 2018 للاستثمار في عمليات النقل والتخزين والتوزيع والبتروكيماويات، والتي يمكن أن تحدث انتعاشاً كبيراً في الناتج المحلي الإجمالي للدولة مستقبلاً. علاوةً على ذلك، أصدر مجلس الوزراء الإماراتي تعديلات على تشريعات التأشيرات لتشجيع المقيمين على تأسيس حياتهم في دولة الإمارات.

خلال السنوات القليلة الماضية، أصدرت حكومة أبوظبي سلسلة من المبادرات لتحفيز الإقتصاد بالإضافة إلى تغييرات تشريعية لجذب الاستثمارات الأجنبية المباشرة. وتضمن ذلك إطلاق برنامج أبوظبي للمسرعات التنموية "عداً 21"، الذي يهدف إلى دعم نمو الشركات الصغيرة والمتوسطة وتطور اقتصاد الإمارة على المدى الطويل.

وفي حين تتصدر سياسة التويع أولويات الاستراتيجية الاقتصادية لدولة الإمارات، لا تزال صناعاتها النفطية المصدر الرئيسي لنتاجها المحلي الإجمالي. وقد أعلنت الحكومة

## دراسة حالة منصة التكنولوجيا "HUB 71" لدعم الشركات الناشئة بميزانية 520 مليون درهم إماراتي

"Hub 71" هي إحدى المبادرات الرئيسية لبرنامج "عداً 21". تم تأسيسها بالتعاون مع كل من شركة "مبادلة للاستثمار" وشركة "مايكروسوفت" وصندوق "سوفت بنك فجين" و"سوق أبوظبي العالمي". تهدف المنصة إلى دعم الشركات الناشئة ورواد الأعمال لتأسيس وتطوير أعمال تجارية قادرة على إحداث نقلة نوعية في المنطقة.

تقود شركة "مبادلة للاستثمار" المبادرة بالتعاون مع كل من شركة "مايكروسوفت" التي تأخذ دور شريك التكنولوجيا العالمي للمبادرة، وصندوق "سوفت بنك فجين" الذي يسخر شبكته الاستثمارية لتأسيس نقطة مركزية للابتكار التكنولوجي في المنطقة، في حين يلعب "سوق أبوظبي العالمي" دور محفز الأعمال الذي يوفر بيئة داعمة للابتكار وريادة الأعمال.

## دراسة حالة اتفاق مع SENSETIME لتأسيس مقرها الإقليمي في أبوظبي

أعلنت شركة SenseTime عن اتحاد أبوظبي مركزاً لمقرها الإقليمي، ويأتي ذلك في إطار مبادرة "عداً 21" التي تستهدف الترويج لأبوظبي وترسيخ مكانتها كوجهة واعدة لشركات التكنولوجيا.

كما يمثل هذا الاتفاق تقدماً كبيراً للمنظومة التكنولوجية في الإمارة. ومن المتوقع أن يثمر عن إضافة 600 وظيفة تتطلب مهارات عالية إلى منظومة العمل خلال السنوات الخمس القادمة، وبالتالي دعم مساعي أبوظبي لتويع اقتصادها.

## عداً 21

تعد مبادرة "عداً 21" حزمة حوافز مالية بقيمة 50 مليار درهم تستهدف تحقيق نمو قصير الأمد بين عامي 2019 و2021، وتهدف إلى دفع عجلة النمو الاقتصادي والاجتماعي في أبوظبي، وبناء اقتصاد قائم على المعرفة. ويركز البرنامج على أربعة محاور رئيسية هي: الأعمال والاستثمار، المجتمع، المعرفة والابتكار، ونمط الحياة. وتهدف هذه المبادرة إلى تنمية الشركات الصغيرة والمتوسطة، وتعزيز مشاركة القطاع الخاص، وحفز نمو الوظائف وإنفاق المستهلكين، وتحسين المستوى العام للمعيشة داخل الإمارة، وعند الإعلان عن البرنامج، تمهدت الحكومة بتخصيص 19 مليار درهم إماراتي من ميزانيته لعام 2019، و20 مليار درهم لعام 2020، و11 مليار درهم لعام 2021.

### تعديل قانون التأشيرة

في نوفمبر 2018، تم الإعلان عن أحكام قرار منح تأشيرات إقامة طويلة الأمد تصل إلى 10 سنوات للمستثمرين والأطباء ورواد الأعمال. علاوة على ذلك، يهدف هذا التشريع إلى تعزيز المشاركة المجتمعية للمقيمين من خلال السماح للمستثمرين الأجانب بتملك الشركات المحلية بنسبة 100%.

### دراسة حالة التأشيرة الذهبية- إقامة لمدة 5 أو 10 سنوات في الإمارات

أعلنت الحكومة الاتحادية لدولة الإمارات العربية المتحدة عن إصدار تأشيرات إقامة طويلة الأمد تهدف إلى تشجيع المقيمين على ترسيخ جذورهم ضمن النسيج المجتمعي الإماراتي والاستقرار في الدولة.

تستهدف تأشيرة الـ 5 سنوات المستثمرين العقاريين الذين تتجاوز قيمة استثماراتهم 5 ملايين درهم إماراتي، ورواد الأعمال ممن يمتلكون رأس مال لا يقل عن 500 ألف درهم، وكذلك طلاب الثانوية والجامعة المتميزين.

في حين تستهدف تأشيرة الـ 10 سنوات المستثمرين الذين تفوق قيمة استثماراتهم في الدولة 10 ملايين درهم إماراتي، أو العلماء المرموقين والمواهب المتميزة التي تتخذ من الدولة مقراً لها.



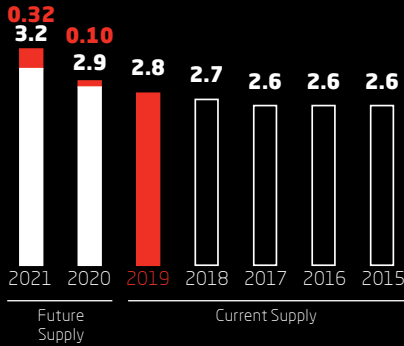
### استراتيجية استثمار البترول والبتروكيماويات

اعتمد المجلس الأعلى للبترول خطة عمل شركة بترول أبوظبي الوطنية "أدنوك" للسنوات الخمس المقبلة باستثمارات رأسمالية قدرها 486 مليار درهم إماراتي، ومن شأن ذلك أن يدعم إنشاء أكبر مجمع متكامل للتكرير والبتروكيماويات في العالم بمنطقة الرويس في أبوظبي، وزيادة السعة الإنتاجية من النفط الخام إلى 4 ملايين برميل يومياً بحلول عام 2020 وإلى 5 ملايين برميل يومياً بحلول عام 2030. وهو قطاع هام لدعم نمو

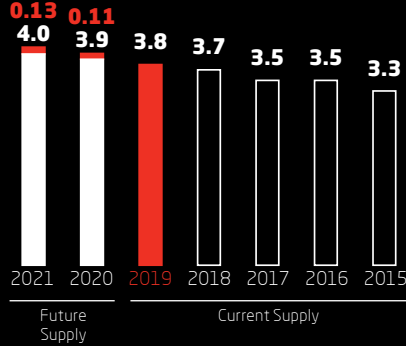
اقتصاد الإمارة على المدى الطويل، ومن المتوقع أن يترك تأثيراً مضاعفاً عبر سلاسل التوريد والاقتصاد عموماً.

يتضمن هذا القسم لمحة عامة عن أداء السوق العقارية لإمارة أبوظبي في المجالات السكنية والمكتبية والتجارية والفندقية خلال عام 2019، كما يقدم نظرة استشرافية للأعوام القادمة.

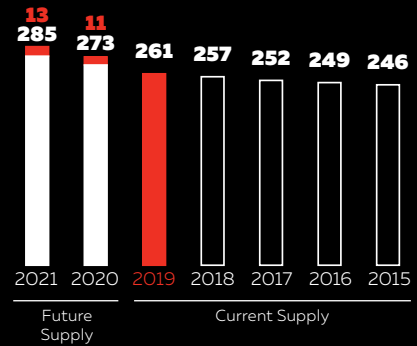
### العرض السوقي للتجزئة (مليون متر مربع)



### العرض السوقي للمكاتب (مليون متر مربع)



### العرض السوقي السكني (بالآلاف الوحدات)



### التجزئة

عقب فترة اقتصر على تسليم عدد محدود من المشاريع الجديدة، شهد عام 2019 اكتمال مول "الماربه سترال"، وهو مركز تسوق في جزيرة الماربه والذي يضم مساحات قابلة للتأجير تبلغ 0.14 مليون متر مربع، مما أدى إلى وصول إجمالي مساحات التجزئة القابلة للتأجير إلى حوالي 2.8 مليون متر مربع في 31 ديسمبر 2019.

وانعكس تراجع إقبال المستهلكين وضعف القدرة الشرائية، سلباً على مبيعات تجار التجزئة في أبوظبي، وانخفضت معدلات الإيجار في مراكز البيع بالتجزئة الرئيسية إجمالاً خلال عام 2019، رافقها زيادة في العروض المحفزة للمالكين في ضوء تنامي سوق الإيجار، وانعكس ذلك على محفظة التجزئة التابعة لشركة الدار العقارية على شكل انخفاض في معدلات نمو المثل بالمثل للإيجارات في "ياس مول" بنسبة 9%، لكن رغم ذلك، لا يزال هنالك طلب قوي على وجهات البيع بالتجزئة عالية الجودة، وقد سجلت الدار العقارية في هذه الفئة معدل إشغال بواقع 89%، وهي نسبة تفوق معدلات السوق.

ويظهر تجار الأزياء بالتجزئة حول العالم تكيّفاً أكبر مع انتشار التجارة الإلكترونية، التي تلاقى رواجاً كبيراً أيضاً في دولة الإمارات العربية المتحدة. مع ذلك، حافظ الطلب على منافذ الأغطية والمشروبات والترفيه على قوته، مجبراً المالكين على إعادة النظر في مساحة التجزئة التي يقدمونها، وتوفير عروض جديدة مختلفة.

### النظرة المستقبلية

في الوقت الحالي، يتم تطوير 420,000 متر مربع من المساحات الإيجارية الجديدة في مجال التجزئة من المتوقع أن تدخل السوق بحلول نهاية عام 2022 ولا سيما مع قرب اكتمال الأعمال في مركز "ريم مول" في جزيرة الريم، ومن المقرر طرح عروض جديدة في قطاع البيع بالتجزئة، والتي ستفرض المزيد من الضغوط على هذا القطاع، خاصة على أصول التجزئة القديمة التي تجد صعوبة في منافسة العروض المقدمة في الوجهة.

### العقارات التجارية

شهد عام 2019 تسليم عدد محدود من المساحات التجارية المكتبية الجديدة، وبقيت المساحات الإيجارية الإجمالية للمكاتب في حدود 3.8 مليون متر مربع كما في 31 ديسمبر 2019، وسجلت معدلات المساحة المتاحة للإيجار فرقا كبيرا بين الفئتين A و B، وحافظت محفظة الدار العقارية من العقارات التجارية، والتي تتركز معظمها في الفئة A، على معدل إشغال عند 92% في نهاية عام 2019، مع انخفاض بنسبة 3% في معدلات نمو المثل بالمثل خلال العام.

### النظرة المستقبلية

في ظل وجود عدد قليل من المساحات المكتبية قيد الإنشاء، وتجهيز حوالي 0.24 مليون متر مربع فقط للتسليم في الفترة بين عامي 2020-2021، من المرجح أن تأخذ الإيجارات على مستوى السوق ومعدلات الإشغال منحى هبوطياً يترافق مع ضعف الطلب من المستأجرين، ومع ذلك، تشهد ارتفاع الطلب ضمن فئات جديدة مثل المساحات المكتبية الصغيرة المجهزة وبيئات العمل المرنة، والتي تكتسب زخماً قوياً نظراً لزيادة عدد الوظائف بعقود قصيرة الأجل وتغير منهجية بيئة العمل.

### العقارات السكنية

واهل الانكماش سيطرته على السوق خلال عام 2019، لكن تباطؤ انخفاض قيمة إيجارات ومبيعات العقارات السكنية على مدار العام يبشر بأنها قد وصلت إلى أدنى مستوياتها وستبدأ بالارتفاع مجدداً. إجمالاً، بقيت مستويات العرض والطلب على العقارات السكنية قوية نسبياً، مدعومة بدمج المساحات التطويرية مما أثمر عن تحسن إدارة العرض.

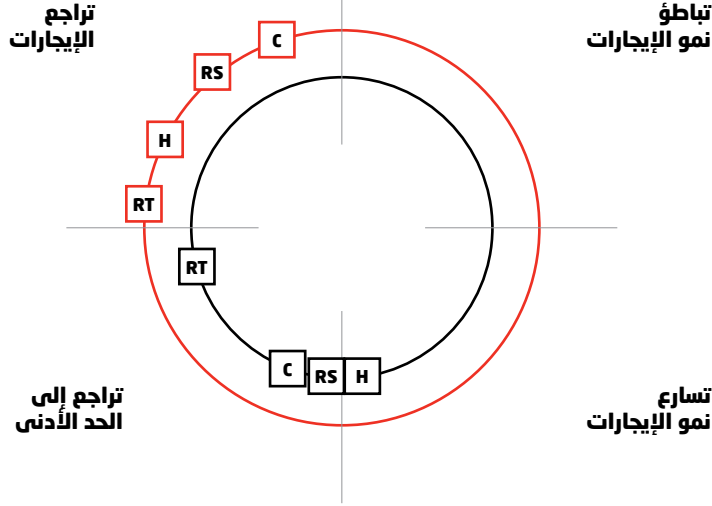
وسجلت محفظة إدارة الأصول السكنية التابعة للدار العقارية تراجعاً بنسبة 5% في معدلات نمو المثل بالمثل للإيجارات خلال عام 2019، متفوقة بذلك على معدلات السوق، وهو ما يُعزى إلى استمرار التوجه نحو الجودة في العقارات السكنية الجديدة.

وخلال عام 2019، شهدت سوق العقارات السكنية في أبوظبي تسليم 4,000 وحدة سكنية، وهو ما يرمق إجمالي الوحدات السكنية إلى حوالي 261,000 وحدة، وتتركز غالبية الوحدات التي تم تسليمها في مشاريعنا الرئيسية في جزيرة الريم، وشاطئ الراحة، وجزيرة ياس، وجزيرة السعديات.

### النظرة المستقبلية

من المتوقع أن تتركز الوحدات السكنية الجديدة التي ستطرح قريباً في المناطق الاستثمارية الرئيسية، وفي حين تحافظ محفظة الدار العقارية من العقارات المدارة على معدلات إشغال جيدة عند 89%، تشهد السوق ارتفاعاً في معدل المساحات المتاحة للإيجار بالتزامن مع طرح عروض جديدة، وتشير التوقعات إلى استمرار الضغوط على أسعار المبيعات والإيجارات في المدى القصير.

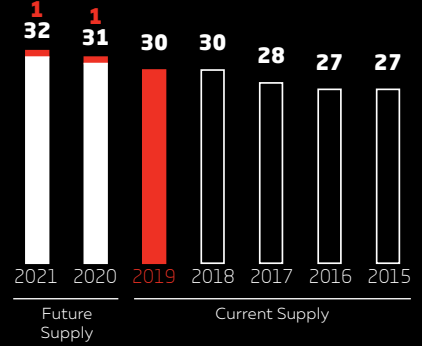
## ساعة إيجارات العقارات في أبوظبي



□ الحركة في الربع الأخير من 2019  
□ الحركة في الربع الأخير من 2018

RS العقارات السكنية  
H فنادق  
C العقارات التجارية  
RT تجزئة

## العرض السوقي للفنادق (بالآلاف الغرف)



## الفنادق

سجل قطاع الفنادق الأداء الأفضل بين فئات الأصول العقارية التابعة لشركة الدار العقارية خلال عام 2019، ويأتي ذلك مدعوماً بسلسلة من الفعاليات؛ بما في ذلك سباق الفومولا 1، والأولمبياد الخاص، و بطولة القتال النهائي، و"معرض ومؤتمر أبوظبي الدولي للبرترول" (أديك)، وغيرها الكثير من الفعاليات الرياضية والترفيهية والمؤتمرات التي استقطب العديد من الزوار إلى الإمارة.

وسجلت محفظة الدار العقارية من الفنادق، والتي تضم أكثر من 2,900 غرفة فندقية، متوسط معدل يومي قوي ونمو ملحوظ في مستويات الإشغال، وهو ما حفز الإيرادات والأرباح.

ويعزى هذا الأداء نوعاً ما إلى طرح عدد محدود من العقارات الجديدة في السوق، حيث تم تسليم عقار رئيسي واحد خلال العام 2019، بالإضافة إلى إغلاق فندقين، وظل العدد الإجمالي للغرف الفندقية ثابتاً نسبياً عند حوالي 30 ألف غرفة.

## النظرة المستقبلية

تتضمن أغلب المشاريع الفندقية المرتقبة في عامي 2020 و2021 إضافة غرف جديدة في شبه جزيرة مارينا، والتي ستوفر نحو 2,000 غرفة فندقية جديدة في السوق.

وتركز حكومة أبوظبي قسماً كبيراً من استثماراتها لدعم قطاع السياحة، الذي يعد ركيزة أساسية لدفع عجلة التنويع الاقتصادي والحد من الاعتماد على النفط. ويشمل ذلك الاستثمارات في المطار الجديد وفي المشهد الثقافي مثل "متحف زايد الوطني"، وعليه، نتوقع أن يواصل قطاع الفنادق نموه بوتيرة قوية في عامي 2020 و2021، وذلك في الضوء التعافى الذي بدأ يشهده رغم المستويات المتدنية التي بلغها في السوق.

المراجع: لال

# تحقيق عوائد مستدامة من خلال الاستثمارات المدروسة والاستراتيجيات المبتكرة

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

## قيمتنا

### تلبية تطلعات العملاء

نقدم لعملائنا تجربة استثنائية خلال مختلف مراحل علاقتنا بهم.

### التنوع والشمولية

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

### سرعة الأداء

نتبنى نهجاً ذكياً في سرعة الاستجابة والمرونة والأداء القوي والالتزام.

### الابتكار

يشكل الأداء القوي والنتائج المتميزة والابتكار في مختلف جوانب العمل، ميزة تنافسية رئيسية ترسخ مكانتنا الريادية.

### التعاون

نحن عائلة واحدة، نتعاون ونعمل معاً بروح الفريق الواحد لتخطي كافة العوائق والتحديات والوصول إلى أهدافنا المشتركة.

تشمل رؤيتنا مجموعة من التطلعات والمستهدفات الطموحة والسعي نحو ترسيخ القيم المؤسسية التي أرسنها شركة الدار العقارية لتكون حجر الأساس في مسيرتنا نحو تحقيق أهدافنا الاستراتيجية ومواصلة التزامنا الراسخ تجاه كافة شركائنا وأصحاب المصلحة.

## رؤيتنا

تتبنى شركة الدار رؤية طموحة حيث تسعى إلى ترسيخ مكانتها كشركة رائدة إقليمياً في تطوير وإدارة المشاريع العقارية وذلك عبر توفير تجربة متميزة لعملائها وتحقيق أفضل قيمة ممكنة لمساهميها.

## رسالتنا

التركيز على تلبية تطلعات عملائنا باعتبارها أولوية مطلقة، من خلال نهج يضع الاستدامة والجودة والتكنولوجيا والابتكار في صميم كل عمل نقوم به.



## الأداء المالي

توسيع نطاق نمونا  
المستدام وتوجيهه  
نحو المسار الصحيح

زيادة الأرباح  
والهوامش الربحية

تعزيز قيمة  
استثمارات المساهمين

## تلبية تطلعات واحتياجات العملاء

وتحقق  
عوائد مستدامة

توفّر تجارب متميزة  
لا مثيل لها

نحن شركة عقارية  
رائدة ذات  
موتوقية عالية

## الركائز الاستراتيجية



تلبية تطلعات العملاء



تميّز الأداء التشغيلي



الأداء المالي



الكوادر المبدعة والابتكار  
والتحول الرقمي



النمو والتوسع

تعرف على المزيد في الصفحة التالية

## مجالات التركيز الاستراتيجية

## الأهداف

## الأداء المالي

تعزيز قيمة العوائد المالية بما يدعم استثمارات مساهمينا، من خلال مواصلة تنمية وتوسيع محفظتنا والارتقاء بمستوى كفاءتنا.



- تعزيز القيمة المستدامة التي نوفرها لمساهمينا - تسجيل أفضل العوائد على استثماراتهم أو أصولهم، انطلاقاً من عدة ركائز أساسية تشمل النمو والتوسع وتلبية تطلعات العملاء وتحقيق أعلى درجات التميز في الأداء التشغيلي.
- تنمية أرباحنا وتحسين هوامشنا الربحية - خفض التكاليف التشغيلية وتعزيز نمو أرباحنا بهدف تحقيق أعلى قيمة ممكنة لاستثمارات مساهمينا.
- تعزيز وتوسيع نطاق نموّنا المستدام - زيادة إيراداتنا على أساس سنوي مع إضافة تدفقات إيرادات جديدة بفضل خططنا التوسعية أو محفظة خدماتنا الجديدة التي نواصل تعزيز نموّها وتوسيعها سعياً إلى تحقيق أعلى قيمة ممكنة لمساهمينا.

## تميّز الأداء التشغيلي

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



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

## تلبية تطلعات العملاء

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



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

## النمو والتوسع

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



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

## الكوادر المبدعة والابتكار والتحول الرقمي

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



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

## إنجازات 2019

## الخطط لعام 2020

- تحقيق نتائج مالية متميزة على مستوى الإيرادات (زيادة بنسبة 14%) وإجمالي الأرباح (زيادة بنسبة 5%) وصافي الأرباح (نمو بنسبة 4%).
- تسجيل مبيعات قياسية في المشاريع التطويرية بقيمة 4.0 مليار درهم بنمو نسبيته 53%.
- تحقيق أعلى صافي دخل تشغيلي في تاريخ الشركة من الأصول المدرة للإيرادات المتكررة بقيمة 1.7 مليار درهم، بزيادة نسبتها 6% على أساس سنوي.
- استقرار إجمالي الديون عند مستويات جيدة وفقاً للسياسات المالية المتبعة في وحدتي "إدارة الأصول" و"إدارة المشاريع التطويرية" عند 38.0% و13.3% على التوالي.
- نمو إيرادات المشاريع التطويرية قيد الإنجاز إلى 4.4 مليار درهم، مما سينعكس إيجابياً على الإيرادات المستقبلية للشركة.
- أول إصدار صكوك عام لأجل 10 سنوات لجهة مَصَدرة مقرها أبوظبي.
- أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بواقع 14.5 فلس عن كل سهم، بما يمثل زيادة بنسبة 4% مقارنةً بالعام 2018 (14 فلساً عن كل سهم).

- خطة مستهدفة لتحقيق مبيعات من المشاريع التطويرية بقيمة 4.0 مليارات درهم، استكمالاً لزم نمو الشركة خلال عام 2019.
- استهداف تحقيق صافي دخل تشغيلي بقيمة 1.8 مليار درهم من الأصول المدرة للإيرادات المتكررة، مدفوعاً بالأصول الجديدة خلال عام 2019 وكذلك نمو الأعمال الثانوية التابعة للشركة.
- المحافظة على إجمالي الدين عند مستويات جيدة، تماشياً مع السياسات المالية المتبعة في وحدتي إدارة الأصول وإدارة المشاريع التطويرية.
- توصية توزيعات الأرباح، بناءً على أدائنا الأساسي في وحدتي إدارة الأصول وإدارة المشاريع التطويرية.

- تأسيس قسم معني بالاستدامة يتولى مهمة تطوير ممارسات الاستدامة والالتزام بها وتمكينها عبر كافة أعمال الشركة.
- تعزيز القيمة المحلية المضافة وتوفير ظروف عمل جيدة لفرق العمل.
- تشغيل إدارة معنية باستخدام المشتريات.
- استقرار متوسط معدل الإشغال عند 89% عبر كافة محفظة الأصول العقارية الاستثمارية.
- اعتماد منهجية الأتمتة بالاعتماد على الروبوتات على مستوى العمليات المالية وعمليات الخزينة.
- أتمتة تحفقات العمل لأكثر من ألف مستأجر و300 مقاول على مستوى استصدار تصاريح العمل وخطابات عدم الممانعة، بما يسرع إنجاز اتفاقيات الخدمة ويعزز كفاءة الخدمات المقدمة.
- تنفيذ سلسلة من التحسينات على النموذج التشغيلي ضمن أعمال وأنشطة الشركة.

- تدشين برنامج لإصدار شهادات تعزيز القيمة المحلية المضافة مع توفير ظروف عمل جيدة لفرق العمل.
- الارتقاء بكفاءة عمليات وخدمات الشركة بالاعتماد على منظومة أتمتة العمليات بالاعتماد على الروبوتات عبر كافة أعمال الدار.
- مراجعة وتطوير أكثر من 21 تدفق عمل عبر 19 إدارة، لضمان ترسيخ أسس الأداء والسرعة والكفاءة على مستوى عملياتنا الداخلية.

- إطلاق تطبيق خدمة عملاء الدار مدعوماً ببرنامج الدردشة الآلي "زينة" المزود بتكنولوجيا الذكاء الاصطناعي، حيث يدعم العملاء أثناء عمليات البيع أو التأجير، كما يمكنهم من الوصول إلى محفظة واسعة من الاستثمارات وخدمات ما بعد البيع والرد على الاستفسارات العامة.
- تدشين بوابة للخدمة الذاتية لدعم الأطراف الأخرى من مطوري العقارات وأصحاب الأراضي، إلى جانب أتمتة عمليات خدمات المشاريع التطويرية، بما يضمن تعزيز تجربة العملاء وترسيخ العلاقة المتينة التي تربطنا بهم.
- اعتماد منصة التحليلات Qualtrics بنجاح، بهدف جمع آراء العملاء وتحليلها ورصدها من أجل تحسين تجربتهم بشكل عام، واستخلاص رؤى وبيانات عن تجربتهم وفهم ملاحظاتهم وآرائهم.
- تدشين بوابة متميزة لدعم العملاء تزودهم بكافة الخدمات، حيث توفر أكثر من 80% من الخدمات والحلول المقدمة للأفراد مجتمعات الدار.
- إصدار تقرير الاستدامة 2018 الخاص بشركة الدار، وتحسين أدائها على مستوى الركائز الرئيسية الأربع للاستدامة وهي الموظفين والمجتمع والبيئة والاقتصاد.

- تدشين برنامج ولاء عملاء الدار عبر كافة محفظة أعمالها.
- تنفيذ برنامج مراقبة استهلاك الطاقة على مستوى أعمالنا.
- استخلاص وتحليل الرؤى والمعطيات من العملاء وتوفير خدمات ومنتجات تلبي احتياجاتهم بكفاءة عالية.
- تعزيز منصات تلبية احتياجات/ خدمات العملاء والارتقاء بمستوى كفاءتها.
- تنفيذ برنامج الاستدامة عبر كافة محفظتنا.

- إبرام اتفاقية استراتيجية لتبادل الأراضي مع حكومة أبوظبي، وهو ما مكن الدار من التركيز على الوجهات الرئيسية لا سيما جزيرة السعديات.
- الاستحواذ على الاتحاد بلازا ومركز الاتحاد للطيران.
- تدشين مشروع "سعديات غروف" بقيمة 8 مليارات درهم، بهدف تطوير المشهد العمراني في العاصمة الإماراتية أبوظبي.
- منحت حكومة أبوظبي شركة الدار العقارية مجموعة عقود لتنفيذ مشروعات تطويرية بقيمة 5 مليارات درهم، شملت مشاريع الإسكان الوطني وتطوير البنية التحتية وإنشاء مقر تجاري جديد.
- ارتفع عدد الطلاب في مختلف المدارس التابعة لأكاديميات الدار بواقع ثلاثة أضعاف خلال العامين الماضيين، ليصل إلى 22 ألف طالب وطالبة.
- شهدت شركة "خدمة" (إدارة المرافق) و"بروفيس" (إدارة العقارات) أداءً قوياً ساهم في تعزيز نمو إيرادات وأرباح الشركة.

- توسيع نطاق حضور أعمالنا في المنطقة.
- تنفيذ استراتيجية مبيعات دولية.
- إبرام سلسلة من صفقات الاستحواذ.
- دفع عجلة النمو عبر الشركات والأعمال الثانوية.

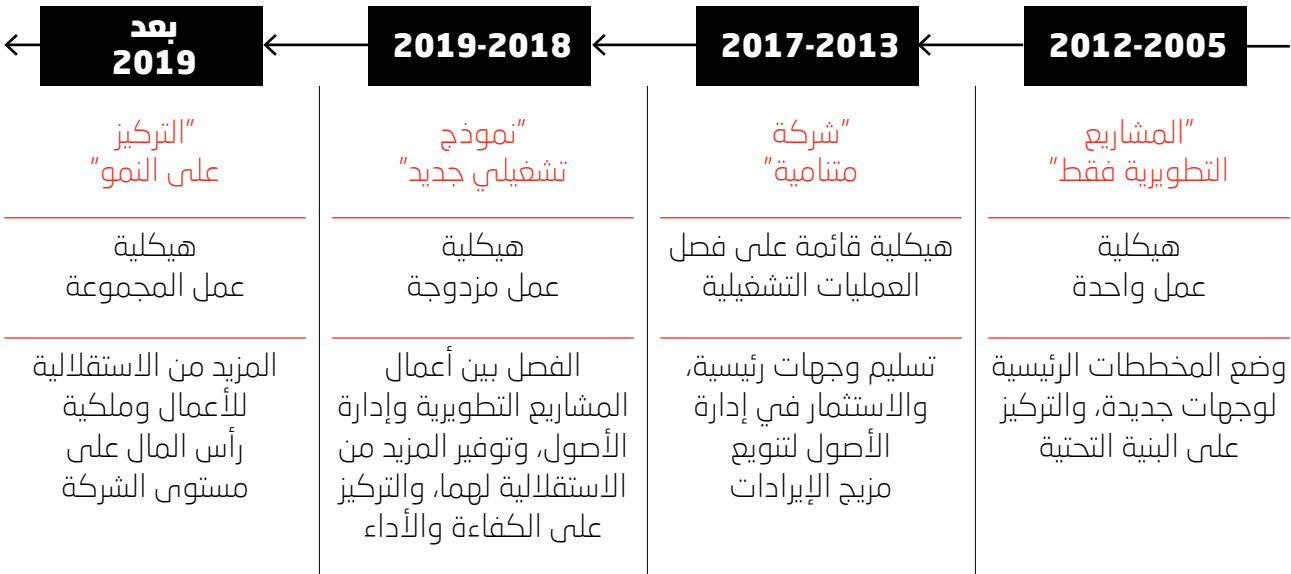
- رقمنة أكثر من 70% من خدمات الموظفين عبر تطبيق الموظفين التابع للشركة.
- تعد الدار أول مطور عقاري في دولة الإمارات يعتمد تطبيق "الهوية الرقمية"، انطلاقاً من رؤيتها المتمثلة في تطوير خدمات عقارية ذكية بالاعتماد على أحدث الحلول التكنولوجية المتطورة.
- إبرام شراكة مع "Hub 71" و"متمدى معهد ماساتشوستس للتكنولوجيا (MIT) لريادة الأعمال" وجامعة الإمارات العربية المتحدة و"تك ستارز"، وخدمات "تم" هيئة أبوظبي الرقمية، ومؤسسة "ستارت إيه دي"، بهدف تسريع عجلة الابتكار ودعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.
- الاستثمار في 12 مشروعاً مبتكراً مقدماً من الموظفين من إجمالي 192 فكرة مطروحة.
- تنفيذ عملية تقييم صارمة لآلية تعاقب الموظفين، بهدف تحديد الكفاءات المحتملة القادرة على شغل المناصب المهمة عبر كافة أقسام الشركة.

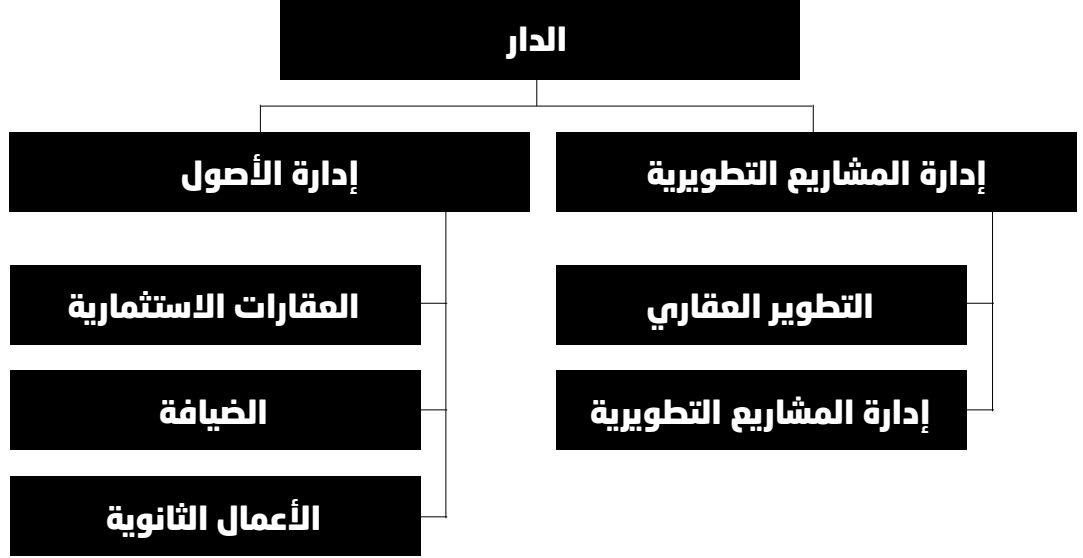
- إبرام شراكات مع صناديق رأس المال الاستثماري المتخصصة في تطوير تكنولوجيا العقارات المبتكرة.
- رقمنة منقنا المخصصة لإدارة المشاريع المبتكرة.
- تنفيذ مخططات إنشائية وتصاميم افتراضية/برنامج نمذجة معلومات المباني للتركيز على تعزيز إمكانات التصميم المدعوم رقمياً وتسليم مشاريعنا التطويرية.
- تدشين منصة قائمة على البيانات الكبيرة والعناصر التحليلية، بهدف توفير رؤى معلوماتية ذكية واتخاذ قرارات مدروسة.
- اعتماد استراتيجية ناجحة من شأنها أن تضمن استمرارية علاقاتنا واتصالنا مع موظفينا والتفاعل معهم والعمل على تطوير قدراتهم والاحتفاظ بالمواهب المتميزة.

# نموذج تشغيلي متنوع

تحولت أعمال الدار العقارية خلال السنوات الخمس عشرة الماضية من المشاريع التطويرية حصراً إلى نموذج تشغيلي متنوع يشمل قطاعي إدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول. ويشكل هذا النموذج نقطة انعطاف مهمة للشركة بتحولها إلى هيكلية عمل المجموعة لمضاعفة فرص النمو محلياً وعالمياً، وتتضمن تحت كل إدارة قطاعات عمل رئيسية عدة تساهم في الارتقاء بأداء الوحدة، وتحسين الأداء المالي للمجموعة.

## تطور النموذج التشغيلي





## إدارة الأصول

### العقارات الاستثمارية

تشمل العقارات الاستثمارية جميع العقارات السكنية والتجارية ومساحات التجزئة التي تملكها شركة الدار. وتساهم إيرادات تأجير هذه الأصول مجتمعة بما يزيد على 80% من صافي الإيرادات التشغيلية لوحدة إدارة الأصول. ويتم تقييم هذه الأصول سنوياً من قبل جهة تقييم مستقلة لضمان قيمتها مع ظروف السوق الراهنة.

### الضيافة

تمتلك شركة الدار محفظة متنوعة من الأصول الفندقية والترفيهية في جميع أرجاء جزيرة ياس، وجهة الترفيه الرائدة في أبوظبي.

### الأعمال الثانوية

تمتلك الدار العقارية العديد من الاستثمارات الاستراتيجية التي تدعم عروض وحدتي أعمالها الرئيسيتين وتعمل بالتوازي معهما. وتشكل وحدات الأعمال الثانوية جزءاً من أعمال إدارة الأصول؛ وتشمل العديد من الشركات الرئيسية العاملة في قطاعات التعليم، وإدارة العقارات، وإدارة المرافق، وتبريد المناطق، والإنشاءات.

يسلط هذا القسم الضوء على أبرز إنجازات وحدتي إدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول.

## إدارة المشاريع التطويرية

### التطوير العقاري

تعد الدار العقارية واحدة من أكبر مالكي الأراضي في إمارة أبوظبي؛ وتركز إدارة المشاريع التطويرية على استثمار مخزون الأراضي الذي تمتلكه الشركة في تطوير مشاريع استراتيجية تدعم نمو المدينة. ويتركز نموذج أعمال الإدارة على المشاريع السكنية للبيع على المخطط، بالإضافة إلى التعاون مع وحدة إدارة الأصول لتحقيق النمو من خلال مشاريع البناء لفرض التأجير.

### إدارة المشاريع

علاوة على تطويرها مخزون الأراضي التابعة لشركة الدار، تتعاون إدارة المشاريع التطويرية مع أطراف ثالثة، وعالياً ما تكون حكومة أبوظبي، لإدارة المشاريع العقارية لصالح الغير، ويشمل ذلك مشاريع البنى التحتية، والإسكان الوطني، والأصول الاستراتيجية مثل المقر الرئيسي الجديد لهيئة المنطقة الإعلامية بأبوظبي twofour54.

# إدارة المشاريع التطويرية

تمحورت أعمال "الدار" منذ تأسيسها حول المشاريع التطويرية، فشيدت على مدار السنوات الخمس عشرة الأخيرة عدداً من أبرز المشاريع والوحدات في إمارة أبوظبي، وتتركز أعمال إدارة المشاريع التطويرية بصورة أساسية على المشاريع السكنية للبيع على المخطط، وإدارة مشاريع الأطراف الثالثة.

## أبرز إنجازات عام 2019

**4 مليارات درهم** قيمة مبيعات المشاريع التطويرية (زيادة نسبتها 53% مقارنةً مع 2018)

الإعلان عن مشروع "سعديات غروف" التطويري متعدد الاستخدامات في المنطقة الثقافية بجزيرة السعديات

ساهمت اتفاقية تبادل الأراضي الاستراتيجية مع حكومة أبوظبي في زيادة تركيز "الدار" على تطوير الوحدات الرئيسية بما في ذلك جزيرة السعديات

**3 مليارات درهم** قيمة عقود البناء التي تمت ترسيتهما خلال العام

بلغت الإيرادات التراكمية **4.4 مليار درهم** حتى 31 ديسمبر 2019، مما يضمن مزيداً من التدفقات النقدية المستقبلية

إطلاق 4 مشاريع تطويرية تضم مجملها **1,506 وحدات**

بيع **83%** من وحدات المشاريع قيد التطوير

ارتفعت إيرادات وإجمالي أرباح إدارة المشاريع التطويرية بنسبة **27%** و**4%** على التوالي

**5 مليارات درهم** قيمة الصفقات التي حصلت عليها الشركة من حكومة أبوظبي في مجالات الإسكان الوطني، وأعمال البنية التحتية، وتطوير المقر الرئيسي الجديد لهيئة المنطقة الإعلامية بأبوظبي twofour54 في جزيرة ياس

## مخزون الأراضي

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

وحتى 31 ديسمبر 2019، اشتمل مخزون الأراضي التابعة للشركة على محفظة متنوعة تضم حوالي 70 مليون متر مربع من الأراضي عبر مراحل مختلفة من التطوير. ويتوزع رصيد الأراضي على جميع أنحاء أبوظبي، ويتنوع بين الوجهات الرئيسية مثل جزيرة ياس وجزيرة الريم وجزيرة السعديات، والمواقع المتميزة في جزيرة أبوظبي وسبخ السديرة.

وأتاح مخزون الأراضي المتنوع لشركة "الدار" توفير طيف واسع من المنتجات السكنية عبر دورة التطوير العقاري. وأطلقت الشركة خلال السنوات الخمس الأخيرة أكثر من 9,000 وحدة سكنية للبيع على المخطط عبر 19 مشروعاً تطويرياً تقضي الشرائح الرئيسية للسوق.

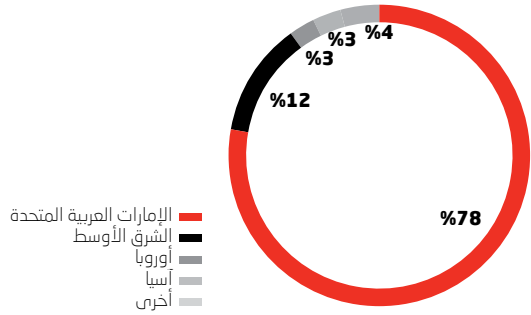
## تطوير الوجهات الاستثنائية

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

واستحوذت "الدار" مؤخراً على وجهات جديدة بما في ذلك أراضٍ في جزيرة السعديات وميناء زايد، الأمر الذي يكرس مكانتها كواحدة من أبرز مطوري الوجهات الرئيسية الرائدة في العالم.

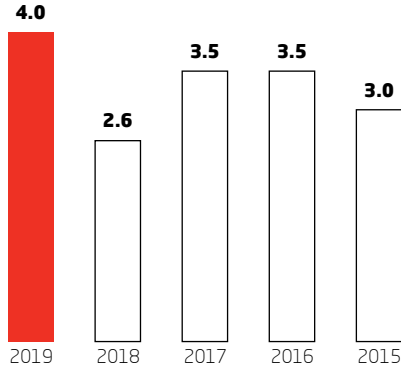
وفضلاً عن تطوير مخزونها من الأراضي، تبنت "الدار" برنامجاً فاعلاً للتعاون مع مطورين آخرين في تطوير الوجهات الرئيسية بما يساهم في توسيع نطاق المنتجات المعروضة للمستخدمين النهائيين والمستثمرين.

## التوزيع الديموجرافي للمشتريين في العام 2019



## مبيعات المشاريع التطويرية

# 4.0 مليار درهم







### جزيرة الريم

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

وتضم المرافق الرئيسية في الجزيرة: مدرسة ريبتون، وجامعة السوربون، وبنوك مول، وأبراج البوابة، وبرج "سكاي تاور" و"من تاور"، وريم سنترال بارك، ويشمل المخطط الرئيسي للمجمع السكني في جزيرة الريم كلاً من "أبراج البوابة"، وأبراج القوس، وبرج "سكاي تاور" و"من تاور". وعقب اكتمال مشروع "شمس ميرا" - وهو أول مشروع سكني للدار المقاربة مخصص لذوي الدخل المتوسط - خلال عام 2019، ستعمل "الدار" على تسليم وحدات أبراج "ذا بريدجز" السكنية.



### شاطئ الراحة

يشكل شاطئ الراحة مزيجاً فريداً من المباني السكنية، والوحدات المكتبية والثقافية والترفيهية، والمرافق الخدمية العامة.

يمتد المشروع على مساحة 5.2 مليون متر مربع من الواجهات البحرية الطبيعية، فضلاً عن موقعه الاستراتيجي على طريق أبوظبي - دبي السريع. ويتضمن المشروع أكثر من 3,000 وحدة سكنية، كما يضم شاطئ الراحة 4 مناطق تطويرية مهمة بتصاميم مختلفة عن بعضها البعض وهي: البندر، والهديل، والمنيرة، والزينة.

تشمل هذه المناطق مشاريع سكنية وأخرى متعددة الاستخدامات، بالإضافة إلى مرافق عصرية متنوعة بما في ذلك نادٍ رياضي حصري، ومتاجر، وأحواض سباحة. ويوفر مشروع شاطئ الراحة أجواءً مميزة للمقيمين والضيوف باختصانه خيارات متنوعة من المطاعم، إضافة إلى العديد من العناصر الطبيعية مثل المساحات الخضراء ونوافير المياه البديعة.



## إدارة المشاريع التطويرية تتم

## التطوير العقاري

تركز أعمال المشاريع التطويرية الرئيسية لشركة الدار على المشاريع السكنية للبيع على المخطط من خلال تفعيل مخزون الأراضي المتنوع التابع للشركة. وتمتلك الشركة نحو 7 آلاف وحدة سكنية قيد التطوير تم بيع 83% منها حتى تاريخ 31 ديسمبر 2019.

أطلقت "الدار" خلال عام 2019 أربعة مشاريع تطويرية جديدة هي: "الريمان"، و"الريمان 2"، و"ليا"، و"السعديات ريزيرف". وتركز هذه المشاريع بشكل رئيسي على توفير قطع أرض مجهزة بالبنية التحتية لتطوير الفلل السكنية. ولاققت هذه المشاريع الأربعة إقبالا كبيرا في السوق، وساهمت بنسبة كبيرة في مبيعات المشاريع التطويرية التي وصلت إلى 4 مليارات درهم خلال عام 2019.

وفي أواخر نوفمبر الماضي، أعلنت "الدار" عن مشروع "السعديات غروف" متعدد الاستخدامات في المنطقة الثقافية بجزيرة السعديات، والذي سيربط المتاحف الثلاثة مع بعضها البعض بعد اكتماله. ومن المقرر إطلاق المشروع بحلول النصف الثاني من عام 2020.

وفي إطار اتفاقية تبادل الأراضي مع حكومة أبوظبي، استبدلت شركة الدار أراضٍ في شاطئ الراحة مقابل قطع أراضي مجهزة بالبنية التحتية في جزيرة السعديات. ورغم أن منطقة شاطئ الراحة لم تعد تشكل وجهة تطويرية نشطة ضمن محفظة "الدار"، إلا أنها لعبت دوراً مهماً في ما وصلت إليه الشركة اليوم.

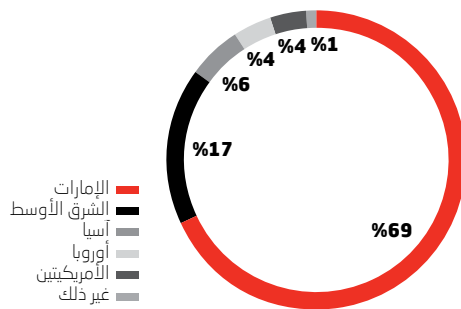
نسبة بيع الوحدات للمشتريين لأول مرة خلال العام 2019

**76%**

إجمالي الوحدات المباعة قيد التطوير

**5,388**

جنسيات المشتريين



إجمالي قيمة المبيعات (مليون درهم)

**13,910**

إجمالي الوحدات المعروضة

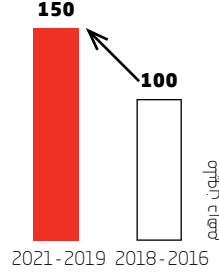
**6,509**

الوحدات المباعة قيد التطوير

**83%**

**ارتفاع توقعات نمو إجمالي الأرباح على مستوى إدارة المشاريع التطويرية للأطراف الأخرى**

**%50+**



**إدارة المشاريع**

إلى جانب تطوير مخزون الأراضي التي تمتلكها الدار العقارية عبر مشاريع البيع على المخطط وتطوير أصول التأجير من خلال وحدة إدارة الأصول، تتعاون الدار العقارية مع أطراف ثالثة في تقديم عطاءات لإدارة مشاريع ضخمة لصالح الغير بالاستفادة من قدراتها التطويرية وخبراتها الشرائية الفريدة من نوعها في المنطقة.

حصلت الدار خلال عام 2019 على عقود لإدارة 3 مشاريع ضخمة تبلغ قيمتها خمسة مليارات درهم إماراتي، وتشمل تطوير مخطط إسكان وطني في منطقة الفلاح، ومنطقة حرة إعلامية وترفيهية جديدة في جزيرة ياس لتكون المقر الرئيسي لـ TwoFour54، وأعمال البنية التحتية المتبقية في جزيرة السعديات. ويستند أول مشروعين إلى عقود أسعار ثابتة تتولى فيها "الدار" تحديد كامل الإيرادات والتكاليف المرتبطة للمشروع، بينما تدير الشركة مشروع البنية التحتية على أساس الرسوم فقط.



**الفلاح**

النوع	مشروع إسكان وطني
الأرض	منطقة غير استثمارية
الموقع	الفلاح



**TWOFOUR54**

النوع	منطقة حرة إعلامية
الأرض	منطقة استثمارية
الموقع	جزيرة ياس



**البنية التحتية في جزيرة السعديات**

النوع	أعمال البنية التحتية
الأرض	منطقة استثمارية
الموقع	جزيرة السعديات

## المشاريع التطويرية

تلتزم شركة الدار العقارية، باعتبارها مطوراً رائداً للوجهات الرئيسية، بترجمة أهداف رؤية هذه الجهات البارزة وتطويرها بالاستعانة بمطورين آخرين لدعم جهودها في إنجاز هذه الرؤية وتقليل المخاطر على الأجل الطويل وتقديم مجموعة واسعة من الأصول والمنتجات التي تلبى تطلعات العملاء والمستثمرين على حد سواء.

### وست ياس

النوع: مشروع للفلل المطورة  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات المباعة: 1,017  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 91%



### جزيرة ناريل

النوع: أراضي مخصصة للفلل  
الأرض: منطقة غير استثمارية  
الموقع: جزيرة ناريل  
الوحدات المباعة: 161  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 50%



### أنسام

النوع: شقق سكنية فخمة  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات المباعة: 547  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 96%



## تم التسليم

### ميرا

النوع: شقق سكنية  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة الريم  
الوحدات المباعة: 408  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 94%



### المريف

النوع: أراضي مخصصة للفلل  
الأرض: منطقة غير استثمارية  
الموقع: مدينة خليفة  
الوحدات المباعة: 281  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 96%



### هديل

النوع: شقق سكنية فخمة  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: شاطئ الراحة  
الوحدات المباعة: 233  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 98%



## مايان

النوع: شقق سكنية فخمة  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات المباعة: 512  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 82%



## جواهر

النوع: مشروع للفلل  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة السمديات  
الوحدات المباعة: 83  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 88%



موعد التسليم المقرر: 2020

جاري التسليم

## ياس إيكز

النوع: مشروع للمنازل والفلل  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات المباعة: 652  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 93%



## ممشى

النوع: شقق سكنية على شاطئ البحر  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة السمديات  
الوحدات المباعة: 461  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 45%



## المشاريع التطويرية قيد التنفيذ تتمة

## الفدير

النوع: أراضي سكنية  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: سيح السدرة  
الوحدات المباعة: 707  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 60%



## ذا بردج

النوع: شقق سكنية لشريحة الدخل المتوسط  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة الريم  
الوحدات المباعة: 636  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 97%



موعد التسليم المقرر: 2021

موعد التسليم المقرر: 21/2020

## رفلكشن

النوع: شقق سكنية لشريحة الدخل المتوسط  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة الريم  
الوحدات المباعة: 192  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 79%



## وترز أج

النوع: شقق سكنية لشريحة الدخل المتوسط  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات المباعة: 1,236  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 96%



## سمديات ريزيرف

النوع: أراضي سكنية  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة السمديات  
الوحدات المباعة: 223  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 49%



## الريمان

النوع: أراضي سكنية لشريحة الدخل المتوسط  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: الشامخة  
الوحدات المباعة: 1,012  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 90%



## موعد التسليم المقرر: 2021

## ليا

النوع: أراضي سكنية  
الأرض: منطقة استثمارية  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات المباعة: 238  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 87%



## الريمان 2

النوع: شقق سكنية لشريحة الدخل المتوسط  
الأرض: منطقة غير استثمارية  
الموقع: الشامخة  
الوحدات المباعة: 557  
نسبة المبيع في تاريخ 31 ديسمبر 2019: 85%



# إدارة الأصول

تركز وحدة إدارة الأصول في الدار العقارية على محفظة متنوعة من الأصول مدعومة بعدد من الأعمال الثانوية الرئيسية لدعم خدمات شركة الدار بشكل عام.

وفي عام 2018، حولت "الدار" أصول العقارات السكنية المخصصة للإيجار إلى شركة تابعة ومملوكة لها بالكامل تحت اسم "الدار للاستثمار". وكان الهدف من هذه الشركة إنشاء منصة للتملك العقاري تكون الأكثر كفاءة على مستوى المنطقة.

وسرعان ما حققت الشركة الجديدة تصنيفاً ائتمانياً مستقلاً من الدرجة (Baa1)، والذي يعتبر أعلى درجة واحدة من التصنيف الائتماني للشركة الأم نفسها "الدار العقارية" (Baa2)، وأعلى تصنيف ائتماني يُمنح لشركة غير حكومية في المنطقة. وهذا ما يعود بفائدة كبيرة على شركة الدار كونه يمنحها القدرة على رفع سقف الديون طويلة الأجل وتكلفة أقل بالمقارنة مع منظومة الديون التقليدية لشركة الدار.

عدد الأصول موزعة على 4 قطاعات

## 79

صافي الدخل التشغيلي

## 6%

1.7 مليار درهم إماراتي

ارتفاع قيمة الإيرادات المتكررة

## 7%

3.4 مليار درهم إماراتي



## لمحة عامة عن وحدة إدارة أصول "الدار"

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

# 4.7 سنوات

إجمالي قيمة الأصول (درهم)

# 18.5 مليار

معدل الإشغال عبر محافظة الضيافة

# 75%

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)

# 2.1 مليون

نسبة القرض إلى القيمة لإجمالي الدين

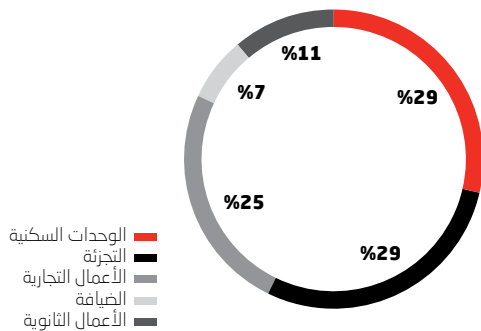
# 38%

معدل الإشغال عبر محافظة العقارات الاستثمارية

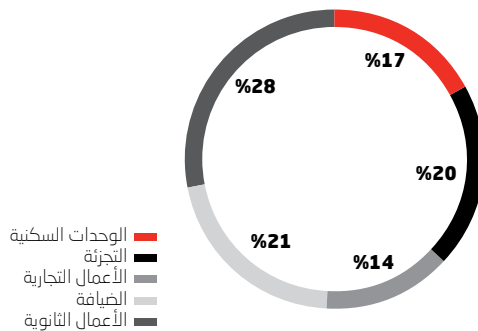
# 89%



صافي الدخل التشغيلي للسنة المالية 2019 - حسب القطاع



إيرادات السنة المالية 2019 - حسب القطاع



المراجعة التشغيلية (تتمة)

## إدارة الأصول تتمة

## الأصول السكنية

أبرز الإنجازات

المتوسط المرّجّح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

6.1 سنة

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)

829,282

هوامش إجمالي الربح

%85

تراجع معدلات نمو المثل بالمثل للإيجارات بنسبة

%5

معدل الإشغال

%88

عقود الإيجار الشاملة لمجموعة من الوحدات السكنية على المدى الطويل

%49

بيع "برج المرجان"

في الربع الثاني من عام 2019

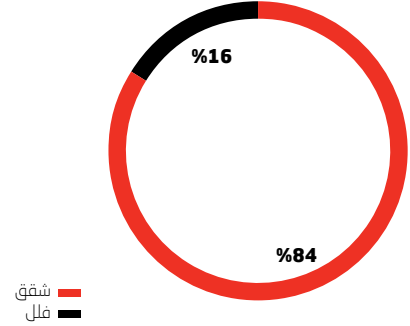
الاستحواذ على أصول "الاتحاد"

في الربع الثاني من عام 2019

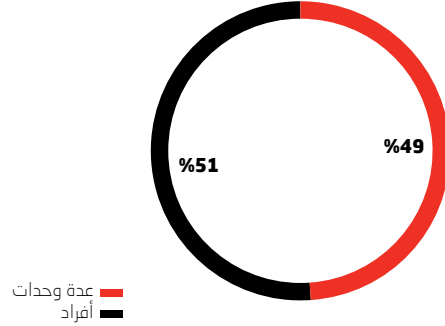


## تحليل الأصول السكنية

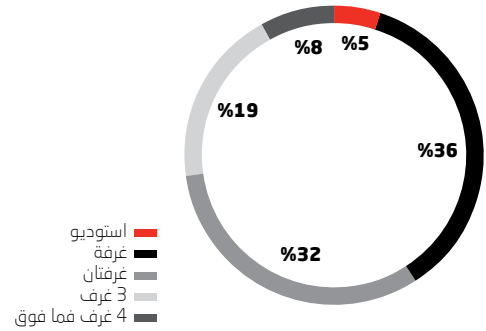
### الأصول السكنية - حسب نمط الوحدة



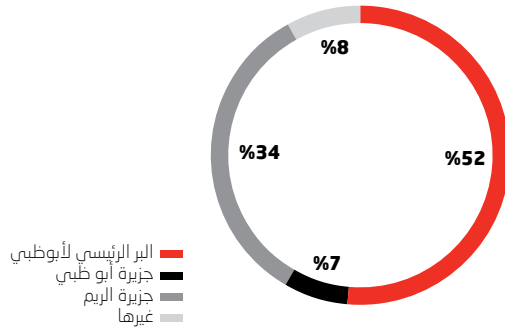
### الأصول السكنية - حسب نمط الإيجار



### الأصول السكنية - توزيع الوحدات



### الأصول السكنية - حسب الموقع



### أبرز المستأجرين

المستأجر	نسبة الإيجار
مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي	10-15%
ديفانس كونسلي انترناشيونال سيرفس أي اسيسانز	10-15%
دائرة التعليم والمعرفة	أقل من 5%
أكاديميات الدار	أقل من 5%
مدارس أدنوك	أقل من 5%

### شروط ومدة إيجار الوحدات السكنية

بلغ المتوسط المرحب للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 6.1 سنة حتى 31 ديسمبر 2019. ويعزى هذا إلى كون 49% من الوحدات السكنية مستأجرة وفق عقود الإيجار الشاملة لمجموعة من الوحدات السكنية على المدى الطويل. وتطبق شروط الإيجار على المستأجرين الأفراد على شكل عقود إيجار مدتها 12 شهراً. أما بالنسبة للمستأجرين لمجموعة وحدات، تتراوح مدة الإيجارات بين 3 و30 عاماً.

تضم محافظة إدارة الأصول السكنية 5,620 وحدة سكنية موزعة على 12 مشروعاً تطويرياً عالي الجودة يضم مجموعة من المرافق والخدمات الممتازة. وتقع جميع هذه الوحدات السكنية ضمن أبوظبي.

وشهدت المحافظة نمواً ملحوظاً خلال السنوات الخمس الماضية مع استكمال وتسليم مشروعين سكنيين كبيرين في عام 2014، وهما "الريانة" و"أبراج البوابة"، والتي أضافت نحو 3,000 وحدة سكنية إلى محافظة أصول الشركة. وزاد هذا العدد في عام 2019 من خلال الاستحواذ على "الاتحاد بلازا" الذي يضم 789 وحدة سكنية، والتي عوضتها جزئياً مبيعات "برج المرجان". واليوم، تستحوذ محافظة وحدتنا السكنية على اهتمام شريحة سكنية واسعة، حيث تضم باقة كبيرة من الوحدات السكنية عالية الجودة والتي تتنوع من شقق الاستوديو إلى الفلل الكبيرة التي تضم 4 غرف فما فوق.

وحتى 31 ديسمبر 2019، كان مشروعاً "ذا برджерز" و"وترز أجي" لا يزالان قيد التطوير ومن المتوقع أن يحفرنا من نمو محافظة أصول الشركة ويضيفاً أكثر من 1,110 وحدة سكنية إليها. ويركز المشروعان على قطاع الإسكان المتوسط وتوفير عقارات للإيجار بجودة عالية، مع زيادة العقارات المتنوعة المتاحة في جزيرة ياس و جزيرة الريم.

المراجعة التشغيلية (تتمة)

## إدارة الأصول تتمة

## أصول التجزئة

أبرز الإنجازات

المتوسط المرّجّح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

3.7 سنوات

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)

485,060

هوامش إجمالي الربح

70%

تراجع معدلات نمو المثل بالمثل للإيجارات بنسبة

9%

معدل الإشغال التجاري

89%

مقدار المساحة المضافة إلى إجمالي المساحة القابلة للتأجير نتيجة افتتاح مشروع توسعة "الجيبي مول" في الربع الثاني من عام 2019 (متر مربع)

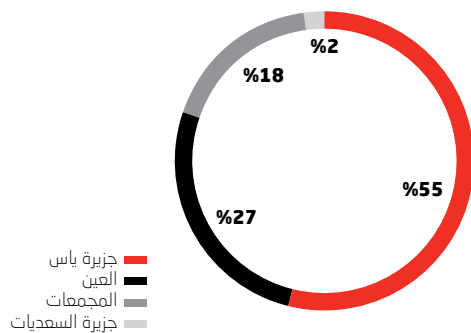
30,000

مقدار المساحة المضافة بواسطة "الاتحاد بلازا" إلى إجمالي المساحة القابلة للتأجير في محفظة الشركة (متر مربع)

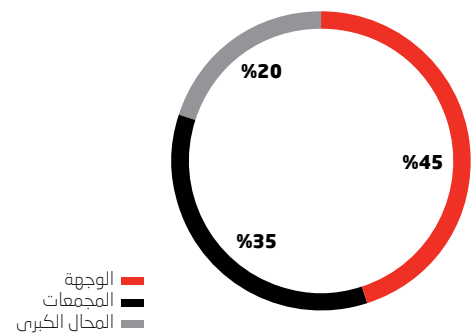
8,000

تحليل أصول التجزئة

أصول التجزئة - حسب الموقع

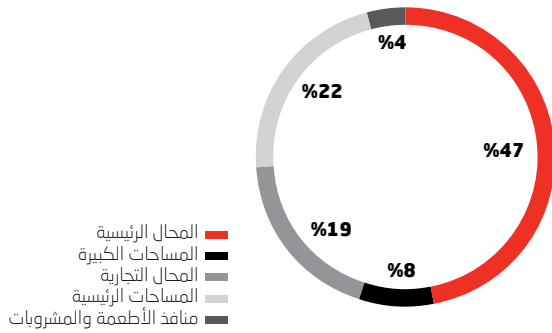


أصول التجزئة - حسب النوع





### أصول التجزئة - حسب المستأجرين



### شروط ومدة إيجار مساحات التجزئة

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 3.7 سنة حتى 31 ديسمبر 2019، وتتراوح فترات الإيجار للمحال التجارية والمستأجرين الرئيسيين عادةً بين (3-5 سنوات) و(7-10 سنوات)، على التوالي.

### أبرز 5 مستأجرين لأصول التجزئة

المستأجر	نسبة الإيجار
شركة دارين العالمية ذ.م.م.	10-15%
مجموعة لاندمارك للتجزئة	أقل من 5%
شركة حمد ومحمد الفطيم	أقل من 5%
شركة المشاريع المتضامنة (ذ.م.م.)	أقل من 5%
فوكم ذ.م.م. (Fucom)	أقل من 5%

تشمل محفظة أصول التجزئة 485,060 متراً مربعاً من المساحات الإيجارية في 32 من أصولنا في أبوظبي والعين.

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

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

وفي الربع الأول من عام 2019، نفذنا مشروع توسعة وتجديد "الجيمي مول" بقيمة 400 مليون درهم إماراتي، مما أضاف مساحة إيجارية قدرها 30,000 متر مربع إلى هذا "الجيمي مول".

### ياس مول

يعد "ياس مول" أكبر الأصول في محفظة إدارة الأصول ومساحات التجزئة، ويقع في وسط جزيرة ياس بالقرب من أبرز المعالم الترفيهية في الجزيرة، مثل "عالم فيراري أبوظبي" و"عالم وارنر براذرز أبوظبي".

وتم افتتاح "ياس مول" في نوفمبر 2014، فكان إضافة مهمة لقطاع التجزئة في أبوظبي الذي لم يشهد تطوراً مماثلاً في السنوات القليلة الماضية. وقد أكمل "ياس مول" 6 سنوات تشغيلية وبلغ معدل الإشغال فيه 88% حتى 31 ديسمبر 2019.

المراجعة التشغيلية (تتمة)

## إدارة الأصول تتمة

## الأصول التجارية

أبرز الإنجازات

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

4.8 سنوات

إجمالي المساحة القابلة للتأجير في 15 من أصولنا (متر مربع)

318,074

هوامش إجمالي الربح

%89

تراجع معدلات نمو المثل بالمثل للإيجارات بنسبة

%3

معدل الإشغال

%92

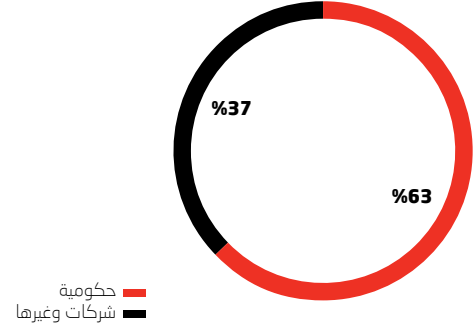
عقود الإيجار مع حكومة أبوظبي والمؤسسات المرتبطة بالحكومة

%63

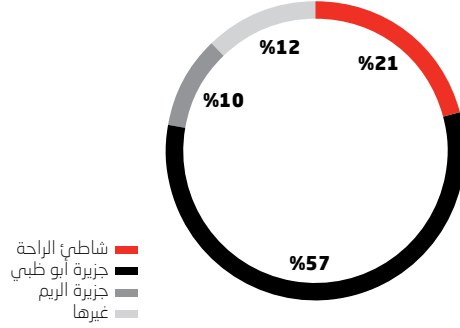


## تحليل الأصول التجارية

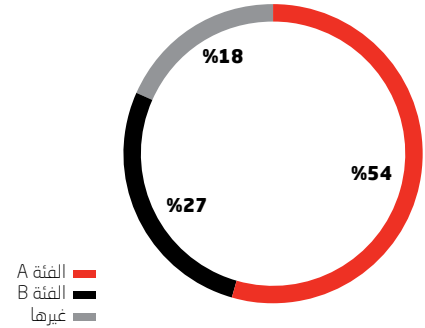
### الأصول التجارية - حسب المستأجرين



### الأصول التجارية - حسب الموقع



### الأصول التجارية - حسب الفئة



مقدار المساحة الإيجارية المضافة بواسطة "مركز الاتحاد للطيران" إلى محفظة الشركة في الربع الثاني من عام 2019 أكثر من (بالمتر المربع)

# 18,000

### أبرز 5 مستأجرين للأصول التجارية

المستأجر	نسبة الإيجار
دائرة التنمية الاقتصادية	15-20%
الشركة الوطنية للتأمين الصحي	5-10%
شركة مبادلة للتنمية	5-10%
دائرة التخطيط العمراني والبلديات	5-10%
الاتحاد للطيران	أقل من 5%

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

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

وتشمل أحدث الإضافات إلى محفظتنا "مركز الاتحاد للطيران" في الربع الثاني من عام 2019، والاستحواذ على "البرج الدولي" في عام 2017 والذي وفر مساحات إيجارية قدرها 39,000 متر مربع.

### شروط ومدة إيجار المساحات المكتبية

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 4.8 سنوات حتى 31 ديسمبر 2019. ويعزى هذا إلى كون 63% من المساحات التجارية مؤجرة وفق عقود طويلة الأجل للحكومات والمؤسسات المرتبطة بالحكومة. وتتراوح فترات الإيجار للمساحات الكبيرة والصغيرة عادةً بين (3 - 5 سنوات) و(5 - 10 سنوات)، على التوالي.

المراجعة التشغيلية (تتمة)

## إدارة الأصول تتممة

## أصول الضيافة

أبرز الإنجازات

عدد الأصول الترفيهية المجانية التي تشتمل على ملاعب جولف وناج شاطئي

4

إجمالي المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)

436,313

هوامش إجمالي الربح

%18

نمو المثل بالمثل لمتوسط المعدل اليومي بنسبة

%5

معدل الإشغال لعام 2019

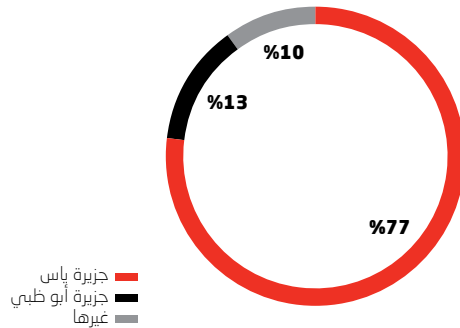
%75

نسبة المفاتيح الفندقية الواقعة على جزيرة ياس

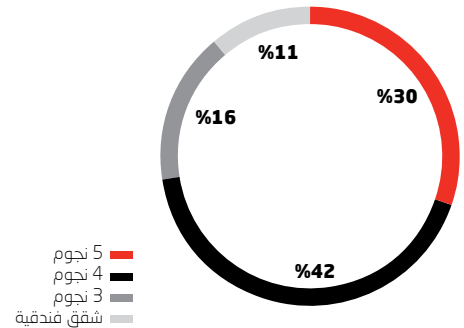
%70

## تحليل أصول الضيافة

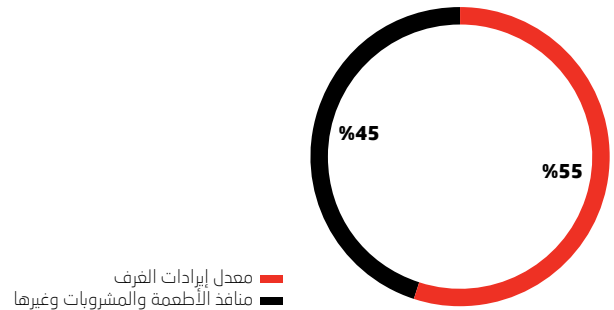
الفنادق - حسب الموقع



الفنادق - حسب الفئة



توزيع إيرادات أصول الضيافة





تتولى إدارة العمليات اليومية لخمسة من أصولها، أما الأصول الخمسة الباقية من الفنادق والشقق الفندقية والتي تتمركز جميعها في سلسلة "ياس بلازا" على جزيرة ياس، فيتم تشغيلها وفق نموذج الامتياز عبر اتفاقيات الامتياز، حيث خصصت "الدار" منصة للإدارة الفندقية تضم مجموعة من الخبراء المتخصصين للإشراف على هذه الأصول.

#### شروط ومدة الإيجارات الفندقية

تتفق "الدار" مع مشغلي أو شركات إدارة الفنادق مبدأياً على مدة قدرها 15 - 20 عاماً، قابلة للتديد إما تلقائياً أو باختيار الشركة أو المشغل، مع مراعاة فترة الإنتهاء.

تضم محفظة الفنادق 2,930 مفتاحاً في 11 فندقاً وشقق فندقية في إمارة أبوظبي، تضم المحفظة فنادق من فئات 3 و4 و5 نجوم بالإضافة إلى الشقق الفندقية.

يقع نحو 77% من المفاتيح الفندقية في جزيرة ياس، وتركز استراتيجيتنا على إضافة طابع حيوي على الجزيرة عبر الفعاليات والأنشطة الترويجية، وتعمل "الدار" مع الجهات المعنية لتحقيق أهداف هذه الاستراتيجية.

وتقوم "الدار" العقارية" بتوظيف جهات عالمية متخصصة بتشغيل الفنادق من خلال اتفاقيات إدارة الفنادق لكي



## إدارة الأصول تتم

## الأعمال الثانوية

إلى جانب الأعمال الرئيسية لوحدة إدارة أصول في مجال التملك العقاري، تمتلك شركة الدار باقة من الأعمال الثانوية الاستراتيجية. وتستكمل هذه الأعمال خدمات "الدار" الرئيسية، كما تضيف قيمة مجزية إلى المجموعة.

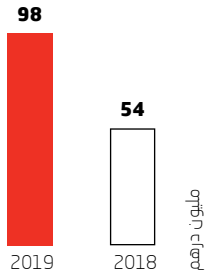
## التعليم

"أكاديميات الدار" هي شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة "الدار"، وتعتبر المشغل والمزود الرائد للتعليم الخاص في أبوظبي مع أضخم شبكة من المدارس التي تتبنى مناهج اللغة الإنجليزية واليكالوريا الدولية (IB) والمناهج الأمريكية المعتمدة في دولة الإمارات. كما تعد أكاديميات الدار مؤسسة مرخصة من قبل "دائرة التعليم والمعرفة" في أبوظبي، والعديد من مدارسها حاصل على تصنيف "متميز" والباقي "جيد جداً" مع توفيرها مزايًا استثنائية. فضلاً عن توسع نطاق مدارسها، أصبحت أكاديميات الدار مؤخراً المجموعة الأكاديمية الوحيدة في المنطقة التي تتبنى نموذج المدارس المستقلة ضمن أبوظبي. وإلى جانب "مدرسة الريانة" تولت أكاديميات الدار إدارة 5 مدارس مستقلة جديدة خلال العام الدراسي 2019 - 2020 ضمن إطار إدارتها لمدارس "أدنوك" والتي بدأت منذ عام 2017.

وفي المجممل، ارتفعت عدد الطلاب خلال العامين الماضيين بواقع 3 أضعاف لتتجاوز 22 ألف طالب وطالبة، مما حفز نمو الإيرادات.

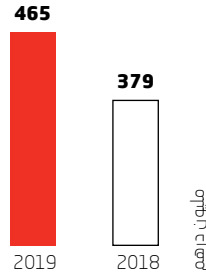
ارتفاع إجمالي الأرباح للسنة المالية 2019 بنسبة أكثر من

**%80**



ارتفاع الإيرادات للسنة المالية 2019 بنسبة أكثر من

**%23**





### إدارة العقارات والمرافق

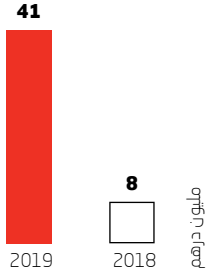
نجحت الدار العقارية خلال العقد الماضي في تطوير شركة إدارة العقارات والمرافق الرائدة "خدمة" لدعم إدارة الأصول التشغيلية ضمن محفظة أصولها.

وفي عام 2018، قامت "الدار" بتحويل شركة إدارة العقارات والمرافق ("خدمة" سابقاً)، إلى شركة لإدارة العقارات "بروفيس" وشركة لإدارة المرافق (تحت الاسم نفسه "خدمة"). وجاء ذلك بعد استحواذ الشركة على حصة أقلية نسبتها 40% من الأسهم بهدف إمتلاك وإدارة هذين الاستثمارين الاستراتيجيين بالكامل لتصل نسبة التملك إلى 100%.

ورغم أن "بروفيس" و"خدمة" تتم إدارتهما بشكل مستقل من قبل الدار العقارية، إلا أنهما يلعبان دوراً كبيراً في أعمال إدارة الأصول، وتتركز "بروفيس" بشكل خاص على خدمات المبيعات والتأجير وإدارة العقارات والاستشارات، في حين تختص "خدمة" بتوفير حلول إدارة المرافق المحلية والتجارية ومرافق التجربة.

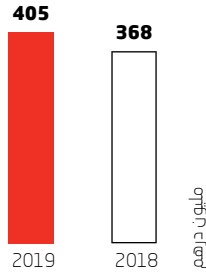
### ارتفاع إجمالي الأرباح للسنة المالية 2019 بنسبة أكثر من

**%80**



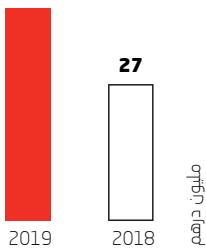
### ارتفاع الإيرادات للسنة المالية 2019 بنسبة أكثر من

**%10**



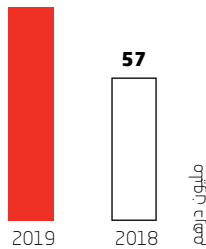
### ارتفاع إجمالي الأرباح للسنة المالية 2019 بنسبة أكثر من

**%54**



### ارتفاع الإيرادات للسنة المالية 2019 بنسبة أكثر من

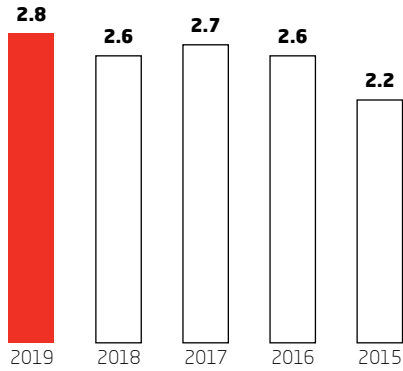
**%48**



### تبريد المناطق

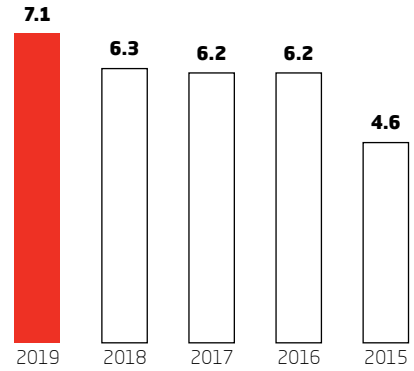
تمتلك "الدار" محطتين لتبريد المناطق في جزيرة السعديات بأبوظبي تقدمان خدماتهما لعدد من الفنادق، بالإضافة إلى جامعة نيويورك أبوظبي، ومتحف "اللوفر أبوظبي"، وغيرها من الأصول. وقد تم الاستحواذ على هاتين المحطتين في إطار الاستحواذ على أصول "شركة التطوير والاستثمار السياحي" عام 2018، حيث توفران إيرادات مستقرة وتشهدان نمواً مضطرباً على المدى المتوسط مدفوعاً بمتطلبات الأصول الرئيسية الجديدة على جزيرة السعديات.

# مقياسي نجاحنا



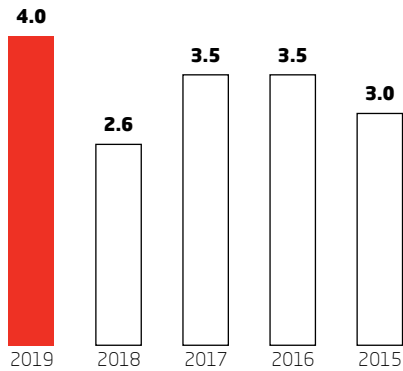
إجمالي الأرباح (درهم)

**2.8 مليار**  
(2.6:2018 مليار درهم)



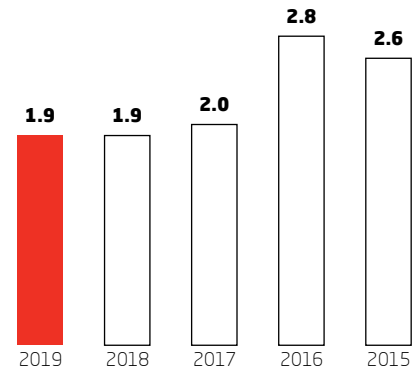
الإيرادات (درهم)

**7.1 مليار**  
(6.3:2018 مليار درهم)



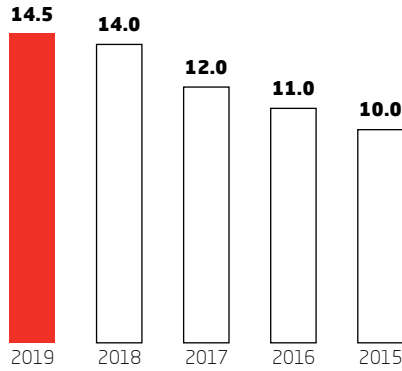
مبيعات المشاريع التطويرية (درهم)

**4.0 مليار**  
(2.6:2018 مليار درهم)



صافي الأرباح (درهم)

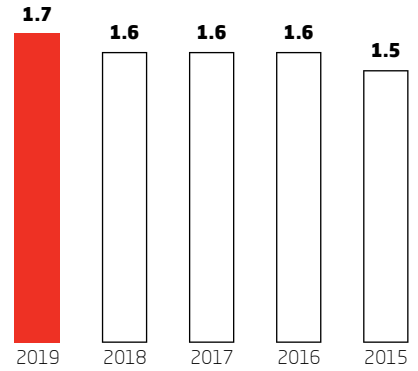
**1.9 مليار**  
(1.9:2018 مليار درهم)



توزيعات الأرباح لكل سهم (فلس)

# 14.5

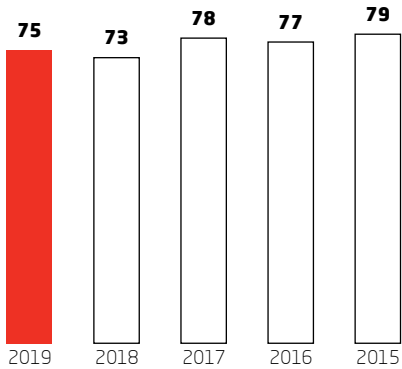
(14:2018 فلس)



صافي الإيرادات التشغيلية المتكررة لإدارة الأصول (درهم)

# 1.7 مليار

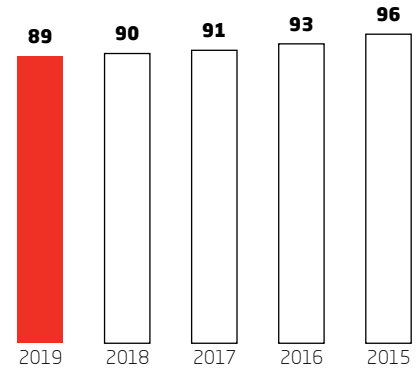
(1.6:2018 مليار درهم)



نسبة الإشغال الفندقية (%)

# %75

(%73:2018)



نسبة الإشغال في العقارات الاستثمارية (%)

# %89

(%90:2018)



حققت شركة الدار العقارية أداءً مالياً قوياً خلال عام 2019 وأحرزت تقدماً لافتاً في مجموعة من المبادرات الاستراتيجية الرامية إلى تحقيق المزيد من النمو لعام 2020 والفترة المقبلة.

التي تم إطلاقها حديثاً رؤية حول الإيرادات المستقبلية على مدار السنوات القادمة. وبالإضافة إلى المبيعات التي تشكل محفز الدخل الأساسي، تعتمد الدار كذلك على إيرادات الرسوم من إدارة المشاريع التطويرية للجهات الخارجية إلى جانب مبيعات الأراضي وبيع المخزون المتبقي من الوحدات المكتملة. وبلغ إجمالي الإيرادات المستقبلية من المشاريع التطويرية قيد الإنجاز 4.4 مليار درهم في 31 ديسمبر 2019 أي ما يعادل زيادة قدرها 5% مقارنة بالعام الماضي.

وسجلت الدار نمواً في الإيرادات بنسبة 17% وزيادة قوية في الربح الإجمالي وصافي الدخل، بنسبة 5% و4% على التوالي.

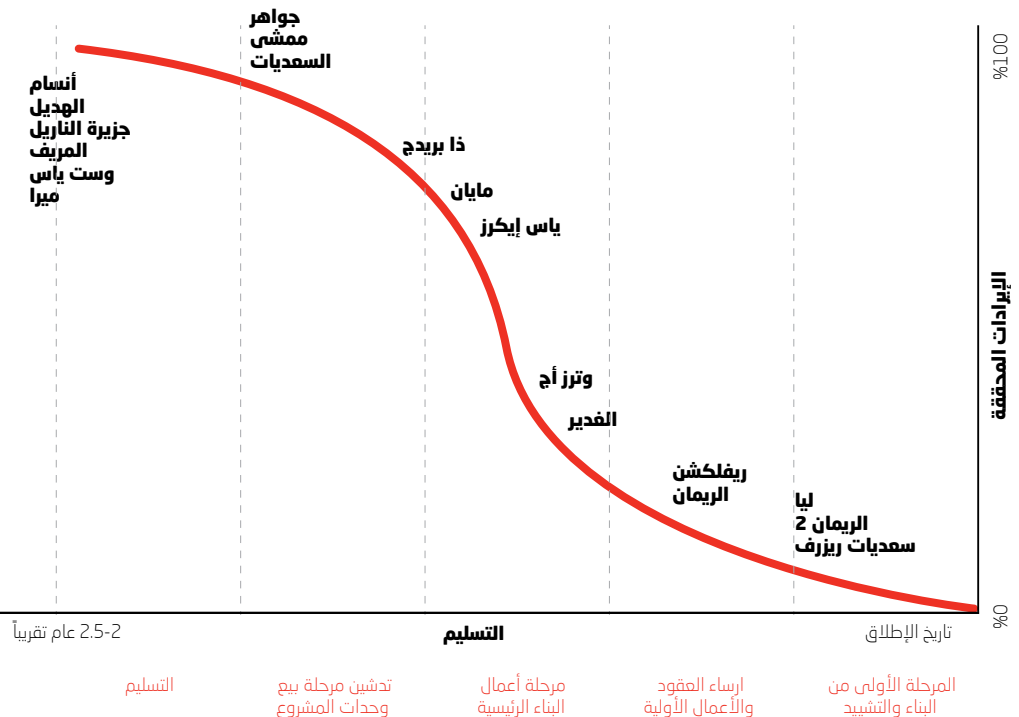
وتتجه الشركة نموذج أعمال واضحاً يتألف من منصتين رئيسيتين متكاملتين، هما إدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول. وعلى مدار عدة سنوات، ارتقت الشركة بشكل تدريجي بممارسات الإفصاح وسياساتها وإرشاداتها لتسليط الضوء على تميز أداء هذه الأعمال.

وتستمر وتيرة الأداء الإيجابي في إدارة المشاريع التطويرية، حيث تخطت أرباحها الإجمالية عام 2019 وللسنة الرابعة على التوالي المليار درهم. وتعتمد شركة الدار العقارية على مجموعتها المتنوعة من المشاريع التطويرية التي لا تزال في مراحل مختلفة من عملية الإنشاء مما يعزز إمكانية تقدير إيرادات إدارة المشاريع التطويرية من المبيعات على الخارطة على امتداد مراحل المشروع، حيث توفر المشاريع التطويرية

تخطت الأرباح الإجمالية للسنة الرابعة على التوالي عتبة المليار درهم

## مليار درهم

### إيرادات إدارة المشاريع التطويرية بناءً على إنجاز المشاريع



### إدارة المشاريع التطويرية

اقرأ المزيد على الصفحة 28.

وبسهم نشاط المشاريع الرئيسية في نسبة مرتفعة من الأرباح الناتجة عن أعمال إدارة المشاريع التطويرية، بالإضافة إلى إدارة الامتياز التجاري والتي توظف قدرات وخبرات التطوير والمشتريات التي تتمتع بها شركة الدار لتوفير خدمات لجهات خارجية مقابل رسوم إدارة ثابتة أو وفق أسعار ثابتة.

وفي عام 2019 حصلت الدار على عقود من حكومة أبوظبي بقيمة 5 مليارات درهم لتنفيذ مشاريع تطوير البنية التحتية والإسكان وتطوير منطقة تجارية حرة في جزيرة ياس. وشكلت هذه العقود شهادة على القدرات المميزة والإمكانات الرائدة لشركة الدار العقارية وأدت كذلك إلى زيادة الأرباح المستهدفة الخاصة بهذه الفئة وحدها إلى 150 مليون درهم سنوياً مقارنة مع 100 مليون درهم العام الماضي.

**زيادة بنسبة 50% في تقدير الأرباح المستهدفة لقطاع تطوير المشاريع إلى 150 مليون درهم سنوياً خلال الفترة من 2019 إلى 2022**

# 50%

**بلغت مبيعات المشاريع التطويرية 4.4 مليار درهم في 31 ديسمبر 2019**

# 4.4 مليار درهم

وسجلت الدار العقارية مبيعات قياسية من مشاريعها التطويرية خلال عام 2019 مع نمو بنسبة 53% مقارنة مع 2018 لتصل إلى 4.0 مليار درهم إماراتي. ويعزى ذلك إلى إطلاق ناجح لأربعة مشاريع جديدة، واستراتيجية البيع الاستباقية للمخزون الحالي من المشاريع التي لا تزال قيد الإنشاء وتلك التي شارفت على التسليم ومثال على ذلك عرض "العشرة الأفضل" الاستثنائي.

وشكلت عملية الاستحواذ الاستراتيجي على أصول شركة التطوير والاستثمار السياحي في أبوظبي، بما في ذلك مجموعة من الأراضي في جزيرة السعديات والعديد من المشاريع التي لا تزال قيد الإنشاء، رافداً مهماً لأداء المشاريع التطويرية خلال 2019 حيث حققنا تقدماً لافتاً في هذه المشاريع الرئيسية وصولاً إلى مرحلة التسليم وأطلقنا مشروع سعديات ريزيرف.

**"حقّق عرض العشرة الأفضل الذي استمر لعشرة أيام مبيعات بقيمة نصف مليار درهم تقريباً خلال الربع الرابع من 2019."**

وتضم مشاريعنا التي لا تزال قيد الإنشاء حالياً أكثر من 6,500 وحدة سكنية تم بيع 83% منها، وعلى مدار العامين الماضيين، انتقلنا من مرحلة إطلاق المشاريع الجديدة لسجل اليوم عمليات تسليم متتالية للعملاء. وفي عام 2019، وصلنا إلى مرحلة التسليم في مشاريع ميرابو وممشى السعديات وجواهر. ويوضح الرسم البياني تقدم سير العمل في المشاريع التي لا تزال قيد التنفيذ ويبين المرحلة التي وصل إليها كل مشروع.

**بلغت نسبة مبيعات المشاريع التي تم طرحها للبيع**

# 83%

ساهمت عمليات الاندماج وتوحيد الجهود بين مطوري أبوظبي على مدار العقد الماضي في تعزيز مستويات العرض في العاصمة الإماراتية، ونشهد حالياً محفزات جديدة مهمة للاقتصاد الكلي من شأنها توليد الطلب على العقارات خلال السنوات القادمة. وفي عام 2020، سنواصل تقييم المزيد من الفرص الجديدة لطرح حلول ومنتجات مدروسة ومصممة بعناية لتلبية احتياجات كافة قطاعات السوق. وفي هذا السياق، حددنا المستوى المستهدف لمبيعات المشاريع التطويرية عند 4 مليارات درهم.

وسجلت إدارة الأصول أداءً قوياً ومرتباً خلال عام 2019 حيث أحرزت نمواً بنسبة 6% في صافي الإيرادات التشغيلية، مدعوماً بعمليات استحواذ على أصول جديدة بما في ذلك الاتحاد بلازا ومركز الاتحاد للطيران وافتتاح التوسعة الجديدة للحيمي مول والنتائج المحققة خلال العام من الأصول التي استحوذت عليها الدار العقارية من شركة التطوير والاستثمار السياحي في أبوظبي. وعلى الرغم من الضغوط المستمرة على الأسعار في أعمالنا الفرعية في القطاعات الرئيسية، بما في ذلك قطاعات التسوق والعقارات السكنية، تمكنا من خلال جودة وتنوع هذه المحفظة الفريدة من الحفاظ على ثبات مستويات الدخل على الرغم من التحديات التي تواجه السوق.

وبعد هذا النمو والمرونة في الأداء بمثابة دليل على نطاق العمل الفريد وتنوع منصفنا في شتى القطاعات حيث رسخت مكانتها باعتبارها منصة الاستثمارات العقارية الأكثر كفاءة وفاعلية على مستوى المنطقة. وبعد قيامنا بنقل كافة الأصول العقارية طويلة الأجل إلى شركة "الدار للاستثمار" التي تعود ملكيتها بالكامل إلى شركة الدار العقارية خلال عام 2018، حصلت الشركة على تصنيف ائتماني Baa1 من وكالة "موديز" وهو أعلى تصنيف لشركة غير حكومية في المنطقة.

صافي الدخل التشغيلي الأعلى حتى تاريخه  
في 2019 حيث بلغ

# 1.7 مليار درهم

ونجحت شركة الدار للاستثمار في إصدار صكوك بمعدل ربح منخفض ولأجل أطول، مما ساهم في توليد تدفقات نقدية قوية لتقديم أرباح جذابة وإعادة استثمار مواردها المالية لدفع مسيرة نموها مستقبلاً.

وتمتلك إدارة الأصول الآن محفظة متنوعة من الأصول العقارية ذات الجودة العالية تصل قيمتها إلى نحو 20 مليار درهم، وتتوزع على قطاعات العقارات السكنية والتسوق والمكاتب والضيافة والتعليم. وتشمل هذه المحفظة المتميزة مجموعة وحدات عقارية مكرة للدخل في أبوظبي والذي يعد اقتصادها من الاقتصادات القليلة الحائزة على تصنيف ائتماني من فئة AA على مستوى العالم. وستواصل استراتيجية النمو في الدار العقارية تركيزها على سوق أبوظبي حيث تشهد الكثير من الفرص الواعدة لتوسيع الأعمال من خلال التطوير العقاري والحفاظ على محفظة الشركة الاستثمارية بالإقدام على صفقات استحواذ جديدة.

وفي عام 2020، نتوقع أن نشهد نمواً ناتجاً عن أعمالنا في إدارة الأصول وذلك نتيجة للتناقص المحققة من الاستحواذ على الاتحاد بلازا ومركز الاتحاد للطيران والتوسعة الجديدة للجيمني مول التي افتتحت في أوائل عام 2019 بالإضافة إلى النمو القوي في أبرز أعمالنا الثانوية بما في ذلك أكاديميات الدار وشركتي "خدمة" و"بروفيس". وبناءً على هذه النتائج، حددنا صافي الدخل التشغيلي المستهدف لعام 2020 بمبلغ 1.8 مليار درهم.

وحافظ وضعنا المالي حتى 31 ديسمبر 2019 على قوته وثباته. وتواصل المجموعة توليد تدفقات نقدية تشغيلية قوية في كل من إدارة الأصول وإدارة المشاريع التطويرية إلى جانب الحفاظ على مستويات المديونية الإجمالية بما ينسجم مع سياساتنا لإدارة المديونية للإدائين.

**"حصلت الدار للاستثمار على أعلى تصنيف ائتماني لشركة غير حكومية في المنطقة (Baa1)."**

إدارة حصة لرأس المال وآلية حوكمة فعالة

شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إدارة الأصول

مملوكة 100%

إدارة المشاريع  
التطويرية

الدار للاستثمار  
وفقاً لتصنيف  
(MOODY'S - BAA1)

40-35% نسبة القرض  
إلى القيمة  
(38.0%)

25% نسبة القرض  
إلى القيمة  
(13.3%)

سياساتنا لإدارة المديونية  
(حتى 31 ديسمبر 2019)

ووصلت القيمة الإجمالية للتدفقات النقدية للشركة إلى 5.7 مليار درهم في 31 ديسمبر 2019، منها 2.6 مليار درهم سيولة نقدية حرة متاحة للدار و2.3 مليار درهم مبالغ نقدية مقيدة غير متاحة للسحب وحساب ضمان بقيمة 0.8 مليار دولار. وتحافظ المجموعة على مستويات تمويل جيدة ومعدلات سيولة قوية بفضل تسهيلات المديونية الحالية البالغة قيمتها 3.4 مليار درهم.

ونحن نضمن أعلى مستويات الشفافية والوضوح في عوائد المساهمين بفضل سياستنا لتوزيع الأرباح والتي تقوم على تسديد الأرباح بناءً على أداء أعمالنا في كل من إدارة الأصول وإدارة المشاريع التطويرية.

وقد أوصى مجلس الإدارة بزيادة توزيعات الأرباح عن العام 2019 بنسبة 4% لتصل إلى 14.5 فلساً للسهم الواحد، لتصل قيمة إجمالي التوزيعات المقترحة إلى 1.14 مليار درهم إماراتي. وتعزز هذه الزيادة إلى قوة ومرونة أداء أعمالنا في إدارة الأصول، والتي تستحوذ على نحو 80% من إجمالي الأرباح الموزعة، بالإضافة إلى الأرباح النقدية المحققة من المشاريع التطويرية التي وصلت إلى مرحلة التسليم.

ووفقاً لسياسة التوزيعات، يتم اعتماد توصيات العائد على حقوق المساهمين بين 65% إلى 80% من التدفق النقدي الحر الناتج عن إدارة الأصول، إضافة إلى تسديد نسبة 20% إلى 40% من إجمالي الأرباح النقدية المحققة من إدارة المشاريع التطويرية عند تسليم المشاريع.

## توزيع أرباح للمرة الثامنة على التوالي



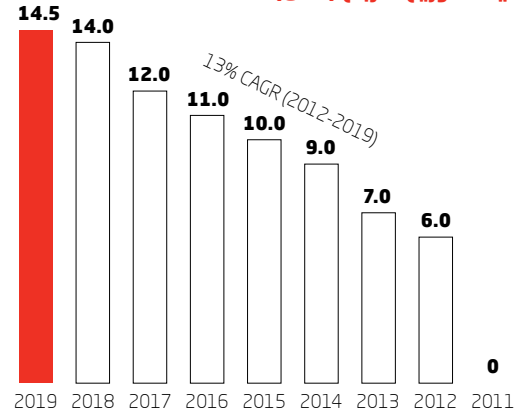
## سياسة توزيع الأرباح

أعمال إدارة المشاريع التطويرية	أعمال إدارة الأصول	العوامل الداعمة للتوزيعات		السياسة العامة
الأرباح المحققة	توزيع التدفقات النقدية الحرة	المعدل		
20 إلى 40%	65 إلى 80%	صافي الإيرادات التشغيلية ناقص: مصروفات القوائد المحافظة على النفقات رأس المال و المصروفات العامة		المنهجية/العوامل الرئيسية
عند اكتمال وتسليم المشاريع التطويرية	+	أرباح عام 2019: 14.5 فلس لكل سهم		
~30%	~80%			

ومن السابق لأوانه تقييم تأثير وتبعات جائحة كورونا كوفيد-19 على أعمالنا، ولكننا لا نزال نتمتع بمركز قوي في ظل الفترة الصعبة الحالية المليئة بالتحديات، مدعومين بميزانية عمومية قوية ومحفظة متوازنة من الديون كما تتمتع بمستوى سيولة آمن، هذا بالإضافة إلى 5 مليارات درهم من الأموال غير المرتبطة بأية قيود والتزامات وتسهيلات ائتمانية غير مسحوبة ملتزم بها واستحقاقات الديون على الأجل القريب.

### غريغ فيوار الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

## سياسة توزيع الأرباح (فلس)



وفي عام 2019، أطلقنا تقريرنا السنوي الأول للاستدامة. وتضع الدار العقارية الاستدامة في صدارة أولوياتها وذلك في إطار التزام الشركة الراسخ بتطوير أدائها في محاور الاستدامة الأربعة الرئيسية والتي تشمل الاقتصاد والموظفين والمجتمع والبيئة. كما نحرس في شركة الدار العقارية على زيادة ثقافة الأداء القوي انطلاقاً من إيماننا الراسخ بأن السبيل الأمثل لتحقيق قيمة مستدامة لجميع مساهمينا هو تحقيق التوازن المثالي في تلبية الاحتياجات الحالية ومواكبة احتياجات المستقبل، إلى جانب تلبية تطلعات كافة الأطراف المعنية بنا وشركائنا الكرام. وبعد إطلاق هذا التقرير بمثابة خطوة مهمة نحو تعزيز مستويات الشفافية والتواصل البناء مع الأطراف المعنية وتأكيد التزامنا نحو دفع جهود التنمية المستدامة.

### تقرير الاستدامة

اقرأ المزيد على الصفحة  
62

## إدارة المخاطر

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

## إجراءات إدارة المخاطر



ويعنى فريق القسم بمساعدة بقية وحدات الأعمال على تحديد وتقييم المخاطر القائمة والناشئة ووضع الخطط المناسبة للسيطرة عليها. ويتبع الفريق منهجية تصاعدية (من القاعدة إلى القمة) لإدارة مخاطر وحدات الأعمال كل على حدة، بينما يتبع منهجية معاكسة (من القمة إلى القاعدة) للتعامل مع المخاطر العامة على مستوى الشركة.

ويتم تحديد وتقييم المخاطر باستخدام مصفوفة من الاحتمالات والتأثيرات لتحديد مستوى أولويتها.

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

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

تستخدم الدار العقارية إطار عمل "لجنة المنظمات الراعية للجنة تريداوي" (COSO) لإدارة المخاطر المؤسسية مع تبني بعض الإضافات بما يتناسب مع نموذج أعمالها.

ويتم تصنيف الأهداف ضمن أربع فئات:

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

### هيكلية اللجان ثلاثية المراحل

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

ويوضح المخطط أدناه آلية تقديم التقارير الدورية:

**المستوى C المخاطر الحرجة**  
إبلاغ لجنة التدقيق

**المستوى B المخاطر عالية المستوى والحرجة**  
إبلاغ اللجنة التنفيذية

**المستوى A جميع مستويات مخاطر الأعمال**  
إبلاغ لجنة إدارة المخاطر

### إطار إدارة المخاطر

#### مجلس الإدارة

- وضع المعايير والثقافة المعنية بإدارة المخاطر بفعالية وكفاءة
- اعتماد إطار عمل إدارة المخاطر المؤسسية
- الموافقة على جاهزية إقبال درجات المخاطر

#### حكومة المخاطر

لجان من ثلاثة مستويات	لجنة إدارة المخاطر	لجنة الإدارة التنفيذية	لجنة التدقيق
<p><b>Top-down</b></p> <p>نهج تفصيلي في رصد المخاطر وتقييمها وتحسين حدتها ومراقبتها على مستوى الشركة</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تطوير إطار عمل إدارة المخاطر</li> <li>• تقييم المخاطر الحالية وتنفيذ عمليات المراجعة ذات الصلة</li> <li>• وغير ذلك من خطط تخفيف حدة المخاطر</li> <li>• مراقبة أداء وكفاءة وإنجاز خطط تخفيف حدة المخاطر</li> <li>• اعتماد النتائج والتوصيات للجنة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تقييم المخاطر الحاسمة والعالية</li> <li>• تقييم خطط العمل الحالية وخطط تخفيف المخاطر المقترحة</li> <li>• المساهمة في تحديد المخاطر الرئيسية والناشئة</li> <li>• تقييم معايير المراقبة الداخلية واعتمادها، ضمن تنفيذ خطط المعالجة الخاصة بكفاءة التشغيلية</li> <li>• تقديم التوصيات المطلوبة للجنة</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تقييم المخاطر الحاسمة</li> <li>• مراقبة مدى الكفاءة الفعالة للجنة إدارة المخاطر</li> <li>• تقديم أبرز النتائج أمام مجلس الإدارة، في إطار التقرير السنوي للشركة</li> </ul>
<p><b>Bottom-up</b></p> <p>نهج شمولي في رصد المخاطر وتقييمها وتحسين حدتها ومراقبتها على وحدات الأعمال ومستوى التشغيلي</p>	<p><b>مسؤولية إدارة المخاطر</b></p> <p><b>وحدات الأعمال والمسؤولين عن إدارة المخاطر</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• تحديد المخاطر وتقييمها</li> <li>• مراقبة المخاطر</li> <li>• تنفيذ خطط فعالة ناجحة في تخفيف حدة المخاطر</li> </ul>		

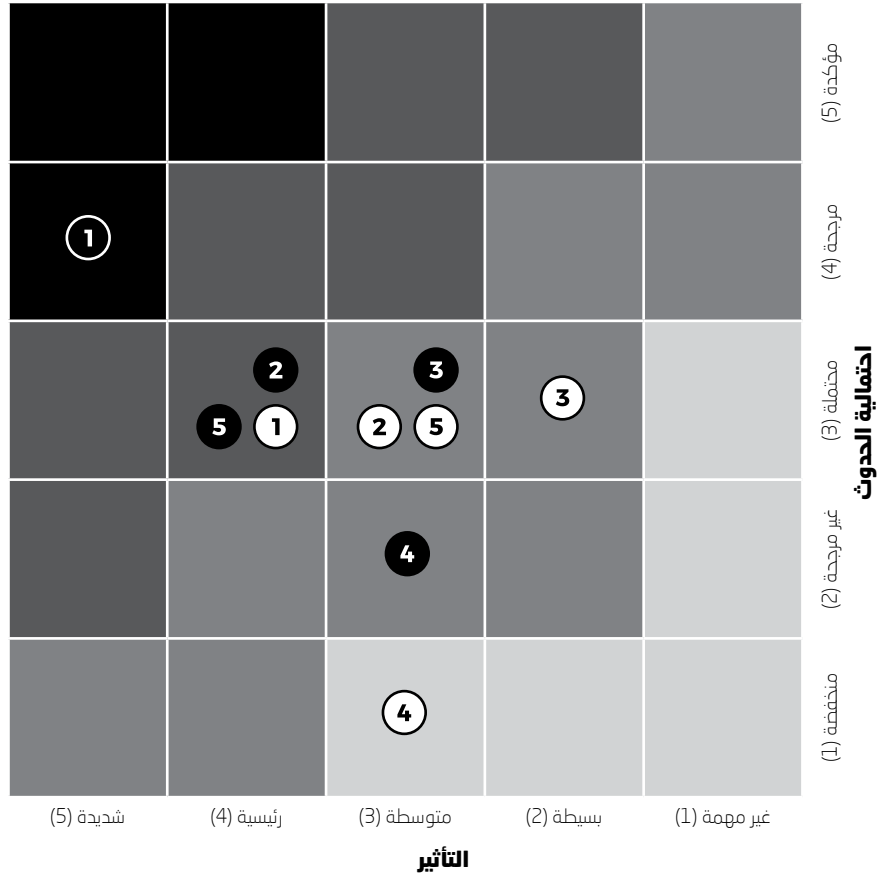
إدارة المخاطر (تتمة)

## المخاطر الرئيسية

## مخطط الخطورة

- ① تقلبات دورات السوق  
② التركيز الجغرافي في إمارة أبوظبي  
③ الاحتفاظ بالخبرات والكفاءات  
④ الصحة والسلامة  
⑤ أنظمة المعلومات والتحديات الإلكترونية

- قبل إقرار خطط تخفيف المخاطر  
○ بعد إقرار خطط تخفيف المخاطر



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

**المخاطر الاستراتيجية:** مخاطر عالية المستوى بإمكانها أن تؤثر بشكل مباشر على أهداف الشركة الاستراتيجية.

## 1. تقلبات السوق

- قدرة الدار العقارية على الاستجابة بشكل فعال لتقلبات ودورات السوق العقارية المحلية والإقليمية.

يعمل مجلس الإدارة جاهداً على تخفيف حدة مخاطر السوق من خلال مراجعة استراتيجية الشركة على نحو منتظم، وعقد اجتماعات ونقاشات للتأكد من مدى ملاءمة استراتيجية الشركة مع الأوضاع الراهنة، أو تحديثها في حال اقتضت الضرورة.

تتبنى الشركة كذلك خطة فعالة في إدارة المخاطر ومعالجتها، كما يلي:

### المشاريع التطويرية

- ضمان تنفيذ خطط الأعمال بشكل ملائم ودقيق، للوقوف على احتياجات وتفضيلات العملاء.
- تدشين المشاريع على مراحل، بهدف الحد من التعرض لتذبذب مستويات التدفقات النقدية.
- تنويع محفظة المنتجات.
- تحسين جاهزية الشركة لاغتنام أي فرصة في السوق عبر الأراضي المدعومة بالبنية التحتية.

### العواقب:

- تأثير سلبي محتمل على عمليات تدشين المشاريع التطويرية الجديدة بالإضافة إلى التأثير على أداء محفظة أصولنا.
- تأثير سلبي محتمل على إيرادات المبيعات والتدفقات النقدية وتقييمات الأصول وديون/رأس مال الشركة وتقييمها الائتماني.

### محفظة الأصول

- تكثيف تركيزنا على اختيار المستأجرين ودعم تحسين أدائهم التجاري من خلال تدشين مبادرات تسويقية محددة الأهداف ومبادرات تأجير استباقية.
- اعتماد استراتيجية تسويق متكاملة ضمن محفظة أصول التجزئة، من خلال تحسين أداء الأصول بحسب موقعها ونوعها والتسعير المستدام وإعادة توظيفها بشكل مبتكر.
- مواصلة التركيز على الصفقات المؤسسية بهدف تعزيز الإيرادات على الأجل الطويل والحد من المخاطر التي تؤثر على تدفقات إيرادات محفظة الأصول السكنية.
- تدشين مبادرات الاستدامة الرامية إلى تحقيق وفورات من خلال تدقيق التكاليف ومبادرات توفير استهلاك الطاقة.
- تعزيز تجربة العملاء من خلال صفقات البيع البينية عبر فئات الأصول المختلفة مع تقديم برامج ولاء مبتكرة.

## 2. التركيز الجغرافي في إمارة أبوظبي

- يقتصر تركيز العمليات التشغيلية للشركة على إمارة أبوظبي.

### العواقب:

- التركيز على إمارة أبوظبي كسوق منفردة، الأمر الذي قد يفرض قيوداً على قدرة "الدار" على تحقيق النمو وترجمة أهدافها الاستراتيجية المعنوية بتأمين عوائد مستدامة على استثمارات مساهمينا.

تدرك الشركة المخاطر الناتجة عن التركيز الجغرافي لعملياتها التشغيلية في مدينة أبوظبي، وهي تعمل على معالجة هذه المسألة من خلال:

- الدخول في شراكات ومشاريع مشتركة جديدة في السوق الإماراتية والخليجية.
- تطوير خطط مبيعات إقليمية ودولية وتعزيز قدرتها التسويقية لتوسيع قاعدة مستثمريها.

## المخاطر الرئيسية تتمة

المخاطر

تحليل المخاطر

خطط إدارة المخاطر ومعالجتها

**المخاطر التشغيلية:** المخاطر المرتبطة بالأداء والعملاء وكفاءة استخدام للموارد.

### 3. الاحتفاظ بالخبرات والكفاءات

- القدرة على استقطاب واستبقاء الموظفين الموهوبين ذوي المهارات والخبرات المناسبة.

#### العواقب:

- تأثير سلبي محتمل على قدرة الشركة على تنفيذ خطط أعمالها وتحقيق مستهدفاتها.

- تشمل استراتيجية الموظفين والأداء وخطة إدارة المخاطر ما يلي:
- تطبيق برنامج حوافز طويل الأجل للمساعدة على الاحتفاظ بالموظفين المهمين.
- تنفيذ برامج التعاقب الوظيفي ووضع برامج تطوير المسارات المهنية على مستوى الكوادر المهنية ذات الإمكانيات الكبيرة.
- تنفيذ استبيان لتقييم مستويات رضا الموظفين بشكل سنوي، للوقوف على المجالات التي ينبغي تطويرها وتحسينها.
- إجراء مقابلات مع الموظفين عند إنتهاء خدمتهم لتحديد أبرز المجالات التي تحتاج إلى التطوير فيما يتعلق بالموظفين وسياسة أداء الشركة وممارساتها.
- تحديد معايير رضا الموظفين بشكل استباقي من خلال استبيان سنوي بعنوان "معا نو بيئة عمل مثالية" (Great place to work)، بهدف تحديد الفجوات المحتملة.

### 4. الصحة والسلامة

- حوادث خطيرة على مستوى الصحة والسلامة المهنية.

#### العواقب:

- تأثير محتمل على رؤية الشركة وعلامتها التجارية محلياً ودولياً مع التبعات المالية الناتجة عن التأخير في تسليم المشروعات والقضايا المدنية والقرامات.

- تتبنى الشركة استراتيجية متكاملة وشاملة على مستوى الصحة والسلامة، بما في ذلك خطة تنفيذية، تشمل ما يلي:
- تشجيع استشارتي إدارة المشاريع، والمستشارين، والمقاولين الرئيسيين على التسجيل للحصول على اعتماد "مركز أبوظبي للصحة والسلامة المهنية" (أوشاد)، والالتزام بمعايير سياسة الصحة والسلامة والصحة المهنية في الدار العقارية.
- إصدار مؤشرات إحصائية شهرية حول الصحة والسلامة والصحة المهنية، بهدف مراقبة الأداء على مستوى المشاريع ومحفظة الأصول، إلى جانب تطوير الدروس المستفادة مع تحليل التوجهات لضمان اعتماد أكثر الممارسات أماناً وتنفيذها.
- تحقيق التكامل الاستباقي بين معايير الجودة والصحة والسلامة والبيئة وفرق عمل المشاريع، بغية تحقيق التنفيذ الأمثل والأكثر كفاءة لبرنامج مراقبة تطبيق معايير الصحة والسلامة المهنية، بما في ذلك مراجعة معايير الصحة والسلامة المهنية داخلياً وخارجياً، واجتماعات اللجان ولقاءات الصحة والسلامة المهنية والفحوصات الدورية.
- رفع وعي الموظفين من خلال تدشين برامج تدريبية وحملات ترويجية حول معايير الصحة والسلامة المهنية، إلى جانب إرسالهم أي تحديث في المتطلبات التنظيمية وقواعد منظومة إدارة الصحة والسلامة المهنية/البيئة والصحة والسلامة.
- إصدار إنذارات بشأن الصحة والسلامة المهنية تجنباً للحوادث.

### 5. أنظمة المعلومات والتهديدات الإلكترونية

- اكتشاف ثغرات الأنظمة ونقاط ضعف آليات المراقبة من قبل القرصنة عبر الإنترنت.

#### العواقب:

- في حالة عدم تأمين الأصول الرقمية من التهديدات الإلكترونية بالشكل الكافي، فقد يؤدي ذلك إلى توقف العمليات التشغيلية وتسجيل خسائر مالية والإضرار بسعة الشركة.

- يواصل قسم الامتثال وأمن المعلومات في شركة الدار العقارية مهامه المتمثلة في تقييم وتعزيز جاهزية قسم تكنولوجيا المعلومات لأي طارئ. ويُعد القسم مسؤولاً عن العديد من المهام، منها على سبيل المثال لا الحصر:
- تمكّن قسم تكنولوجيا المعلومات من تلبية معايير شهادة الأيزو 27001 في عام 2017. ويتم إجراء عمليات المراجعة والتدقيق لمعايير الأيزو 27001 بشكل سنوي من قبل كبار المدققين.
- تحديد وتطبيق الضوابط الأمنية الرئيسية على نحو منتظم للحد والتخفيف من التهديدات التي قد تنشأ من الثغرات الأمنية المعروفة.
- اعتماد منهجية حماية متطورة من التهديدات الإلكترونية قادرة على رصد هذا النوع من التهديدات والتخفيف من حدتها بالاستعانة بتكنولوجيا الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي.
- تطبيق ضوابط حماية نظام أسماء النطاقات لرصد وحظر التهديدات والتخفيف من حدتها بشكل استباقي، مثل البرامج الضارة وفيروسات الفدية، والاحتيال الإلكتروني، وسرقة البيانات.
- تطبيق ضوابط حماية أمنية، بما في ذلك ضوابط الحد من فقدان البيانات وتعزيز الربط بين الأحداث الأمنية وإصدار الإنذارات التبيهية.
- تطبيق خطة واستراتيجية للتعافي من مثل هذه الحوادث في حال وقوعها، ومراجعتها بشكل دوري.
- تنظيم برنامج تدريبي للتوعية الأمنية لموظفي الشركة.
- استخدام برنامج إدارة الثغرات الأمنية لتحديد نقاط ضعف النظام من منظور القرصنة والتخفيف من تأثيرها.



# نساهم في رسم ملامح مستقبل أفضل

تواصل شركة الدار العقارية التزامها بتكثيف جهودها في الارتقاء بمستوى أعمالها وتعزيز شراكاتها وتعاونها مع مختلف الأطراف المعنية، بينما تمضي قدماً نحو بناء إرثها المستدام القائم على تحقيق تأثير إيجابي يعود بالنفع على الموظفين والمجتمع والاقتصاد والبيئة.

لقد بدأت رحلتنا مع تقرير الاستدامة في عام 2018، ونضع اليوم بين أيديكم نسخة العام 2019 التي تحمل آخر تطورات الشركة ومستجداتها على صعيد الأنشطة والمشاركات والنتائج الإيجابية الملموسة انطلاقاً من أربع ركائز رئيسية للاستدامة، بما يُعد إيداناً لتقديم معايير جديدة نحو مستقبل أفضل حافل بالنجاحات.

تلتزم شركة الدار العقارية بدمج الاستدامة في صميم أعمالها باعتبارها أولوية رئيسية عبر كل جانب من جوانب أنشطتها، بما يؤكد حرصنا الشمولي على المساهمة في تحقيق قيمة اقتصادية واجتماعية على الأجل الطويل بدلاً من النتائج قصيرة الأجل.

نعمل جاهدين لتقديم نموذج يُحتذى به في تطبيق الممارسات المستدامة في جميع أنحاء المنطقة، اعتماداً على منهجيتنا التي تهدف إلى رصد ومعالجة التحديات البيئية والاجتماعية والحوكمة التي تأتي ضمن دائرة اهتمام الشركة ومساهمتها.

إننا نؤمن بأهمية جهودنا المستمرة نحو التحول إلى الاستدامة الاستباقية والاستراتيجية باعتبارها ركيزة أساسية في مواصلة قصة نجاحنا، فهي تُعد بمثابة دافعنا الرئيسي وراء تحسين ممارسات أعمالنا وأنشطتنا إلى جانب تحقيق أقل تأثير على سلامة البيئة، بما يفضي إلى تحقيق قيمة اقتصادية لصالح دولتنا ويعزز وضع المجتمعات التي نشط بها.

وباعتبارنا مطوّراً عقارياً رائداً يمتلك ويدير محفظة أصول عقارية واسعة، فإننا ندرك جيداً المسؤولية التي تقع على عاتقنا فيما يتعلق بتحقيق التوازن المثالي بين الظروف الاجتماعية والبيئية والتجارية على مستوى مجتمعاتنا وعملائنا والمساهمين، بهدف إرساء أسس مستقبل أفضل لكافة أطرافنا المعنية.

■ **الاقتصاد**  
الصفحة 64

■ **المجتمع**  
الصفحة 66

■ **الموظفون**  
الصفحة 68

■ **البيئة**  
الصفحة 72







- سلسلة قيمة مستدامة ومبتكرة
- رسم ملامح مجتمعات مستدامة
- تحسين حياة كوادنا
- حماية سلامة البيئة

لطالما تولي شركة الدار اهتماماً كبيراً بتكريس الوقت والجهود والموارد اللازمة لدفع عجلة التغيير الإيجابي عبر هذه الركائز الرئيسية الأربعة، وهو ما يضعها في مكانة متميزة تؤهلها إلى مواصلة تحقيق أهداف أجندة الاستدامة بعزيمة لا تكل.

من المبادرات والبرامج المتكاملة، بالتعاون من الأطراف المعنية، بهدف توسيع نطاق تأثيرنا الإيجابي عبر المجالات الملموسة إلى جانب ترجمة رؤيتنا المؤسسية.

وتنطلق استراتيجية الاستدامة التي تبنّاها شركة الدار العقارية من أربع ركائز رئيسية، تندمج جميعها وبشكل تام ضمن استراتيجية أعمالنا بهدف التأكد من الحفاظ على مقوماتنا التنافسية وتحقيق قيمة مشتركة لكافة أطرافنا المعنية، كما يلي:

تفخر الدار بدورها الإيجابي الذي ينعكس على حياة ملايين الأفراد بجميع أنحاء الإمارات، بجانب دعمها المستمر لدفع عجلة النمو والازدهار في إمارة أبوظبي التي تمضي قدماً نحو تحقيق رؤيتها ومواصلة الإرث الوطني العظيم الذي بدأه المغفور له بإذن الله صاحب السمو الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان، باني نهضة الإمارات.

وانسجاماً مع هذا الطموح المتوسع، وعملاً على إنجاز أهداف أعمالنا وتطلعاتنا نحو تحقيق الاستدامة، فقد كرّسنا استراتيجية استدامة شاملة مدعومة بإطار عمل فعال ونطمح إلى تنفيذها عبر سلسلة واسعة

## سلسلة قيمة مستدامة ومبتكرة

# تعزير النمو الاقتصادي وخلق القيمة

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

وكانت شركة الدار قد أعلنت، خلال العام 2018، عن التزامها بدعم وتحسين مستويات الإنفاق المحلي انسجاماً مع توجيهات ورؤية حكومة أبوظبي فيما يخص بمنح الموردين المسجلين في أبوظبي الأولوية. وبالفعل، بلغ نسبة الموردين الذين تتعامل معهم ممن يحملون تراخيص تجارية من أبوظبي نحو 99%.

تكتسب ممارسات الاستدامة اهتماماً متزايداً على مستوى تصاميم مشاريعنا ومناقضاتنا وتعاققاتنا، وهو ما يتجسد جلياً في إدراج البنود والقواعد الخاصة بالاستدامة بالأثر المجتمعي في عقودنا وأوامر الشراء والعمل، انطلاقاً من إيماننا بأهمية إحداث تأثير إيجابي على مستوى المجتمع بشكل عام، ونحن صارمون بشأن تحسين معايير اختيار وتقييم الموردين، من خلال اعتماد الجوانب البيئية والاجتماعية ضمن شراكتنا، مع وضع آلية رسمية تضمن تحقيق معاييرنا الخاصة بالاستدامة عبر كافة مشاريعنا وطلبات تقديم العروض وتعاققاتنا مع الأطراف الأخرى.

وفي عام 2019، بدأنا تطوير برنامج القيمة المحلية المضافة الذي نشد من خلاله تعزير مشهد الأعمال المحلي ودفع عجلة الاقتصاد الوطني. كما نتبنى حواراً منفتحاً وتفاعلياً عبر سلسلة التوريد الخاصة بنا، حيث نرحب بأراء الموردين الملهمه حول تحقيق أهداف الاستدامة المشتركة من أجل إيجاد أفضل أفكار ومقترحات الاستدامة وتقييمها وتنفيذها، كلما كان ذلك ممكناً.

وتدرك شركة الدار أن مواصلة مسيرة التطور وترسيخ أسس نموذج أعمال مستقبلي، قادر على تحقيق النمو وتنويع الأعمال المنشودة، مرهونة بتأسيس قاعدة قوية مبنية على ركائز الابتكار والاستدامة والكفاءة.

وإننا نتطلع من خلال إدارة رأس مالنا البشري والاقتصادي بكفاءة عالية إلى تعظيم قيمة استثمارات المساهمين وترسيخ مفهوم الاستدامة ضمن عملياتنا على الأجل الطويل مع تعزير قدرتنا على استدامة الوظائف والتنمية البيئية الإيجابية بيئياً والحوكمة القوية خلال العقود القادمة.

## بناء علاقات مثمرة مع العملاء واكتساب ثقتهم

منذ بداياتها الأولى، تضع شركة الدار المقاربة عملائها على رأس أولوياتها، حيث يظل اهتمامها وتركيزها على تلبية احتياجات عملائها أحد نقاط تميزها عن نظرائها الآخرين، فهي تتطلع إلى بناء علاقات مستدامة بمرور الوقت وبالتالي ترسيخ مكانتها المتميزة على خارطة المنافسة. وإننا نواصل استكشاف وتحسين طرق تفاعلنا مع عملائنا للوفاء بوعودنا لهم بفعالية أكبر في كل يوم ومستقبلاً.

## دمج ممارسات الاستدامة ضمن سلسلة التوريد

تتبنى شركة الدار قيماً نبيلة تغطي كل جزء من أجزاء سلسلة التوريد، كما تضع معايير نموذج أخلاقيات أعمالها كبنء أساسي في عقود مورديها وطلبات تقديم العروض/العطاءات.

## التزامات الاستدامة الاقتصادية

- دمج ممارسات الاستدامة ضمن عملياتنا اليومية (الابتكار والتحسين)
- تعزيز رضا العملاء
- تحفيز الابتكار
- دعم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والاقتصاد المحلي والقيمة المحلية المضافة.

### تحفيز الابتكار عبر كافة المستويات

يأتي الابتكار في صميم استراتيجياتنا المعنية بالأعمال والاستدامة، في الوقت الذي نسعى فيه بلا كلل ولا ملل إلى إيجاد أفضل الطرق فعالية لتنفيذ أنشطتنا بجانب الاستفادة من إمكانات التكنولوجيا التي تدعم أولوياتنا مع تعزيز مساهمتنا في الحفاظ على البيئة. وإتنا نشجع كافة كوادرننا وموردنا بل وندعمهم في استحداث آليات وحلول مبتكرة قادرة على تحقيق طفرة عبر كافة المستويات، بدايةً من تحسين تجربة العملاء ومروراً بإنجاز أعلى مستويات التميز التشغيلي ووصولاً إلى تطوير محفظة جديدة من المنتجات والخدمات والعمليات.

وبجانب استثماراتنا وجهودنا المبذولة في مجال الابتكار عبر الأفكار والشراكات الخارجية، فإننا ننسج ثقافة تراعي تعميم مفهوم الابتكار بين موظفينا، وخير مثال على ذلك "برنامج ابتكار" الذي يحفز الموظفين على الاضطلاع بدور نشط في دعم مسيرة وتوجهات نمو الشركة مستقبلاً. وقد شمل البرنامج هذا العام تحدياً يدعو كافة الموظفين لتقديم أفكار مبتكرة لمعالجة أبرز المشكلات التي تواجهها أعمالنا وأطرافنا المعنية، وإتنا نرحب بأي موظف للانضمام إلى فرق المشاريع المعنية بتنفيذ الأفكار المبتكرة الناجحة وتطبيقها عملياً. ويتم تشكيل هذه الفرق بطريقة فعالة تضمن تحقيق تمثيل متوازن بين المعرفة والمهارات مع اعتبار المشاركة في مراجعات أداء الموظفين.

## رسم ملامح مجتمعات مستدامة

مجتمعات نابضة بالحياة  
تضمن تعزيز حياة أفرادها

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

**الأولمبياد الخاص الألعاب العالمية أبوظبي 2019**  
انطلاقاً من دورها كشريك رسمي لدورة الألعاب الإقليمية التاسعة للأولمبياد الخاص للشرق الأوسط وشمال أفريقيا التي احتضنتها العاصمة الإماراتية، وقعت شركة الدار اتفاقية شراكة أصبحت بموجبها شريكاً رسمياً للأولمبياد الخاص الألعاب العالمية أبوظبي 2019.

وتعتبر أبوظبي أول مدينة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا تفوز بتنظيم الألعاب العالمية للأولمبياد الخاص 2019، الذي يعتبر أهم حدث رياضي إنساني في العالم، وذلك تحت رعاية صاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي نائب القائد الأعلى للقوات المسلحة لدولة الإمارات العربية المتحدة.

وإننا نتعاون بشكل وثيق مع مجتمعنا كي نضمن تقارب أفرادها وتحسين جودة حياتهم، وعملاً على تحقيق ذلك، فإننا نشجع أفراد مجتمعنا عبر سلسلة واسعة من الحملات التفاعلية والمبادرات التعليمية وغيرها من أنشطة المسؤولية الاجتماعية المؤسسية التي يتمثل هدفها في تشجيع أنماط الحياة المستدامة والارتقاء بمستوى جودة حياة الأفراد.

باعتبارنا شركة مسؤولة، قمنا بتطوير وجهات نابضة بالحياة لتمكين أبناء الجيل القادم وتعزيز حياة أفراد المجتمع وتحسين تجربتهم اليومية. ونهدف إلى تسخير إمكاناتنا وجهودنا في رسم ملامح مستقبل أفضل يدعم مجتمعنا التي تعلق فيها قيم التنوع والشمولية حتى تضي قدماً نحو آفاق أوسع من النمو والازدهار.

## إحداث تأثير إيجابي في المجتمع

نفذت الدار، خلال العام 2019، أكثر من 100 نشاط ضمن مبادرات مسؤوليتها المجتمعية المؤسسية على مستوى عملياتها ووجهاتها ومجتمعاتها، بهدف الارتقاء بمستوى حياة المقيمين والزوار على حد سواء وبالتالي إحداث تأثير إيجابي على البيئة. وقد شارك الرئيس التنفيذي وأعضاء مجلس الإدارة في مجموعة واسعة من الفعاليات الكبرى ضمن مبادرات هادفة، بما فيها الأولمبياد الخاص الألعاب العالمية أبوظبي 2019 ومبادرة صندوق الوطن.

## صندوق الوطن

أعلنت شركة الدار العقارية خلال العام 2019 عن تقديمها دعم بقيمة 36 مليون درهم لصندوق الوطن، المعني بتعزيز التنمية المستدامة والحياة الكريمة والمستقبل الواعد لجميع أبناء الوطن. وتؤكد هذه الخطوة التزام الدار بتعزيز المشاركة الاجتماعية، ليصل إجمالي مساهماتها في الصندوق إلى 120 مليون درهم إماراتي.

التزامات الاستدامة  
داخل مجتمعنا

- تطوير مجتمعات تدعم التنوع وتمتدز مبدأ الشمولية
- الارتقاء بمستوى التعليم عبر مجتمعنا
- دعم المؤسسات غير الربحية والصناديق المجتمعية (مثل صندوق الوطن)
- رفع وعي أفراد المجتمع عبر الحملات الخاصة بإعادة التدوير والاستدامة



وبموجب هذه الشراكة، لعبت شركة الدار عبر وجهاتها وأصولها في قطاع الصياغة دوراً محورياً طوال فترة إقامة الألعاب، حيث استضافت فعالياتها بل وكانت كذلك مقرأً لإقامة الحضور والزوار. كما تفاعلت مع مجتمعاتها ومدارسها ومراكزها التجارية بهدف رفع الوعي حول هذه التظاهرة الرياضية البارزة واستقطبت مجموعة من المتطوعين لدعم هذه الألعاب.

تمثلت رسالة الأولمبياد الخاص في إرساء أسس عالم أفضل تملو فيه قيم التسامح والانسجام والشمول، مثلما ينعكس في ثقافة شركتنا، وإننا نتطلع إلى مواصلة شراكتنا الاستراتيجية مع الأولمبياد الخاص الإماراتي.

### تشجيع مفهوم التطوع

لطالما يأتي رد الجميل للمجتمع في صميم أولويات شركة الدار، وفي هذا العام ركزت الشركة على مفهوم التطوع من خلال منح موظفيها فرصة المشاركة والتطوع في دعم عدد من القضايا والفعاليات الإنسانية والخيرية أثناء أوقات عملهم.

وعليه، قامت الشركة بتطوير سياسة تطوع حديثة تحفز كافة أفراد طاقم العمل عبر جميع الأقسام على رد الجميل للمجتمع المحلي، هدفاً إلى ترويج ثقافة العطاء داخل وخارج بيئة العمل بجانب تمكين الموظفين من إحداث تغيير إيجابي.

فضلاً عن ذلك، قامت أكاديميات الدار بتطوير برنامج تطوعي معني بتشجيع الطلاب على اكتساب خبرات شخصية ومهنية بينما يواصلون إحداث تغييرات إيجابية تصب في صالح مجتمعاتهم.

### ترسيخ أسس حوكمة الاستدامة

في عام 2019، قامت شركة الدار بإنشاء مجلس الاستدامة المعني بتقديم المشورة والنصائح حول تعزيز مستوى التكامل والشفافية وقيادة الجهود المبذولة في تنفيذ مبادئ الاستدامة على مستوى عمليات الشركة. وقد عين المجلس ممثلين للاستدامة في كافة أقسام الشركة، ممن تقع على عاتقهم مسؤولية ترويج مفهوم الاستدامة بين الموظفين ودمجها في العمليات اليومية.

### تحقيق الريادة في التعليم والتطوير

مما لا شك فيه أن التعليم يُعد بمثابة المكون الرئيسي بل والأساسي في دفع المجتمعات نحو آفاق أوسع من مستقبل أكثر استدامة، لذا فإننا نطمح إلى توظيف إمكانياتنا وتكريس مواردها لفرس حب المعرفة وتوفير الوسائل اللازمة لبناء مستقبل أكثر استدامة في حياة جميع من نتعامل معهم عبر أعمالنا، بدايةً من صغار المتعلمين في أكاديميات الدار ووصولاً إلى عملائنا ومختلفة الأطراف المعنية.

لقد اعتمدنا نهجاً شاملاً قائماً على تزويد الصغار ببرامج تعليمية من الطراز العالمي بما يمكن أبناء الجيل القادم من اكتساب سمات المواطن العالمي وبالتالي تحفيز كوادرننا على إطلاق طاقاتهم الكاملة ومشاركة معرفتنا الواسعة حول تحديات الاستدامة مع عموم أفراد المجتمع.

ويأتي ذلك تماشياً مع الجهود الوطنية المبذولة في تحسين المشهد التعليمي عبر استراتيجية التعليم 2020، التي تشكل نقطة انطلاقاً أخرى ضمن الرحلة الوطنية الهادفة إلى بناء اقتصاد أكثر تنوعاً وابتكاراً قائم على المعرفة. علاوةً على ذلك، تضمّنت الخطة الاستراتيجية 2017-2021 التابعة لوزارة التربية والتعليم مفهوماً خاصاً بمنظومة التعليم المبتكر لبناء مجتمع دولي قائم على المعرفة وقادر على المنافسة العالمية، وانطلاقاً من القيم

التيبلة مثل المواطنة والمسؤولية والعدالة والعلوم والتكنولوجيا والابتكار، حددت هذه الخطة مجموعة من الأهداف المزمع إنجازها بحلول العام 2021، والتي نفع بالمساهمة في تحقيقها عبر أكاديميات الدار.

وتلتزم دولة الإمارات، بصفتها عضواً في الأمم المتحدة، بتحقيق أهداف التنمية المستدامة ضمن أجندة الأمم المتحدة 2030. وتتسق جهود شركة الدار مع هدف التنمية المستدامة الخاصة بـ "التعليم النوعي"، والذي يشترط أن التعليم الجيد ليس بمقدوره تحسين مستوى جودة الحياة بمفرده ولكن يجب أن يصاحب ذلك تزويد المواطنين بالأدوات اللازمة لتمكينهم من تطوير حلول مبتكرة قادرة على مواجهة العديد من التحديات التي يواجهها عالم اليوم.

### تمكين أبناء الجيل القادم

نواصل، من خلال برامجنا التدريبية، التزامنا بتعزيز مهارات وتمكين أبناء الجيل القادم من القادة ورواد الأعمال، وتكتسب هذه البرامج ذات المنفعة المتبادلة أهمية كبيرة من خلال دورها البارز في تمكين الخريجين الحد من المضي قدماً نحو الخطوات الأولى والهامة للحصول على الفرص الوظيفية، مما يمنحهم تجارب وخبرات قيّمة تساعدهم في تحديد شغفهم وبدء مسيرتهم المهنية الملهمة. وبجانب ذلك، فإننا نقوم باستقطاب خريجي الجامعات الحدد ونمنحهم فرصة التدريب واكتساب الخبرات ونشجعهم على تحقيق التميّز ضمن مناصبهم الجديدة، بما ينعكس إيجابياً بنهاية المطاف على الشركة.

## تحسين حياة موظفينا

توفير بيئة آمنة  
وتفاعلية

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

## تمكين الكوادر الوطنية

إننا نتقن قيمة ودور كل فرد في طاقم العمل، لذا فإننا نكرس اهتماماً خاصاً في جذب وتطوير الكوادر الوطنية الموهوبة والحفاظ عليها خاصة ممن يدفعهم هدف محدد نحو نمو مسيرتهم المهنية والالتزام والشغف، وذلك انسجاماً مع تطلعات أجيال التوطين التي تعتمدها الحكومة الوطنية، وتمنح سياسة التوظيف لدى الشركة الأولوية للمواطنين الإماراتيين الذي يستوفون معاييرنا، كما أننا نحرس دائماً على تمثيل الكفاءات الإماراتية ضمن مجالس إدارة شركاتنا التابعة لمنحهم فرصة استكشاف آفاق أوسع من النمو والتطوير.

وبفضل ما تتمتع به من علامة تجارية قوية وثقافة مؤسسية منصفة وبيئة عمل شاملة، واصلت الدار العقارية نجاحها في كونها بيئة شركة جاذبة للكوادر الإماراتية خلال العام 2018، بعد دعمها الكبير لـ "مبادرة توظيف" التي تمثل هدفها في رفع أعداد الكوادر الإماراتية العاملة لاسيما في القطاع الخاص. وإننا نعمل جاهدين لتحقيق أعلى درجات التميز في تلبية المتطلبات القانونية التي حددتها تلك المبادرة، وقد حققنا خلال العام 2019 27%.

إن التزامنا باستقطاب الكوادر الوطنية والاحتفاظ بها يأتي في صميم سياستنا الخاصة بالتعلم والتطوير، وذلك لأننا حريصون على تطوير الموظفين الإماراتيين لدينا عبر تأهيلهم حصرياً للحصول على منج وإجازات دراسية إلى جانب البرنامج الإلزامي لتطويرهم مهنيًا. كما نقدم للطلاب الإماراتيين الجامعيين فرصة العمل والتدريب لدينا.

وفي شركة بروفيس وخدمة، نقدم للشباب الإماراتي دورات تدريب مهنية تمتد على مدار ثلاثة إلى ستة أشهر، كجزء من البرنامج الذي أطلقناه عام 2018. وفي إطار الجهود العامة التي تبذلها شركة بروفيس وخدمة في استقطاب المواهب وتعزيز مبدأ التوطين، فيتيح هذا البرنامج للمتدربين فرصة استكشاف مجموعة واسعة 70 من المجالات في قطاع إدارة المرافق والعقارات.

لطالما تسعى شركة الدار العقارية إلى ترسيخ مكانتها كأفضل بيئة عمل في المنطقة بدعم بدورها الكوادر العاملة في كافة الأقسام وفي كل مرحلة من مراحل مسيرتهم المهنية نحو التطور والازدهار. وإننا نأخذ على عاتقنا مسؤولية مساندة موظفينا بشتى الطرق، لأننا نعمل جاهدين على تعزيز حضورنا كواحدة من أفضل أماكن العمل وأكثرها أمناً وسلاماً.

لا يخفى على الجميع أهمية بناء بيئة عمل تتوافر فيها مقومات المساواة والشمولية والتنوع والدعم، بما يضمن تمكين كافة أفراد طاقم العمل لإدراك كامل إمكاناتهم وتحقيق أهدافهم. وعليه، فإننا نواصل استثماراتنا في تطوير موظفينا ليتمكنوا من إنجاز نجاحهم على الصعيدين الفردي والجماعي، وذلك من خلال تكريس البرامج والسياسات والمنصات التي تعزز تفاعلهم وتمكينهم.

## الاستثمار في تعزيز معرفة ومهارات موظفينا

نلتزم بدعم مسيرة نمو ونجاح كافة الموظفين، وذلك من خلال تزويدهم بالفرص التدريبية اللازمة لتمكينهم من المساهمة قدر الإمكان في دعم نجاح شركة الدار، وتأكيداً على التزامنا بتطوير الموظفين، فإن سياستنا الخاصة بالتعليم والتطوير تشمل إطاراً فعالاً والذي يحدد بدوره مختلف احتياجات تطوير الموظفين والعمل على تليبيتها.

نبدأ التزامنا من اليوم الأول الذي يلتحق به الموظف بشركة الدار، حيث ينضم كافة الموظفين الجدد دون استثناء إلى البرنامج التعريفي الإلزامي الذي يؤهلهم إلى مباشرة أعمالهم بنفس السرعة والأداء الذي تعمل به الشركة عبر مختلف وحدات أعمالها وعملياتها، بالإضافة إلى ذلك يتم تعريفهم بسياسات إدارة الموارد البشرية ذات الصلة وبرنامج المساواة بين الجنسين، الذي يندرج تحت مظلة مبادرتنا بعنوان "شبكة مبادرة المرأة"، إلى جانب تعريفهم على الأقسام المرتبطة بطبيعة أعمالهم وأدوارهم، ويلتحق كافة موظفينا ببرنامج تدريبي خارجي يرتبط بأدوارهم ومسؤولياتهم في الشركة.



## تحسين حياة موظفينا (تتمة)

### تعزيز تكافؤ الفرص

تؤمن "الدار" بأهمية ترسيخ تكافؤ فرص العمل لكافة المرشحين، بغض النظر عن أعراقهم وأديانهم وجنسهم وجنسياتهم، وذلك وفقاً للاتفاقية القضاء على أشكال التمييز في مجال العمل والتي أقرتها منظمة العمل الدولية عام 1958 واعتمدها دولة الإمارات العربية المتحدة.

ولا يؤثر هذا الالتزام على هدفنا المتمثل في زيادة الكوادر الوطنية في فريق العمل، باعتباره أحد أولويات التوظيف لدينا لمواجهة التحديات المحلية والإقليمية. وإننا نتعامل مع كافة المتقدمين للوظائف والموظفين باحترافية كبيرة وبشكل متساو، سواء من حيث التقييم أو التوظيف أو الترقية، وذلك بناءً على أدائهم ومهاراتهم الفنية والسلوكية فيما يخص أدوارهم والمسؤوليات المنوطة بهم.

توضح قواعد سلوكيات العمل المعتمدة لدينا التوجيهات السلوكية التي تمنع التحرش بالزملاء وأقاربهم، وإننا نشجع كافة المديرين والمسؤولين والموظفين والمستشارين والمقاولين لدينا على الإبلاغ عن حالات التحرش عبر برنامج رصد المخالفات والإبلاغ عنها. ويُعد التحرش، بمختلف أشكاله وبغض النظر عن نية المتحرش، شكلاً من أشكال التمييز التي تعيق مواصلة التزامنا نحو تحقيق تكافؤ فرص العمل ولن نتهاون في معاقبة المخالف.

### دعم التنوع والمساواة بين الجنسين

يُعد تحقيق التنوع وتحقيق المساواة بين الجنسين مكوناً رئيسياً في قصة نجاح الدار والتزامها بتحقيق الاستدامة، وإننا ندعم بقوة ترسيخ مبدأ التنوع وإحداث التغيير الإيجابي عبر كافة أعمالنا، بما في ذلك دورنا الرئيسي في توسيع نطاق الابتكار والإبداع. وخلال العام 2019، ضم فريق العمل 376 موظفاً يمثلون أكثر من 35 جنسية.

وفي شركة بروفيس و خدمة، أطلقنا سياسة تنوع القوى العاملة والتي ترسم ملامح التزامنا بإرساء أسس بيئة عادلة وشاملة مع بناء فريق عمل يعكس بشكل إيجابي تنوع مجتمعاتنا المحلي. وتضم شركة خدمة حالياً فريق عمل ينقسم إلى 27% من النساء و73% من الرجال يمثلون معاً 47 جنسية مختلفة.

إضافةً إلى ذلك، شهدت وحدات التجزئة التابعة إضافة عدد من أصحاب الهمم إلى فريق العمل محققين لهم بذلك مبدأ تكافؤ فرص العمل عبر العديد من القطاعات.

### مجلس الشباب

أطلقت قيادة دولة الإمارات الحكيمة، تماشياً مع رؤيتها الرشيدة وجهودها الحكيمة نحو بناء دولة أكثر استدامة، مبادرة هادفة لتطوير الشباب وتسخير إمكانياتهم ومهاراتهم في إرساء أسس مستقبل مشرق، ودعماً لهذه الرؤية، أعلنت "الدار" عن إنشاء مجلس الشباب، الذي يساهم بدوره في تمكين شباب موظفيها عبر تزويدهم بمنصة تتيح لهم إطلاق العنان لإمكانياتهم المهنية ودعم التغيير المؤسسي الإيجابي بدعم وتوجيه عدد من الأطراف المعنية المحلية.

### شبكة مبادرة المرأة

تم إنشاء "شبكة مبادرة المرأة" بهدف دعم كافة الموظفات العاملات في شركة "الدار" وذلك تماشياً مع التزامنا العام بتحقيق مبدأ الاندماج والتنوع. وتقوم أجنحة هذه المبادرة على تنفيذ سلسلة من مبادرات المساواة بين الجنسين لتحقيق تمثيل أفضل للمرأة وبالتالي إنجاز مستوى أفضل من التوازن بين الجنسين على مستوى الشركة، وتتشكل هذه الشبكة من مجموعة متنوعة وحيوية من الكوادر النسائية الاستثنائية التي تعمل عبر كافة المجالات والأقسام في الشركة، ممن يقع على عاتقهن مسؤولية تنفيذ الأهداف والجهود ضمن هذه المبادرة الفعالة.







## التزامات موظفينا تجاه الاستدامة

- ترسيخ ثقافة الابتكار والاستدامة
- الاهتمام بمتطلبات كوادرنات وتطويرهم وتعزيز مشاركتهم ومكافأتهم
- تعزيز قيم التنوع والشمولية والصحة والرفاه
- ضمان سلامة ورفاه كوادرناتنا
- توفير برامج تدريبية حول الاستدامة بمشاركة كافة الموظفين

### رفاه الموظفين

انطلاقاً من التزامنا بتعزيز سلامة ورفاه كافة الموظفين والعاملين في مشاريعنا المختلفة، فإننا نركز على الارتقاء بمستوى رفاه الموظفين بدايةً من المشتريات ووصولاً إلى كافة مراحل تنفيذ كل مشروع على حدٍ. وفي مواقع مشاريعنا، فإننا نتأكد من عمل كافة الموظفين والعقّال وفقاً للمتطلبات المنصوص عليها في قواعد أخلاقيات العمل لدينا وقانون العمل بدولة الإمارات.

تتمتع شركة "الدار" حزمة من المعايير تأهيل مسبقة عند اختيار الموردين، بما في ذلك الامتثال للمعايير المشار إليها في سياسة الصحة والسلامة المهنية ومنظمة إدارة السلامة والصحة المهنية (OSHMS) وكافة قوانين الصحة والسلامة المعمول بها بدولة الإمارات إلى جانب قانون العمل المحلي. وتضمن قوانين السلامة والصحة المهنية بدولة الإمارات متطلبات مركز أبوظبي للسلامة والصحة المهنية وقواعد الممارسات (8.0) الخاصة بمراقب بيئة العمل العامة، بالإضافة إلى المتطلبات الخاصة بمناطق الراحة والمرافق الصحية وغيرها.

ونأخذ في اعتبارنا مجموعة واسعة المعايير المعنية بتحقيق بحماية ورفاه العقّال والموظفين عند تحديد جدارة تأهل الموردين قبل اختيارهم، بما في ذلك توفير التأمين الطبي ومعدات وأدوات الإسعافات الأولية إلى جانب وسائل النقل اللازمة إلى المواقع النائية والإقامة الملائمة وتوفير مياه الشرب والطعام وغير ذلك من الوسائل الرياضية والترفيهية. وفي حالة عدم امتثال أي من الموردين بمتطلباتنا، سيتم شطبهم من قائمة الموردين المؤهلين لدينا.

### مجلس التنوع والشمول

تأكيداً على مبدأ التنوع في شركتنا المتمثّل في فريق العمل وثقافتنا المؤسسية والأعراف والجنسين، أطلقت "الدار" مجلس التنوع والشمول بهدف بناء ثقافة تحضن الجميع وتحقق بأوجه التفرّد كما تطلق العنان أمام إمكانات كوادرناتنا المتنوعة. ويتمثّل دور هذا المجلس في تمكين موظفينا ودعم أهداف ثقافتنا المتنوعة والشاملة لإنجاز أعلى مراتب التميّز.

### الالتزام بمعايير الصحة والسلامة

إننا ملتزمون بتوفير بيئة عمل آمنة تراعي صحتنا ورفاه كافة الموظفين والمقاولين، وتحقيقاً لذلك، فإننا نعتمد ممارسات الصحة والسلامة تماشياً مع الإطار العام لنظام إمارة أبوظبي للسلامة والصحة المهنية 2017، OSHAD-SF، الذي يُعد أداة إدارية تمكّننا من دمج عناصر إدارة السلامة والصحة المهنية ضمن منظومة موحّدة ترسم ملامح طريقة تنفيذ أعمالنا.

### سياسة الصحة والسلامة المهنية

تضع سياسة الصحة والسلامة المهنية إطاراً محدداً لأهدافنا الرئيسية للمضي قدماً نحو مزيد من النجاحات في هذا المجال الجيوي، مع تحديد المعايير التي على أساسها يتم قياس نجاح وجات أعمالنا وكفاءة موظفينا على نحو مستمر، بما في ذلك تقييمات أداء الموظفين.

تشمل هذه السياسة كافة مجالات عملياتنا، بما فيها المكاتب ومواقع الإنشاء والأصول والمستشارين والموظفين العاملين لدينا بنظام التعميد وغير ذلك من المجتمعات، وهي تحدد إطاراً واضحاً للأهداف السلامة والصحة على مستوى العمليات والاتصالات والتقييم.

## حماية سلامة البيئة

# حلول مبتكرة لإحداث تأثير إيجابي على البيئة

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

تفخر شركة الدار بمحفظة أصولها المتنوعة التي تضم مشاريع تطويرية أيقونية ومجتمعات سكنية ومؤسسات تعليمية رائدة وغيرها من وجهات التجزئة العالمية ومراكز التسوق المجتمعية.

وعندما يتعلق الأمر بإنشاء وإدارة وتشغيل محفظتنا، فإننا نحرص على ترسيخ معايير سلامة ورفاه العملاء في صميم كل أصل من أصولنا، مما يمكننا من الحد من تأثيرنا على البيئة طوال دورة حياة الأصل.

وتكمن أهمية هذا النهج المسؤول في نطاقه الواسع الذي تارةً يلبي المتطلبات الصارمة الخاصة بتقييم مستوي الاستدامة عبر مشاريعنا التطويرية الجديدة وتارةً أخرى يحقق أقصى استفادة ممكنة من فرص تقليل استهلاك الطاقة والمياه ووصولاً إلى الاستثمار في التقنيات المبتكرة، القادرة على تحسين إدارة استخدام الطاقة والمياه ومعالجة النفايات عبر محفظة أعمالنا.

### إنجاز الأهداف والتقييمات البيئية المنشودة

إننا ندرك أهمية الاعتمادات والتصديقات الرسمية التي تدعم أعمالنا في تحقيق الأهداف الاستراتيجية وطموحات الاستدامة، فهي تُعد بمثابة ركيزة أساسية في توفير أدوات متعددة المعايير وآلية منهجية من شأنها أن تعزز كل ما يخص التصاميم وعمليات البناء والتشييد والأداء التشغيلي.

وعليه، حصلنا على شهادات برنامج "استدامة" عبر كافة مشاريعنا التطويرية في أبوظبي منذ أن أوصى بها المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي في عام 2010، وحققتنا المتطلبات الإلزامية لتقييم بحد أدنى "لؤلؤة واحدة". ونحن فخورون بكوننا أول مطور بدولة الإمارات يحصل على اعتمادات تقييم برنامج "استدامة" في عام 2011، عبر مشروع ياس مول والحديقة المائية ياس ووتورولد وممتزه البطين.

ويوفر برنامج "استدامة" التوجيهات والمتطلبات التفصيلية المتعلقة بتقييم الأداء المحتمل للمشاريع، وفقاً لأربع ركائز أساسية، بيئية واقتصادية وثقافية واجتماعية، ضمن سبع فئات:

- عملية التطوير المتكامل
- الأنظمة الطبيعية
- المجتمعات أو المباني الملائمة للعيش
- الماء
- موارد الطاقة
- المواد الفعالة
- ممارسات مبتكرة

تنسجم التزاماتنا بشأن الاستدامة على مستوى مشاريعنا التطويرية مع إجراءات التطوير الخاصة بنا ومتطلبات برنامج "استدامة". وقد قمنا بإنشاء نظام تقييمي ضمن ثلاث فئات: تقييم برونزي، وفضي، وذهبي، لتصنيف مشاريعنا تماشياً مع متطلبات برنامج "استدامة"، كما يلي:

- تقييم الدار البرونزي فئة لؤلؤة واحدة - استيفاء الحد الأدنى من خفض استهلاك الطاقة بنسبة 12%، والحد الأدنى الأساسي 901-ASHRAE 2007 في خفض استهلاك المياه الداخلي بنسبة 14%، والحد الأدنى الأساسي في خفض الطاقة بنسبة 5% للتقييم الأساسي بدرجة لؤلؤة واحدة ضمن نظام التقييم بدرجات اللؤلؤ للفلل التابع لبرنامج "استدامة"، والحد الأدنى الأساسي في خفض استهلاك المياه الداخلي بنسبة 3% وفقاً لبرنامج "استدامة".
- تقييم الدار الفضي/الذهبي فئة لؤلؤتين - استيفاء الحد الأدنى من خفض استهلاك الطاقة بنسبة 22%، والحد الأدنى الأساسي 901-ASHRAE 2007 في خفض استهلاك المياه الداخلي بنسبة 35%، والحد الأدنى الأساسي في خفض الطاقة بنسبة 15% للتقييم الأساسي بدرجة لؤلؤتين ضمن نظام التقييم بدرجات اللؤلؤ للفلل التابع لبرنامج "استدامة"، والحد الأدنى الأساسي 901-ASHRAE 2007 في خفض استهلاك المياه الداخلي بنسبة 15% وفقاً لبرنامج "استدامة".

### نظام التقييم بدرجات اللؤلؤ للمباني

#### نظام التقييم بدرجات اللؤلؤ للفلل

#### نظام التقييم بدرجات اللؤلؤ للمجتمعات العمرانية

وخلال العام 2018، اندرجت مشاريعنا التطويرية ضمن نظام برنامج "استدامة"، والتي شملت:

- المرحلة الثانية من مشروع الغدير - نظام تقييم المجتمعات بدرجات اللؤلؤ ونظام تقييم الفلل بدرجات اللؤلؤ
- البرج الأول في مشروع "ريفلاكشن" السكني - تقييم الدار البرونزي فئة لؤلؤة واحدة
- البرج الثاني في مشروع "ريفلاكشن" السكني - تقييم الدار البرونزي فئة لؤلؤة واحدة
- جزيرة ياس - إي 3، معرض السيارات - تقييم الدار البرونزي فئة لؤلؤة واحدة
- جزيرة ياس - آر إيه، إقامة الموظفين والعامل - تقييم الدار البرونزي فئة لؤلؤة واحدة
- جزيرة ياس - منطقة أي بي، مشروع "وتنز أجي" - تقييم الدار البرونزي فئة لؤلؤة واحدة

فضلاً عن ذلك، تجاوز عدد من مشاريعنا التطويرية الحد الأدنى من المتطلبات الإلزامية للحصول على تقييم لؤلؤتين، بما فيها مجمع أنسام السكني في جزيرة ياس عام 2018.

### تطبيق أفضل الممارسات في إدارة البيئة والصحة والسلامة

تبدل شركة الدار العقارية جهوداً متواصلة لتحقيق أفضل أداء في مجال البيئة والصحة والسلامة لاقتناص الفرص المجزية وتقليل تأثير عملياتها السلبية على البيئة وكافة مجموعات الأطراف المعنية. وخلال العام 2018، أطلقنا برنامج الدار لإدارة البيئة والصحة والسلامة الذي يشمل كافة موظفيها وشركائها ومورديها عبر مجتمعاتها السكنية ومدارسها وأصولها التجارية. ويتمثل الهدف من تطوير هذا البرنامج في تعزيز وتنفيذ الإدارة الآمنة لكافة أنشطة العمل وإرساء مبدأ الحماية البيئية الفعالة.

## حماية سلامة البيئة (تتمة)

ومنذ ذلك الحين، اكتسبت معايير وممارسات الاستدامة حضوراً كبيراً ومؤثراً في عمليات التصميم والعمارة والتعاقد. وفي كل عام، نفحص عدداً متنامياً من الموردين وفقاً للمعايير البيئية، كما أننا نعمل جاهدين على تكريس وحدة خاصة بالاستدامة ضمن قسم المشتريات، بالإضافة إلى تطوير آلية رسمية لتقييم تأثير الموردين سلباً على المجتمع والبيئة.

### تطوير مساحات خضراء

يضم كل مشروع من مشروعاتنا التطويرية مساحات ومرافق مخصصة للارتقاء بمستويات الصحة والسعادة والرفاه بين القاطنين والزوار. وتجدر الإشارة أنه يتم تصميم هذه المساحات المفتوحة والخضراء والمنتزهات العامة بعناية كبيرة، وهي تلبي احتياجات المجتمعات السكنية وتوفر بيئة طبيعية للجميع للاستمتاع بأوقات طيبة، حيث تم تكريس نحو 21% من أراضي مشاريعنا التطويرية لهذه المساحات المفتوحة.

هذا ويتوافق هذا البرنامج مع المعايير العالمية المعتمدة في نظام أبوظبي لإدارة البيئة والصحة والسلامة، فيما يخص البيئة والصحة والسلامة والمخاطر، كما أنه يضم العناصر الرئيسية في المعايير الدولية ذات الصلة (ISO 14001 وOHSAS 18001) إلى جانب متطلبات المعايير الأخرى، مثل معايير الجودة (ISO 9001) ومعايير التدقيق (ISO 19011) ومعايير إدارة المخاطر (ISO 31000). وتتنطبق المعايير، المشار إليها في برنامجنا على كافة أصولنا، سواء أكانت تتم إدارة بشكل مباشر أو بالتعاون مع مقاولين آخرين.

### تطبيق استراتيجيات الاستدامة والتزاماتنا عملياً

#### تعزيز معايير الاستدامة على مستوى سلسلة التوريد

أطلقنا في عام 2014 "خطة تنفيذ استراتيجية الاستدامة - المشتريات" بهدف تعزيز ممارسات الاستدامة عبر سلسلة التوريد لدينا ودمج الدروس المستفادة التي اكتسبناها من عمليات التقييم والاعتماد في برنامج "استدامة"، بالإضافة إلى مواجهة التحديات الناشئة على مدار مختلف مراحل المشاريع الإنشائية الطويلة، وشمل ذلك ما يلي:

- إلزام دمج نطاق الخدمات القياسي، ضمن خدمات التصميم بدرجة لؤلؤة ولؤلؤتين في برنامج "استدامة"، في كافة طلبات العروض
- تطبيق إجراءات إعداد التقارير على مستوى كافة المقاولين، وذلك كجزء من مواصفاتنا القياسية
- استراتيجيات الخدمات المرتبطة ببرنامج "استدامة"، اتساقاً مع عملية المشتريات المعتمدة لدينا
- استراتيجية الانتقال على مستوى المشاريع، من التصميم إلى البناء والتشيد.

## التزامات الاستدامة البيئية

- تحقيق مستوى محايد من الانبعاثات الكربونية عبر كافة أصولنا
- تطوير منظومة إدارة بيئية شاملة للمياه النفايات والطاقة
- الالتزام بتقديم تقارير ضمن مشروع الإفصاح عن الانبعاثات الكربونية
- الحد من الأثر السلبية على البيئة في كل ما نقوم به
- حماية التنوع البيولوجي
- تنفيذ المشاريع التجريبية لإعادة التدوير والنفايات.



### تعزيز التنوع الحيوي وحمايته

حددت هيئة البيئة - أبوظبي معايير السلوك الخاصة بكافة المؤسسات العامة والخاصة فيما يخص تعزيز ممارسات إدارة بيئية ناجعة في المشاريع التطويرية والبنية التحتية في إمارة أبوظبي. وبدورها، تلتزم شركة الدار بتلبية بل وتخطي، حيثما أمكن، متطلبات ومعايير هيئة البيئة - أبوظبي وذلك من خلال التزامها بإجراء تقييمات بيئية شاملة ودمج أفضل الممارسات الدولية ضمن أنشطتها بالتعاون مع نخبة من الخبراء والمستشارين الخارجيين حفاظاً على سلامة البيئة الطبيعية وأشكال الحياة داخل كافة مجتمعاتنا.

إننا ملتزمون بتنفيذ إرشادات وتوجيهات هيئة البيئة - أبوظبي بهدف حماية وتعزيز جودة الهواء والمياه الجوية والتنوع البيولوجي في صحاري أبوظبي وأنظمتها البيئية البحرية، وتحقيقاً لذلك، فإننا نكرس أولوية كبيرة للمبادرات المعنية برفع الوعي حول سلامة البيئة، كما نعتمد كافة الأدوات والحلول اللازمة لتحقيق التنمية المستدامة وضمان حماية المجتمع. ويهدف تعزيز الوعي حول التنوع البيولوجي وحمايته بشكل أفضل على مستوى وجهاتنا الرئيسية، بما في ذلك جزيرة السعديات وجزيرة ياس وجزيرة الريم وشاطئ الراحة، قمنا بتصميمها وفقاً للمعايير المتبعة في المناطق البيئية المحمية الخاصة بالهيئة باعتبارها مناطق تخرز بقيمة عالية من حيث التنوع البيولوجي. وتلتزم جميع مشاريعنا، سواء أكانت في مراحل التصميم أو الإنشاء أو التشغيل، بالمعايير والمتطلبات البيئية المحلية والاتحادية، وإننا نتعاون مع نخبة من كبار الاستشاريين الإقليميين في مجال البيئة عند تنفيذ تقييمات بيئية شاملة على مستوى مشاريعنا وكذلك أثناء تطوير ووضع خطط لتلبية كافة المعايير والمتطلبات المعتمدة وتجاوزها.

ويجسد مشروعنا "وست ياس" التزامنا تجاه حماية البيئة الطبيعية في إمارة أبوظبي، فهو يقع في واجهة بحرية مطلّة على أشجار القرم ويغطي مساحة 150,703 أمتار مربعة من محميات الموائل الطبيعية. ويهدف حماية أشجار القرم هذه، قمنا بتطوير وتنفيذ خطة إدارة أشجار القرم في العام 2017، والتي شملت إزالة 23 قطعة أرضية سكنية من منطقة البناء والتشييد واستبدالها بمتمتزه عام.

إلبيكم مثال آخر في مخططنا الرئيسي ضمن المرحلة الثانية من مشروع الغدير، حيث أخذنا في اعتبارنا قيمة التراث الثقافي في مزارع الشيخ زايد الواقعة ضمن نطاق هذا المشروع. إذ قمنا، بالتعاون مع أبرز الخبراء المتخصصين، بتطوير الإجراءات اللازمة لحماية الحياة البرية المجاورة للمشروع قبل انطلاق أعمال التشييد، وقد شمل ذلك وضع خطط إدارة بيئية مفضلة لكافة المقاولين المشاركين. وبالفعل، نجحنا في الحفاظ على مساحة هذه المنطقة التراثية لصالح مشاريع الزراعة المجتمعية وأسواق المنتجات المحلية. إننا ندرك عالياً أهمية حماية التراث الثقافي والبيئي في إمارة أبوظبي ونعدّها أولوية رئيسية ضمن أجندة أعمالنا، وسوف نواصل جهودنا المبذولة لضمان بقائها مدينة آمنة ومزدهرة لصالح الأجيال القادمة.

## أعضاء مجلس الإدارة

**محمد خليفة المبارك**  
رئيس مجلس الإدارة

يشغل معالي "محمد المبارك" حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة الدار العقارية ش.م.ع. وقبل تعيينه كرئيس لمجلس إدارة الشركة، شغل معاليه منصب نائب الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي لإدارة المحافظ لدى الشركة. وشكّل معاليه جزءاً لا يتجزأ من مسيرة تطوّر الأعمال والعمليات التشغيلية الخاصة بشركة الدار العقارية ش.م.ع. إلى جانب عملية النمو السريع التي شهدتها الشركة في مجالات المبيعات والتأجير والتطوير العقاري، ووحدات إدارة الأصول والمرافق.

قبل انضمامه إلى شركة الدار العقارية ش.م.ع. عمل معالي "محمد المبارك" في إدارة الاستثمار والمؤسسات لدى بنك باركليز كابتال في لندن، مركزاً على قطاعات التمويل والاستثمار في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

يشغل معالي "محمد المبارك" حالياً عضوية المجلس التنفيذي في إمارة أبوظبي، وهو رئيس دائرة الثقافة والسياحة - أبوظبي، ورئيس مجلس إدارة كل من "شركة التطوير والاستثمار السياحي" و "شركة ميرال لإدارة العقارات ذ.م.م" و "شركة إيمج نيشن" و "شركة أكاديميات الدار ذ.م.م". إلى جانب ذلك، يشغل معالي "محمد المبارك" عضوية مجلس إدارة كل من "مجموعة الاتحاد للطيران" و "شركة القطارة للاستثمار" و "هيئة المنطقة الإعلامية" و "شركة الجزيرة للاستثمار والتطوير العقاري".

يحمل معالي "محمد المبارك" درجة البكالوريوس في تخصص مزدوج في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث إيسترن، الولايات المتحدة الأمريكية.

**وليد أحمد المقرب المهيري**  
نائب رئيس مجلس الإدارة

يشغل السيد "وليد المقرب المهيري" منصب نائب الرئيس التنفيذي لمجموعة "مبادلة للاستثمار". ويتولى بحكم هذا المنصب مسؤولية الإشراف على محفظة استثمارات الشركة والمشاريع الخاصة على مستوى المجموعة، بما يضمن التنسيق الفعال بين قطاعات الأعمال الأربعة التي تتشكّل منها "مبادلة".

وإلى جانب ذلك، يتولى السيد "وليد المهيري" منصب الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمارات البديلة والبنية التحتية في الشركة، حيث يشرف على وحدات الأعمال التابعة للقطاع، والتي تشمل كلاً من "مبادلة للرعاية الصحية"، و "مبادلة للعقارات والبنية التحتية"، و "مبادلة للاستثمارات المالية". كما يشغل السيد "وليد المهيري" عضوية لجنة الاستثمار في "مبادلة"، وهي المكلفة بمهمة تحديد سياسات الاستثمار والتوجهات الاستثمارية للشركة، ومراجعة كافة المشاريع والاستثمارات المقترحة، لضمان توافيقها مع أهداف واستراتيجيات الأعمال في الشركة. ويتولى السيد "وليد المهيري" منصب رئيس مجلس الإدارة في مستشفى "كليفلاند كلينك أبوظبي"، وهو عضو مجلس الأمناء في "كليفلاند كلينك" في الولايات المتحدة الأمريكية.

كما أنه نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة "الدار العقارية"، وعضو في مجلس الإدارة في كل من "سوق أبوظبي العالمي"، و "جهاز الإمارات للاستثمار"، وشركة "مبادلة للبتروك"، وشركة أبوظبي لطاقة المستقبل "مصدر"، وبنك "انفستكروب" في البحرين.

وقد لعب السيد "وليد المهيري" دوراً جوهرياً في صياغة "رؤية أبوظبي الاقتصادية 2030". وقبل الانضمام إلى "مبادلة"، شغل السيد "وليد المهيري" عدداً من المناصب في مكتب برنامج التوازن الاقتصادي لحولة الإمارات العربية المتحدة، حيث عمل كمدير أول للمشاريع. وشملت المناصب التي شغلها قبل ذلك أيضاً: مستشار الشؤون الحكومية والتجارية في شركة "ماكزني وشركاه"، وهو حاصل على درجة الماجستير في السياسة العامة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس في العلوم، تخصص الشؤون الخارجية من جامعة جورج تاون.

## مريم سعيد أحمد سعيد غباش عضو مجلس الإدارة

تشغل السيدة "مريم غباش" منصب مدير في دائرة الفرص الخاصة العالمية في مجلس أبوظبي للاستثمار، وكانت قبل ذلك مساعداً للاستثمار ضمن فريق الملكية الخاصة في بنك HSBC الشرق الأوسط.

وهي عضو مجلس إدارة كل من "شركة الإمارات للإتصالات (اتصالات)" و "مصرف الإمارات للتنمية"، و نائب رئيس مجلس إدارة "شركة أبوظبي للاستثمار (Invest AD)". وقد شغلت السيدة "مريم غباش" سابقاً عضوية مجالس إدارة "بنك أبوظبي الوطني" و "مصرف الهلال" و "شركة أبوظبي للتكافل (وطنية)".  
تحمل السيدة "مريم غباش" شهادة البكالوريوس في الاقتصاد من وارتن، جامعة بنسلفانيا بالولايات المتحدة الأمريكية، وقد اجتازت بنجاح برنامج الإدارة العامة من كلية هارفارد للأعمال "Harvard Business School".

## منصور محمد الملا عضو مجلس الإدارة

يشغل "منصور الملا" منصب الرئيس المالي لقطاع البترول والبتروكيماويات في شركة مبادلة للاستثمار (مبادلة). وتتضمن مسؤولياته الرئيسية تقديم المشورة وإلزام الرئيس التنفيذي والمدراء التنفيذيون للقطاع بكافة الأمور المالية، ويتضمن القطاع استثمارات في عدة شركات عالمية و متميزة (مثل: "سبيسا" و"بوربالس" و "نوكا كيميالكس" و "او ام في" و "مبادلة للبترول..") وغيرها، وتقدر قيمة الاصول تحت الاشراف بحوالي 40 مليار دولار أمريكي.

قد قام "الملا" على مدار مسيرته المهنية مع مبادلة بدور محوري في دولفين إجراءات التفاوض وإتمام العديد من صفقات التمويل. حيث قاد "الملا" فريق العمل المسؤول عن إصدار سندات مشروع المستحقة في 2021 بقيمة 1.3 مليار دولار في فبراير 2012. كما قاد جهود التفاوض وتنفيذ فرض متعدد الشرائح بقيمة 4.1 مليار دولار لمشروع دولفين في يوليو 2009، والذي حاز على العديد من الجوائز من قبل عدة جهات رائدة في مجال تمويل المشاريع. ولقد شارك "الملا" أيضاً في العديد من الصفقات الأخرى، بما في ذلك تمويل عملية الاستحواذ على شركة إس آر تكنيكس، وهي شركة صيانة وإصلاح وعمر الطائرات، وتمويل حصة مبادلة في شركة ليسبلان كوربوريشن، وهي شركة إدارة اساطيل سيارات، وقد تم التخرج من هذه الصفقة مع تحقيق أرباح. بالإضافة إلى ذلك، قدم "الملا" خدمات استشارية وساهم في دعم عدد من الأصول التابعة لشركة مبادلة فيما يتعلق بكافة أمور التمويل والمبادرات الاستراتيجية. يشغل الملا عضوية مجالس الإدارة في "شركة الدار العقارية ش.م.ع." و "أنجلو أريبيان للرعاية الصحية ذ.م.م." و "شركة الخليج للطاقة البحرية ش.م.ج." وخلال العشر سنوات الماضية، شغل "الملا" عضوية مجالس إدارة الشركات التالية: "الواحة كايبتال ش.م.ع." و "ذئبا للتمويل ذ.م.م." و "أبوظبي للتمويل ش.م.ج." و "مرفأء أبوظبي ش.م.ج."

قبل انضمامه لمبادلة عام 2004، أمضى "الملا" 3 سنوات في مكتب برنامج التوازن الاقتصادي، حيث عمل على العديد من المشاريع في عدة قطاعات، منها صناعة الطيران و العقارات و الخدمات العقارية و البنية التحتية و الرعاية الصحية و التمويل والنقط والغاز.

يحمل "الملا" شهادة بكالوريوس علوم في إدارة الأعمال (نظم المعلومات) من جامعة ولاية بورتلاند، أوريغون، الولايات المتحدة الأمريكية.

## أعضاء مجلس الإدارة (تابع)

**مارتن لي إيدلمان**  
عضو مجلس الإدارة

يشغل السيد "مارتن لي إيدلمان" منصب عضو في مجلس إدارة "شركة بلاكستون للائتمان العقاري" و "شركة إيه إم دي" و "شركة اكيويتني كومونولث تراست". ويوظف السيد "إيدلمان" خبراته في مشروعات تطويرية عقارية دولية ضخمة مُجمّعة، وفي عمليات دمج الشركات، وصفقات الاستحواذ.

يعمل السيد "إيدلمان" مستشاراً في "شركة غروف ريل استيت بارتيز" و "شركة ريليتد كومبانيز" و "شركة مبادلة" الذراع الاستثماري الاستراتيجي لحكومة أبوظبي، ويشغل أيضاً عضوية مجلس إدارة "مؤسسة جاكبي روبنسون" و "صندوق إنتربرايد فولين هيروز" و "مؤسسة فيشر هاوس" و "معهد ومهرجان تريبيكا السينمائي"

يحمل السيد "إيدلمان" درجة البكالوريوس في العلوم السياسية من جامعة برينستون، وشهادة في القانون من جامعة كولومبيا بالولايات المتحدة الأمريكية.

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

يتمتع السيد "علي الفلاسي" بخبرة واسعة في القطاع العقاري، ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة "هيدرا العقارية" منذ العام 2009، وهو أيضاً عضو في مجلس إدارة "شركة ريسكو ذ.م.م"، وعضو في لجنة التدقيق لدى "المجموعة الملكية (Royal Group)".

شغل السيد "علي الفلاسي" منصبه كوكيل لقسم العمليات في الدائرة الخاصة لسمو الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان، حيث أشرف على كافة أنشطة قسم العمليات آنذاك.

انضم السيد "علي الفلاسي" للمجموعة الملكية بعد انقضاء فترة عمله لدى الدائرة الخاصة، كما شغل منصب مدير إدارة التدقيق الداخلي لدى المجموعة، بالإضافة إلى انضمامه إلى عضوية مجلس إدارة "شركة صروح العقارية ش.م.ع" و "لينك التجاري الدولي"، إلى جانب العديد من الشركات التي تعمل في المجالات الصناعية والعقارية والتمويل وغيرها من المجالات. إلى جانب توليه رئاسة مجلس إدارة "شركة الريان للاستثمار" في وقت سابق.

يحمل السيد "علي الفلاسي" درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الشارقة، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم - مجال الانتاج وإدارة العمليات من جامعة ولاية كاليفورنيا، ودرجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.





## حمد سالم محمد العامري عضو مجلس الإدارة

يتمتع المهندس "حمد العامري" بخبرة واسعة في مجال الأعمال الإنشائية والمقاولات، إلى جانب خبرته في مجال تنمية الأعمال والإدارة.

انضم المهندس "حمد العامري" لمجلس إدارة شركة الدار العقارية في شهر نوفمبر 2015، إضافة إلى مجموعة المناصب التي يشغلها، والتي من ضمنها شغله لمنصب نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لـ "مجموعة تروجان القابضة"، ومن خلال هذا المنصب، يسعى المهندس "حمد العامري" إلى قيادة خطط النمو الاستراتيجية لمجموعة تروجان القابضة وشركاتها التابعة، الأمر الذي نتج عنه الانتقال بأعمال المجموعة من كونها شركة صغيرة إلى كيان يضم أكثر من 25,000 موظف.

إلى جانب الدور والمنصب الذي يشغله المهندس "العامري" في شركة الدار العقارية ش.م.ع ومجموعة تروجان القابضة، فإنه يشغل حالياً منصب كبير مستشاري الاستثمار الدولي في "مجموعة رويال جروب"، وعضو مجلس إدارة كل من "الشركة العالمية القابضة ش.م.ع" و"شركة مينا القابضة ذ.م.م" و"شركة طموح للاستثمار ذ.م.م" و"الشركة الملكية للتطوير ذ.م.م" و"مجموعة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م" و"شركة الزيم لمواد البناء ذ.م.م" و"شركة الجزيرة للحلول الفنية والاستثمارات ذ.م.م" و"شركة هيدرا المقارية ذ.م.م".

ومن الجدير بالذكر، أن المهندس "العامري" حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في دبي، وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية في الإمارات.



**غريغ فيوار**  
مدير الشؤون المالية والاستدامة

يشغل غريغ فيوار منصب مدير الشؤون المالية والاستدامة لدى شركة الدار العقارية. وتدرج تحت مسؤولياته إدارة الشؤون المالية والتمويل المؤسسي والخزانة والاستدامة والتحول الرقمي والاستراتيجية والابتكار وإدارة المخاطر المؤسسية. ويتمثل دور قسم الاستدامة لدى الشركة، والذي تم تدشينه خلال عام 2019 قبل إصدار الشركة أول تقاريرها السنوية للاستدامة، في قيادة وتوجيه جهود الاستدامة في شركة الدار العقارية على مستوى مختلف أقسام أعمالها، والذي من شأنه أن يساهم في دفع عجلة الاقتصاد ودعم المجتمع والبيئة والحكومة.

يعمل فريق التحول الرقمي والاستراتيجية والابتكار لدى الشركة على توفير الأدوات اللازمة وتنفيذ الخطط التي من شأنها إعداد الدار لمواجهة متطلبات المستقبل وتعزيز أدائها وإرساء أسس ثقافة الابتكار على مستوى أعمالها. بينما يعمل فريق إدارة المخاطر المؤسسية على تمهيد الطريق نحو تحقيق نمو مستدام على مستوى الدار العقارية وشركائها التابعة.



**جاسم صالح بوصيبع**  
الرئيس التنفيذي للاستثمار

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



**طلال الذبابي**  
الرئيس التنفيذي

يشغل طلال منصب الرئيس التنفيذي لشركة الدار العقارية، وقبلها كان يشغل منصب الرئيس التنفيذي للتطوير، والمدير التنفيذي لإدارة الأصول منذ بداية عملية الاندماج بين شركتي "الدار" و"صروح" العقارية في العام 2013. كما شغل طلال العديد من المناصب الإدارية العليا في شركة "الدار"، وهو حالياً عضو مجلس إدارة في مؤسسات عدة تشمل "شركة أبوظبي لإدارة رياضة السيارات"، وشركة "الجزيرة كابيتال للأسواق المالية"، و"أكاديميات الدار العقارية"، بالإضافة إلى الدار للفنادق والضيافة. يحمل طلال شهادة في الهندسة الكهربائية (مع مرتبة الشرف) من جامعة ميلبورن في أستراليا.



**بريت سكريمجور**  
المستشار والأمين العام للشركة

يشغل بريت سكريمجور منصب المستشار والأمين العام لشركة الدار العقارية منذ عام 2012. ويقوم بتنسيق جميع الأنشطة التجارية المتعلقة بالشركة، وضمان توافقها مع القوانين واللوائح التنظيمية المحلية. ويعمل أيضاً كمستشار لمجلس الإدارة العامة والإدارة العليا والفرق التابعة لها. فيما يتعلق بالقضايا القانونية والتنظيمية الاستراتيجية. وبصفته محامياً متخصصاً في القطاع تجاري، يلعب بريت دوراً قيادياً رئيسياً في العديد من الأنشطة والصفقات المهمة للشركة. قبل انضمامه إلى الدار، عمل بريت كمستشار قانوني أول في شركة مبادلة للتنمية. بعد أن أمضى العقد الأول من حياته المهنية في شركات المحاماة في كل من أستراليا والمملكة المتحدة، والتي تضم: ماكروساتز لويز، هيكي لويز، ماليسونز ستيفن جاك، وكليفورد تشانس. ويحمل بريت درجة البكالوريوس في الآداب، ودرجة البكالوريوس في القانون، وكلاهما من جامعة كوينزلاند للتكنولوجيا، وتم قبوله كمحامي في المحكمة العليا في كوينزلاند في عام 2002. ومحامياً للمحكمة العليا بإنجلترا وويلز في عام 2008.



**بيان حسان الحوسني**  
مدير تنفيذي - الموارد البشرية والأداء

تتمتع بيان بخبرة تزيد عن 20 عاماً في الموارد البشرية عبر القطاعين العام والخاص، ولديها معرفة وخبرة واسعة في إدارة الموارد البشرية الاستراتيجية والتشغيلية، ومتخصصة في إدارة التغيير والتطوير المؤسسي، واستقطاب وتطوير المواهب، وإدارة الأداء، وإدارة علاقات الموظفين، وتحديد الميزانية والتعويضات والتحفيزات. وتحمل بيان شهادة CIPD، وتساهم في مساعدة الشركة على تحقيق أهدافها وتحسين الأداء. كما تتميز بخبرتها الطويلة في القيادة وتحفيز الابتكار والابداع. تكمن قدراتها في توضيح استراتيجية الشركة للأفراد، بالإضافة إلى إدارة وتحفيز المواهب والاحتفاظ بها، والاستمرار في تطوير خدمات الموارد البشرية والبنية التحتية الإدارية اللازمة لدعم نجاح المؤسسة على المدى الطويل. تحمل بيان شهادة في إدارة الأعمال من كليات التقنية العليا. كما أنها عضو في مجلس إدارة أكاديميات الدار.

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

## تمهيد

التزاماً من شركة الدار العقارية ش.م.ع بما نصّ عليه قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/ر.م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة، تقوم الشركة بشكل سنوي بإصدار تقرير الحوكمة الذي يعكس حرص الشركة الشديد على التطبيق الأمثل والسليم لقواعد الحوكمة، ويظهر بجلاء تضافر الجهود المشتركة المبذولة من قبل مجلس إدارة الشركة وإدارتها التنفيذية وموظفيها في سبيل ذلك.

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

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

## 1. تطبيق الحوكمة في شركة الدار العقارية

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

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

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

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

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

يقوم مجلس الإدارة بإجراء مراجعة دورية 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.
- ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت.
- ميثاق اللجنة التنفيذية.
- ميثاق قواعد السلوك المهني.
- جدول التفويضات، لقد قام مجلس الإدارة بوضع وتنفيذ جدول التفويضات باعتباره أحد العناصر المهمة المتممة الأخرى، حيث يعتبر جدول التفويضات بمثابة أداة تنظيمية يتم من خلالها تفويض الصلاحيات لكافة أعضاء الإدارة التنفيذية، بغية أدائهم لواجباتهم ومهامهم على أكمل وجه، ويسهم في خلق بيئة عمل منظمة تتسم بتسيير الأعمال والأنشطة التي تمارسها الشركة على وجه أمثل، ولضمان كفاءة وفعالية جدول التفويضات، يقوم مجلس الإدارة بمراجعته بشكل دوري وتعديله وفقاً لمتطلبات مصلحة العمل لدى الشركة، حيث تم إجراء آخر مراجعة شاملة لجدول التفويضات من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2018/05) الذي انعقد بتاريخ 14 مايو 2018.

### 1.2 عناصر الحوكمة المتعلقة بالإدارة التنفيذية

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

- ميثاق اللجنة الإدارية.
- ميثاق لجنة المناقصات.
- ميثاق لجنة إدارة المخاطر.
- ميثاق قواعد السلوك المهني.

### 1.3 عناصر الحوكمة المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية

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

وتتضمن العناصر الرئيسية لنظام الرقابة الداخلية:

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

## تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

**2. تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2019**

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

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 وأبناؤهم) في رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2019، والتداولات التي تمت من قبلهم في أسهم الشركة خلال العام 2019:

الاسم	المنصب/صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في 31 ديسمبر 2019 (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	-	-	-
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	نائب رئيس مجلس الإدارة	431,466	-	-	-
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	-	-	-	-
السيد/ منصور محمد الملا	عضو	100,000	-	-	-
السيدة/ مريم سعيد أحمد غياش	عضو	-	-	-	-
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضو	211,580	314,560 (صلة القرابة "الزوجة")	-	-
السيد/ مارتين لي إيدلمان	عضو	-	-	-	-

**3. مجلس الإدارة**

يؤمن 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 المبتدقة عنه (لجنة التدقيق، 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 وجوهرية لجدول التفويضات واعتماده من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2018/05) الذي انعقد بتاريخ 14 مايو 2018، إلى جانب إجراء بعض التعديلات والمراجعات الجزئية لبعض بنود جدول التفويضات من قبل مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية التابعة له خلال الاجتماعات التي انعقدت خلال العام 2019 وفقاً لمتطلبات ومصحة سير أعمال الشركة.

### 3.1 رئيس مجلس الإدارة

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

- ضمان عمل مجلس الإدارة بفعالية وقيامه بمسؤولياته ومناقشته لكافة القضايا الرئيسية والمناسبة في موعدها.
- وضع واعتماد جدول أعمال كل اجتماع لمجلس الإدارة، مع الأخذ بعين الاعتبار أية مسائل يقترح الأعضاء أو الإدارة التنفيذية أو مقرر الشركة أو ضابط الامتثال أو مدير إدارة الرقابة الداخلية إدراجها على جدول الأعمال، ولرئيس مجلس الإدارة صلاحية أن يعهد بهذه المسؤولية إلى عضو معين أو إلى مقرر الشركة تحت إشرافه.
- تشجيع كافة الأعضاء على المشاركة الكاملة والفعالة لضمان تصرف مجلس الإدارة على وجه تحققيق مصالح الشركة.
- العمل على اتخاذ الإجراءات المناسبة لتأمين التواصل الفعال مع المساهمين، ونقل آرائهم إلى مجلس الإدارة.
- تسهيل المساهمة الفعالة لأعضاء مجلس الإدارة خاصة غير التنفيذيين، وإيجاد علاقات بناءة بين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين.

### 3.2 اختصاصات مجلس الإدارة

وضع المجلس قائمة بالأمور الخاضعة لرقابته (إلى جانب ما تم النص عليه من واجبات ومسؤوليات في عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي والقانون الاتحادي رقم (02) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له، وقرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/ر.م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة 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:

- وضع السياسات والخطط الاستراتيجية للشركة ومراجعتها.
- أعمال الإشراف والرقابة على عمليات الشركة، ومتابعة ممارسة إدارتها التنفيذية للمهام الموكلة إليهم.
- تعزيز ثقافة الشركة وقيمها الأساسية باعتبارها المقصد الأمثل للباحثين عن عمل.
- وضع وتنفيذ السياسات والإجراءات والضوابط الرقابية اللازمة للشركة.
- اعتماد ومتابعة الموازنات العامة وخطط العمل والبيانات والسياسات المالية.
- متابعة مدى ملاءمة وفاعلية إدارة المخاطر وإطار حوكمة الشركة.
- التصديق على المقترحات المتعلقة بالاستثمارات الكبرى، وسياسات الإنفاق المقترحة من قبل الإدارة التنفيذية.
- متابعة ملاءمة سياسة الموارد الإدارية للتأكد من مدى كفاءة هذه الموارد، ومدى ملاءمة خطط التدرج الإداري، وذلك بالتنسيق المباشر مع لجنة الترشيحات والمكافآت بهذا الشأن.
- ضمان تزويد المساهمين بمعلومات تتسم بالدقة والجودة العالية في الوقت المناسب، والتأكد من تمكّن المستثمرين عامة من التداول في الأوراق المالية الخاصة بالشركة المدرجة في السوق المالي الذي يتسم بدرجة عالية من الكفاءة والتنافسية، والدراية والشفافية.
- متابعة عملية ترشيح وتعيين عضو/أعضاء مجلس الإدارة وفقاً لأنظمة هيئة الأوراق المالية والسلع، وذلك بالتنسيق المباشر مع لجنة الترشيحات والمكافآت.
- تعيين أو إقالة كل من: الرئيس التنفيذي - ضابط الامتثال - ضابط الامتثال - مقرر الشركة - مدير إدارة الرقابة الداخلية.
- تقديم توصيات إلى الجمعية العمومية السنوية حول تعيين مدقق الحسابات الخارجي (بناءً على توصية تصدر عن لجنة التدقيق بهذا الشأن).

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

3. مجلس الإدارة (تتمة)

3.3 تشكيل مجلس الإدارة

يضم مجلس إدارة شركة الدار العقارية حالياً سبعة أعضاء هم:

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

ملاحظات:

- تولى مجلس إدارة الشركة الحالي مهامه ومسؤولياته بناءً على القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- تم تخفيض عدد أعضاء مجلس إدارة الشركة من عدد تسعة أعضاء إلى عدد سبعة أعضاء بموجب القرار الصادر عن مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- ضمّ مجلس إدارة الشركة في عضويته حتى تاريخ 20 مارس 2019 تسعة أعضاء هم: معالي "محمد خليفة المبارك" رئيساً، والسيد "أبو بكر صديق الخوري" نائباً أولاً لرئيس المجلس، والسيد "وليد أحمد سالم المقرّب المهيري" نائباً ثانياً لرئيس المجلس، والسيد "حمد سالم محمد العامري" عضواً، والسيد "منصور محمد الملا" عضواً، والسيد "أحمد خليفة محمد المهيري" عضواً، والسيد "علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي" عضواً، والسيد "محمد حاجي الخوري" عضواً، والسيد "مارتن لي إيدلمان" عضواً.
- تم انتخاب معالي "محمد خليفة المبارك" رئيساً لمجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019، وتمّ ذلك من خلال التصويت السري.
- تمّ انتخاب السيد "وليد أحمد سالم المقرّب المهيري" نائباً لرئيس مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019، وتمّ ذلك من خلال التصويت السري.

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 هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/ر.م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة، وميثاق مجلس الإدارة الذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الإدارة.

جميع أعضاء مجلس الإدارة غير تنفيذيين، جميعهم مستقلون، وقد تبنت 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 هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/ر.م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة، وبناءً على ذلك، يتم الإفصاح عن أي تعارض في المصالح أو نشوء علاقات قد تطرأ على الأعضاء المستقلين قد تؤدي دورها إلى الإخلال بصفة الاستقلالية، ويتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بذلك وفقاً للوائح التنظيمية إذا وجد المجلس أي خلل أو انتقاص في صفة الاستقلالية.

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

الأعضاء	المنصب	الصفة		سنة التعيين
		مستقل	تنفيذي	
معالي/ محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة	نعم	لا	2017
السيد/ وليد أحمد سالم المقرّب المهيري	نائب رئيس مجلس الإدارة	نعم	لا	2016
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	نعم	لا	2015
السيد/ منصور محمد الملا	عضو	نعم	لا	2011
السيدة/ مريم سعيد أحمد غياش	عضو	نعم	لا	2019
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضو	نعم	لا	2013
السيد/ مارتن لي إيدلمان	عضو	نعم	لا	2011

ملاحظات:

- تم انتخاب معالي "محمد خليفة المبارك" لتولي منصب رئيس مجلس إدارة الشركة من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- تم انتخاب السيد "وليد أحمد سالم المقرّب المهيري" لتولي منصب نائب رئيس مجلس إدارة الشركة من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.



### 3.4 عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات ومؤسسات أخرى

يبين الجدول التالي عضوية أعضاء المجلس في الشركات والجهات العامة الأخرى ومناصبهم الحالية في الجهات الرقابية أو الحكومية أو الاقتصادية أو التجارية، كما هو في 31 ديسمبر 2019:

العضو	الجهة / الشركة	المنصب / الوظيفة
	المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي	عضو في المجلس التنفيذي
	دائرة الثقافة والسياحة - أبوظبي	رئيس مجلس الإدارة
	شركة ميرال لإدارة العقارات ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة
معالي / محمد خليفة المبارك (رئيس مجلس الإدارة)	شركة التطوير والاستثمار السياحي	رئيس مجلس الإدارة
	مجموعة الاتحاد للطيران	عضو مجلس إدارة
	شركة إيمج نيشن	رئيس مجلس الإدارة
	شركة القطارة للاستثمار	عضو مجلس إدارة
	هيئة المنطقة الإعلامية	عضو مجلس إدارة
	شركة الجزيرة للاستثمار والتطوير العقاري	عضو مجلس إدارة
	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	نائب الرئيس التنفيذي للمجموعة والرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمارات البديلة والبنية التحتية
	شركة الواحة كابيتال ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
	مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي	رئيس مجلس الإدارة
السيد / وليد أحمد سالم المقرب المهيري (نائب رئيس مجلس الإدارة)	مستشفى كليفلاند كلينك - الولايات المتحدة	عضو مجلس الأمناء
	سوق أبوظبي العالمي	عضو مجلس إدارة
	شركة مبادلة للبترو	عضو مجلس إدارة
	شركة طموح للاستثمار ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	بنك إنفستكورب (Investcorp)	عضو مجلس إدارة
	شركة تمكين أبوظبي	عضو مجلس إدارة
	جهاز الإمارات للاستثمار	عضو مجلس إدارة
	مجموعة تروجان القابضة	نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
	الشركة العالمية القابضة ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة مينا القابضة ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
السيد / حمد سالم محمد العامري (عضو)	شركة طموح للاستثمار ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	الشركة الملكية للتطوير ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	مجموعة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	شركة الريم لمواد البناء ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	شركة الجزيرة للحلول القبية والاستثمارات ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	الرئيس المالي لقطاع البترول والبتروكيماويات
	شركة أو إم في	عضو مجلس إدارة
	شركة مبادلة للبترو ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	طاقة الخليج البحرية (حي.إي.ام) ش.م.خ	عضو مجلس إدارة
	مجلس أبوظبي للاستثمار	مدير في دائرة الفرص الخاصة العالمية
	شركة أبوظبي للإستثمار "Invest AD"	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيدة / مريم سعيد أحمد غباش (عضو)	شركة الإمارات للإتصالات ش.م.ع "إتصالات"	عضو مجلس إدارة
	مصرف الإمارات للتنمية	عضو مجلس إدارة
	جامعة زايد	عضو مجلس الجامعة
	شركة ريسكو ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
السيد / علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي (عضو)	شركة هيدرا العقارية ذ.م.م	الرئيس التنفيذي
	رويال جروب	عضو لجنة التدقيق
	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	مستشار

ملاحظة:

• تستند هذه المعلومات على الإفصاحات المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما هي في 31 ديسمبر 2019

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

3. مجلس الإدارة (تتمة)

3.4 عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات ومؤسسات أخرى (تتمة)

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

مجال الخبرة						مدة الخبرة في مجال الأعمال والإدارة (بالسنوات)	المؤهلات العلمية	الأعضاء
البيانات	الرعاية الصحية والصناعات الجوية	الحكومة والمؤسسات غير الربحية والقائمة وغيرها	التقنيات	المحارف والتمويل والتأمين	النفط والطاقة والمرافق			
✓		✓		✓		12+	- تخصص مزدوج في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث ايسترن، الولايات المتحدة الأمريكية.	معالي/ محمد خليفة المبارك
	✓	✓	✓	✓	✓	18+	- 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.	السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري
		✓	✓	✓	✓	15+	- ماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية. - بكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في دبي.	السيد/ حمد سالم محمد العامري
	✓		✓	✓	✓	19+	- بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة ولاية بورتلاند، أوريغون في الولايات المتحدة الأمريكية.	السيد/ منصور محمد الملا
	✓		✓	✓	✓	12+	- بكالوريوس في الاقتصاد من وارتن، من جامعة ولاية بنسلفانيا في الولايات المتحدة الأمريكية.	السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش
	✓		✓	✓	✓	23+	- ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الشارقة. - بكالوريوس في العلوم - مجال الانتاج وإدارة العمليات من جامعة ولاية كاليفورنيا. - بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات.	السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي
	✓			✓	✓	46+	- دكتوراه في العلوم القانونية من جامعة كولومبيا، الولايات المتحدة الأمريكية. - بكالوريوس في العلوم السياسية من جامعة برينستون.	السيد/ مارتن لي إيدلمان

3.5 تمثيل العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة خلال العام 2019

يضم مجلس الإدارة في تشكيلته الحالية عنصراً نسائياً واحداً (عضواً واحداً) يتمثل في انضمام السيدة "مريم سعيد أحمد غباش" إلى عضوية مجلس إدارة الشركة، وذلك من خلال عملية وإجراءات إعادة انتخاب وتشكيل مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.

### 3.6 البرنامج التعريفي

يخضع أعضاء مجلس الإدارة المحدد 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 ببريات ميدانية لمواقع الشركة. إلى جانب ذلك فقد قامت الشركة بتوفير جميع الأدوات وسبل الاتصال التي من شأنها أن تزود أعضاء المجلس بمعلومات شاملة فيما يتعلق بالشركة ونشاطاتها، لكي يتمكن أعضاء مجلس الإدارة من تأدية مسؤولياتهم على أكمل وجه، بالإضافة إلى تزويدهم بأخر المستجدات التي تطلعون عليها الإدارة التنفيذية خلال اجتماعات المجلس، كما يحصل الأعضاء على معلومات دورية من مختصين داخل الشركة وخارجها فيما يتعلق بالأعمال الرئيسية وتطورات القطاع والمسائل الجوهرية المرتبطة بمهامهم كأعضاء في مجلس الإدارة.

### 3.7 أحقية الحصول على استشارات مستقلة

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

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

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

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

تخضع 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، ويوقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرأ يوازي 50% من رأسمال الشركة المدفوع، وإذا نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع. ولا يجوز توزيع الاحتياطي القانوني على المساهمين، وإنما يجوز استعمال ما زاد منه على نصف رأس المال المدفوع في توزيع أرباح على المساهمين وذلك في السنوات التي لا تحقق فيها الشركة أرباحاً صافية كافية.
- تحدد الجمعية العمومية النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطي القانوني، على أنه إذا لم تسمح الأرباح الصافية في سنة من السنين بتوزيع أرباح، فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين اللاحقة.
- يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة مكافأة 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 يرخص 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 وأو قرارات توزيع أرباح يقترحها مجلس الإدارة، وتعتمدها الجمعية العمومية للشركة.

### • مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن العام 2018

بناءً على القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019، فقد بلغ مجموع المكافآت التي تقاضها أعضاء مجلس إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مبلغ -/16,075,000.00 مليون درهم (سبعة عشر مليون وخمسة وسبعون ألف درهم)، ويشمل هذا المبلغ بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة خلال العام 2018 وفقاً للتفصيل الذي تم الإفصاح عنه في تقرير الحوكمة الخاص بشركة الدار العقارية 2018.م.ع للعام 2018.

## تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

## 3. مجلس الإدارة (تتمة)

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

- **مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام 2019.**  
لم تحدّد بعد ولم يتم إصدار توصية بشأنها، وسيتم الإفصاح عنها وتحديث التقرير فور صدور قرار بشأنها من قبل الجمعية العمومية في اجتماعها المزمع عقده في شهر مارس 2020.
- **بدلات حضور جلسات اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه خلال العام 2019**  
لم تحدّد بعد ولم يتم إصدار توصية بشأنها، وسيتم الإفصاح عنها وتحديث التقرير فور صدور قرار بشأنها من قبل الجمعية العمومية في اجتماعها المزمع عقده في شهر مارس 2020.
- **البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها خلال العام 2019.**  
لم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أية بدلات أو رواتب إضافية خلال العام 2019.

## 3.9 اجتماعات مجلس الإدارة

قام المجلس بعقد خمسة (5) اجتماعات خلال العام 2019، وذلك لمناقشة المسائل الاستراتيجية والتشغيلية التي تتعلق بالشركة واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها، ويوضح الجدول التالي تواريخ انعقاد هذه الاجتماعات:

التاريخ	الاجتماع
13 فبراير 2019	2019/01
20 مارس 2019	2019/02
13 مايو 2019	2019/03
07 أغسطس 2019	2019/04
11 نوفمبر 2019	2019/05

ملاحظة:

بالإضافة إلى اجتماعات مجلس الإدارة، عقدت اللجنة التنفيذية خمسة (5) اجتماعات خلال العام 2019 لمناقشة المسائل ذات الأهمية الاستراتيجية والتشغيلية وتقديم التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة (انظر: البند (6.3) لمزيد من المعلومات عن اللجنة التنفيذية)، كما تم اتخاذ مجموعة من القرارات من قبل مجلس الإدارة بالتمرير (انظر: البند (3.10) الذي يوضح ذلك).

وكان حضور الاجتماعات سالف الذكر على النحو التالي:

العضو	الاجتماع 2019/01	الاجتماع 2019/02	الاجتماع 2019/03	الاجتماع 2019/04	الاجتماع 2019/05	عدد مرات الحضور الشخصي
معالي / محمد خليفة المبارك	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد / وليد أحمد سالم المقرّب المهيري	✓	-	✓	-	✓	3
السيد / حمد سالم محمد العامري	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد / منصور محمد الملا	✓	✓	-	✓	✓	4
السيدة / مريم سعيد أحمد غباش	✓	✓	✓	✓	✓	4
السيد / علي سعيد عبد الله الفلاسي	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد / مارتين لي إيدلمان	✓	✓	✓	✓	✓	5

ملاحظات:

- حضر السيد "أبو بكر صديق الخوري" اجتماع مجلس إدارة الشركة رقم (2019/01) أثناء فترة سفله عضوية مجلس إدارة الشركة.
- لم تحضر السيدة "مريم سعيد أحمد غباش" اجتماع مجلس إدارة الشركة رقم (2019/01)، حيث لم تكن تشغل عضوية مجلس إدارة الشركة آنذاك، حيث انضمت إلى عضوية مجلس إدارة الشركة بناء على القرار الصادر عن مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- 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.
- تمثّل حضور أعضاء المجلس في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأمانة.

### 3.10 القرارات التي تم إصدارها بالتمرير

خلال العام 2019، قام مجلس إدارة الشركة بإصدار أربعة (4) قرارات بالتمرير، وقد تمت مراعاة الضوابط الخاصة بذلك والمنصوص عليها في المادة (24) من النظام الأساسي الخاص بالشركة، وقرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/ر.م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة، حيث:

- تمت الموافقة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بالأغلبية على أن الحالات التي تم إصدار القرار بشأنها بالتمرير تعتبر حالات طارئة.
- تم تسليم أعضاء مجلس الإدارة القرار مكتوباً خطياً للموافقة عليه، ومصحوباً بكافة المستندات والوثائق اللازمة لمراجعته.
- تمت الموافقة الخطية بالأغلبية على القرارات التي أصدرها مجلس الإدارة بالتمرير، كما تم عرضها في الاجتماع التالي لمجلس الإدارة لتضمينها في المحضر الخاص بذلك الاجتماع.
- عدم اعتبار القرار بالتمرير اجتماعاً لمجلس إدارة الشركة، ومن ثم فقد تم الالتزام بالحد الأدنى لعدد اجتماعات مجلس الإدارة المحدد في النظام الأساسي (انظر: البند (3.9) الذي يوضح ذلك).

### 3.11 الصفقات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة

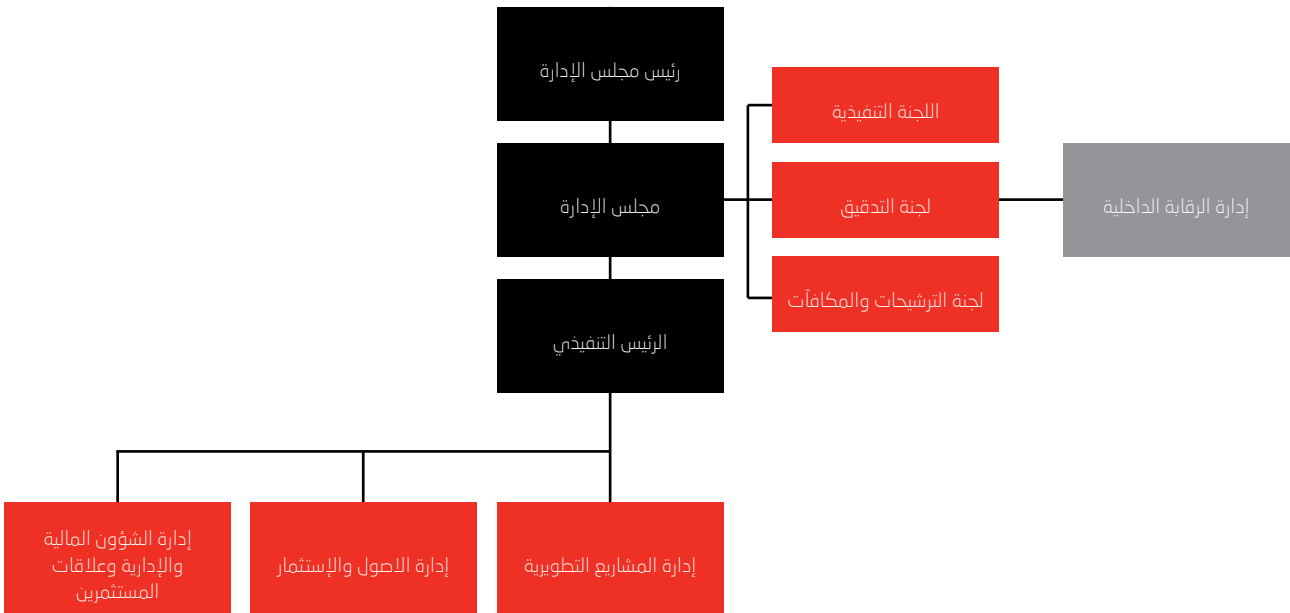
يبين الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام 2019:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة (نوع) التعامل	قيمة التعامل (بالألف درهم)
حكومة أبوظبي	إيرادات	1,770,831
مساهم رئيسي	إيرادات	45,786
مشاريع تمويلية ومشاريع مشتركة	إيرادات تمويل	8,982
	إيرادات تمويل	7,553
	إيرادات تمويل	36,530
بنوك تحت سيطرة حكومة أبوظبي ومساهم رئيسي	تكاليف تمويل	176,910

### 4. الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية

#### 4.1 الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:

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



## تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

**4. الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية (تتمة)**  
**4.2 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. و تجدر الإشارة هنا إلى أنه في حال غياب الرئيس التنفيذي لأي سبب من الأسباب، تتولى اللجنة الإدارية 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 تفاوضها خلال العام 2019:

المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات خلال العام 2019 (بالدرهم)	المكافآت الخاصة بالعام 2019 (بالدرهم) (أ)	أية مكافآت أخرى عينية أو نقدية للعام 2019 أو تستحق مستقبلاً (ب)
الرئيس التنفيذي	15 أبريل 2006 (ج)	2,712,564.00	لم تحدد بعد	لم تحدد بعد
نائب الرئيس التنفيذي	27 يونيو 2013 (د)	1,072,152.00 (هـ)	لم تحدد بعد	لم تحدد بعد
الرئيس التنفيذي للإدارة المالية	01 نوفمبر 2011	2,216,316.00	لم تحدد بعد	لم تحدد بعد
الرئيس التنفيذي للاستثمار	17 أبريل 2016	1,934,964.00	لم تحدد بعد	لم تحدد بعد

ملاحظات:

- (أ) لم يتم تحديد مكافأة أعضاء الإدارة التنفيذية للشركة للعام 2019، حيث سيتم الإفصاح عنها وتحديث التقرير فور صدور قرار بشأنها.
- (ب) لم يتم تحديد المكافآت الأخرى (العينية أو النقدية) الخاصة بأعضاء الإدارة التنفيذية للعام 2019 أو التي تستحق مستقبلاً، 9، حيث سيتم الإفصاح عنها وتحديث التقرير فور صدور قرار بشأنها.
- (ج) شغل الرئيس التنفيذي للشركة منصبه اعتباراً من تاريخ 12 نوفمبر 2017، وذلك بناء على القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2017/06) الذي انعقد بتاريخ 12 نوفمبر 2017، حيث كان يشغل منصبه كرئيس تنفيذي لإدارة المشاريع التطويرية لدى الشركة حتى ذلك التاريخ.
- (د) شغل نائب الرئيس التنفيذي للشركة منصبه اعتباراً من تاريخ 28 يناير 2018، وذلك بناء على القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2018/01) الذي انعقد بتاريخ 28 يناير 2018، حيث كان يشغل منصبه كرئيس تنفيذي للعمليات التشغيلية لدى الشركة حتى ذلك التاريخ.
- (هـ) ظلّ نائب الرئيس التنفيذي شاعلاً لمنصبه لدى الشركة إلى حين تقدّمه باستقالته من هذا المنصب اعتباراً من تاريخ 30 يونيو 2019.
- (و) ظل منصب "الرئيس التنفيذي لإدارة المشاريع التطويرية" شاعراً طوال العام 2019

**4.3 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية**

يتمتع الرئيس التنفيذي بالصلاحيات للتحرف 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 المسؤولين والمسؤوليات والمهام الموكلة للرئيس التنفيذي لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد.

وفيما يلي نوجز المهام والمسؤوليات التي فوّضها 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 وعمالئها وموظفيها.
- رفع توصيات إلى مجلس الإدارة بشأن تطوير استراتيجيات الأداء، وإدارة العمليات والأعمال اليومية.
- إدارة الشركة على نحو يتماشى مع الاستراتيجيات وخطط الأعمال والسياسات التي اعتمدها مجلس الإدارة.
- إدارة العمليات والشؤون اليومية، مع مراعاة الأمور التي يحتفظ مجلس الإدارة لنفسه بحق اتخاذ القرار بشأنها.
- ضمان التنسيق والتكامل بين أقسام الشركة وإداراتها المختلفة، وترسيخ الثقافة المؤسسية وقواعد السلوك المهني، والنزاهة في الشركة، بما في ذلك ما يتعلق بعبءاتها 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 أداؤهم.
- التشاور مع مجلس الإدارة في المسائل التي تأخذ طابعاً استراتيجياً أو تتسم بالحساسية، أو تندرج ضمن المسائل الجوهرية، وذلك بما يضمن لفت انتباه المجلس إليها، واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها.

## ب. إدارة المخاطر والرقابة الداخلية

- ضمان امتثال الموظفين لميثاق قواعد السلوك المهني.
- إدارة المخاطر.
- التطبيق والإدارة الفاعلين لجميع الجوانب الجوهرية المتعلقة بإدارة المخاطر والرقابة الداخلية والامتثال، وذلك لدعم السياسات التي يتبناها مجلس الإدارة.
- الالتزام بالمتطلبات التشريعية والقانونية لهيئة الأوراق المالية والسلع، وسوق أبوظبي للأوراق المالية، والقانون الاتحادي رقم (02) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له.

## ج. الإشراف المالي وإدارة الأصول

- دراسة كفاءة وفاعلية التكلفة الخاصة بجميع العمليات التشغيلية للشركة.
- ضمان سلامة البيانات والسجلات والنظام المالي.
- حماية الأموال والأصول التي تديرها الشركة، وضمان استقلالها بكفاءة عالية.
- 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 الإفراق الرئيسية لرأس المال الشركة، ووضع المقترحات والتوصيات المناسبة بشأنها، ورفعها إلى لجنة التدقيق و/أو اللجنة التنفيذية و/أو مجلس الإدارة لاعتمادها.

إلى جانب ذلك، فقد وجه مجلس الإدارة إلى تشكيل عدد 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، وألية عملها، وإعداد التقارير الخاصة بها، وتقييم أدائها بشكل دوري ... إلخ، ويتم مراجعة هذه الميثاق من قبل مجلس الإدارة بشكل دوري لضمان كفاءة عمل هذه اللجان وفعاليتها، حيث قام مجلس الإدارة بإجراء مراجعة شاملة لكافة الميثاق الخاصة بهذه اللجان في اجتماعه رقم (2018/07) الذي انعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2018، وتتمثل هذه اللجان في الآتي:

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

وتختص هاتين اللجتين بمتابعة والنظر في الأنشطة والممارسات المتعلقة 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 والميثاق الخاصة بهاتين اللجتين، إلى جانب أية اختصاصات أخرى يتم تفويضها لهاتين اللجتين من وقت لآخر وفقاً لمتطلبات سير الأعمال.

## تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

**4. الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية (تمة)**  
**4.3 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية (تمة)**

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

**5. مدقق الحسابات الخارجي**

تم تعيين شركة "ديلويت أند توش" كمُدقق خارجي لشركة الدار العقارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من خلال قرار صادر عن الجمعية العمومية العادية للشركة في اجتماعها الذي انعقد في 20 مارس 2019، وتعتبر شركة "ديلويت أند توش" واحدة من مؤسسات التدقيق الخارجي ذات الخبرة الواسعة في مجال التدقيق والمعتمدة لدى وزارة الاقتصاد، وتعمل باستقلالية عن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الشركة، وتمتلك شركة "ديلويت أند توش" مكاتب في أبوظبي ودبي والشارقة ورأس الخيمة والفجيرة.

يبين الجدول التالي الخدمات التي قدمها المدقق الخارجي خلال عام 2019 والرسوم التي تقاضاها في مقابل هذه الخدمات:

اسم مكتب التدقيق	ديلويت أند توش
اسم المدقق الشريك	جورج نجم
عدد السنوات التي قضاها كمُدقق حسابات خارجي للشركة	سنة واحدة
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية الخاصة بالسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (بالدرهم)	894,000
الخدمات الأخرى التي قدمها المدقق الخارجي خلال العام 2019 والرسوم التي تقاضاها في مقابل هذه الخدمات	
الخدمة	تفاصيل وطبيعة الخدمة
أعمال تدقيق أخرى	المبلغ (بالدرهم)
أعمال استشارية أخرى	415,000
المجموع	822,638
	1,237,638

إلى جانب ذلك، فقد لجأت شركة الدار العقارية خلال العام 2019 إلى الحصول على خدمات استشارية ومالية ومحاسبية، وذلك على النحو الآتي:

الشركة	تفاصيل وطبيعة الخدمة	المبلغ (بالدرهم)
1 Ernst & Young	خدمات استشارية	728,737
2 UBS	مستشار مالي	3,858,750
3 Knight Frank UAE	خدمات استشارية ودراسة السوق	504,222
4 Ardent Advisory & Accounting LLC	خدمات استشارية مهنية	775,000
5 JLL	خدمات استشارية تتعلق بأعمال تقييم	460,000
6 CBRE	خدمات استشارية تتعلق بأعمال تقييم	490,000
7 PwC	خدمات تدقيق ضريبة القيمة المضافة ومراجعة المحفظة العقارية وتقييم سوق الضيافة	615,700
المجموع		7,432,409

ولم يورد مدقق حسابات الشركة أية تحفظات فيما يخص البيانات المالية المرحلية و/أو السنوية الخاصة بالشركة خلال العام 2019.



## 6. لجان مجلس الإدارة

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

- لجنة التدقيق.
- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- اللجنة التنفيذية.

يوجد لكل لجنة ميثاق يحدد أهدافها ومسؤولياتها وهيكلها وإطار عملها وآلية رفع التقارير الصادرة عنها، وتتم مراجعة الميثاق 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 هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة، كما قام المجلس بإعادة تشكيل هذه اللجان في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019، عقب عملية انتخاب مجلس الإدارة من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2020.

### 6.1 لجنة التدقيق

يقر السيد "منصور محمد الملا" رئيس لجنة التدقيق بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعته لآلية عملها، والتأكد من فعاليتها.

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

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

تضم لجنة التدقيق الأعضاء التالية أسماؤهم:

أعضاء لجنة التدقيق	المنصب
السيد/ منصور محمد الملا	رئيس اللجنة
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو

ملاحظات:

- تم إعادة تشكيل لجنة التدقيق بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- تم انتخاب السيد "منصور محمد الملا" لتولي منصب رئيس لجنة التدقيق بناءً على القرار الصادر عن لجنة التدقيق في اجتماعها رقم (2019/03) الذي انعقد بتاريخ 07 أغسطس 2019.
- ضمت لجنة التدقيق في عضويتها حتى تاريخ 20 مارس 2019 كل من: السيد "منصور محمد الملا" رئيساً للجنة، والسيد "علي سعيد الفلاسي" عضواً، والسيد "أحمد خليفة المهيري" عضواً.

## تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 6. لجان مجلس الإدارة (تتمة)

#### 6.1 لجنة التدقيق (تتمة)

يحدد ميثاق لجنة التدقيق المسؤوليات والمناطة بلجنة التدقيق 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، وإبلاء الاهتمام اللازم بها، ومناقشتها مع الإدارة التنفيذية والمدقق الخارجي، وإصدار توصيات بشأنها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- ضمان وجود آلية الإفصاح 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 الخاطئة لتقدير الإدارة.
  - التعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق.
  - افتراض استمرارية عمل الشركة.
  - التقيد بالمعايير المحاسبية التي تقرها هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
  - التقيد بقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية.

#### (ب) حوكمة الشركة

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

#### (ج) نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

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

#### 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 السنة.
- مناقشة طبيعة ونطاق وفاعلية عمليات التدقيق، مع الأخذ بعين الاعتبار توافقها مع معايير التدقيق المعتمدة.
- متابعة ومراقبة استقلالية مدقق الحسابات الخارجي، ومدى موضوعيته، ومناقشته حول طبيعة ونطاق عمليات التدقيق، ومدى فعاليتها وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة.
- مناقشة المدقق الخارجي بشأن مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المطبقة في التقارير المالية.
- مراجعة أداء المدقق الخارجي، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة في هذا الشأن.
- مراجعة رسالة مدقق الحسابات الخارجي وخطة عمله، وأية استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بخصوص السجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة، والتأكد بأنه قد تم مراجعتها ومناقشتها واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها، وتقديم الردود بشأنها في الوقت المطلوب.
- مناقشة أية مشاكل قد يواجهها المدقق الخارجي أثناء أدائه للتدقيق والمراجعة المالية، بما في ذلك القيود التي قد تحد من نطاق العمل، أو الحصول على المعلومات اللازمة لإتمام العمل.
- ضمان التنسيق بين مدققي الحسابات الداخليين والخارجيين، وتوافر الموارد الضرورية لإدارة الرقابة الداخلية، ومراجعة ومراقبة كفاءة هذه الإدارة.

#### هـ) إدارة الرقابة الداخلية

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

#### و) الامتثال

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

## تقرير حوكمة الشركات (تابع)

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

## 6. لجان مجلس الإدارة (تتمة)

## 6.1 لجنة التدقيق (تتمة)

## ز) مسؤوليات واختصاصات أخرى

- خلق قنوات من التواصل الحر والمفتوح بين كل من: لجنة التدقيق 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

- 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 في اجتماعها رقم (2013/04) بمراجعة سياسة الإبلاغ عن المخالفات لدى الشركة، ومتابعة تطوير وتنفيذ الأنظمة الخاصة بذلك، لضمان فعاليتها، وقامت برفع توصية لمجلس الإدارة بهذا الشأن، الذي قام بدوره بالمصادقة عليها في اجتماعه رقم (2013/06) الذي انعقد بتاريخ 06 نوفمبر 2013.

قامت لجنة التدقيق، بعقد خمسة (5) اجتماعات خلال العام 2019، وذلك على النحو التالي:

رقم الاجتماع	تاريخ الإنعقاد
2019/01	12 فبراير 2019
2019/02	12 مايو 2019
2019/03	07 أغسطس 2019
2019/04	17 أكتوبر 2019
2019/05	11 نوفمبر 2019

وكان حضور الاجتماعات سألقة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2019/01	الاجتماع 2019/02	الاجتماع 2019/03	الاجتماع 2019/04	الاجتماع 2019/05	عدد مرات الحضور
السيد/ منصور محمد الملا	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	-	-	✓	✓	✓	3

ملاحظة:

- حضر السيد "أحمد خليفة المهيري" اجتماع لجنة التدقيق رقم (2019/01) بصفته عضواً في اللجنة آنذاك، حيث تم إعادة تشكيل لجنة التدقيق بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- لم يحضر السيد "حمد سالم محمد العامري" اجتماع لجنة التدقيق رقم (2019/01)، حيث لم يكن عضواً في اللجنة آنذاك، حيث انضم إلى عضوية لجنة التدقيق بناءً على القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019 بشأن إعادة تشكيل هذه اللجنة.
- 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.

## 6.2 لجنة الترشيحات والمكافآت

يقر السيد "مارتن لي ايدلمان" رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعته لآلية عملها، والتأكد من فعاليتها.

تقدم لجنة الترشيحات والمكافآت تقاريرها لمجلس الإدارة عن إدارة الموارد البشرية وسياسات التعويضات التي تعكس أفضل الممارسات، كما تقدم توصياتها بشأن خطط تعاقب مناصب المجلس مع مراعاة التحديات والفرص التي تواجه الشركة، وما تحتاجه من مهارات وخبرات مستقبلية.

تتألف لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة (3) أعضاء غير تنفيذيين، جميعهم مستقلون، ويعقد رئيس اللجنة اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية ومدير إدارة الموارد البشرية، 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
السيد/ منصور محمد الملا	عضو
السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش	عضو

ملاحظات:

- تم إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- تم انتخاب السيد "مارتن لي ايدلمان" لتولي منصب رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بناءً على القرار الصادر عن لجنة الترشيحات والمكافآت في اجتماعها رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 11 مارس 2019.
- ضمت لجنة الترشيحات والمكافآت في عضويتها حتى تاريخ 20 مارس 2019 كل من: السيد "مارتن لي ايدلمان" رئيساً للجنة، والسيد "منصور محمد الملا" عضواً، والسيد "محمد حاجي الخوري" عضواً

يحدد ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت مسؤوليات اللجنة كما يلي:

- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر، وإذا تبين للجنة أن أحد الأعضاء قد فقد شروط الاستقلالية، وجب عليها عرض الأمر على المجلس ليقوم باتخاذ اللازم في هذا الشأن وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها.
- إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء مجلس إدارة الشركة والعاملين فيها، ومراجعتها بشكل سنوي، وعلى اللجنة أن تتحقق من أن المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية العليا معقولة وتتناسب مع أداء الشركة.
- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين، وأسس اختيارهم.
- إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة، ومراقبة ومتابعة تطبيقها، ومراجعتها بشكل دوري.
- وضع واعتماد سياسة وآلية 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.

## تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

**6. لجان مجلس الإدارة (تتمة)**  
**6.2 لجنة الترشيحات والمكافآت (تتمة)**

وبناء على القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2013/04) الذي انعقد بتاريخ 01 يوليو 2013، فقد قرّر المجلس أن تعقد لجنة الترشيحات والمكافآت اجتماعاً واحداً على الأقل سنوياً للقيام بمسؤولياتها، والوفاء بمتطلباتها التشريعية وفقاً للوائح والأنظمة المقررة والمعمول بها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع، وعليه قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بعقد اجتماعين إثنيين خلال العام 2019، وذلك على النحو التالي:

رقم الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2019/01	13 فبراير 2019
2019/02	11 نوفمبر 2019

وكان حضور الاجتماعات سافلة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2019/01	الاجتماع 2019/02	عدد مرات الحضور
السيد/ مارتن لي ايدلمان	رئيس اللجنة	✓	✓	2
السيد/ منصور محمد الملا	عضو	✓	✓	2
السيد/ مريم سعيد أحمد غباش	عضو	✓		1

ملاحظات:

- حضر السيد "محمد حاجي الخوري" اجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت رقم (2019/01) بصفته عضواً في اللجنة آنذاك، حيث تم إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- لم تحضر السيدة "مريم سعيد أحمد غباش" اجتماع لجنة الترشيحات والمكافآت رقم (2019/01)، حيث لم تكن عضواً في اللجنة آنذاك، حيث انضمت إلى عضوية لجنة الترشيحات والمكافآت بناءً على القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019 بشأن إعادة تشكيل هذه اللجنة.
- تمثل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأمانة.

**6.3 اللجنة التنفيذية**

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

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

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

تضم اللجنة التنفيذية الأعضاء التالية أسماؤهم:

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

ملاحظات:

- تم إعادة تشكيل اللجنة التنفيذية بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- تم تعيين السيد "وليد أحمد سالم المقرب المهيري" لتولي منصب رئيس اللجنة التنفيذية بموجب القرار الصادر عن اللجنة التنفيذية في اجتماعها رقم (2019/01) الذي انعقد بتاريخ 08 أبريل 2019.
- ضمت اللجنة التنفيذية في عضويتها حتى تاريخ 20 مارس 2019 كل من: السيد "وليد أحمد سالم المقرب المهيري" رئيساً للجنة، والسيد "أبو بكر صديق الخوري" عضواً، والسيد "حمد سالم محمد العامري" عضواً

حدد ميثاق اللجنة التنفيذية المسؤوليات الموكلة لها كما يلي:

- **في مجال استراتيجية الاستثمار واعتماد السياسات:**
  - الإشراف على استراتيجية الاستثمار والسياسات على مستوى الشركة ككل.
  - الموافقة على القرارات المتعلقة بالاستثمارات والمشاريع التطويرية الخاصة بالشركة وفقاً للحدود والقيود المقررة في جدول التفويضات.
  - مراجعة واعتماد السياسات والاستراتيجيات الخاصة بالمشاريع التطويرية وإدارة الأصول لدى الشركة.
  - اعتماد استراتيجية إدارة المناقصات والمشتريات، وإرساء العطاءات التي تتعلق بالمناقصات الجوهرية الخاصة بالشركة وفقاً للحدود والقيود المقررة في جدول التفويضات.

- **في مجال الإشراف والمراجعة:**

- مراجعة واعتماد مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بالمشاريع التطويرية، ومتابعة مستوى الأداء فيها.
- متابعة الأداء الخاص بالاستثمارات والمناقصات.
- مراجعة المتطلبات الخاصة بالحاجة إلى زيادة رأس المال، وإصدار التوصيات المناسبة في هذا الشأن.
- مراجعة التأثيرات الخاصة بعمليات الاستثمار.
- مراجعة الأهداف والنسب المالية الرئيسية التي تضعها اللجان الإدارية ذات الاختصاص.

قامت اللجنة التنفيذية بعقد خمسة (5) اجتماعات خلال العام 2019، وذلك على النحو التالي:

التاريخ	الاجتماع
08 أبريل 2019	2019/01
01 أغسطس 2019	2019/02
10 نوفمبر 2019	2019/03
16 ديسمبر 2019	2019/04
26 ديسمبر 2019	2019/05

وكان حضور الاجتماعات سافلة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2019/01	الاجتماع 2019/02	الاجتماع 2019/03	الاجتماع 2019/04	الاجتماع 2019/05	عدد مرات الحضور
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	5

ملاحظة:

- تمثل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأمانة.

## تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

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

#### 7.1 سياسة تداولات المطلعين

قام مجلس الإدارة بوضع سياسة لتداول المطلعين في أسهم الشركة تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة، واللائحة الداخلية رقم (2009/5) الصادرة عن سوق أبوظبي للأوراق المالية، حيث تتيح هذه السياسة لمجلس الإدارة والعاملين لدى الشركة الوفاء بالتزاماتهم القانونية عندما تكون لديهم معلومات جوهرية قد تؤثر على سعر سهم الشركة في السوق المالي، وتتضمن هذه السياسة شحراً مفضلاً للضوابط التي تحكم تداولات المطلعين، وتضع قيوداً على التداول في الأوراق المالية الصادرة عن شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تحظر هذه السياسة التداول إن كان هناك احتمال معقول في استغلال معلومات غير منشورة أو غير مفصح عنها ذات علاقة بأعمال الشركة، ولها تأثير على أسعار التداول، وتطبق سياسة تداول المطلعين في الأسهم على مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، وجميع الموظفين العاملين لدى الشركة الذين لديهم إطلاع على معلومات وبيانات جوهرية. وتجدر الإشارة هنا إلى التزام الشركة التام بإجراء مراجعة دورية لقائمة مطلعيها وتحديثها عبر الموقع الإلكتروني لسوق أبوظبي للأوراق المالية، كان آخرها في شهر نوفمبر من العام 2019 بما يتناسب مع المشاريع والخطط الاستراتيجية والتشغيلية التي تتبناها الشركة.

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

تحتفظ شركة الدار العقارية بحقها في منع أو تقييد أي تداول عندما ترى احتمالاً معقولاً لاستغلال معلومات غير منشورة (غير مفصح عنها) فيما يتعلق بأعمال الشركة بشكل قد يؤثر على سعر تداول الأسهم في السوق. علاوة على ذلك، يمكن فرض فترة حظر إضافية يحظر خلالها إجراء أي تداولات من قبل المطلعين سواء كانوا من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو العاملين لدى الشركة أو الشركات التابعة، كفترة حظر التداولات التي تم فرضها تزامناً مع الفترة الزمنية التي استغرقتها مباحثات ومفاوضات الاندماج بين شركتي "الدار العقارية" و "مروج العقارية".

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

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

إعمالاً لأحكام قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة، قامت إدارة الشركة بتشكيل لجنة مختصة بشؤون المطلعين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها، كما قامت إدارة الشركة بتحديد المهام والاختصاصات الموكلة لهذه اللجنة وذلك وفقاً للتفصيل الآتي:

##### 7.2.1 لجنة متابعة شؤون المطلعين وتداولاتهم

تتضم لجنة متابعة شؤون المطلعين وتداولاتهم في عضويتها كلاً من:

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

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



## 7.2.2 مهام واختصاصات اللجنة

تتولى لجنة متابعة شؤون المطلعين وتداولاتهم القيام بالمهام والاختصاصات التالية:

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

وخلال العام 2019، قامت اللجنة بوضع وصياغة الميثاق الذي يحكم عملها، وينظم اختصاصاتها ومسؤولياتها، كما قامت اللجنة بمراجعة سياسة تداول المطلعين لضمان توافرها وانسجامها مع القوانين والأنظمة المعمول بها، إلى جانب الدور المحوري والمهم والفعال الذي تقوم به اللجنة في إدارة شؤون المطلعين ونشر الوعي بينهم، من خلال تثقيفهم بالصواب والإجراءات التي تحكمهم، والسياسات والمواثيق الداخلية والتنظيمية التي يخضعون لها، إلى جانب إخطارهم المسبق بقررات 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 مطلعي الشركة من خلال الخدمات الإلكترونية الخاصة بالسوق، لضمان الالتزام المستمر بالأنظمة والقوانين المعمول بها.

## 7.3 تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2019

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

## 8. نظام الرقابة الداخلية

### 8.1 مسؤولية مجلس الإدارة عن نظام الرقابة الداخلية

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

### 8.2 مدير إدارة الرقابة الداخلية

يترأس إدارة الرقابة الداخلية في الشركة السيد "حيدر نجم"، وذلك بموجب قرار صادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2013/05) الذي انعقد بتاريخ 06 أغسطس 2013، حيث يقوم السيد "حيدر نجم" بممارسة عمليات التدقيق والمراجعة الداخلية بشكل مستقل ومنتظم، كما يقوم بتقديم المشورة للإدارة التنفيذية على وجه يضمن فعالية وتحسين وتطوير عمليات الرقابة الداخلية والحوكمة الخاصة بالشركة. يتمتع السيد "حيدر نجم" بخبرة عملية تتجاوز الـ 22 عاماً في مجال التدقيق المحاسبي والعمليات والامتثال والتدقيق على المخالفات، وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن السيد "حيدر نجم" حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة من جامعة ماكجيل في مونتريال / كندا، إلى جانب كونه محاسب قانوني معتمد مرخص (CPA) من قبل ولاية ديلاوير في الولايات المتحدة الأمريكية، فضلاً عن حصوله على شهادة "المدقق الداخلي المعتمد (CIA)".

### 8.3 ضابط الامتثال

تم تعيين ضابط الامتثال بموجب قرار صادر عن مجلس إدارة الشركة، وأوكلت إليه مسؤولية ضمان امتثال الشركة وموظفيها بالقوانين واللوائح والقرارات الصادرة، إلى جانب السياسات والتدابير الداخلية الأخرى. وتأتي هذه الخطوة تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة.

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

**8. نظام الرقابة الداخلية (تتمة)****8.3 ضابط الامتثال (تتمة)**

تم تعيين السيد "محمد حاتم عبدالرحمن" ليتولى مهام ضابط الامتثال بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2013/05) الذي انعقد بتاريخ 06 أغسطس 2013، ويتمتع السيد "محمد حاتم عبدالرحمن" بخبرة عملية في مجال الأعمال القانونية وشؤون الامتثال والانضباط المؤسسي لمدة تناهز الـ 12 عاماً، وهو حاصل على درجة البكالوريوس من كلية الشريعة والقانون في جامعة الإمارات العربية المتحدة.

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

لقد قام مجلس الإدارة بوضع معايير وأسس للرقابة الداخلية في الشركة، بهدف تقديم المشورة على وجه يتسم بال موضوعية والاستقلالية والموثوقية، إلى جانب تأمين بيئة مثالية للرقابة الداخلية تلبى متطلبات مجلس الإدارة، وتساهم في تعزيز الدور الذي يقوم به كل من مجلس الإدارة ولجنة التدقيق واللجنة التنفيذية، وذلك بغية الإسهام في أداء واجباتهم ومهامهم ومسؤولياتهم على أكمل وجه. كما تجدر الإشارة هنا إلى أن مسؤوليات إدارة الرقابة الداخلية تخضع للميثاق المصادق عليه من قبل لجنة التدقيق ومجلس الإدارة، وذلك بما يتماشى مع قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/ر.م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة، ويمثل هذا الميثاق السياسة المحكمة التي تعمل من خلالها إدارة الرقابة الداخلية، وتساهم في تحقيق أهداف الشركة ومواكبة تطوراتها.

تقدم إدارة الرقابة الداخلية تقاريرها إلى لجنة التدقيق، وتمارس عملها تحت إشرافها - كما أسلفنا - الأمر الذي يتيح لها العمل بطريقة مستقلة وموضوعية، كما يتيح لها التعامل مع الرئيس التنفيذي وفريق الإدارة التنفيذية بأسلوب متميز، يكفل تسهيل التعرف على مبادرات تحسين الأداء وتطوير الأعمال، فضلاً عن توفير الضمانات الكفيلة بتحقيق أهداف الشركة على نحو فعال، ولضمان درجة عالية من الاستقلالية في تنفيذ إدارة الرقابة الداخلية لأنشطتها، والقيام بمهامها، فإن مدير إدارة الرقابة الداخلية يتمتع باتصال مباشر مع أعضاء مجلس الإدارة، ويعتبر من الناحية الوظيفية مسؤولاً أمام لجنة التدقيق، 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 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 بما يخص وضع هذه المسائل والقضايا.

**8.5 التقارير الصادرة من إدارة الرقابة الداخلية لمجلس إدارة الشركة.**

تقوم إدارة الرقابة الداخلية بممارسة أعمالها ومهامها الموكلة إليها - تحت الإشراف المباشر من قبل لجنة التدقيق - بشكل فاعل وبتأه، يساهم في خلق بيئة عمل مثالية تتسم بالشفافية والفعالية والامتثال والانضباط والكفاءة في الأداء والانتاجية، وتشجع على جذب الكوادر المهنية المؤهلة ذات الخبرة والكفاءة، وتقوم إدارة الرقابة الداخلية بإعداد تقاريرها وفقاً لأرقى الممارسات المتبعة في هذا الشأن، وبما يتوافق مع الأنظمة والقوانين المعمول بها، حيث تمارس هذه الإدارة مهامها بنزاهة وحيادية دون أية تدخلات أو مؤثرات قد تؤثر على جودة وكفاءة تقاريرها، وتقوم إدارة الرقابة الداخلية برفع تقاريرها إلى لجنة التدقيق بشكل منتظم (وعند اقتضاء الحاجة) لعرضها ومناقشتها ورفع توصية بشأنها إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة بشأنها. وتجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أن إدارة الرقابة الداخلية قامت بإعداد وعرض 17 تقريراً على لجنة التدقيق ومجلس الإدارة خلال العام 2019، تشمل عدد 26 وحدة أعمال قابلة للتدقيق لدى الشركة، وتم إصدار القرارات اللازمة بشأنها.

**9. إدارة المخاطر**

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

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

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

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

يرأس هذه اللجنة الرئيس التنفيذي للشركة، وتضم في عضويتها أعضاء من الإدارة التنفيذية، وقد قامت هذه اللجنة بعقد اجتماعين إثنين خلال العام 2019. كما قامت لجنة إدارة المخاطر بما يلي:

- مراجعة ومناقشة ميثاق لجنة المخاطر.
- تعزيز إطار العمل الخاص بإدارة المخاطر.
- وضع وتحديث سجل المخاطر الخاص بالشركة.

#### 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 تبين 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 المصحح عنها، يعتبر أصحاب المناصب التالية وحدهم الأشخاص المصرح لهم بالإفصاح عن أية تصريحات عامة نيابة عن الشركة، أو أية تصريحات أخرى تنسب إليها:

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

تعد الشركة من وقت لآخر اجتماعات مع المحليين والمستثمرين لتوفير المعلومات اللازمة لهم، ولا يتم الإفصاح في هذه الحالات عن أية معلومات إلا إذا تم الإفصاح عنها لدى السوق مسبقاً، أو في الوقت ذاته، كما تحجم شركة الدار العقارية عن إبداء أية تعليقات بشأن توقعات السوق أو ما يشاع فيه، ما لم تتعلق باستفسار رسمي صادر من جهات رقابية مثل هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.

تعتبر الجمعية العمومية هي الفرصة الأساسية أمام المساهمين للاجتماع وجمعاً لوجع مع مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين، حيث يتلقى المساهمون إشعاراً بالاجتماع، يحدد بالتفصيل زمان ومكان انعقاد الاجتماع، بالإضافة إلى المواضيع المدرجة على جدول أعمال هذا الاجتماع، كما يرفق بالإشعار نموذج وكالة مع تعليمات عن كيفية تعبئته في ظرف يتم إرساله من قبل الشركة إلى المساهمين بواسطة البريد المسجل، بهدف تشجيع أكبر عدد 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.

بالإضافة إلى ذلك، وتجسيدا لحرص الشركة على التواصل الفعال مع المساهمين، فقد تم خلال عام 2019 إجراء عملية انتخاب أعضاء مجلس الإدارة المرشحين لتولي إدارة شركة الدار العقارية ش.م.ع اعتباراً من تاريخ اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019، حيث تم الالتزام باتباع كافة الإجراءات والمتطلبات التي تتيح للمساهمين الحصول على المعلومات الأساسية والهامة التي تساعد في اختيار مرشحيهم لعضوية المجلس، كما تم نشر معلومات عن المرشحين وسيرهم الذاتية عبر موقع سوق أبوظبي للأوراق المالية والموقع الإلكتروني الخاص بالشركة، وقد تم التواصل مع هيئة الأوراق المالية والسلع بشأن جميع ما يخص ذلك، والحصول على موافقتها على هذه الإجراءات والالتزام بالجدول الزمني المقرر من قبلها بما يضمن إجراءات هذه العملية.

## تقرير حوكمة الشركات (تابع)

### عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

#### 11. قواعد السلوك المهني

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

تشكل قواعد السلوك المهني بالنسبة لمجلس إدارة شركة الدار العقارية وموظفيها واجباً والتزاماً، ويعتبر جزءاً لا يتجزأ من أسلوب عملهم، وتتلخص المبادئ وقواعد السلوك المهني التي تلتزم بها شركة الدار العقارية بميثاق قواعد السلوك المهني المطبق لدى الشركة، والمصادق عليه من قبل مجلس الإدارة، وتجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن مجلس الإدارة قام في اجتماعه رقم (2013/06) الذي انعقد بتاريخ 06 نوفمبر 2013 بمراجعة هذا الميثاق والمصادقة عليه.

#### 12. آلية إفصاح الموظفين

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

هذا وتتيح آلية الإفصاح هذه لموظفي الشركة التعبير عن مخاوفهم على نحو مسؤول وبصورة 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 تتعلق 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. إضافة إلى الإرشادات العاقمة التي يتضمنها النظام الأساسي للشركة وميثاق قواعد السلوك المهني وميثاق مجلس الإدارة، وبما يتوافق مع القرارات والقوانين والأنظمة المقررة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع والجهات الرقابية والتشريعية الأخرى. وقد تم وضع سلسلة من الإجراءات الكفيلة بالالتزام بالقوانين على أعلى المستويات فيما يتعلق بإدارة تعارض المصالح المطبقة، 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 2019

لم ترتكب الشركة أية مخالفات جوهريّة فيما يخض اللوائح التنظيمية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

#### 15. المسؤولية الاجتماعية للشركة

تهدف الشركة من خلال مسؤوليتها تجاه المجتمع إلى خلق قيمة مستدامة للمساهمين والموظفين والموردين والعلاء وشركاء العمل والمجتمعات التي تعمل فيها، وذلك من خلال المحافظة على جودى الأعمال، والمساهمة دوماً في دعم المجتمع المحليّ لدولة الإمارات العربية المتحدة وغيرها من خلال مراعاة المحاور الاجتماعية والبيئية والأخلاقية والاقتصادية في كل ما تقوم به الشركة.

كما تهدف الشركة نحو القيام بكافة المسؤوليات الاجتماعية والبيئية والمؤسسية التي تفرضها الأنظمة والتشريعات في البيئة التي تعمل من خلالها، وتحقيقاً لهذه الغاية، تعمل شركة الدار العقارية على دمج الاعتبارات البيئية والاجتماعية في عملية صنع القرار وعملياتها التشغيلية، مما يساعدها في فهم الأثر المباشر وغير المباشر المترتب على عملياتها، الأمر الذي يؤدي بدوره حتماً إلى اتخاذ قراراتٍ أفضل، وتحسين فعالية العمل، وإضافة قيمة إلى الأعمال المنجزة من قبل الشركة، من خلال تقليل المخاطر، وتحسين الكفاءة التشغيلية، وتهيئة بيئة مثالية للعمل.

إنّ تطبيق سياسة المسؤولية الاجتماعية للشركة يتم عبر التركيز على الجوانب التالية:

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

وقد تمّ تصنيف المسؤولية الاجتماعية ضمن مبادرات خاصة بالمجتمع والكيان المؤسسي للشركة، وذلك لفرض تركيز جهود شركة الدار العقارية وتعزيزها على نحو فعال، وقد شاركت شركة الدار العقارية في عدد من الأنشطة والفعاليات في سياق جهودها الدؤوبة الرامية إلى المساهمة في بناء المجتمعات المحلية، والمحافظة على بيئتها. وتشتمل هذه الأنشطة على ما يلي:

- صندوق الوطن: قدّمت شركة الدار العقارية دعماً يبلغ 36 مليون درهم لصندوق الوطن خلال العام 2019، وتهدف هذه المبادرة إلى تحقيق التنمية المستدامة، والحياة الكريمة، والمستقبل الواعد لجميع أبناء دولة الإمارات العربية المتحدة، كما أنها تجسد الأهمية التي توليها شركة الدار تجاه مسؤوليتها الاجتماعية، ودورها الريادي في تشجيع المشاريع الوطنية.

- وتأتي هذه المساهمات التي قامت شركة الدار العقارية بتقديمها لصندوق الوطن خلال العام 2019 إضافة إلى المساهمات الطوعية التي قامت الشركة بتقديمها في وقت سابق لصندوق الوطن لتبلغ في مجموعها مبلغ 120 مليون درهم.
- ويعتبر صندوق الوطن مبادرة مجتمعية تسعى إلى تعزيز الشعور بالانتماء والاجتماعي في المجتمع الإماراتي، كما تتماشى هذه المبادرة مع رؤية حكومتنا الرشيدة في دعم مشاريع الاستدامة، وتحقيق مستقبل أفضل للوطن والمواطن. كما أن هذه المبادرة تفرس في نفوس أبناء الوطن قيم حب الخير والعطاء وتعزز من التضامن الاجتماعي، كما أنها تسعى إلى وضع الخطط والأهداف المستقبلية. كما يسعى صندوق الوطن إلى توجيه الاستثمارات في العنصر البشري الإماراتي من خلال المشاريع والمبادرات التي تركز على القطاعات الاستثمارية والاستراتيجية ذات الأثر الفاعل والمباشر في حياة أبناء الوطن.
- الأولمبياد الخاص - الألعاب العالمية أبوظبي 2019: انضمت شركة الدار العقارية إلى دورة الألعاب العالمية للأولمبياد الخاص، التي قامت في أبوظبي خلال الفترة من 14-21 مارس 2019 بصفتها شريكاً رسمياً. وتأتي هذه الرعاية امتداداً للرعاية التي قدّمتها شركة الدار كشريك رسمي لدورة الألعاب الإقليمية للأولمبياد الخاص التي استضافتها العاصمة الإماراتية "أبوظبي" مؤخراً.
- واستضافت العاصمة أبوظبي دورة الألعاب العالمية للأولمبياد الخاص 2019 تحت رعاية "صاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان" ولي عهد أبوظبي، نائب القائد الأعلى للقوات المسلحة، وذلك للمرة الأولى في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. ويعتبر الأولمبياد الخاص الحدث الرياضي والإنساني الأكبر على مستوى العالم، ويعكس قيام شركة الدار بدعم هذا الحدث الاستثنائي التزام الشركة بنشر رسالة التسامح والتضامن والعمل الخيري
- رعاية رحلة طيران: قامت شركة الدار برعاية رحلة طيران متوجهة إلى الكويت، لنقل مجموعة من الجماهير لتشجيع منتخب الإمارات في نهائي دوري كأس الخليج
- دعوة مجموعة من الأيتام من الهلال الأحمر لحضور فعالية "مهرجان الوها"، وهي فعالية قامت شركة الدار بتنظيمها في منطقة شاطئ الراحة، حيث قامت الشركة خلال هذه الفعالية بتقديم الهدايا وقسائم المأكولات لهم.
- قيام شركة الدار بتقديم وجبات إفطار لموظفيها وعمالها المتواجدين في مواقع العمل خلال وقت الإفطار في شهر رمضان.
- قامت شركة الدار العقارية بتقنين استخدام المنتجات البلاستيكية في مقر مكتبها الرئيسي.
- مبادرة بيئية للحد من استهلاك البلاستيك في ياس مول، والمول في مركز أبوظبي التجاري العالمي: قامت المراكز التجارية التابعة لشركة الدار العقارية بإطلاق حملة توعية بيئية لتشجيع الجمهور على الحد من استهلاك البلاستيك، وذلك عن طريق توزيع الأكياس القماشية القابلة لإعادة الاستخدام، وعرض المنتجات المحلية المستدامة.
- قامت شركة الدار العقارية بتنظيم برامج رياضية أسبوعية للموظفين، حرصاً منها على الصحة العامة واللياقة البدنية، وتحقيق التوازن بين العمل والطاقة الإيجابية، بالإضافة إلى تخصيص الشركة برامج رياضية للموظفات الإناث العاملات لدى الشركة في النادي الصحي الكائن في المقر الرئيسي للشركة.
- سياسة التطوع: في إطار تأسيس قسم المسؤولية الاجتماعية للشركات، تتطلع شركة الدار العقارية لإشراك موظفيها في العمل المجتمعي التطوعي، لذلك تم تطوير مبادرات تطوعية لتعزيز ثقافة "العطاء"، ومنح موظفي الشركة فرصة المشاركة في إحداث تغيير في المجتمع. وقد تمت الموافقة على السياسة من قبل إدارة الشركة، إيماناً منها في ترسيخ وتواصل أهمية قيم ومبادرات المسؤولية الاجتماعية في نفوس موظفي الشركة كجزء أساسي من حياتهم اليومية.
- **الاستثمار في البنية التحتية:** خلال العامين 2018 و 2019، قامت شركة الدار العقارية بخلق أثر إيجابي من خلال القيام بما يزيد عن 100 نشاط ضمن أنشطة مسؤولية الشركة المجتمعية من خلال وحدات العمليات التشغيلية لدى الشركة، ووجهاتها ومجمعاتها، التي تهدف لإثراء حياة المقيمين والزوّار على حد سواء، إلى جانب خلق آثار بيئية إيجابية، وكان مجلس إدارة الشركة وفريق الإدارة التنفيذية جزءاً أساسياً فيما يتعلق بعدد من أنشطة المسؤولية الاجتماعية الرئيسية، بما في ذلك فعاليات أولمبياد الشرق الأوسط الخاص، ومبادرات صندوق الوطن.
- **دعم وتعزيز الاستدامة:** خلال العام 2019، قامت شركة الدار العقارية ش.م.ع باختيار عدد من أفراد كادرها الوظيفي ذوي الكفاءة والخبرة، و المؤهلين في مجال الاستدامة، تكمن مسؤوليتهم في تعزيز وتحفيز تطبيق متطلبات الاستدامة في جميع أعمال الشركة ومجمعاتها وممارساتها.
- **حماية مجتمعنا:** وضعت هيئة البيئة في أبوظبي سلسلة من معايير لجميع مؤسسات القطاعين العام والخاص تهدف إلى تعزيز ممارسات الادارة البيئية السليمة في كافة المشاريع التطويرية وأعمال البنية التحتية في جميع أنحاء إمارة أبوظبي. تقوم شركة الدار العقارية على الدوام بتلبية واستيفاء متطلبات ومعايير هيئة البيئة، وتقوم الشركة بتطبيق هذه المتطلبات بمعناها الأوسع لتتجاوز في ذلك حدودها على وجه يسهم بفعالية أكبر في خدمة البيئة وحماية المجتمع ومقوماته، وذلك من خلال إجراء تقييمات بيئية شاملة، وتطبيق أعلى الممارسات والمعايير الدولية في جميع أنشطة الشركة، والاستعانة بخبراء واستشاريين خارجيين بغية الحفاظ على البيئة والمجتمع.
- **مجلس شباب الدار:** كجزء من بناء دولة مستدامة، سعت قيادة دولة الإمارات العربية المتحدة إلى خلق مبادرة تهدف إلى تطوير شريحة الشباب، والاستفادة من مهاراتهم وقدراتهم في بناء مستقبل أفضل للوطن. وقد تم إطلاق مجلس شباب الدار كمبادرة تهدف إلى تمكين شباب الدار من خلال توفير منصة تمكن الشباب من الاطلاع على الإمكانيات الوظيفية المتاحة لهم، ودعم التغيير الجوهري من خلال التعاون مع الأطراف المعنية على مستوى الشركة وإدارتها المختلفة.
- **شبكة مبادرة المرأة:** قامت شركة الدار العقارية بإطلاق مبادرة "شبكة مبادرة المرأة" كمبادرة داخلية مميّزة تهدف لتعزيز مكانة المرأة ودمجها في سوق العمل، وقد تم إطلاق هذه المبادرة لدعم الموظفات الإناث العاملات لدى الشركة، وتعزيز مبدأ المساواة الذي يساهم في تحقيق التوازن بين الجنسين في بيئة العمل.
- وتتم إدارة هذه المبادرة من قبل نخبة متميزة من النساء العاملات لدى مختلف إدارات الشركة، اللواتي يقمن بتحديد مجالات هذه المبادرة، والنشاطات الرئيسية المتصلة بها، ويتفقن بشكل جماعي على وضع استراتيجية هذه المبادرة.
- **بالإضافة إلى ذلك،** ونظراً للاختلاف والتفاوت في المواهب والتفاهات والأعراف والأجناس لدى الشركة، قامت شركة الدار العقارية بإطلاق لجنة للمساواة والاندماج، تتمتع بمهمة ورؤية واضحة تتمثل في بناء ثقافة تقوم على أساس إزالة الاختلافات والفوارق، وتحقيق المساواة، وتبني المجال لكافة المواهب والإبداعات، الأمر الذي يدعم تحقيق رؤية الشركة وتعزيز قيمها وأهدافها وثقافتها، على وجه يسهم في تحقيق التميز في الأعمال.

## تقرير حوكمة الشركات (تابع)

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

## 16. معلومات عامة

## 16.1 أداء سهم الشركة خلال العام 2019

شهد التداول على أسهم الشركة حركة نشاط قوية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. ويبيّن الجدول التالي لمحةً عاكة عن سعر سهم الشركة في نهاية كل شهر من السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019:

التاريخ	الافتتاح (درهم إماراتي)	السعر الأعلى (درهم إماراتي)	السعر الأدنى (درهم إماراتي)	الإغلاق (درهم إماراتي)	الكمية (سهم)	القيمة (درهم إماراتي)	عدد الصفقات	بالدرهم %	التغير
يناير 2019	1.56	1.64	1.50	1.59	139,182,706	217,829,089.24	3,620	0.010	0.63
فبراير 2019	1.58	1.86	1.43	1.78	267,149,372	448,092,628.11	5,002	0.190	11.95
مارس 2019	1.79	1.97	1.76	1.78	323,229,184	606,995,557.65	5,209	0.000	0.00
أبريل 2019	1.78	1.93	1.70	1.78	200,337,986	361,651,107.49	3,875	0.000	0.00
مايو 2019	1.78	1.82	1.63	1.82	128,573,919	221,148,915.36	3,424	0.040	2.25
يونيو 2019	1.82	1.90	1.76	1.89	135,752,143	252,916,585.22	3,741	0.070	3.85
يوليو 2019	1.89	2.37	1.86	2.31	262,934,139	564,569,468.28	6,750	0.420	22.22
أغسطس 2019	2.30	2.35	2.07	2.24	233,939,006	519,545,241.19	6,710	0.070	3.03
سبتمبر 2019	2.24	2.26	2.08	2.09	157,003,280	342,299,985.64	4,956	0.150	6.70
أكتوبر 2019	2.09	2.37	1.98	2.35	223,531,491	489,940,620.98	6,388	0.26	12.44
نوفمبر 2019	2.35	2.17	2.15	2.35	124,613,233	279,479,507.22	3,682	0.18	7.66
ديسمبر 2019	2.18	2.21	2.15	2.16	159,795,166	346,747,825.75	3,798	0.010	0.46

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

**16.2 الأداء المقارن لسهم شركة الدار العقارية مع المؤشر العام للسوق ومؤشر القطاع خلال العام 2019**  
 يبين الرسم البياني التالي الأداء المقارن لسهم الشركة مع المؤشر العام للسوق ومؤشر قطاع العقار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019:



المصدر: بلومبيرغ

**16.3 بيان توزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2019 (أفراد - شركات - حكومات) مصنفة على النحو التالي: (محلي - خليجي - عربي - أجنبي)**

يبيّن الجدول التالي توزيع ملكية المساهمين في شركة الدار العقارية (أفراد - شركات - حكومات) مصنفة على النحو التالي: (محلي - خليجي - عربي - أجنبي) كما في 31 ديسمبر 2019:

المستثمر/ المساهم	نوع العميل	عدد المساهمين	عدد الأسهم (سهم)	نسبة الملكية في رأس المال حسب الفئة	مجموع الأسهم
محلي	حكومي	14	3,133,067,629	%39.85	5,828,180,986
	شركات	454	1,332,789,233	%16.95	
	أفراد	42,779	1,362,324,124	%17.33	
خليجي	حكومي	2	13,466,763	%0.17	146,360,927
	شركات	62	116,477,475	%1.48	
	أفراد	160	16,416,689	%0.21	
عربي	حكومي	0	0	%0.00	72,552,465
	شركات	19	8,780,483	%0.11	
	أفراد	999	63,771,982	%0.81	
أجنبي	حكومي	1	102,654,590	%1.31	1,815,535,225
	شركات	604	1,664,583,540	%21.17	
	أفراد	794	48,297,095	%0.61	
المجموع		45,888	7,862,629,603	%100	7,862,629,603 (سهم 100%)

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

## تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

**16. معلومات عامة (تتمة)****16.4 نظرة عافية على المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2019**

يبين الجدول التالي المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2019:

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
شركه المعموره دايڤيرسيڤايد جلوبال هولدنغ	2,339,464,326	29.8%
السارية للاستثمارات التجارية ذ.م.م	595,944,021	7.6%

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

**16.5 بيان توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 31 ديسمبر 2019**

يبين الجدول التالي توزيع المساهمين في شركة الدار العقارية وفقاً لحجم الملكية كما في 31 ديسمبر 2019:

ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
أقل من 50,000	43,000	120,132,986	1.52%
من 50,000 إلى أقل من 500,000	1,988	347,676,729	4.42%
من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	720	1,093,142,703	13.90%
أكثر من 5,000,000	180	6,301,677,185	80.14%
المجموع	45,888	7,862,629,603	100%

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

**16.6 ضوابط علاقات المستثمرين الخاصة بالشركات المدرجة**

إدارة علاقات المستثمرين، وتعزيز دورها من خلال استيفاء كافة المتطلبات الأساسية والثانوية الخاصة بإدارة علاقات المستثمرين لدى الشركة، على وجه يسهم في رفع مستوى الاتساق والجودة في الرد على الاستفسارات الخارجية للمحللين والمستثمرين والمساهمين، إلى جانب تعزيز العلاقات الاستثمارية للشركة والارتباط بالسوق، وكذلك تعزيز درجة معرفة ووعي أصحاب المصالح وفهمهم للبيانات المتعلقة بأداء الشركة من خلال تطبيق وتفعيل أفضل سبل التواصل مع الشركة، وتحسين مستوى التقارير المقدمة، بالإضافة إلى إيجاد هيكل متطور يتسم بالكفاءة والفعالية على مستوى الإدارة العليا على وجه يضمن مستوى عالٍ من الإفصاح والشفافية والتفاعل مع الأسواق.

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

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

إلى جانب ذلك، ولضمان الفاعلية والكفاءة في تحقيق دور وأهداف إدارة علاقات المستثمرين، فقد قامت الشركة بتعيين مسؤولين مختصين بإدارة علاقات المستثمرين، يتمتعون بالمؤهلات العلمية والخبرة العملية في مجال الأعمال والمحاسبة والعلاقات العامة، والمعرفة الكاملة بأنشطة الشركة والفرص المتاحة لها، والملقين بالمتطلبات القانونية والتشريعية ذات الصلة والصادرة عن الجهات المختصة، كما لديهم المهارة والقدرة على التفاعل مع العملاء وتزويدهم بالمعلومات الفنية والمالية الخاصة بالشركة بصورة تتسم بالسهولة والسلاسة، وباللغتين العربية والإنجليزية، من خلال التواصل عبر قنوات الاتصال المختلفة، إلى جانب ذلك، فقد قام القائمون على هذه الإدارة خلال العام 2019 بعقد سلسلة من الاجتماعات مع شريحة واسعة من المساهمين الحاليين والمستثمرين المحتملين على المستويين المحلي والعالمي، لتعزيز الوعي والدرابة 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:

مسؤولو إدارة علاقات المستثمرين	<ul style="list-style-type: none"> <li>السيد/ كريستوفر ويلسون</li> <li>السيد/ محمد المازمي</li> </ul>
<b>وسائل التواصل</b>	
هاتف	00971 2 8105624 أو 00971 2 8105555 أو 00971 2 8105866
فاكس	00971 2 8105550
ص.ب.	51133 - أبوظبي
البريد الإلكتروني	cwilson@aldar.com malmaazmi@aldar.com
العنوان	المقر الرئيسي لشركة الدار (ALDAR HQ) - منطقة شاطئ الراحة - أبوظبي

**16.7 القرارات الخاصة التي تم اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2019، 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 اجتماع الجمعية العمومية لشركة الدار العقارية الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019 بتدوين اثنين يتطلبان قراراً خاصاً من قبل مساهمي الشركة، والتي تمت الموافقة عليهما بالإجماع من قبل المساهمين الحاضرين في ذلك الاجتماع، وتتمثل هذه البنود في الآتي:

- الموافقة على قيام الشركة بتقديم مساهمات مجتمعية طوعية خلال العام 2019، 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 الماليين (2017 و 2018)، وبشرط أن تصب هذه المساهمات الطوعية في أغراض خدمة المجتمع، ومع مراعاة أحكام القانون الاتحادي رقم (02) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية في هذا الشأن.
- بناءً على الموافقة الصادرة بإجماع الأسهم الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية للشركة، فقد قام مجلس إدارة الشركة بإقرار وتخصيص مبالغ مالية ومساهمات طوعية تصب في خدمة المجتمع، وضمن الصلاحيات والمعايير الممنوحة له، وبما يتوافق مع المتطلبات القانونية في هذا الشأن، والتي كان من أهمها ما أعلنت عنه الشركة بتاريخ 01 أكتوبر 2019 عن قيامها بتقديم مساهمات لدعم صندوق الوطن تبلغ قيمتها 36 مليون درهم.
- الموافقة على تخفيض عدد أعضاء مجلس إدارة الشركة من عدد تسعة (9) أعضاء إلى عدد سبعة (7) أعضاء، وتعديل المادة (17) - انتخاب أعضاء مجلس الإدارة) من الباب الرابع (مجلس إدارة الشركة) من النظام الأساسي للشركة وفقاً لما يلي (بشرط الحصول على موافقة السلطة المختصة):

نص المادة قبل التعديل	نص المادة بعد التعديل
المادة (17) انتخاب أعضاء مجلس الإدارة	المادة (17) انتخاب أعضاء مجلس الإدارة
" يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة يتكون من (9) تسعة أعضاء يتم انتخابهم من قبل الجمعية العمومية بالتصويت السري التراكمي. ويجب ان يكون المرشحون من بين من تنطبق عليهم شروط الترشيح التي تحددها من وقت لآخر لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة، كما يجب في جميع الأحوال أن يكون أغلبية أعضاء مجلس الإدارة بمن فيهم الرئيس من المتمتعين بجنسية دولة الامارات العربية المتحدة، ويجوز للجنة الترشيحات والمكافآت أن تضمن شروط الترشيح شرطاً (لأغراض الترشيح فقط) يقضي بأن يكون المرشح مالكا لعدد معين من الأسهم في الشركة أو أن تتم تركيبته من مساهم أو أكثر يملكون عدد معين من الاسهم وتحدد لجنة الترشيحات والمكافآت في كلتا الحالتين ذلك العدد المعين بما لا يتجاوز خمسة ملايين سهم".	" يتولى إدارة الشركة مجلس إدارة يتكون من (7) سبعة أعضاء يتم انتخابهم من قبل الجمعية العمومية بالتصويت السري التراكمي. ويجب ان يكون المرشحون من بين من تنطبق عليهم شروط الترشيح التي تحددها من وقت لآخر لجنة الترشيحات والمكافآت بالشركة، كما يجب في جميع الأحوال أن يكون أغلبية أعضاء مجلس الإدارة بمن فيهم الرئيس من المتمتعين بجنسية دولة الامارات العربية المتحدة، ويجوز للجنة الترشيحات والمكافآت أن تضمن شروط الترشيح شرطاً (لأغراض الترشيح فقط) يقضي بأن يكون المرشح مالكا لعدد معين من الأسهم في الشركة أو أن تتم تركيبته من مساهم أو أكثر يملكون عدد معين من الاسهم وتحدد لجنة الترشيحات والمكافآت في كلتا الحالتين ذلك العدد المعين بما لا يتجاوز خمسة ملايين سهم".

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 16. معلومات عامة (تتمة)

#### 16.7 القرارات الخاصة التي تم اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2019، والإجراءات المتخذة بشأنها (تتمة)

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

#### 16.8 مقرّر اجتماعات مجلس إدارة الشركة وتاريخ تعيينه

تؤمن شركة الدار العقارية ش.م.ع ومجلس إدارتها وإدارتها التنفيذية بالدور الذي يلعبه مقرّر اجتماعات مجلس الإدارة في تنظيم أعمال مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه، والتنسيق المستمر 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 لتوقيعها واعتمادها، إلى جانب دوره الفعال 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 بدور فعال أثناء قيامهم بمهامهم كأعضاء في مجلس إدارة الشركة، وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة والقرارات المقررة والمعمول بها.

تم تعيين السيد "برت الكسندر سكريمجوير" مقرراً لمجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2013/04) الذي انعقد بتاريخ 01 يوليو 2013، ويتمتع السيد "برت الكسندر سكريمجوير" بخبرة عملية في مجال الأعمال القانونية وشؤون الامتثال المؤسسي لمدة تناهز الـ 18 عاماً، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في القانون ودرجة البكالوريوس في الآداب من جامعة كوينزلاند للتكنولوجيا / أستراليا.

#### 16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2019

شهد العام 2019 إقبالاً ملموساً على مبيعات الوحدات السكنية في كافة المشاريع التي أطلقتها شركة الدار العقارية، وجاء ذلك بدعم من قلة المشاريع السكنية ذات الجودة العالية التي تم طرحها في السوق في تلك الفترة، إلى جانب التطبيق الفعلي للقانون العقاري الجديد لإمارة أبوظبي، الذي تم الإعلان عنه في منتصف العام 2015، والذي دخل حيز التنفيذ اعتباراً من مطلع العام 2017، الأمر الذي يسهم في تنظيم السوق العقاري في إمارة أبوظبي، وسيعمل على جذب المستثمرين لهذا القطاع الحيوي، وكذلك، النمو المطرد الذي شهده نشاط إدارة الأصول. ومن أبرز الأحداث الجوهرية التي مرت بها شركة الدار العقارية خلال العام 2019 ما يلي:

- **الدار تطلق حلولاً جديدة لإدارة العقارات في الإمارات العربية المتحدة**  
بتاريخ 25 فبراير 2019، وفي إطار رؤية الشركة الرامية إلى تقديم وجهات استثنائية، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن تأسيس شركة "بروفيس"، بهدف توفير حلول رائدة ومبتكرة في مجال إدارة العقارات للعملاء في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة، وذلك في خطوة لإعادة تنظيم استراتيجية "شركة خدمة" للتركيز على إدارة المرافق وصيانة المنازل.
- **الدار للاستثمار تستحوذ بالكامل على "الاتحاد بلازا" و "مركز الاتحاد للطيران" من خلال صفقة تبلغ قيمتها 1.2 مليار درهم إماراتي**  
بتاريخ 27 فبراير 2019، أعلنت شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م (التابعة لشركة الدار العقارية ش.م.ع) عن الاستحواذ بالكامل على الاتحاد بلازا ومركز الاتحاد للطيران بصفقة تجارية مع الاتحاد للطيران ش.م.ع بقيمة 1.2 مليار درهم إماراتي، وفي إطار هذه الصفقة، فإن الاتحاد للطيران ستمتلك بالكامل مجمع مقرها الرئيسي بنسبة 100%، وكانت ملكية المجمعات الثلاثة قبل هذا الاستحواذ تعود بشكل مشترك إلى كل من شركة الدار العقارية ش.م.ع والاتحاد للطيران بنسبة 50% لكل منهما.
- **الدار تفتتح التوسعة الضخمة للجيمي مول رسمياً لتصل قيمته الإجمالية إلى مليار درهم**  
بتاريخ 13 مارس 2019، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن افتتاح التوسعة الضخمة للجيمي مول ومنطقة "رينيل بارك" رسمياً، والتي ستضيف حوالي 100 علامة تجارية ومطعماً في الوجهة المفضلة والأولى للتسوق والترفيه في مدينة العين، ليتجاوز العدد الإجمالي للمحال التجارية في الجيمي مول إلى أكثر من 200 محلاً، وتصبح القيمة الإجمالية لممتلكات الدار من أصول التجزئة في العين أكثر من مليار درهم.
- **الدار للعقارات الاستثمارية تباع برج "المرجان" من خلال صفقة تبلغ قيمتها 289 مليون درهم إماراتي**  
بتاريخ 19 مارس 2019، أعلنت شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م (التابعة لشركة الدار العقارية ش.م.ع) عن إتمام صفقة بيع برج المرجان السكني في أبوظبي بقيمة بلغت 289 مليون درهم، وتعدّ هذه الصفقة الثانية لشركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م منذ إطلاقها في شهر سبتمبر 2018، وذلك بعد إعلان الشركة عن الاستحواذ على أصول عقارية من الاتحاد للطيران في شهر فبراير الماضي.

- **الدار تطلق مشروع "ليا" المطل على الواجهة المائية**  
بتاريخ 10 أبريل 2019، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق مشروع "ليا" الذي يطل على الواجهة البحرية للساحل الشمالي لجزيرة ياس، ويوفر المشروع قطع أراضٍ بأسعار تبدأ من 990 ألف درهم وبمساحات تتراوح بين 405 متر مربع وحتى 1800 متر مربع، كما أنها متاحة لجميع الجنسيات، حيث انطلقت عمليات البيع الخاصة بالمشروع في الفترة ما بين 16 إلى 18 أبريل 2019 خلال فعاليات معرض سيتي سكيب أبوظبي.
- **الدار تبيع جميع أراضي مشروع ليا خلال معرض سيتي سكيب**  
بتاريخ 16 أبريل 2019، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن بيع جميع قطع أراضي مشروع ليا الواقع على الساحل الشمالي لجزيرة ياس خلال معرض سيتي سكيب أبوظبي، حيث حققت مبيعات تصل إلى 400 مليون درهم.
- **تشريعات جديدة تسمح بتملك الأجنبي من قبل المستثمرين الأجانب في المناطق الاستثمارية في إمارة أبوظبي**  
بتاريخ 17 أبريل، 2019، أصدرت حكومة أبوظبي قراراً بشأن تمكين كافة المستثمرين الأجانب من تملك الأراضي والعقارات في المناطق الاستثمارية في إمارة أبوظبي، وتصدر الإشارة إلى أن حق التملك كان في السابق مقترصاً فقط على مواطني دولة الإمارات ودول مجلس التعاون الخليجي. بموجب هذا القرار سيتم تسجيل الوحدات العقارية في المناطق الاستثمارية المحددة بموجب قانون التملك الحر في أبوظبي، إلى جانب إصدار سندات ملكية العقارات للمستثمرين، وذلك وفقاً لبيان صادر عن حكومة أبوظبي في هذا الشأن.
- **استقالة نائب الرئيس التنفيذي للشركة**  
بتاريخ 19 يونيو 2019، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن استقالة السيد "فهد سعيد الكبي" من منصبه كنائب الرئيس التنفيذي للشركة اعتباراً من تاريخ 30 يونيو 2019 لأسباب شخصية.
- **"الدار العقارية" تدخل السوق الهندية من خلال شراكة استراتيجية مع مجموعة "أناروك"**  
بتاريخ 25 يونيو 2019، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إبرام شراكة استراتيجية مع مجموعة "أناروك" للخدمات العقارية - الشركة الهندية الرائدة في مجال الاستشارات والخدمات العقارية - لعرض مجموعة من أبرز المشاريع العقارية وأكثرها جاذبية في أبوظبي على المستثمرين والمشتريين في الهند. تأتي هذه الشراكة تماشياً مع استراتيجية الشركة لتعزيز الحضور الدولي، وجذب الاستثمارات الأجنبية إلى سوق العقارات في أبوظبي.
- **حكومة أبوظبي تكلف الدار العقارية بتنفيذ مشاريع بقيمة 5 مليارات درهم**  
بتاريخ 10 يوليو 2019، وفي إطار رؤية حكومة أبوظبي لتعزيز مكانة الإمارة كإحدى أفضل الأماكن في العالم لمزاولة الأعمال والاستثمار والعيش والسياحة، تم اختيار شركة الدار العقارية ش.م.ع لتنفيذ ثلاثة مشاريع اجتماعية واقتصادية وبنية تحتية لعدد من الجهات الحكومية في أبوظبي. وتتواجد المشاريع التي تم اختيار شركة الدار لتنفيذها نيابة عن حكومة أبوظبي وتكلفة إجمالية تبلغ 5 مليارات درهم إماراتي ضمن جهات رئيسية في الإمارة تشمل: جزيرة السعديات وجزيرة ياس ومنطقة الفلاح، والتي تحتضن عدداً من أبرز المجمعات السكنية المصرية، وأهم المراكز التجارية ووجهات الأعمال المزدهرة على مستوى إمارة أبوظبي.
- **الدار العقارية تطلق مشروع "السعديات ريزيرف"**  
بتاريخ 8 سبتمبر 2019، أطلقت شركة الدار العقارية ش.م.ع مشروع "السعديات ريزيرف"، الذي يعتبر أول مشاريعها الهادفة لبيع قطع أراضٍ سكنية في قلب جزيرة السعديات. وتبلغ قيمة المشروع 722 مليون درهم إماراتي، ويضم 306 قطعة أرض مجهزة بالبنية التحتية اللازمة للبناء، ومتاحة للمشتريين من جميع الجنسيات. ويعد مشروع "السعديات ريزيرف" أول مشروع قطع أراضٍ يتم إطلاقه في جزيرة السعديات منذ أن أصدرت الحكومة في أبريل 2019 قوانين جديدة تتيح للمشتريين الأجانب شراء الأراضي بنظام التملك الحر في المناطق الاستثمارية في أبوظبي.
- **الدار العقارية تساهم بـ 36 مليون درهم إماراتي لصالح صندوق الوطن**  
بتاريخ 01 أكتوبر 2019، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن قيامها بتقديم دعم إضافي بقيمة 36 مليون درهم إماراتي لصندوق الوطن، المبادرة الهادفة إلى تمويل المشاريع الوطنية، ليصل إجمالي مساهماتها في الصندوق إلى مبلغ 120 مليون درهم إماراتي. ويأتي ذلك تماشياً مع التزام الشركة بدعم المشروعات الريادية المبتكرة في الدولة، امتثالاً لتوجيهات القيادة الرشيدة.
- **الدار تجري اجتماعات مع مستثمري الدخل الثابت للترويج لإصدار صكوك "الدار للاستثمار"**  
بتاريخ 09 أكتوبر 2019، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع أن شركة "الدار للاستثمار" المملوكة لها بالكامل قامت في 10 أكتوبر 2019 بعقد سلسلة من الاجتماعات مع مستثمري الدخل الثابت في أوروبا وآسيا والشرق الأوسط، وذلك لإصدار صكوك مقومة بالدولار الأمريكي، لأجل 10 سنوات. وتخضع نتيجة هذا الإصدار لظروف السوق، وسيتم استخدام عائدات الإصدار لغرض إعادة تمويل ديون قائمة.

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

## 16. معلومات عامة (تتمة)

## 16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2019 (تتمة)

- **إقبال قوي على صكوك الدار للاستثمار البالغة قيمتها 500 مليون دولار لأجل 10 سنوات**  
بتاريخ 16 أكتوبر 2019- أعلنت شركة الدار للاستثمار ذ.م.م (المملوكة بالكامل من قبل شركة الدار العقارية ش.م.ع.) عن نجاحها في بيع صكوك مقومة بالدولار الأمريكي بقيمة اسمية بلغت 500 مليون دولار أمريكي، بمعدل ربح ثابت لأجل 10 سنوات، وتم تسعير الصكوك بمعدل ربح عند 3.875٪، وهو الأدنى في تاريخ إصدارات شركة الدار، وذلك بفضل الطلب القوي من المستثمرين، وتشكل هذه الصكوك أول إصدار عام لأجل 10 سنوات لجهة مُصدِّرة مقرها أبوظبي، ووافقت طلبات الاكتتاب المعروض بأكثر من 6 مرات، وتم تخصيص 71٪ من إجمالي الصكوك للمستثمرين العالميين.
- **الدار العقارية تبدأ تسليم الوحدات السكنية تدريجياً في مشروع "الممشى" و"جواهر" في جزيرة السعديات**  
بتاريخ 05 نوفمبر 2019، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع البدء بعمليات التسليم على مراحل لاثنتين من مشاريعها التطويرية الرائدة في جزيرة السعديات، وهما "ممشى السعديات" و"جواهر"، ويمثل "ممشى السعديات" وجهة متعددة الاستخدامات في المنطقة الثقافية بالسعديات، ويوفر وحدات سكنية فاخرة مطلة على الشاطئ مع إمكانية الوصول إلى العديد من متاجر التجزئة والمطاعم ومرافق الترفيه الواقعة بمحاذاة الشاطئ. كما يعد مشروع "جواهر" مُجمَّعاً حصرياً مسوّراً يقع في منطقة شاطئ السعديات المرموقة.
- **الدار العقارية تتعاون مع شركة أدنوك لتطبيق برنامجها الجديد الخاص بإصدار شهادات تعزيز القيمة المحلية المضافة**  
بتاريخ 13 نوفمبر 2019، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن توقيعها اتفاقية شراكة مع شركة بترول أبوظبي الوطنية (أدنوك) لإطلاق برنامجها الجديد لإصدار شهادات تعزيز القيمة المحلية المضافة (ICV)، وذلك بهدف تعزيز استراتيجيتها المشتريات المستدامة للشركة. وتتسجم هذه الشراكة مع التزام الشركة بتبني أفضل ممارسات البيئة المستدامة والبنية التحتية المتكاملة التي تُعتبر أحد الأولويات الست التي حدّتها الأجندة الوطنية لرؤية الإمارات 2021، والتي أطلقها عام 2010 صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس دولة الإمارات رئيس مجلس الوزراء حاكم دبي، رعاه الله.
- **وتم توقيع مذكرة التفاهم بين شركتي الدار وأدنوك على هامش "معرض ومؤتمر أبوظبي الدولي للبترول" (أديبك). وإلى جانب إطلاق برنامج إصدار الشهادات، تهدف مذكرة التفاهم إلى تعزيز جهود التعاون بين الطرفين لتوفير فرص عمل جديدة للكوادر الإماراتية الماهرة ضمن القطاع الخاص، بالإضافة إلى تحديد مصادر محلية للسلع والخدمات من داخل دولة الإمارات. كما يدعم البرنامج الجديد مساهمة الشركة في دعم مسيرة النمو والتنوع الاقتصادي المستمرة في الدولة**
- **خالد بن محمد بن زايد يطلق "سعديات غروف" أحدث وجهة متكاملة في قلب المنطقة الثقافية، "الدار" تطور المشروع بتكلفة 8 مليارات درهم على مساحة 242 ألف متر مربع**  
بتاريخ 25 نوفمبر 2019، أطلق سمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان - عضو المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي رئيس مكتب أبوظبي التنفيذي - مشروع "سعديات غروف" في قلب المنطقة الثقافية بجزيرة السعديات في أبوظبي والذي تطوره شركة الدار العقارية بقيمة إجمالية تبلغ 8 مليارات درهم، على مساحة 242 ألف متر مربع، ويتميز بهوية ثقافية متكاملة تعزز نمط المعيشة في العاصمة أبوظبي.
- **وقام سمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان بجولة في مركز "تجربة سعديات غروف" التفاعلي الواقع في ممشى السعديات، اطلع خلالها على المخطط الرئيس والنماذج التصميمية للمشروع، رافق سموه خلال الجولة معالي "محمد خليفة المبارك" رئيس مجلس إدارة شركة الدار العقارية، والسيد "طلال الذهبي" الرئيس التنفيذي للشركة.**
- **المشروع يعزز ثقافة العيش في أبوظبي من خلال منظومة متكاملة من المساحات السكنية والتجارية، ويتم تطوير المشروع على مراحل، ومن المتوقع أن يتم تسليم المرحلة الأولى في 2022.**
- **حكومة أبوظبي تعقد اتفاقية استراتيجية لتبادل الأراضي مع الدار العقارية**  
بتاريخ 25 ديسمبر 2019، عقدت حكومة أبوظبي اتفاقية لتبادل الأراضي مع شركة الدار العقارية ش.م.ع سيتم بموجبها إعادة توزيع مجموعة من الأراضي القابلة للتطوير بما يتماشى مع الأولويات الاستراتيجية للطرفين، وقد تم البدء في تنفيذ الاتفاقية في ديسمبر 2019، حيث سيتبادل الطرفان مجموعة أراضي في إمارة أبوظبي دون أي مقابل مالي. وبموجب الاتفاقية، ستحصل شركة الدار على أرض مجرّزة بالبنية التحتية بمساحة طابقيّة تصل إلى 3 ملايين متر مربع موزعة بالتساوي بين المنطقة الثقافية في جزيرة السعديات ومنطقة ميناء زايد، بينما ستحصل حكومة أبوظبي على مجموعة من الأراضي بمساحة مماثلة في المنطقة الغربية من شاطئ الراحة وجزيرة اللؤلؤ، بالإضافة إلى مجموعة من الأراضي داخل جزيرة أبوظبي والتي لا تشملها الخطط التطويرية الاستراتيجية لشركة الدار على المدى المنظور.
- **إلى جانب العديد من الأحداث الجوهرية الأخرى التي تم الإفصاح عنها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية وعبر وسائل الإعلام المختلفة في حينه خلال العام 2019.**

### 16.10 نسبة التوطين في الشركة للسنوات 2017 و 2018 و 2019

قامت شركة الدار العقارية بتبني سياسة تسهم في جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات الوطنية والكوادر المؤهلة التي تسهم بدور أساسي وفعال في دعم مسيرة الشركة، والتقدم في مشاريعها وأعمالها، على نحو يعزز من إمكانيات الشركة ومواردها، ويسهم في دعم مسيرة التطور التي تشهدها إمارة أبوظبي أمثالاً لنهج قيادتنا الرشيدة. وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى النجاح الذي حققته إدارة الشركة في رفع نسبة التوطين خلال العام 2019. ويوضح الجدول التالي نسب التوطين الخاصة بالشركة للأعوام 2017 و 2018 و 2019:

السنة	2017	2018	2019
نسبة التوطين	%27.30	%28.20	%27.00

### 16.11 المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2019

تؤمن شركة الدار العقارية إيماناً راسخاً بأهمية تبني المشاريع والمبادرات الابتكارية الخلاقة التي من شأنها تلبية متطلبات واحتياجات المجتمعات والعملاء والمساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح على وجه العموم، كما أنها حريصة كل الحرص على توفير بيئة استثمارية تنسم بالشفافية والتنافسية على وجه يعزز من كفاءة القطاع العقاري الذي تعمل من خلاله الشركة، ويعزز من استقطاب الخبرات المهنية، ورؤوس الأموال ويشجعها على العمل والاستثمار في هذا القطاع الحيوي. وخلال العام 2019 (وامتداداً لما تمّ مباشرته في العام 2018)، لعبت شركة الدار العقارية دوراً جوهرياً ومهماً في تبني العديد من المبادرات والتنسيق المستمر والمتواصل مع المتعاملين في القطاع العقاري في إمارة أبوظبي، سواء على مستوى الأفراد أو الشركات أو الكيانات الحكومية وشبه الحكومية، ويتمثل ذلك في الآتي:

- تطوير ووضع السياسات والإجراءات والأسس التي تسهم في التطبيق الأمثل للقانون العقاري الجديد لإمارة أبوظبي، على وجه يسهم في تعزيز كفاءة هذا القطاع الحيوي، ويحقق درجة عالية من التكامل والتنسيق بين شركات ومؤسسات القطاعين العام والخاص، ويسهم في دفع عجلة التقدم والازدهار انطلاقاً من المبادئ والأسس التي تنتهجها قيادتنا الرشيدة.
- قامت شركة الدار العقارية بإطلاق تطبيق إلكتروني ذكي يتضمن كافة الخدمات ذات الصلة بالموظفين والعمال لدى الشركة، يسهّل عليهم التقدم بطلباتهم ذات العلاقة بإدارة الموارد البشرية وتقييم الأداء، وإدارة المبيعات والشؤون التجارية ... وغيرها من الإدارات ووحدات الأعمال داخل الشركة، وذلك لتسهيل وتيسير عملية التقدم بالطلبات والحصول على الخدمة اللازمة في أسرع وقت ممكن ومن أي مكان من خلال هذا التطبيق.
- قامت شركة الدار العقارية بإطلاق تطبيق إلكتروني مباشر يتضمن كافة الخيارات والمنتجات التي تقوم الشركة بإطلاقها وطرحها في السوق، الأمر الذي يسهم في تسهيل عملية التواصل مع المساهمين والمستثمرين وكافة شرائح العملاء وأصحاب المصالح المهتمين في الاستثمار في العقارات، وذلك من خلال توفير معلومات شاملة وواقعية فيما يخص المنتجات العقارية (وحدات - ملل - أراضي - تاونهاوس ... إلخ) سواء أكانت معروضة للبيع أو التأجير، كما يوفر خدمات الحجز المبكر بسهولة ويسر من خلال زيارة هذا التطبيق و/أو الموقع الإلكتروني للشركة.

#### التوقيع:

رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	رئيس لجنة التدقيق	مدير إدارة الرقابة الداخلية
السيد مارتن لي ايديلمان	السيد/ منصور محمد الملاً	السيد/ حيدر نجم

#### اعتماد مجلس الإدارة

اعتمد من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2020/2) الذي انعقد بتاريخ 12 فبراير 2020

معالي/ محمد خليفة المبارك  
رئيس مجلس الإدارة

## تقرير مجلس الإدارة

### عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

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 2019.

#### الأنشطة الرئيسية

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

#### النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم 11 من هذه البيانات المالية الموحدة.

#### أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	سعادة/ محمد خليفة المبارك
نائب رئيس مجلس الإدارة	سعادة/ وليد أحمد المقرب المهيري
عضو مجلس الإدارة	السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي
عضو مجلس الإدارة	السيد/ منصور محمد الملا
عضو مجلس الإدارة	السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش
عضو مجلس الإدارة	السيد/ مارتين لي إيدلمان
عضو مجلس الإدارة	المهندس/ حمد سالم العامري

#### إبراء ذمة

يبريء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلّة إليهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.



## 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 2019، وكل من بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وملخص بالسياسات المحاسبية الهامة ومعلومات تفسيرية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

**أساس الرأي**

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

**أمور التدقيق الرئيسية**

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



تم تناول هذه الامور في سياق تدقينا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور. كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

### صافي القيمة القابلة للتحقق للأراضي المحتفظ بها للبيع

بلغت أراضي المجموعة المحتفظ بها للبيع 4.796 مليون درهم في 31 ديسمبر 2019 (2018: 3.806 مليون درهم). إعترافت المجموعة بخسارة تبلغ 525 مليون درهم في بيان الدخل الموحد والذي يمثل الفرق بين تكلفة بعض قطع الأرض وصافي قيمها للتحقق.

يتم إجراء تقييم لصافي القيمة القابلة للتحقق لأراضي المجموعة المحتفظ بها للبيع في تاريخ كل تقرير بناءً على عملية التقييم الخارجية. تشمل المدخلات الرئيسية التي تستخدمها الإدارة في تقييمها لأسعار البيع المتوقعة، تخطيط الموقع (بما في ذلك موافقة التخطيط)، تكاليف البناء، استرداد التكاليف، معدلات المبيعات (للمتر المربع) أسعار الخصم، والتي تتأثر بطروف السوق السائدة والخصائص المحددة للأرض في المحفظة.

قامت المجموعة بتعيين مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لمحفظة المجموعة من الأراضي المحتفظ بها للبيع.

في حالة كانت القيمة المدرجة للأرض المحتفظ بها للبيع أعلى من صافي القيمة القابلة للتحقق، تقوم المجموعة بتعديل القيم المدرجة إلى صافي القيمة القابلة للتحقق والإعتراف بصافي الشطب من القيمة القابلة للتحقق المنخفضة.

أخذنا بعين الاعتبار أن تقييم الأرض المحتفظ بها للبيع أمر تدقيق رئيسي نتيجة أهمية الرصيد والتقديرات التي وضعتها الإدارة في تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق.

راجع إيضاح 12 حول الإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر.

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.

تم الأخذ بالإعتبار ما إذا كان هناك أي قطع أرض لم يتم أخذها بعين الاعتبار عند إجراء تقييم لصافي القيمة القابلة للتحقق من قبل الإدارة.

قمنا بتقييم كفاءة المقيّم وقدراته والإطلاع على شروط تعامله مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً.

تم إختيار عينة من البيانات المقدمة للمقيّم من قبل المجموعة.

قمنا بالإستعانة بأخصائيي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عقارات مختارة التي تم تقييمها من قبل المقيّم الخارجي وتقييم ما إذا كان قد تم تنفيذ صافي القيمة القابلة للتحقق لقطع الأرض وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 2 المخزون.

عندما قمنا بتحديد التقديرات التي تتجاوز المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.

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

قمنا بمراجعة الدقة الحسابية لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق.

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

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (بتبع)

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

أمور التدقيق الرئيسية

## تقييم الاستثمارات العقارية

بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة 16.783 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 16.408 مليون درهم) وصافي خسارة القيمة العادلة المسجلة في بيان الدخل الموحد 375 مليون درهم (2018: 671 مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة.

يستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية إلى تقييمات خارجية باستخدام نهج الدخل للتقييم.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصصة للمجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتبقية وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجارات المستقبلية ومعدلات الرسولة وأسعار الخصم.

يعتبر تقييم المحفظة جانب هام من جوانب الحكم 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.

في حالة أن القيمة العادلة للأصل العقاري أعلى أو أقل من القيمة المدرجة، ستقوم المجموعة بالإعتراف بتعديل القيمة العادلة في بيان الدخل الموحد.

قمنا بتحديد التقييم للإستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على منهجيات التقييم للمستوى 3 ويتطلب من الإدارة وضع تقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية.

للحصول على إفاصحات تتعلق بهذا الأمر، راجع إيضاح 8.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.

قمنا بتقييم كفاءة المقيّم وقدراته والإطلاع على شروط تعامله مع المجموعة لتحديد أن نطاق عملهم كان كافياً.

قمنا بمطابقة إجمالي التقييم حسب تقرير المقيّمين مع المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الموحد.

قمنا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة للمقيّم على أساس عينة مختارة.

قمنا بالإستعانة بأخصائيي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عقارات مختارة التي تم تقييمها من قبل المقيم الخارجي داخلياً من قبل الإدارة وتقييم ما إذا كان قد تم تقييم العقارات وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 قياس القيمة العادلة.

عندما قمنا بتحديد التقديرات التي تتجاوز المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المقيّمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.

قمنا بإجراء تحليلات الحساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها في تحديد صافي خسارة القيمة العادلة.

قمنا بمراجعة الدقة الحسابية لتحديد المبالغ القابلة للاسترداد.

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

**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 7/3 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 المتناسبة 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.

قمنا بالإطلاع على الإجراءات التي نفذتها المجموعة للإعتراف بالإيرادات وقياسها فيما يتعلق بتطوير وبيع العقارات.

قمنا باختيار 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 للتزامات 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.

لقد 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 احتساب مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.

قمنا بتقييم الحوكمة حول الموافقة على موازنات المشروع وقمنا بإجراء مناقشات مع الإدارة عند ملاحظة فروق جوهرية مقارنة بالموازنات المعتمدة لفهم السبب ذات العلاقة.

قمنا بتقييم الإفصاحات المدرجة في البيانات المالية الموحدة المتعلقة بهذا الجانب مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

**أمر آخر**

تم تدقيق البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 من قبل مدقق حسابات آخر والذي أظهر تقريره المؤرخ في 13 فبراير 2019 رأي غير معدل حولها.

**معلومات أخرى**

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

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبّر 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 انضحت 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 جوهرية في التقرير السنوي للمجموعة عند الإطلاع عليه، فإنه يتعين علينا إخطار القائمين على الحوكمة بذلك وتحديد ما إذا كانت هناك مخالفات ينبغي الإفصاح عنها وفقاً لمعايير التدقيق.

## تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (بتبع)

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

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

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

### مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

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

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف، التعمد، 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، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهريّة من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستمرار، وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهريّة 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 يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والاحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وتحمّل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

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

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

من الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد 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.

## الإفصاح حول المتطلبات القانونية و التنظيمية أخرى

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

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلسي الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- يبين الإيضاح 2/3، الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019؛
- يبين الإيضاح رقم 35 الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- يبين الإيضاح رقم 40 الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة؛ و
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 أو للنظام الأساسي الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2019.

دبلويت آند توش (الشرق الأوسط)

موقع من قبل:

**جورج نجم**

رقم القيد 809

12 فبراير 2020

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

## بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2019

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	إيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
			<b>الموجودات غير المتداولة</b>
3,600,971	<b>3,504,590</b>	6	ممتلكات وألات ومعدات
198,117	<b>192,223</b>	7	موجودات غير ملموسة والشهرة
16,408,303	<b>16,782,476</b>	8	استثمارات عقارية
993,531	<b>198,979</b>	9	استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
96,116	<b>55,202</b>	10	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
14,024	-	22	أدوات مالية مشتقة
399,002	<b>238,926</b>	11	ذمم مدينة تجارية وأخرى
21,710,064	<b>20,972,396</b>		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
			<b>الموجودات المتداولة</b>
3,806,071	<b>4,796,967</b>	12	أرض محتفظ بها للبيع
2,473,374	<b>2,546,972</b>	13	أعمال تطوير قيد الإنجاز
469,144	<b>1,052,786</b>	14	مخزون
5,070,445	<b>6,211,360</b>	11	ذمم مدينة تجارية وأخرى
5,014,607	<b>5,686,242</b>	15	نقد وأرصدة لدى البنوك
16,833,641	<b>20,294,327</b>		<b>مجموع الموجودات المتداولة</b>
38,543,705	<b>41,266,723</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>	17	احتياطي قانوني
70,547	<b>(33,482)</b>	17	احتياطي تحوط التدفقات النقدية
34,729	<b>19,439</b>	17	احتياطي إعادة تقييم استثمار
12,163,947	<b>13,057,604</b>		أرباح مستبقاة
24,063,168	<b>24,837,506</b>		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
172,662	<b>113,744</b>		حقوق الملكية غير المسيطرة
24,235,830	<b>24,951,250</b>		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
1,810,140	<b>3,628,113</b>	18	صكوك غير قابلة للتحويل
4,865,481	<b>4,407,417</b>	19	قروض بنكية
304,702	<b>260,210</b>		محتجزات دائنة
430,703	<b>431,559</b>	20	مطلوبات عقود الإيجار
150,710	<b>167,464</b>	21	مزايا للموظفين
5,802	<b>10,760</b>	22	أدوات مالية مشتقة
7,567,538	<b>8,905,523</b>		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
			<b>المطلوبات المتداولة</b>
21,811	<b>36,377</b>	18	صكوك غير قابلة للتحويل
358,512	<b>75,226</b>	19	قروض بنكية
409,493	<b>604,694</b>		محتجزات دائنة
99,195	<b>80,781</b>	20	مطلوبات عقود الإيجار
362,276	<b>487,658</b>		دفعات مقدمة من عملاء
5,489,050	<b>6,125,214</b>	23	ذمم دائنة تجارية وأخرى
6,740,337	<b>7,409,950</b>		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
14,307,875	<b>16,315,473</b>		<b>مجموع المطلوبات</b>
38,543,705	<b>41,266,723</b>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

جريج فيور  
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية

طلال الذبابي  
الرئيس التنفيذي

محمد المبارك  
رئيس مجلس الإدارة

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

## بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	إيضاحات	
6,286,533	<b>7,147,881</b>	24	إيرادات
(3,654,846)	<b>(4,378,237)</b>	25	تكاليف مباشرة
2,631,687	<b>2,769,644</b>	26	<b>إجمالي الربح</b>
(85,440)	<b>(109,522)</b>		مصاريف بيع وتسويق
(218,948)	<b>(237,423)</b>	27	مصاريف عمومية وإدارية
(230,142)	<b>(268,550)</b>	7,6	تكاليف الموظفين
(50,048)	<b>(152,675)</b>	28	استهلاك وإطفاء
(139,235)	<b>(126,407)</b>		المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
49,863	<b>(3,096)</b>	9	أخرى
30,319	-	9	الحصة من (خسائر)/ أرباح شركات زميلة ومشاريع مشتركة
-	<b>22,964</b>	6	مكسب من إستبعاد مشروع مشترك
(671,046)	<b>(374,751)</b>	8	مكسب من إستبعاد ممتلكات وألات ومعدات
-	<b>23,856</b>	8	خسارة القيمة العادلة على إستثمارات عقارية، صافي
-	<b>388,384</b>	32	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
79,735	<b>84,087</b>	29	مكسب من تبادل عقارات، صافي مشطوبات
(309,749)	<b>(349,719)</b>	30	إيرادات تمويل
767,868	<b>258,387</b>	31	تكاليف تمويل
			إيرادات أخرى
1,854,864	<b>1,925,179</b>		<b>ربح السنة</b>
			<b>ربح السنة العائد إلى:</b>
1,855,808	<b>1,984,097</b>		مالكي الشركة
(944)	<b>(58,918)</b>		حقوق الملكية غير المسيطرة
1,854,864	<b>1,925,179</b>		
0.236	<b>0.252</b>	33	العائد الأساسي والمخفض للسهم بالدرهم

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

## بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,854,864	<b>1,925,179</b>	<b>الربح للسنة</b>
		<b>الدخل الشامل الأخر</b>
(9,355)	<b>(4,962)</b>	البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة: خسارة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح 10)
		البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة: (خسارة)/ مكسب القيمة العادلة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة مصنفة ضمن تحوطات التدفقات النقدية، بعد إعادة التصنيف إلى الربح أو الخسارة (إيضاح 22)
82,951	<b>(105,466)</b>	الحصة في الدخل الشامل الأخر لمشروع مشترك (إيضاح 9)
4,620	<b>(280)</b>	إعادة تصنيف الخسارة المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط لمشروع مشترك إلى الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف (إيضاح 9)
-	<b>1,717</b>	
78,216	<b>(108,991)</b>	(الخسارة)/ الدخل الشامل الأخر للسنة
1,933,080	<b>1,816,188</b>	<b>مجموع الدخل الشامل للسنة</b>
		<b>مجموع الدخل الشامل للسنة العائد إلى:</b>
1,934,024	<b>1,875,106</b>	مالكي الشركة
(944)	<b>(58,918)</b>	حقوق الملكية غير المسيطرة
1,933,080	<b>1,816,188</b>	

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



## بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

مجموع حقوق الملكية ألف درهم	حقوق الملكية غير المسيطرة ألف درهم	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة ألف درهم	أرباح مستشفة ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم استثمار ألف درهم	احتياطي تحوط التدفقات التقديرة ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	رأس المال ألف درهم	
23,235,165	213,611	23,021,554	11,200,549	44,084	(17,024)	3,931,315	7,862,630	الرصيد في 1 يناير 2018
1,854,864	(944)	1,855,808	1,855,808	-	-	-	-	ربح السنة
78,216	-	78,216	-	(9,355)	87,571	-	-	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى
1,933,080	(944)	1,934,024	1,855,808	(9,355)	87,571	-	-	مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
(943,516)	-	(943,516)	(943,516)	-	-	-	-	أنصبة أرباح مدفوعة لسنة 2017
(30,000)	(81,106)	51,106	51,106	-	-	-	-	الإستحواذ على حقوق ملكية غير مسيطرة (1)
41,101	41,101	-	-	-	-	-	-	حقوق ملكية غير مسيطرة تم الاعتراف بها عند الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 5)
24,235,830	172,662	24,063,168	12,163,947	34,729	70,547	3,931,315	7,862,630	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
1,925,179	(58,918)	1,984,097	1,984,097	-	-	-	-	ربح السنة
(108,991)	-	(108,991)	-	(4,962)	(104,029)	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى
1,816,188	(58,918)	1,875,106	1,984,097	(4,962)	(104,029)	-	-	مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
(1,100,768)	-	(1,100,768)	(1,100,768)	-	-	-	-	أنصبة أرباح مدفوعة لسنة 2018 (إيضاح 34)
-	-	-	10,328	(10,328)	-	-	-	تحويل احتياطي إعادة تقييم استثمار عند إستبعاد إستثمارات في أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح 10)
<b>24,951,250</b>	<b>113,744</b>	<b>24,837,506</b>	<b>13,057,604</b>	<b>19,439</b>	<b>(33,482)</b>	<b>3,931,315</b>	<b>7,862,630</b>	<b>الرصيد في 31 ديسمبر 2019</b>

(1) يمثل الاستحواذ على 40% من الأسهم المتبقية في شركة خدمة ذ.م.م. (شركة تابعة) اعتباراً من 25 سبتمبر 2018 مما أدى إلى امتلاك المجموعة 100% من أسهم الشركة المستثمر بها. تم إدراج الفرق بين البذل المدفوع والقيمة المدرجة لحقوق الملكية غير المسيطرة المستحوذ عليها بقيمة 51.106 ألف درهم مباشرة في حقوق الملكية.

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

## بيان التدفقات النقدية الموحد

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	إيضاحات	
1,854,864	<b>1,925,179</b>		<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</b>
			ربح السنة
			تعديلات لـ:
242,807	<b>278,009</b>	7,6	استهلاك وإطفاء
(79,735)	<b>(84,087)</b>	29	إيرادات تمويل
(5,415)	<b>(1,400)</b>	10	إيرادات توزيعات أرباح
287,520	<b>349,719</b>		تكاليف تمويل
671,046	<b>374,751</b>	8	خسارة القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية، صافي
(49,863)	<b>3,096</b>	9	الحصة من أرباح/ (خسائر) شركات زميلة ومشاريع مشتركة
12,126	<b>(6,842)</b>	28	(محرر)/ مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
59,325	<b>77,581</b>		مخصصات/ انخفاض القيمة (ذمم مدينة تجارية وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز)
(144,528)	<b>(36,357)</b>		عكس مستحقات، صافي
(132,791)	-	31	ربح من دمج الأعمال
(22,507)	<b>(29,186)</b>	28	عكس انخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات، صافي
-	<b>(22,964)</b>	6	مكسب من استبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
-	<b>(23,856)</b>	8	مكسب من استبعاد استثمارات عقارية
-	<b>1,717</b>	10	إعادة تصنيف الخسارة المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط لمشروع مشترك إلى الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف
-	<b>(388,384)</b>	32	مكسب من تبادل عقارات، صافي المشطوبات
36,687	<b>39,154</b>	21	مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
2,729,536	<b>2,456,130</b>		<b>التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل</b>
			<b>الحركة في رأس المال العامل:</b>
(98,008)	<b>(1,002,762)</b>		زيادة في ذمم مدينة تجارية وأخرى
(998,350)	<b>(878,199)</b>		زيادة في أعمال تطوير قيد الإنجاز <sup>(1)</sup>
(1,760,190)	<b>(196,966)</b>		زيادة في مخزون وأرض محتفظ بها للبيع <sup>(1)</sup>
92,630	<b>150,709</b>		زيادة في محتجزات دائنة
(107,578)	<b>125,382</b>		زيادة/ (نقص) في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
71,247	<b>694,613</b>		زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى
(70,713)	<b>1,348,907</b>		<b>النقد الناتج من/ (المستخدم في) العمليات</b>
(36,675)	<b>(29,539)</b>	21	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(107,388)	<b>1,319,368</b>		<b>صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية<sup>(1)</sup></b>

(1) يشمل صافي التدفقات النقدية الخارجة من الأنشطة التشغيلية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مبلغ بقيمة 2.050.000 ألف درهم يتعلق بالاستحواذ على الأراضي والمشاريع قيد التطوير كجزء من عملية الاستحواذ على الموجودات من شركة التطوير والاستثمار السياحي (إيضاح 5).

(2) للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستعمدة من بيان التدفقات النقدية الموحد راجع إيضاح 41.

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

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	إيضاحات	
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>
(94,170)	<b>(127,518)</b>	6	شراء ممتلكات وألات ومعدات
(4,064)	<b>(6,422)</b>	7	شراء موجودات غير ملموسة
(732,277)	<b>(113,278)</b>	8	إضافات لإستثمارات عقارية
(928,337)	-	5.3	الاستحواذ على أعمال، صافي من النقد المستحوذ عليه
-	<b>89,783</b>	9	الاستحواذ على النقد ومرادفات النقد
-	<b>295,215</b>		متحصلات من إستبعاد إستثمارات عقارية
-	<b>23,058</b>		عائدات من إستبعاد ممتلكات وألات ومعدات
-	<b>30,799</b>	10	عائدات من إستبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(30,000)	-		الإستحواذ على حقوق الأقلية في شركة تابعة
2,408,578	<b>586,456</b>		الحركة في ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(60,249)	<b>(362,337)</b>		الحركة في أرصدة بنكية مفيدة
(14,420)	<b>(2,452)</b>	10	مساهمات لزيادة رأس المال مقابل الاستثمار في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
28,338	<b>7,605</b>	10	مبالغ رأسمالية تمت إعادة سدادها واستلامها مقابل الاستثمار في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
125,541	<b>113,682</b>		إيرادات تمويل مستلمة
34,775	<b>31,100</b>	10.9	توزيعات أرباح مستلمة
733,715	<b>565,691</b>		<b>صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية</b>
			<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>
(54,851)	<b>(42,011)</b>	36.2	تسديد التزامات عقود إيجار تشغيلية
58,466	<b>(77,121)</b>		تسديد جزئي لمقايضات أسعار الفائدة
8,171,250	<b>2,329,149</b>		عائدات منقوض بنكية وصكوك
(7,075,014)	<b>(1,742,500)</b>		تسديد قروض بنكية وصكوك
(19,279)	<b>(16,075)</b>	35	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
(283,830)	<b>(338,937)</b>		تكاليف تمويل مدفوعة
(945,618)	<b>(1,101,810)</b>		توزيعات أرباح مدفوعة
(148,876)	<b>(989,305)</b>		<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية</b>
477,451	<b>895,754</b>		<b>صافي الزيادة في النقد ومرادفات النقد</b>
916,907	<b>1,394,358</b>		النقد ومرادفات النقد في بداية السنة
1,394,358	<b>2,290,112</b>	15	<b>النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة</b>

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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

#### 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.

كما في 31 ديسمبر 2019، تمتلك شركة مبادلة للاستثمار من خلال شركاتها التابعة المملوكة بالكامل، حصص غير مباشرة في أسهم الشركة تبلغ 37.4٪. تعمل الشركة وشركاتها التابعة (بإشارة إليها معاً بـ "المجموعة") في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في مجالات التطوير والمقاولات وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي ومحطات التبريد والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف.

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

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

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية والتي أصبحت سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، في هذه البيانات المالية الموحدة.

##### تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 23 عدم اليقين حول معالجات ضريبة الدخل

يتناول التفسير تحديد الربح/(الخسارة) الخاضعة للضريبة، أساس الضريبة، خسائر الضريبة غير المستخدمة، إعفاءات الضريبة غير المستخدمة ومعدلات الضريبة، عندما يكون هناك عدم يقين حول معالجات الضريبة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 12، وعلى وجه التحديد بأخذ بالإعتبار:

- إذا كان ينبغي إعتبار معالجات الضريبة بشكل جماعي؛
- الافتراضات المتعلقة باختبارات السلطات الضريبية؛
- تحديد الربح/(الخسارة) الخاضعة للضريبة، أساس الضريبة، خسائر الضريبة غير المستخدمة، إعفاءات الضريبة غير المستخدمة ومعدلات الضريبة؛ و
- أثر التغيرات في الحقائق والظروف.

لم يكن لهذا التفسير أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

##### تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية المتعلقة بخصائص التسديد المبكر مع التمويجات السلبية

يقوم بتعديل المتطلبات الحالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 فيما يتعلق بحقوق الإنهاء من أجل السماح للقياس بالتكلفة المطفأة (أو، وفقاً لنموذج الأعمال، بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) حتى في حالة تسديد التمويجات السلبية. لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

##### تعديل على المعيار المحاسبي الدولي رقم 19 - منافع الموظفين بشأن تعديل أو تقليص أو تسوية خطة منافع محددة

- فيما يلي التعديلات في تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 19):
- إذا حدث تعديل في الخطة أو تقليصها أو تسويتها، أصبح من الإلزامي الآن تحديد تكلفة الخدمة الحالية وصافي الفائدة للفترة بعد إعادة القياس باستخدام الافتراضات المستخدمة لإعادة القياس؛ و
  - بالإضافة إلى ذلك، تم إدراج التعديلات لتوضيح تأثير تعديل الخطة أو تقليصها أو تسويتها على المتطلبات المتعلقة بسقف الأصول.

لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

##### تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 28 استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة المتعلقة بالحصص طويلة الأجل في

##### الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

توضح هذه التعديلات بأن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية على الحصص طويلة الأجل في شركة زميلة أو مشروع مشترك والتي تشكل جزءاً من صافي الإستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك ولكن لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية. لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

## دورة التحسينات السنوية 2015-2017

- المعايير الدولية للتقارير المالية 3 و 11 - توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 أنه عندما تحصل المنشأة على السيطرة على نشاط تجاري مشترك، فإنها تقوم بإعادة قياس حصصها السابقة المحتفظ بها في هذا النشاط التجاري. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 أنه عندما تحصل المنشأة على سيطرة مشتركة على نشاط تجاري مشترك، فإن المنشأة لا تقوم بإعادة قياس حصصها السابقة في هذا النشاط التجاري.
- المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 - توضح التعديلات أن المتطلبات الواردة في الفقرة 52 ب (للاعترااف بالآثار المترتبة على ضريبة الدخل على أرباح الأسهم عندما يتم الاعتراف بالمعاملات أو الأحداث التي حققت أرباح قابلة للتوزيع) يتم تطبيقها على كافة نتائج ضريبة الدخل على توزيعات الأرباح من خلال نقل الفقرة بعيداً عن الفقرة 52 أ التي تتعامل فقط مع الحالات التي توجد فيها معدلات ضريبية مختلفة للأرباح الموزعة وغير الموزعة.
- المعيار المحاسبي الدولي رقم 23 - توضح التعديلات أنه إذا كان أي قرض محدد قائم بعد أن يكون الأصل المرتبط به جاهزاً للاستخدام المقصود أو البيع، يصبح القرض جزءاً من الأموال التي تقتريها المنشأة بشكل عام عند إحتساب معدل الرسملة على القروض العامة.

لم يكن تطبيق هذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

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

بتاريخ إعتقاد هذه لبيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة التالية والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	بصري تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد
تعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية أرقام 3، 6، 14، 19، 20، 22، والتفسير رقم 32 لتحديث تلك الأحكام فيما يتعلق بالمراجع إلى والإقتباس من الإطار أو للإشارة إلى ذلك عندما يتم الإشارة إلى إصدار مختلف من الإطار المفاهيمي	1 يناير 2020
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 إندماج الاعمال المتعلقة بتعريف الأعمال	إندماج الأعمال التي يكون فيها تاريخ الاستحواذ في أو بعد بداية فترة التقرير السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 8 تعريف المادة	1 يناير 2020
توضح التعديلات في تعريف المادة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 3) هي تغييرات على الشروط المحددة في الملحق أ، دليل التطبيق، الأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 فقط	توضيح التعديلات في تعريف المادة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 8) تعريف "المادية" ومطابقة التعريف المستخدم في الإطار المفاهيمي والمعايير
تحسين معيار سعر الفائدة (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7)	1 يناير 2020
توضح التعديلات في تحسين معيار سعر الفائدة (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7) أن المنشآت ستواصل تطبيق بعض متطلبات محاسبة التحوط بافتراض أن معيار سعر الفائدة الذي تستند إليه تحوط التدفقات النقدية والتدفقات النقدية من أداة التحوط لن يتغير نتيجة لتحسين معيار سعر الفائدة	1 يناير 2021
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17: عقود التأمين	1 يناير 2021
تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1)	1 يناير 2022
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 البيانات المالية الموحدة والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (2011) المتعلقة بمعالجة بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة	تأجيل سريان التطبيق إلى أجل غير مسمى. لا يزال التطبيق مسموح به.

باستثناء التعديلات على تحسين معيار سعر الفائدة، لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق التعديلات المذكورة أعلاه في المستقبل تأثير هام على البيانات المالية الموحدة للمجموعة. إن الإدارة بصد تحديد تأثير هذه التعديلات على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية 3.1 بيان الالتزام وأساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات أحكام القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015. تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء إعادة تقييم الإستثمارات العقارية وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وقياس الأدوات المالية المشتقة بالقيم العادلة في نهاية كل فترة تقرير، كما هو موضح في السياسات المحاسبية الواردة أدناه. إن التكلفة التاريخية بصفة عامة تمثل القيمة العادلة للتمن المقدم مقابل السلع والخدمات.

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

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

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

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

### 3.2 أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت (بما في ذلك المنشآت المنظمة) الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

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

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

عندما يكون لدى الشركة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تمتلك السيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد.

تأخذ الشركة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

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

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

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

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

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 عائداً إلى مالكي الشركة.

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

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	2018	2019		
حدائق الراحة العقارية ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وبيع وإدارة العقارات
مركز الجيمي للتسوق ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة الاستثمارات العقارية
الدار للخدمات العقارية ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات
شركة الراحة للبيئة التحتية ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وبيع وإدارة العقارات
الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (1)	-	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
أكاديميات الدار ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
شركة الدار لتطوير العقارات التجارية ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة وتطوير المباني
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراستي الدار ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المرافق والنوادي الرياضية والآلات البحرية
مركز التجارة العالمي - أبوظبي ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة واستثمار العقارات والأنشطة المتعلقة بها
بروفيس ريل استيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (1)	-	100%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.2 أساس التوحيد (يتبع)

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		النشاط الأساسي	بلد التأسيس
	2018	2019		
فندق ياس ذ.م.م.	100%	100%	امتلاك وتطوير وإدارة الفنادق	الإمارات العربية المتحدة
ياس لينكس ذ.م.م.	100%	100%	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الفولف	الإمارات العربية المتحدة
تلال ليوا للاستثمارات العقارية ذ.م.م.	100%	100%	تأجير وإدارة العقارات	الإمارات العربية المتحدة
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	91.4%	91.4%	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية	الإمارات العربية المتحدة
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	91.4%	91.4%	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية	الإمارات العربية المتحدة
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	65.2%	65.2%	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة	الإمارات العربية المتحدة
شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م.	100%	100%	استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق	الإمارات العربية المتحدة
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	100%	100%	شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة	الإمارات العربية المتحدة
خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	إدارة وتأجير العقارات	الإمارات العربية المتحدة
تي دي إي سي للأغذية والمشروبات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	إدارة المطاعم	الإمارات العربية المتحدة
تي دي إي سي للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الأنشطة التعليمية	الإمارات العربية المتحدة
السعديات للتبريد ذ.م.م.	85%	85%	عمليات محطة التبريد	الإمارات العربية المتحدة
السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م.	100%	100%	عمليات محطة التبريد	الإمارات العربية المتحدة
السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (1)	-	100%	عقارات	الإمارات العربية المتحدة
قرية السعديات السكنية ذ.م.م.	100%	100%	قرية سكنية	الإمارات العربية المتحدة
الدار صكوك ليمتد	100%	100%	شركة تمويل	جزر كايمان
الدار صكوك ليمتد (رقم 2) (1)	-	100%	شركة تمويل	جزر كايمان
كلاود سييسز - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (1)	-	100%	خدمات وإدارة وتأجير العقارات	الإمارات العربية المتحدة
بروفيس ريل استيت بروكيز ذ.م.م. (1)	-	100%	الوساطة العقارية	الإمارات العربية المتحدة

(1) تم تأسيس هذه المنشآت من قبل المجموعة خلال السنة.

### 3.3 اندماج الأعمال والشهرة

يتم احتساب الاستحواذ على الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ كاجمالي البدل المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الإستحواذ، ومبلغ أي حقوق ملكية غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل اندماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كان ينبغي قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بحصة تناسبية من حافتي موجودات الشركة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم احتساب التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها ويتم إدراجها في المصاريف الإدارية.



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

يتم إدراج أي بدل طارئ سيتم تحويله من قبل المستحوذ بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس البديل الطارئ المصنف كحقوق ملكية ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس البديل الطارئ المصنف كأصل أو التزام والذي هو عبارة عن أداة مالية وواقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح والخسائر وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9. يتم قياس البديل الطارئ الآخر الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 بالقيمة العادلة في تاريخ التقارير المالية مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة، (وهي الزيادة في إجمالي البديل المحول والقيمة المدرجة لحقوق الملكية غير المسيطرة وأية حصص سابقة محتفظ بها على صافي الموجودات المستحوذ عليها القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة). في حال أن القيمة العادلة لصادفي الموجودات المستحوذ عليها تتجاوز إجمالي البديل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا قامت بتحديد كافة الموجودات المستحوذ عليها وكافة المطلوبات المقبولة بشكل صحيح وبمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سوف يتم إدراجها بتاريخ الاستحواذ. في حال أن إعادة التقييم لا تزال تؤدي إلى تجاوز القيمة العادلة لصادفي الموجودات المستحوذ عليها على إجمالي البديل المحول، يتم عندها إدراج المكسب في بيان الربح أو الخسارة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة على الأقل سنوياً. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أية خسائر في انخفاض القيمة المتراكمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة المستحوذ عليها من اندماج الأعمال، من تاريخ الاستحواذ، على كل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من الدمج، بصرف النظر عما إذا تم تحديد موجودات أو مطلوبات الشركة المستحوذ عليها لتلك الوحدات. عند استبعاد الوحدة المنتجة للنقد، يتم إدراج المبلغ العائد من الشهرة في تحديد الربح أو الخسارة عند الاستبعاد.

عند انجاز اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المجموعة في الشركة المستحوذ عليها إلى القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (بمعنى، عندما تحصل المجموعة على السيطرة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الدخل. يتم إعادة تصنيف المبالغ الناتجة من الحصص في الشركة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الدخل 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 المبالغ الإنتقالية للبيود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل تلك المبالغ الإنتقالية خلال فترة القياس، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لتعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها حول الوقائع والظروف القائمة بتاريخ الاستحواذ، التي لو كانت معروفة، لأثرت على المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

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

### 3.4 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.

إن نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة يتم إدراجها في هذه البيانات المالية الموحدة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء عندما يتم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة، يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات غير المستمرة، بموجب طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك بالتكلفة، 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.

يعكس بيان الدخل 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 بالاعتراف 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 الزميلة أو المشروع المشترك إلى مدى حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم إدراج إجمالي حصة المجموعة في ربح أو خسارة الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في بيان الدخل الموحد 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 بالجوهري جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك)، يتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يكون فيه للمجموعة التزامات قانونية أو استدلالية أو أجرت دفعات بالنيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.4 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة أو المشروع المشترك لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء التعديلات بهدف جعل السياسات المحاسبية متوافقة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة على استثماراتها في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. إذا كان هناك مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة بإحتساب مبلغ انخفاض القيمة كالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة أو المشروع المشترك والقيمة المدرجة لها، ثم تقوم بالإعتراف بالخسارة ضمن "حصة في الربح لشركة زميلة ومشروع مشترك" في بيان الدخل الموحد.

في حالة فقدان النفوذ الجوهري على الشركة الزميلة أو السيطرة المشتركة على المشروع المشترك، تقوم المجموعة بقياس والإعتراف بأي استثمار محتفظ به بقيمته العادلة. يتم الإعتراف بأي فرق بين القيمة المدرجة للشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند فقدان النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة والقيمة العادلة للاستثمارات المحتفظ بها والمتحولات من الإستبعاد في بيان الدخل الموحد.

عندما تتعامل منشأة من منشآت المجموعة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك للمجموعة، يتم الإعتراف بالربح أو الخسارة (المكاسب) / (الخسائر) غير المحققة) الناتجة عن المعاملة مع الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في البيانات المالية الموحدة فقط إلى مدى الحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الذي لا تحتفظ به المجموعة.

### 3.5 حصص في عمليات مشتركة

العملية المشتركة هي ترتيب مشترك حيث يكون للأطراف التي تمتلك سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في الموجودات والتزامات في المطلوبات فيما يتعلق بالترتيب. السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول أنشطة ذات علاقة موافقة بالإجماع من قبل الأطراف التي تشارك في السيطرة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بتنفيذ أنشطتها ضمن عمليات مشتركة، فإن المجموعة باعتبارها مشغل مشترك تقوم بالإعتراف فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

- موجوداتها، بما في ذلك حصتها في أية موجودات محتفظ بها بشكل مشترك؛
- مطلوباتها، بما في ذلك حصتها في أية مطلوبات محققة بشكل مشترك؛
- إيراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة من العملية المشتركة؛
- حصتها في الإيرادات من بيع المخرجات في العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها في أية مصاريف متكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة بإحتساب الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف محددة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها منشأة المجموعة مشغل مشترك (مثل بيع أو مساهمة الموجودات)، يتم اعتبار المجموعة بأنها تقوم بالمعاملة مع أطراف أخرى إلى العملية المشتركة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة حيث تكون منشأة المجموعة مشغلاً مشتركاً (مثل شراء الموجودات)، فإن المجموعة لا تقوم بالإعتراف بحصتها من الأرباح والخسائر حتى تقوم بإعادة بيع تلك الموجودات إلى طرف ثالث.

### 3.6 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

تقوم المجموعة بعرض موجوداتها ومطلوباتها في بيان المركز المالي بناءً على التصنيف المتداول / غير المتداول. يتم تصنيف الأصل كمتداول عند:

- توقع تحقيقه أو البنية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- توقع تحقيقه خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- النقد أو ما يعادله باستثناء النقد المقيد من التبادل أو المستخدم لتسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- عدم وجود حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

### 3.7 الإعراف بالإيراد

بالنسبة للعقود المحددة ضمن نطاق الإعراف 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 بالإعراف بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات وعقود البناء وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجر
- إيرادات الضيافة
- إيرادات من الأعمال الترفيهية
- إيرادات من أصول التبريد
- إيرادات الرسوم من المدارس
- أتعاب إدارية

#### إيرادات من عقود مع العملاء لبيع العقارات وعقود الإنشاء وتقديم الخدمات

تقوم المجموعة بالإعراف 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	الإعراف بالإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:

- أن لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.
- استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بأدائها.

بالنسبة للالتزامات الأداء التي لم تستوفي أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الإعراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، ينشأ عن ذلك أصل على أساس تعاقدية بمبلغ البديل المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدية عندما تتجاوز قيمة بدلات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لبدلات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، مع الأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل. يتم الإعراف بالإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

#### تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

يتم الإعراف بالإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقدياً. يتم إدراج رسوم الخدمات وغيرها من المقبوضات المماثلة بإجمالي التكاليف ذات الصلة في الإيرادات عندما تعمل المجموعة كمورد رئيسي في هذا الأمر.

#### إيرادات الضيافة

تعود إيرادات الضيافة إلى جميع الإيرادات المستلمة من نزلاء الفنادق، إن الخدمات المقدمة (بما في ذلك استئجار الغرف ومبيعات المواد الغذائية والمشروبات والخدمات الإضافية الأخرى) هي التزامات أداء متميزة، حيث تمثل الأسعار التي تصدر فواتير بشأنها إلى نزلاء الفنادق، أسعار بيع قائمة بذاتها. يتم الوفاء بهذه الالتزامات مع مرور الوقت عندما يتعلق الأمر بتأجير الغرف، أي خلال فترة الإقامة داخل الفندق، وعند نقطة زمنية للسلع أو الخدمات الأخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

#### 3.7 الاعتراف بالإيراد (يتبع)

##### 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 المدارس

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 موجودات التبريد

يتم الاعتراف بالإيرادات من توريد المياه المبردة بناءً على الاتفاقيات. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بالسعة التعاقدية بالمعدل الثابت، بينما يتم الاعتراف بالإيرادات فيما يتعلق باستهلاك المياه المبردة عندما يتم استهلاكها من قبل العميل بمعدلات متفق عليها. بالإضافة إلى ذلك، يتحمل العملاء رسوم توصيل لمرة واحدة.

#### 3.8 عقود الإيجار

قامت المجموعة في وقت مبكر بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "عقود الإيجار" اعتباراً من 1 يناير 2016.

##### المجموعة كمتأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الأصل والتزامات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقد الإيجار التي يكون 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 هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للتمط 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 الإقتراس الإضافي.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهري)، مطروحةً منها حوافز 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 لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

يتم عرض إلتزامات الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد.

يتم قياس التزامات عقود الإيجار لاحقاً من خلال زيادة القيمة المدرجة لعكس 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 التغيير 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.

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

عندما تتكبد المجموعة التزامًا بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب أحكام وشروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه 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 الإستثمارات 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 كبنء منفصل في بيان المركز المالي الموحد. تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان حق استخدام الأصل قد انخفضت قيمته ويتم احتساب أي خسائر محددة في انخفاض القيمة كما هو موضح في سياسة "الممتلكات والآلات والمعدات".

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وحق استخدام الأصل. يتم الاعتراف بالمدفوعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في بند "مصاريء أخرى" في الربح أو الخسارة.

بالنسبة للعقود التي تحتوي على مكون إيجار واحد أو أكثر من مكونات الإيجار أو غير الإيجار، تقوم المجموعة بتوزيع البءل في العقد لكل عنصر من عناصر الإيجار على أساس السعر النسبي المنفصل لمكون الإيجار والمجموع الكلي - سعر منفصل للمكونات غير المؤجرة.

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 سعر مستقل، مع زيادة استخدام المعلومات القابلة للملاحظة.

يتم احتساب المكونات غير الإيجارية وفقاً لسياسات المجموعة. لتحديد مدة الإيجار، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت ممارسة خيار التمديد، أو عدم ممارسة خيار الإنهاء، مؤكدة بشكل معقول عند وقوع أي حدث هام أو تغيرات جوهرية في الظروف التي:

- تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و
- تؤثر على ما إذا كانت المجموعة متأكدة بشكل معقول من ممارسة خيار لم يؤخذ في عين الاعتبار سابقاً في عملية تحديد مدة الإيجار، أو عدم ممارسة خيار تم أخذه في عين الاعتبار في السابق في عملية تحديد مدة الإيجار.

في تاريخ بدء الإيجار، تقوم المجموعة بالاعتراف بحق استخدام الموجودات والتزام عقد الإيجار بموجب عقد الإيجار فيما يتعلق بجميع ترتيبات الإيجار التي يكون فيها المؤجر، باستثناء عقود الإيجار (المحددة كمستأجرة بفترة تأجير تبلغ 12 أشهر أو أقل) وعقود منخفضة القيمة، بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات عقود الإيجار كمصاريء تشغيل على أساس القسط الثابت على أساس شروط عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

### المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في ترتيبات التأجير كمؤجر فيما يتعلق ببعض إستثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجراً لها كإيجارات تمويلية أو تشغيلية. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كمعد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجراً وسيطاً، فإنها تمثل عقد الإيجار الرئيسي والعقد من الباطن كمقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن كتمويل أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى حق استخدام الموجودات الناتج عن عقد الإيجار الشامل.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذي الصلة. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة المدرجة للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة من عقود الإيجار بموجب عقد الإيجار التمويلي كذمم مدينة بمبلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. يتم توزيع إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقود الإيجار.

عندما يتضمن العقد مكونات عقود التأجير وغير التأجير، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لتوزيع البءل بموجب العقد لكل مكون.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

#### 3.9 العملات الأجنبية

يتم إدراج المعاملات بعملة بخلاف الدرهم (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات. بنهاية كل فترة تقارير مالية، يتم إعادة تحويل البنود النقدية السائدة بعملة أجنبية بأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. يتم إعادة تحويل البنود الغير نقدية المدرجة بالقيمة العادلة السائدة بعملة أجنبية بالأسعار السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. لا يتم إعادة تحويل البنود غير النقدية التي تم قياسها بموجب التكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

#### 3.10 تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهريّة من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهريّة للاستخدام المقصود له أو لبيعها. يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل في الفترة التي يتم تكبدها.

#### 3.11 ممتلكات وألات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والألات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً للاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة. تشمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل في الفترة التي يتم تكبدها.

يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرّة كما يلي:

سنوات	مباني
30 - 20	آلات وماكينات
20 - 15	سكن عمال
10 - 5	أثاث وتركيبات
5	معدات مكتبية
5 - 3	أجهزة الحاسب الآلي
3	سيارات
4	تحسينات على المأجور
4 - 3	

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

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

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

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

يتم إلغاء الإعراف بند من بنود الممتلكات والألات 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 الإعراف بالأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في بيان الدخل عند إلغاء الإعراف بالأصل.

#### 3.12 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 الملائم ضمن فئة الممتلكات والألات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

### 3.13 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 قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير فيتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن بيان الدخل الموحد في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييم السنوي الذي يتم إجراؤه من قبل مقيم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نموذج تقييم تمت التوصية به من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك تغيير في الاستخدام، بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاحتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغول من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والألات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة. يتم شطب الاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في بيان الدخل في فترة الاستبعاد.

### 3.14 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

### 3.15 المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويتكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضع الحال. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

### 3.16 أراضي محتفظ بها للبيع

أيتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع.

### 3.17 موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعراف المبدئي بالتكلفة. إن تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يتم تحميل الإطفاء على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تتخض 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 بيان الدخل 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 بيان الدخل الموحد.

### برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

### عقود العملاء

لدى عقود العملاء عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والانخفاض في القيمة وتمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء لتوريد خدمات تبريد المناطق والتي تم الاستحواذ عليها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (إيضاح 5). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدرة، والتي تتراوح ما بين 22 إلى 29 سنة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.18 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 اختبارها 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 انخفاض القيمة اللاحق تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للإسترداد، بحيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم إحتساب خسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر انخفاض 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 الإعتبار بخسارة انخفاض القيمة. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

### 3.19 النقد ومرادفات النقد

لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد ومرادفات النقد من النقد والودائع قصيرة الأجل والتي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي تخضع لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة، صافي الحسابات البنكية المكشوفة حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سياسة المجموعة لإدارة النقد.

### 3.20 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي إلتزام حالي (قانوني أو إستدلالي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الإلتزام ويمكن تقدير مبلغ الإلتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم إحتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الإعتبار المخاطر والأموال 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 المطاريف المتعلقة بالمخصصات المدرجة في بيان الدخل بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالإلتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.



### 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 المستحوذ عليها من اندماج الأعمال

يتم قياس المطلوبات الطارئة التي تم الإستحواذ 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 5 أيهما أعلى.

### 3.21 مخصص مزايا الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات المقدرية للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى تاريخ التقرير. يتم كذلك احتساب مخصص لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لسياسات المجموعة والتي تساوي على الأقل المنافع المستحقة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترة خدمتهم حتى تاريخ التقرير. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات الغير متداولة.

بالنسبة للموظفين من مواطني دولة الامارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2000 المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات إلى الأرباح أو الخسائر خلال فترة خدمة الموظفين.

### 3.22 الدفعات على أساس الأسهم

بالنسبة للدفعات التي تتم تسويتها على أساس نقدي للموظفين، يتم الاعتراف بالالتزامات مقابل الخدمات المستحوذ عليها، بالقيمة العادلة والتي يتم قياسها مبدئياً في تاريخ المنحة وفي تاريخ كل تقرير حتى تاريخ التسوية، مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة مطروحاً منها أي تغيرات في الإستثمارات المحتفظ بها في بيان الدخل الموحد. ليس لدى المجموعة أي دفعات على أساس الأسهم.

### 3.23 منح حكومية

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

يتم إدراج المنح الحكومية في بيان الدخل على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم ادراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى بيان الدخل بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

يتم إدراج المنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكديدها فعلياً أو لغرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في بيان الدخل الموحد في الفترة التي تصبح مستحقة فيها. يتم إدراج منفعة القرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملائم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.24 الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لإحدى الشركات والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

#### الموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة، إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات مالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إلا إذا تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ومع ذلك، يجوز للمجموعة بشكل غير قابل للإلغاء، عند الإعتراف المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، اختيار عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

#### المطلوبات المالية

يتم تصنيف وقياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، باستثناء:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس هذه المطلوبات، بما في ذلك المشتقات المالية التي تعتبر مطلوبات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

عند الإعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند السماح بذلك، أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر صلة، وذلك إما بسبب:

- يلغي أو يقلل إلى حد كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يشار إليه أحياناً بـ "عدم التطابق المحاسبي") والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الإعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً للأسس مختلفة؛ أو
- يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

#### القروض والسلفيات

إن هذه الفئة هي الأكثر صلّة بالمجموعة. بعد الإعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح والخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في بيان الدخل الموحد. تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

#### الصكوك

يتم إدراج الصكوك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم احتساب الربح العائد إلى الصكوك من خلال تطبيق معدل الربح السائد في السوق، في وقت الإصدار، لأدوات الصكوك المماثلة، ويتم إضافة أي فرق مع الربح الموزع إلى القيمة المدرجة للصكوك.

#### المشتقات الضمنية

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف يعتبر أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، عندها تنطبق السياسة المتعلقة بالتصنيف والقياس، بما في ذلك الانخفاض في القيمة المتعلق بالموجودات المالية، على العقد المختلط بالكامل.

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف لا يعد أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، يتم فصل المشتق الضمني عن المضيف ويتم احتسابه كمشتق إذا، ووفقاً لإحدى:

- لم تكن الخصائص الاقتصادية ومخاطر المشتق الضمني مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالخصائص الاقتصادية ومخاطر المضيف؛
- استيفاء أداة مستقلة بنفس شروط المشتق الضمني لتعريف المشتق؛ و
- لا يتم قياس العقد المختلط بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة (أي لا يعتبر المشتق المتضمن في التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة منفصلاً).

عندما يحتوي عقد على واحدة أو أكثر من المشتقات الضمنية وعندما لا يكون المضيف أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، يجوز للمجموعة تصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلا إذا:

- لم يتم المشتقات الضمنية إلى حد كبير بتعديل التدفقات النقدية والتي قد يتطلبها العقد؛ أو
- من الواضح مع قليل من التحليل أو بدون أنه عندما يتم لأول مرة أخذ أداة مختلطة مماثلة في الاعتبار، يعتبر فصل المشتقات الضمنية محظوراً، مثل خيار الدفع المسبق المتضمن في قرض والذي يسمح لصاحب القرض بدفع القرض مقدماً مقابل تكلفته المطفأة تقريباً.

عندما يتطلب فصل المشتق الضمني عن مضيفه، ولكنه غير قادر على قياس المشتقات الضمنية بشكل منفصل سواء عند الاستحواذ أو في نهاية فترة التقارير المالية اللاحقة، يتوجب عليه تصنيف العقد المختلط بالكامل كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

#### إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة. لا يجب على الشركة إعادة تصنيف أي التزام مالي.

#### قياس الموجودات والمطلوبات المالية

##### القياس المبدئي

عند الإعراف المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إصدار أصل مالي أو التزام مالي، في حالة الأصل المالي أو الالتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

##### القياس اللاحق للموجودات المالية

- بعد الإعراف المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه بـ:
- التكلفة المطفأة ناقصاً الانخفاض في القيمة؛
  - القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ناقصاً الانخفاض في القيمة؛ أو
  - القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تقييم الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم الإفصاح عنه أدناه.

تنطبق متطلبات محاسبة التحوط المفصّل عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبنود تحوط.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.24 الأدوات المالية (يتبع)

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية

فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة بعكس نموذج خسارة الائتمان المتكيدة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. ليس من الضروري أن يقع حدث ائتماني قبل أن يتم إدراج خسائر الائتمان.

يتم الاعتراف مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاصة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ما يلي:

- استثمارات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- 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 للدعم، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات المستقبلية المتاحة بدون تكلفة أو جهد يُذكر. بغض النظر عن نتائج التقييم السابق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على أصل مالي قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي عندما تتجاوز مدفوعاتها التعاقدية أكثر من 30 يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

على الرغم مما سبق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية لم ترتفع بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن للأداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التعثر؛
- يتمتع المقترض بقدرة قوية على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي لديه مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيفه الائتماني الداخلي أو الخارجي بـ "درجة استثمار" وفقاً للتعريف المتعارف عليه عالمياً.

تقوم المجموعة بشكل منتظم بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد فيما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وتقوم بتعديلها كما هو مناسب لضمان أن تكون المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً.

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث تعثر لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أحد المعايير التالية مشكوك فيه تحصيلها إلى حد كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار آخر للتعثر هو الأنسب:

- عندما يكون هناك خرق للعهود المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد كامل المبالغ إلى الدائنين، بما في ذلك المجموعة.

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 تشارك 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 المخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة بالإعتراف بالأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالإعتراف بالالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة الأصلية للأصل أو أقصى مبلغ للبدل الذي قد يتطلب من المجموعة دفعه، أيهما أقل.

### مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد هناك نية للتسوية على أساس الصافي، ولتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

### ترتيبات التحوط

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود العملات الآجلة وعقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة، على التوالي. يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات كـ:

- تحوطات القيمة العادلة عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المدرج أو التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات التدفقات النقدية عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحملة بدرجة كبيرة والتي قد تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات لصافي الاستثمار في عملية أجنبية

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة رسمياً بتصنيف وتوثيق علاقة التحوط التي ترغب في تطبيقها على محاسبة التحوط وأهداف وإستراتيجية إدارة المخاطر لتنفيذ أنشطة التحوط.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.24 الأدوات المالية (يتبع)

#### تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في بيان الدخل الموحد 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 بيان الدخل الشامل 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 كبنود 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 ضمن 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 بيان الدخل الموحد. يتم تعديل احتياطي التحوط للتدفقات النقدية إلى الربح أو الخسارة المتراكمين على أداة التحوط والتغيرات المتراكمة في القيمة للبند المتحوط منه، أيهما أقل.

إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر ضمن الدخل الشامل المتراكم إذا كانت لا تزال التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور ضمن الأرباح والخسائر كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف، وفور ظهور التدفقات النقدية المتحوط لها، يجب أن يتم احتساب أي مبلغ متبقي في الدخل الشامل الآخر المتراكم اعتماداً على طبيعة المعاملة الأساسية كما هو موضح أعلاه.

### 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

في طور تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والموضحة في إيضاح رقم 3 حول البيانات المالية، يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وافتراسات متعلقة بالقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات عند عدم وجود مصادر أخرى متوفرة. يتم تحديد هذه التقديرات والافتراضات على أساس الخبرة التاريخية والعوامل الأخرى ذات العلاقة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

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.

#### 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.

#### معدل الخصم المستخدم للقياس المبذني للالتزام عقد الإيجار

تقوم المجموعة، كمستأجر، بقياس التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار غير المسددة بتاريخ بدء الإيجار. يتم خصم مدفوعات الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا كان يمكن تحديد هذا المعدل بسهولة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد هذا المعدل بسهولة، تقوم المجموعة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي.

إن معدل الاقتراض الإضافي هو معدل الفائدة الذي يتوجب على المجموعة دفعه للقيام خلال مدة مماثلة، وبضمان مماثل، باقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل بقيمة مماثلة لقيمة حق استخدام الموجودات في بيئة اقتصادية مماثلة.

تقوم المجموعة بتحديد معدل الاقتراض الإضافي، بالرجوع إلى تكلفة الاقتراض الحالية والتاريخية المعدلة للمدة والضمان مقابل هذا الاقتراض.

#### تصنيف العقارات

أقامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كمقارنات محتفظ بها للبيع أو ممتلكات وآلات ومعدات أو عقارات استثمارية. وضعت المجموعة شروط معينة لتنمك في الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الإستثمارية والممتلكات والآلات والمعدات. 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.

## تبادل العقارات

كما هو مبين في إيضاح 32، قرر المجلس التنفيذي لحكومة أبوظبي خلال السنة، تبادل قطع الأرض مع المجموعة في معاملة تقوم بتبادل موارد الأراضي القابلة للتطوير بما يتماشى مع الأولويات الإستراتيجية للأطراف. تماشياً مع متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ممتلكات وألات ومعدات، قامت المجموعة بتقييم أن المعاملة تحتوي على جوهر تجاري حيث:

- أن العقارات التي يتم تحويلها من قبل المجموعة موجودة في مواقع مختلفة ولها خصائص تدفق نقدي مختلفة عن العقارات التي تم استلامها من قبل المجموعة. كذلك، تتوافق قطع الأراضي التي حصلت عليها المجموعة مع الأولويات الإستراتيجية للمجموعة لتطوير الوجهات الرئيسية لجزيرة السعديات وجزيرة ياس، خاصة وأن المجموعة هي المطور الرئيسي لمختلف المشاريع في جزيرة السعديات؛ و
- لم تكن قطع الأراضي التي قدمتها المجموعة جزءاً من استراتيجية المجموعة للتطوير في المستقبل المنظور. حصلت المجموعة على أرض مهيئة للبنية التحتية مع إمكانيات كبيرة للتطوير في السنوات المقبلة، حيث قامت المجموعة بدمج تركيز التطوير على وجهاتها الرئيسية، وخاصة جزيرة السعديات.

## القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

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. قامت المجموعة بتقييم ذلك بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين والتشريعات ذات الصلة، وتقوم المجموعة بالإعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت في الحالات التالية:

- في حالة إبرام العقود للتطوير (بيع عقارات للعملاء)، لا تقوم المجموعة بإنشاء أصل ذو استخدام بديل للمجموعة ويكون لها حق قانوني في مدفوعات للأداء المنجز حتى تاريخه؛
- في حالة إبرام العقود للإنشاء (للإنشاء أصل لعميل)، ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه؛ و
- في حالة إبرام العقود لتقديم خدمات (إدارة العقارات وإدارة المرافق) يستلم العميل ويستهلك المنافع المقدمة من خلال أداء المجموعة في وقت متزامن بمجرد قيام المجموعة بأدائها.

إذا لم يتم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم إدراج الإيرادات في وقت محدد. عندما يتم الإعتراف 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 الفرمات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير بدلات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ البدلات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم الإعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام بدلات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

## تحديد ما إذا كان الاستحواذ هو عبارة عن أعمال أو أصل

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى وضع أحكام جوهرياً لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة تشكل أعمالاً وما إذا كانت قد استحوذت على السيطرة على واحد أو أكثر من الأعمال. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمالاً، يتم احتساب الاستحواذ على أنه استحواذ على أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والذي يتطلب من المجموعة تحديد ما إذا كانت قد استحوذت على عمليات متكاملة والتي عند تطبيقها على المدخلات، لديها القدرة على إنتاج المخرجات.

## المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد

إن الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد في نهاية فترة التقرير والتي تحمل مخاطر مهمة قد تسبب تعديلات جوهرياً على قيم الموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة هي كما يلي:

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

#### 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

##### تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء في العقود مع العملاء

- أختارت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند تخصيص سعر المعاملة للالتزام الأداء عند إدراج الإيرادات مع مرور الوقت. 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. عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء، بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعااقدي 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 بملغ 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 التعااقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الإعتبار التدفقات الإضافية والضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة.

تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

##### القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل الخ)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور وربحيته المستهدفة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بناءً على طريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المضمونة للمجموعة تقييم فترة الإحتفاظ المتبقية وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة وضع تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعوائد الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدى %

12.2 - 5.5

معدلات الرسملة

##### تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمخزون وأراضي محتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد الإنجاز

يتم الاعتراف بالمخزون والأراضي المحتفظ بها للبيع والمقارنات المصنفة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف الإكمال والمبالغ المستلمة مقدماً، خطط التطوير وحالة السوق في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض المقارنات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من قبل المجموعة بعد الحصول على إستشارات خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما وجدت.

يعتمد تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع على التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وأساليب تقييم متنوعة تأخذ في الإعتبار المعلومات الخاصة بالعمار مثل أسعار البيع المتوقعة وتخطيط الموقع (بما في ذلك التوافق مع المخطط) وتكاليف البناء واسترداد التكاليف، معدلات المبيعات (للمتر المربع) وأسعار الخصم وما إلى ذلك، وجميعها تحتوي على عنصر تقدير وعدم اليقين. إن أسعار البيع المتوقعة لها عدم يقين متأهل بسبب التغيرات في ظروف السوق. قد تختلف تكاليف البناء المتوقعة مع ظروف السوق وقد يتم تقديرها بشكل غير صحيح بسبب التغيرات في تخطيط الموقع أو نمط الإنشاء أو الظروف غير المتوقعة الناشئة أثناء الإنشاء.



## الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

يتم تقييم العقارات المصنفة كممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الموجودات لخسارة انخفاض في القيمة. يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات الفندق المصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة بنهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

## الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدره 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.

## الانخفاض في قيمة استثمارات في/ الذمم المدينة من مشاريع مشتركة والشركات الزميلة

تقوم الإدارة بمراجعة استثماراتها في مشاريع مشتركة والشركات الزميلة على نحو منتظم لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى انخفاض في قيمتها. يتطلب من الإدارة تحديد ما إذا كانت الاستثمارات في مشاريع مشتركة والشركات الزميلة منخفضة القيمة تقييم ربحية الجهة المستثمر فيها وسيولتها وعجزها المالي ومقدرتها على توليد تدفقات نقدية تشغيلية من تاريخ الاستحواذ وحتى المستقبل المنظور. يتم إدراج الفرق بين القيمة القابلة للاسترداد المقدره والقيمة المدرجة للاستثمار و/ أو المبلغ المستحق كمصاريف في بيان الدخل. إن الإدارة مقتنعة بعدم وجود ضرورة لتكوين مخصص انخفاض في القيمة إضافي لاستثمارها في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة الذمم المدينة من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بما يتجاوز المبلغ المخصص له من قبل.

## 5 اندماج الأعمال

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية نموذجية ("الاتفاقية") مع شركة التطوير والاستثمار السياحي (ش.م.ع) للاستحواذ على محفظة من الموجودات العقارية، بما في ذلك الشركات ذات المسؤولية المحدودة والأعمال التشغيلية والموجودات الأخرى بإجمالي بدل يبلغ 3.625.000 ألف درهم كما هو موضح أدناه.

ألف درهم	
1,575,000	الأعمال التشغيلية (الإيضاحين رقم 1.5 و 2.5) والموجودات الأخرى
2,050,000	المشاريع قيد التطوير والأراضي
3,625,000	

تضمنت عملية الاستحواذ موجودات وأعمال في قطاعات الضيافة، وتجارة التجزئة، والمناطق السكنية، وتبريد المناطق والتعليم. تمثل عملية الاستحواذ المذكورة أعلاه جزءاً من خطة المجموعة الاستراتيجية لتوظيف رأس المال بشكل مربح لتوسيع محفظتها. بناءً على الاتفاقية، تم تحديد تاريخ سريان مفعول الاستحواذ على الموجودات والسيطرة على الأعمال التشغيلية المستحوذ عليها في 1 مايو 2018.

## 5.1 الأعمال التشغيلية

بموجب الاتفاقية، تضمنت الأعمال التشغيلية المستحوذ عليها، الاستحواذ على شركات مسجلة قانونياً (مدرجة ضمن الإيضاح 1/1/5 أدناه) وأعمال أخرى (مدرجة ضمن الإيضاح 2/1/5 أدناه) تم الاستحواذ عليها من شركة التطوير والاستثمار السياحي (ش.م.ع). تستوفي الأعمال التشغيلية تعريف "الأعمال" بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3.

## 5.1.1 الجهات القانونية المستحوذ عليها

الاسم	حصة الملكية	بلد التأسيس / التشغيل	النشاط الرئيسي
شركة التطوير والاستثمار السياحي الأطقمة والمشروبات - شركة الش الواحد ذ.م.م.	100%	الإمارات	إدارة المطاعم
شركة التطوير والاستثمار السياحي التعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	الإمارات	الأنشطة التعليمية
السعديت لتبريد المناطق ذ.م.م.	100%	الإمارات	عمليات محطة التبريد
السعديت للتبريد ذ.م.م.	85%	الإمارات	عمليات محطة التبريد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

**5 إندماج الأعمال (يتبع)**  
**5.1 الأعمال التشغيلية (يتبع)**  
**5.1.2 أعمال أخرى مستحوذ عليها**

الاسم	النشاط الرئيسي
نادي شاطئ السعديات	نادي بحري
فندق وسبا القرم الشرقي	خدمات الفنادق والضيافة
منتجع جولف ونادي صحي ويستين أبوظبي	خدمات الفنادق والضيافة
نادي أبوظبي للجولف	نادي جولف
نادي جولف شاطئ السعديات	نادي جولف
مرسى القرم الشرقي للبيع بالتجزئة والمرسى	وحدات البيع بالتجزئة والمرسى
مرسى الطين للبيع بالتجزئة والمرسى	وحدات البيع بالتجزئة والمرسى

بالنسبة للأعمال التشغيلية المذكورة أعلاه، تم تحويل السيطرة إلى المجموعة بموجب الاتفاقية منذ تاريخ سريان المفعول. إن بلد التشغيل لكافة هذه الأعمال هي الإمارات العربية المتحدة.

تمثل الأعمال التشغيلية المستحوذ عليها دمج الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "إندماج الأعمال" وتم احتسابها باستخدام طريقة الاستحواذ للمحاسبة، وبناءً عليه، تم إدراج الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة التي تشكل جزءاً من إندماج الأعمال، بقيمتها العادلة المعينة كما في 1 مايو 2018. تم احتساب الموجودات المتبقية وتم تصنيفها كإضافات للموجودات حسب طبيعتها.

اختارت المجموعة قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها بالحصة المتناسبة مع حصتها في صافي الموجودات القابلة للتحديد للجهة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة.

**5.2 الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة للأعمال التشغيلية**

تم تحديد القيم العادلة للموجودات القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة للأعمال التشغيلية بتاريخ الإستحواذ، وكذلك القيمة العادلة للحقوق غير المسيطرة في واحدة من الشركات المستحوذ عليها، السعديات للتبريد ذ.م.م كما يلي:

القيمة العادلة المعترف بها عند الإستحواذ ألف درهم	إيضاحات	
<b>810,145</b>	6	<b>الموجودات</b>
<b>179,809</b>	7	ممتلكات وآلات ومعدات
<b>166,053</b>	8	موجودات غير ملموسة <sup>(1)</sup>
<b>6,220</b>		استثمارات عقارية
<b>103,190</b>		المخزون
<b>136,663</b>	5.3	ذمم مدينة تجارية وذمم مدينة أخرى
<b>1,402,080</b>		النقد والأرصدة لدى البنوك
		<b>إجمالي الموجودات</b>
<b>8,110</b>		<b>المطلوبات</b>
<b>167,562</b>		دفعات مقدمة من عملاء
<b>175,672</b>		ذمم دائنة تجارية وذمم دائنة أخرى
<b>1,226,408</b>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<b>(41,101)</b>		إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
<b>1,185,307</b>		حقوق الملكية غير المسيطرة <sup>(2)</sup>
<b>(1,070,376)</b>		<b>حصة المجموعة من صافي الموجودات المستحوذ عليها</b>
<b>114,931</b>		ناقصاً: بدل الشراء
<b>(17,860)</b>	7	<b>الربح من شراء صفقة، صافي الشهرة</b>
<b>132,791</b>	31	الشهرة <sup>(3)</sup>
<b>114,931</b>		ربح من دمج الأعمال <sup>(4)</sup>

(1) تمثل القيمة العادلة للموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها القابلة للتحديد بمبلغ 179,809 ألف درهم (إيضاح 7)، والمدرجة كجزء من إندماج الأعمال، عقوداً طويلة الأجل مع العملاء غير قابلة للإلغاء لتوريد خدمات تبريد المناطق التي يتم تقييمها بناءً على القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة التي سوف يتم توليدها على مدى العمر الإنتاجي المتبقي.

- (2) يمثل هذا البند حقوق ملكية غير مسيطرة في السعديات للتبريد ذ.م.م التي يتم قياسها بنسبة 15٪ من صافي الموجودات بالقيمة العادلة.
- (3) تتألف الشهرة البالغة قيمتها 17.860 ألف درهم والناتجة عن عملية الاستحواذ إلى حد كبير من نمو المبيعات والعملاء الجدد والتعاون المتوقع. يتم تخصيص الشهرة على قطاع إدارة الموجودات فقط.
- (4) يتم إدراج الربح من اندماج الأعمال ضمن الإيرادات الأخرى وينشأ عن الفرق بين القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذ عليها من الأعمال التشغيلية، والتي تشكل جزءاً من دمج الأعمال والبدل المدفوع.

تم تقدير القيمة العادلة للبدل الطارئ بمبلغ 60.990 ألف درهم من خلال تطبيق طريقة الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الجوهرية غير الملحوظة في السوق، والتي يشير إليها المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 13 "قياس القيمة العادلة" كمدخلات المستوى الثالث. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة 9.7% وإيرادات محتملة بقيمة 60.990 ألف درهم، كما في 31 ديسمبر 2018 و 2019، لم يتغير كل من المبلغ المدرج لترتيب البدل الطارئ أو نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة للوصول إلى التقديرات.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، وفقاً للاتفاقية، دخلت الشركة في تسوية مطالبة الضمان مع شركة التطوير والاستثمار السياحي حيث تم تحويل قطعة أرض بقيمة عادلة تبلغ 60.942 ألف درهم إلى الشركة (إيضاح 31).

### 5.3 تحليل التدفقات النقدية عند الاستحواذ على الأعمال التشغيلية

ألف درهم	
<b>(1,065,000)</b>	النقد المدفوع للاستحواذ (إيضاح 5)
<b>136,663</b>	صافي النقد المستحوذ عليه من اندماج الأعمال (إيضاح 5.2)
<b>(928,337)</b>	الاستحواذ على أعمال تشغيلية - صافي النقد المستحوذ عليه (المدرج ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
<b>(4,406)</b>	تكاليف معاملة الاستحواذ (المدرجة ضمن التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
<b>(932,743)</b>	صافي التدفقات النقدية الخارجة نتيجة الاستحواذ

تم قيد التكلفة المتعلقة بالاستحواذ البالغة قيمتها 4.406 ألف درهم فيما يتعلق بالاستحواذ على الأعمال التشغيلية كمصاريف خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وتم إدراجها ضمن المصاريف العمومية والإدارية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (تتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

## 6 ممتلكات وآلات ومعدات

التكلفة	أراضي ومباني وآلات ومعدات ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	آلات وماكينات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسب إلي ألف درهم	سيارات ألف درهم	تجهيزات على الماحور ألف درهم	أعمال رأسمالية في ألف درهم	الرجالي ألف درهم
في 1 يناير 2018	6,226,911	1,654,047	698,963	-	86,850	139,222	5,693	16,204	47,284	8,875,174
إضافات	3,059	-	31,477	14,243	7,773	14,572	840	146	22,060	94,170
الاستحواذ على شركات تابعة (إيضاح 5)	-	-	2,054	293,259	7,365	373	-	53,654	6,220	810,145
تحويلات من أعمال تطوير قيد الإنجاز (الإيضاح 13)	-	-	2,148	-	-	-	-	-	1,070	3,218
تحويلات إلى استثمارات عقارية (إيضاح 8)	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,700)	(25,700)
استيفادات	(5,206)	-	(10,585)	-	(287)	(924)	(126)	-	-	(17,128)
في 1 يناير 2019	6,671,984	1,654,047	724,057	307,502	101,701	153,243	6,407	70,004	50,934	9,739,879
إطاعات	29,811	2,211	36,098	609	8,640	9,444	3,289	10,142	27,274	127,518
تحويلات من استثمارات عقارية (إيضاح 8)	10,737	-	-	-	-	-	-	-	-	10,737
استيفادات	-	(226,990)	(131,48)	(5,612)	(2,515)	(3,702)	(1,251)	(2,383)	-	(255,601)
في 31 ديسمبر 2019	6,712,532	1,429,268	747,007	302,499	107,826	158,985	8,445	77,763	78,208	9,622,533
الاستهلاك المبرأكم وخسائر انخفاض القيمة										
في 1 يناير 2018	3,529,101	1,619,933	591,687	-	75,695	108,688	5,495	13,634	-	5,944,233
المحصل للسنة	150,398	45	40,173	12,677	11,318	11,393	148	7,935	-	234,087
الانخفاض في القيمة/المحسوس (إيضاح 28)	(29,416)	6,909	-	-	-	-	-	-	-	(22,507)
استيفادات	(5,206)	-	(10,362)	-	(287)	(924)	(126)	-	-	(16,905)
في 1 يناير 2019	3,644,877	1,626,887	621,498	12,677	86,726	119,157	5,517	21,569	-	6,138,908
المحصل للسنة	165,908	2,942	43,788	19,070	11,593	9,567	712	12,113	-	265,693
الانخفاض في القيمة/المحسوس (إيضاح 28)	(36,787)	7,601	-	-	-	-	-	-	-	(29,186)
إلغاء الاعتراف عند التحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 8)	(2,928)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,928)
استيفادات	-	(226,984)	(12,755)	(5,487)	(2,425)	(3,646)	(1,207)	(2,040)	-	(254,544)
في 31 ديسمبر 2019	3,771,070	1,410,446	652,531	26,260	95,894	125,078	5,022	31,642	-	6,117,943
القيمة المدرجة 31 ديسمبر 2019	2,941,462	18,822	94,476	276,239	11,932	33,907	3,423	46,121	78,208	3,504,590
31 ديسمبر 2018	3,027,107	27,160	102,559	294,825	14,975	34,086	890	48,435	50,934	3,600,971

تم تخصيص الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
12,665	9,459	تكلفة مباشرة
221,422	256,234	مصاريف عمومية وإدارية
234,087	265,693	

تمثل أعمال رأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة على تطوير وتحسين مرافق الضيافة والترفيه التي كانت قيد الإنجاز في تاريخ التقرير وسيتم تحويلها إلى فئة الأصول ذات الصلة للممتلكات والآلات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات نتج عنها مكسب من الإستيعاد بمبلغ 22.964 ألف درهم (2018: لا شيء).

تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بعقد إستئجار أرض بقيمة 71.784 ألف درهم (2018: 74.476 ألف درهم). تم تسجيل الاستهلاك المحمل بمبلغ 2,692 ألف درهم مقابل حق إستخدام الموجودات خلال السنة (2018: 2,692 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هو 30 سنة. لم تكن هناك إضافات إلى حق إستخدام الموجودات خلال السنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على عقد الإيجار.

تم رهن بعض الممتلكات والآلات والمعدات كضمان مقابل القروض البنكية كما هو مبين في إيضاح 19.

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة القيمة القابلة للاسترداد للممتلكات والآلات والمعدات. نتج عن عملية المراجعة صافي عكس انخفاض في القيمة بمبلغ 29.186 ألف درهم (2018: 22.507 ألف درهم) (إيضاح 28) والتي تم إدراجها في بيان الدخل الموحد. يتعلق عكس انخفاض القيمة بشكل رئيسي بتحسين التدفقات النقدية والربحية الناتجة عن تغيير العلامة التجارية وتبديل الامتياز وتحسن ظروف السوق. تستند القيمة القابلة للاسترداد للأصول ذات الصلة على القيمة العادلة مخصوماً منها تكلفة البيع التي تم تحديدها من قبل مقيم مستقل بالرجوع إلى طريقة التدفق النقدي المخصوم باستخدام عائد تخارج يتراوح من 7.3% إلى 9.0% (2018: 7.0% إلى 9.0%) ومعدل خصم بنسبة 10.01% إلى 16.0% (2018: 10.25% إلى 15.0%).

قامت المجموعة بإجراء تحليل حساسية لكافة الفئادق المملوكة والمصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات. تم إجراء تحليل الحساسية على الإيرادات لكل غرفة متاحة ومعدل الخصم وعائد التخارج. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد يؤدي الانخفاض في معدل الخصم وعائد التخارج بمعدل 50 نقطة أساس إلى زيادة تقدر بـ 142.370 ألف درهم أو 6.1% في القيمة القابلة للاسترداد، في حين قد تؤدي الزيادة في معدل الخصم وعائد التخارج بمقدار 50 نقطة أساس إلى انخفاض يقدر بـ 127.170 ألف درهم أو 5.4% في القيمة القابلة للاسترداد.
- قد تؤدي الزيادة في الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 10% إلى زيادة تقدر بـ 266.710 ألف درهم أو 11.4% في القيمة القابلة للاسترداد، في حين قد يؤدي الانخفاض في الإيرادات لكل غرفة متاحة بنسبة 10% إلى انخفاض مشابه في القيمة القابلة للاسترداد.

## 7 الموجودات غير الملموسة والشهرة

الشهرة ألف درهم	عقود العملاء ألف درهم	برامج حاسب آلي ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	
-	-	82,949	82,949	التكلفة
-	-	4,064	4,064	في 1 يناير 2018
17,860	179,809	-	197,669	إضافات
-	-	(1,101)	(1,101)	الاستحواذ على شركات تابعة (إيضاح 5)
17,860	179,809	85,912	283,581	استيعادات
-	-	6,422	6,422	في 1 يناير 2019
17,860	179,809	92,334	290,003	إضافات
17,860	179,809	92,334	290,003	في 31 ديسمبر 2019
-	-	77,845	77,845	الإطفاء المتراكم
-	5,648	3,072	8,720	في 1 يناير 2018
-	-	(1,101)	(1,101)	المحمل للسنة
-	5,648	79,816	85,464	استيعادات
-	8,313	4,003	12,316	في 1 يناير 2019
-	13,961	83,819	97,780	المحمل للسنة
-	13,961	83,819	97,780	في 31 ديسمبر 2019
17,860	165,848	8,515	192,223	القيمة المدرجة:
17,860	165,848	8,515	192,223	31 ديسمبر 2019
17,860	174,161	6,096	198,117	31 ديسمبر 2018

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

## 7 الموجودات غير الملموسة والشهرة (يتبع)

تقوم المجموعة باختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة، أو بشكل أكثر تكرارًا إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد انخفضت قيمتها.

تتعلق الشهرة المعترف بها من قبل المجموعة بأعمال الضيافة والترفيه وتم تحديد القيمة القابلة للاسترداد للشهرة باستخدام القيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة البيع. يستند إحتساب القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع إلى الافتراضات التالية:

- الهوامش الإجمالية - تستند الهوامش الإجمالية إلى توقعات الأداء السابق وظروف السوق المستقبلية؛
- معدلات الخصم - تعكس معدلات الخصم تقدير المخاطر المحددة بافتراض 12٪؛ و
- معدل النمو - يعتمد ذلك على خطة العمل لمدة 5 سنوات وتوقعات الإدارة للنتائج المستقبلية وبافتراض معدل نمو يتراوح بين 2٪ و 4٪.

تعتقد المجموعة أن أي تغيير محتمل معقول في الافتراض الرئيسي من شأنه أن يتسبب في أن تتجاوز القيمة المدرجة للشهرة بشكل جوهري المبلغ القابل للاسترداد. خلال السنة وكما في 31 ديسمبر 2019، لم يكن هناك أي مؤشر على انخفاض قيمة عقود العملاء أو برامج الكمبيوتر.

## 8 استثمارات عقارية

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

2018			2019			
الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	
16,076,549	950,092	15,126,457	<b>16,408,303</b>	<b>1,281,746</b>	<b>15,126,557</b>	الرصيد في بداية السنة
732,277	182,852	549,425	<b>1,224,758</b>	<b>53,883</b>	<b>1,170,875</b>	إضافات خلال السنة
166,053	-	166,053	-	-	-	إضافات كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح 5)
(102)	-	(102)	<b>(271,080)</b>	-	<b>(271,080)</b>	استيعادات تحويلات من (إلى):
83,544	-	83,544	<b>2,846</b>	-	<b>2,846</b>	مخزون
25,700	-	25,700	<b>(13,665)</b>	-	<b>(13,665)</b>	ممتلكات وألات ومعدات (إيضاح 6)
(4,672)	(4,672)	-	<b>(205,635)</b>	<b>(205,635)</b>	-	أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)
-	-	-	<b>11,700</b>	-	<b>11,700</b>	أرض محتفظ بها للبيع
-	-	-	-	<b>(445,691)</b>	<b>445,691</b>	من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة (إيضاح 14)
(671,046)	153,474	(824,520)	<b>(374,751)</b>	<b>(128,112)</b>	<b>(246,639)</b>	(خسائر)/ مكاسب القيمة العادل، صافي
<b>16,408,303</b>	<b>1,281,746</b>	<b>15,126,557</b>	<b>16,782,476</b>	<b>556,191</b>	<b>16,226,285</b>	<b>الرصيد في نهاية السنة</b>

إن كافة الاستثمارات العقارية تقع في الإمارات العربية المتحدة.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع استثمار عقاري وحققت صافي مكسب بمبلغ 23.856 ألف درهم (2018: لا شيء).

تشمل الإستثمارات العقارية على حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بإستجار الأراضي بمبلغ 349.826 ألف درهم (2018: 361.023 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هي 25 سنة. خلال السنة، نتيجة التغيير في نطاق عقد الإيجار، سجلت المجموعة موجودات إضافية لحق الاستخدام بلغت 7.662 ألف درهم (2018: لا شيء). لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على هذه الإيجارات.

يتم رهن بعض الإستثمارات العقارية كضمان مقابل القروض البنكية كما هو موضح في إيضاح 19.

يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير بناءً على التقييم الذي تم تنفيذه 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 الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم كما في 31 أكتوبر 2019، تم تحديد التقييم بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم بتاريخ 31 أكتوبر 2019؛ وتعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تغيرات جوهرية في القيم العادلة للاستثمارات العقارية من 31 أكتوبر 2019 إلى 31 ديسمبر 2019. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة راجع إيضاح 4.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على 13 عقار من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة 13.508.960 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 1.030.148 ألف درهم أو بنسبة 7.6% في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 833.480 ألف درهم أو بنسبة 6.2% في التقييم.
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى زيادة بمبلغ 1.515.658 ألف درهم أو بنسبة 11.2% في التقييم، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى نقص بمبلغ 1.450.701 ألف درهم أو بنسبة 10.7% في التقييم.

تجدر الإشارة إلى أن معدلات الخصم ومعدلات الرسملة تختلف عن معدلات الفائدة التي يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم التوصل بعناية إلى معدلات الخصم ومعدلات الرسملة من قبل مقيّمين 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 زيادة في القيمة. تم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعاً بموجب عقود إيجار تشغيلية، 1.719.240 ألف درهم (2018)؛ وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات 344.360 ألف درهم (2018)؛ 341.482 ألف درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (تتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 9 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

حصة في المجموعة في صافي الموجودات في 31 ديسمبر 2019 ألف درهم	توزيع إلى الحساب الجاري/الرصيد/مشاريع مشتركة ألف درهم	توزيعات أرباح مستحقة ألف درهم	حصة في احتياطي تحوط ألف درهم	حصة في ربح/ (خسارة) السنة الحالية ألف درهم	حصة في الموجودات كما في 1 يناير 2019 ألف درهم	مكان التسجيل	نسبة التصويت	نسبة الملكية	نسبة المشاركة	نسبة الملكية	نسبة المشاركة	الجهة المستثمر فيها	
												شركات زميلة	مشاريع مشتركة
<b>147,532</b>	-	(3,200)	-	2,900	147,832	أوطني	%32	%32				أوطني للتعميل ش.م.ع.	
<b>24,927</b>	-	(10,500)	-	(1,225)	36,652	أوطني	%30	%30				السعودية للاستثمارات العقارات ذ.م.م.	
-	-	-	-	-	-	أوطني	%34	%34				ديماركو للأجهزة الإلكترونية ذ.م.م.	
<b>6,086</b>	-	-	-	-	-	أوطني	%33	%33				بنية ذ.م.م.	
<b>178,545</b>	-	(13,700)	-	1,675	190,570	جزر كايمان	%19	%19				اسكندر القايضة المحدودة*	
<b>16,388</b>	-	-	-	75	16,313	أوطني	%50	%51				الدار يسكس ذ.م.م.	
<b>4,046</b>	-	(16,000)	-	(1,451)	21,497	أوطني	%50	%50				الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م.	
-	(582,777)	-	-	3,533	579,524	أوطني	%50	%50				الدار اتحاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م.	
-	(87,004)	-	-	1,189	85,815	أوطني	%50	%50				الدار اتحاد للاستثمارات العقارية الأولى ذ.م.م.	
-	(102,195)	-	-	2,383	99,812	أوطني	%50	%50				الدار اتحاد للتطوير ذ.م.م.	
-	10,500	-	-	(10,500)	-	أوطني	%50	%50				روبال هانوس ذ.م.م.	
-	-	-	-	-	-	أوطني	%50	%45				جالكسي للمواد البناء ذ.م.م. (فقد الانصافية)	
<b>20,434</b>	(771,976)	10,500	(16,000)	(280)	802,961								
<b>198,979</b>	(771,976)	10,500	(29,700)	(280)	993,531								

\* تم تصنيف اسكندر القايضة المحدودة كشركة زميلة المجموعة على الرغم من أن المجموعة تملك حصة بسية 19٪، حيث تشجع المجموعة بفرد كبير بحكم حقوقها التصويتي في تعيين 2 من أصل 6 أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.



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

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
2,050,296	<b>2,015,365</b>	إجمالي الموجودات
(1,456,112)	<b>(1,461,122)</b>	إجمالي المطلوبات
594,184	<b>554,243</b>	صافي الموجودات
190,570	<b>178,545</b>	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة
104,731	<b>93,849</b>	إجمالي الإيرادات
23,041	<b>4,980</b>	إجمالي الربح للسنة

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

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
2,453,647	<b>136,985</b>	إجمالي الموجودات
(1,471,641)	<b>(285,749)</b>	إجمالي المطلوبات
982,006	<b>(148,764)</b>	صافي (المطلوبات)/الموجودات
802,961	<b>20,434</b>	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة
307,560	<b>35,540</b>	إجمالي الإيرادات
84,785	<b>(23,650)</b>	إجمالي (الخسارة)/الربح للسنة

### الحصة في الخسائر:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
(8,168)	<b>(3,528)</b>	الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة
(26,201)	<b>(29,729)</b>	خسارة الحصة المتراكمة في شركة زميلة

لقد توقفت المجموعة عن الاعتراف بحصة الخسائر من بعض الشركات الزميلة حيث أن المجموعة ليس لديها أي التزام قانوني أو إستدلالي.

### الخسائر المعدلة مقابل الذمم المدينة

أخذت المجموعة بالإعتبار أن مبلغ الذمم المدينة من أحد المشاريع المشتركة هو جزء من حصة المجموعة في المشروع المشترك، وبالتالي فإن الخسائر المعترف بها باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تتجاوز استثمارات المجموعة في الأسهم العادية البالغة 10.500 ألف درهم (2018: 10.826 ألف درهم) تم تسجيلها على ذمم المجموعة من المشروع المشترك.

### إستبعاد مشاريع مشتركة

- اعتباراً من 1 مارس 2019، أبرمت الشركة إطار اتفاقية فيما يتعلق بتحويل الأسهم حيث:
- استحوذت الشركة على حصة إضافية بنسبة 50% في شركة الدار للاتحاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م. وشركة الدار للاتحاد الأولى للاستثمارات العقارية ذ.م.م. مما نتج عنها إمتلاك كامل رأس المال في هذه المنشآت. لم تستوفي المنشآت التي تم الإستحواذ عليها تعريف الاعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - إندماج الأعمال وبالتالي تم احتسابها كإستحواذ على موجودات اعتباراً من 1 مارس 2019؛ و
  - قامت الشركة ببيع كامل حصتها البالغة 50% في شركة الدار للاتحاد للتطوير ذ.م.م. وهي مشروع مشترك.

نتج عن المعاملة المذكورة أعلاه إلغاء الاستثمار في المشاريع المشتركة التي تم إحتسابها باستخدام طريقة حقوق الملكية البالغة 771.976 ألف درهم، وفقاً للاتفاقية، سوف تحصل المجموعة على أصل إضافي بمبلغ 30.000 ألف درهم. تحملت المجموعة كذلك قروض بنكية في المنشآت المستحوذ عليها بمبلغ 507.601 ألف درهم. نتيجة للمعاملة المذكورة أعلاه، قامت المجموعة كذلك بإعادة تحويل احتياطي التحوط إلى الربح أو الخسارة والذي سجلته شركة الدار للاتحاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م. كما في تاريخ المعاملة والبالغ 1.717 ألف درهم.

خلال سنة 2018، قامت الشركة ببيع أحد استثماراتها في مشاريع مشتركة وعرّفت بمكسب من البيع بمبلغ 30.319 ألف درهم. وفقاً للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018، بلغت القيمة العادلة للبديل الطارئ لا شيء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 10 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
38,950	<b>40,000</b>	إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة
15,202	<b>15,202</b>	إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة
41,964	-	إستثمار في أوراق مالية دولية غير مدرجة
96,116	<b>55,202</b>	

فيما يلي الحركة خلال السنة:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
119,389	<b>96,116</b>	1 يناير
14,420	<b>2,452</b>	إضافات
(9,355)	<b>(4,962)</b>	خسارة إعادة التقييم خلال السنة
(28,338)	<b>(7,605)</b>	استرداد رأس المال
-	<b>(30,799)</b>	إستبعاد
96,116	<b>55,202</b>	في 31 ديسمبر

خلال السنة، بلغت إيرادات أنصبة الأرباح المستلمة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 1.400 ألف درهم (2018: 5.415 ألف درهم).

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع استثمارات في أوراق مالية دولية غير مدرجة بقيمة عادلة تبلغ 30.799 ألف درهم. تم إعادة تصنيف رصيد احتياطي إعادة تقييم الاستثمار الدائن بمبلغ 10.328 ألف درهم إلى أرباح مستبقة. بلغت خسارة السنة 6.012 ألف درهم.

### 11 ذمم مدينة تجارية وأخرى

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
136,016	<b>141,985</b>	<b>الجزء غير المتداول</b>
95,000	-	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 3/11)
176,776	<b>174,597</b>	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 4/11)
88,914	<b>73,601</b>	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (5/11)
496,706	<b>390,183</b>	أخرى
(97,704)	<b>(151,257)</b>	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 8/11)
399,002	<b>238,926</b>	

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,827,753	<b>2,284,156</b>	<b>الجزء المتداول</b>
478,923	<b>138,990</b>	ذمم مدينة تجارية (إيضاح 1/11)
14,941	<b>6,938</b>	تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح 2/11)
279,258	<b>440,907</b>	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 3/11)
25,707	<b>25,889</b>	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 4/11)
1,096,306	<b>1,987,629</b>	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 5/11)
49,397	<b>49,397</b>	إجمالي المبالغ المستحقة من عملاء عن عقود بيع عقارات (إيضاح 6/11)
1,109,827	<b>868,320</b>	إجمالي المبالغ المستحقة من عملاء على عقود إنشاء أصل (إيضاح 7/11)
42,572	<b>32,767</b>	سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً
475,259	<b>649,737</b>	فوائد مستحقة
5,399,943	<b>6,484,730</b>	أخرى
(329,498)	<b>(273,370)</b>	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 8/11)
5,070,445	<b>6,211,360</b>	

### 11.1 ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في 31 ديسمبر 2019، كانت 21% من الذمم المدينة التجارية (2018: 25% من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (2018: خمسة عملاء). تم تخفيف تركيز مخاطر الائتمان حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرياً، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,827,753 (313,367)	<b>2,284,156</b> <b>(257,239)</b>	الذمم المدينة التجارية ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح 8/11)
1,514,386	<b>2,026,917</b>	

يتم تحميل فائدة بنسبة 12% سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

### أعمار الذمم التجارية المدينة

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
518,843	<b>975,216</b>	غير مستحقة السداد
550,777	<b>386,401</b>	مستحقة الدفع (حتى 180 يوماً)
444,766	<b>665,300</b>	مستحقة الدفع (أكثر من 180 يوماً)
1,514,386	<b>2,026,917</b>	

### 11.2 تكاليف قابلة للاسترداد

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

### 11.3 ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات		الحد الأدنى للمدفوعات		
2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
14,941	<b>6,938</b>	24,535	<b>13,737</b>	مبالغ مدينة من تمويل مشاريع:
26,308	<b>24,959</b>	58,657	<b>60,120</b>	خلال سنة واحدة
109,708	<b>117,026</b>	254,401	<b>239,201</b>	في السنة الثانية إلى الخامسة بعد خمس سنوات
150,957	<b>148,923</b>	337,593	<b>313,058</b>	ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة
-	-	(186,636)	<b>(164,135)</b>	
150,957	<b>148,923</b>	150,957	<b>148,923</b>	القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة

### 11.4 ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع) 11.5 ذمم مدينة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

متداولة		غير متداولة		
2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
25,707	<b>25,889</b>	176,776	<b>174,597</b>	إجمالي الذمم المدينة
(16,131)	<b>(16,131)</b>	(97,704)	<b>(151,258)</b>	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
9,576	<b>9,758</b>	79,072	<b>23,339</b>	

### 11.6 عقود لبيع عقارات

عندما تتجاوز تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى الأرباح المعترف بها ناقصاً الخسائر المعترف بها التي تجاوزت الفواتير المرحلية، يظهر الفائض كمبالغ مستحقة من العملاء عن أعمال العقود. بالنسبة للعقود التي تتجاوز فيها الفواتير المرحلية تكاليف العقد المتكبدة حتى تاريخه مضافاً إليها الأرباح المعترف بها مطروحاً منها الخسائر المعترف بها، يظهر الفائض كمبالغ مستحقة للعملاء عن أعمال العقود. يتم إدراج المبالغ المستلمة قبل تنفيذ الأعمال ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد، كالتزام، كإجمالي مبالغ مستحقة للعملاء. يتم إدراج المبالغ التي تم إصدار فواتير بها عن العمل المنجز ولم يتم تسديدها من قبل العميل في بيان المركز المالي الموحد ضمن إجمالي مبالغ مستحقة من العملاء.

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,096,306	<b>1,987,629</b>	مبالغ مستحقة من العملاء مدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية والأخرى (إيضاح 11)
-	<b>(10,055)</b>	مبالغ مستحقة للعملاء مدرجة ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح 23)
1,096,306	<b>1,977,574</b>	

يمثل المبلغ أعلاه إيرادات لم يتم المطالبة بها ناتجة عن عقود بيع عقارات. فيما يتعلق بالعقود الموضحة أعلاه، من المتوقع الاعتراف بإجمالي إيرادات بمبلغ 4.368.000 ألف درهم على مدى فترة هذه العقود.

### 11.7 عقود الانشاء

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
49,397	<b>49,397</b>	مبالغ مستحقة من العملاء مدرجة ضمن الذمم المدينة التجارية والأخرى (إيضاح 11)
(41,478)	<b>(500,670)</b>	مبالغ مستحقة للعملاء مدرجة ضمن الذمم الدائنة التجارية والأخرى (إيضاح 23)
7,919	<b>(451,273)</b>	
3,859,198	<b>4,679,263</b>	إجمالي تكلفة العقود المتكبدة زائداً الأرباح المعترف بها ناقصاً الخسائر المعترف حتى تاريخه
(3,851,279)	<b>(5,130,536)</b>	ناقصاً: إجمالي فواتير قيد الإنجاز حتى تاريخه
7,919	<b>(451,273)</b>	

يمثل المبلغ أعلاه إيرادات (مؤجلة) لم يتم المطالبة بها ناتجة من عقود أعمال الإنشاء. فيما يتعلق بالعقود أعلاه، من المتوقع الاعتراف بإجمالي إيرادات بمبلغ 3.719.519 ألف درهم على مدى فترة هذه العقود.

### 11.8 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

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

### الذمم المدينة التجارية

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
302,466	<b>313,367</b>	الرصيد في بداية السنة
28,970	<b>61,078</b>	المحمل للسنة (إيضاح 28)
(18,069)	<b>(117,206)</b>	شطب مخصص، صافي
313,367	<b>257,239</b>	الرصيد في نهاية السنة

## مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
106,282	<b>113,835</b>	الرصيد في بداية السنة
7,553	<b>53,553</b>	المحمل للسنة
113,835	<b>167,388</b>	الرصيد في نهاية السنة

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة التجارية والأخرى باستخدام النهج المبسط. من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف كافة المدينين إلى أربع فئات كما تم تحديد نسبة خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى - الشركات الحكومية (0%);
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (1% إلى 20%);
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (20% إلى 60%); و
- الفئة الرابعة - المدينون في وضع التعثر (100%).

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للتفود، عند الحاجة.

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل مرة أعلى (أقل) بنسبة 0.5% كما في 31 ديسمبر، فإن مخصص الخسارة في الذمم المدينة التجارية سيكون أعلى أو أقل كما يلي:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,159	<b>820</b>	غير مستحقة السداد
1,229	<b>2,599</b>	مستحقة السداد (حتى 180 يوماً)
13,281	<b>9,443</b>	مستحقة السداد (أكثر من 180 يوماً)
15,669	<b>12,862</b>	

## 12 أراضي محتفظ بها للبيع

تمثل الأراضي المحتفظ بها للبيع قطع أراضي مخصصة للبيع في سياق الأعمال الإعتيادية. إذا قررت الإدارة استخدام قطع الأرض هذه من أجل التطوير، يتم تحويل قطع الأرض هذه إما إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز أو إلى إستثمارات عقارية قيد التطوير عند إطلاق المشاريع المعنية. كانت الحركة على الأراضي المحتفظ بها للبيع خلال السنة كما يلي:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
2,305,747	<b>3,806,071</b>	الرصيد في بداية السنة
1,646,571	<b>2,703,017</b>	إضافات خلال السنة (إيضاح 31 و 32)
-	<b>(910,345)</b>	التبادل خلال السنة (إيضاح 32)
-	<b>(32,106)</b>	تم بيعها خلال السنة
(146,247)	<b>(244,779)</b>	محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز وإستثمارات عقارية خلال السنة
-	<b>(524,891)</b>	شطب إلى صافي القيمة القابلة للتحقق (إيضاح 32)
3,806,071	<b>4,796,967</b>	الرصيد في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2019، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع وسجلت شطب بقيمة 524,891 ألف درهم (2018: لا شيء) (إيضاح 32) تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الإعتيادية. إن هذه التقديرات تأخذ في الاعتبار أيضاً الغرض من الاحتفاظ بالمخزون. يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح 4).

قامت المجموعة بإجراء تحليل لحساسية صافي القيمة القابلة للتحقق للتغيرات في الافتراضات الرئيسية كما يلي:

- سيؤدي انخفاض معدل الخصم بمقدار 50 نقطة أساس إلى انخفاض في قيمة الشطب بقيمة 8.880 ألف درهم، بينما تؤدي الزيادة في معدل الخصم بمقدار 50 نقطة أساس إلى زيادة بمقدار 2.600 ألف درهم في عملية الشطب؛ و
- الزيادة في معدلات المبيعات بنسبة 5٪ ستؤدي إلى انخفاض قدره 42.900 ألف درهم في الشطب، والعكس بالعكس.

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

## 13 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال تطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها من أجل البيع. فيما يلي الحركة خلال السنة:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,476,818	<b>2,473,374</b>	الرصيد في بداية السنة
2,520,606	<b>2,571,976</b>	تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة
(1,307,628)	<b>(1,693,776)</b>	معترف بها في تكاليف العقارات المباعة
-	<b>(772,197)</b>	التبادل خلال السنة (إيضاح 32)
(3,348)	<b>(16,503)</b>	شطب تكاليف مشروع (إيضاح 28)
144,505	<b>233,079</b>	تحويلات من/ (إلى):
(359,033)	<b>(454,616)</b>	أرض محتفظ بها للبيع (إيضاح 12)
4,672	<b>205,635</b>	مخزون (إيضاح 14)
(3,218)	-	إستثمارات عقارية (إيضاح 8)
		ممتلكات وألات ومعدات (إيضاح 6)
2,473,374	<b>2,546,972</b>	الرصيد في نهاية السنة

تقع جميع أعمال التطوير قيد الإنجاز في دولة الإمارات العربية المتحدة.

## 14 المخزون

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
402,190	<b>1,005,499</b>	عقارات مكتملة
66,954	<b>47,287</b>	مخزون تشغيلي آخر
469,144	<b>1,052,786</b>	

خلال السنة، تم تحويل عقارات بقيمة إجمالية بلغت 454.616 ألف درهم (2018: 359.033 ألف درهم) إلى المخزون من أعمال تطوير قيد الإنجاز عند اكتمالها (إيضاح 13).

خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ 90.539 ألف درهم كتكاليف مباشرة (2018: 93.023 ألف درهم). يقع مخزون العقارات المكتملة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

خلال السنة، تماشياً مع شروط اتفاقيات البيع والشراء لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بالإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ 248.485 ألف درهم (2018: 15.775 ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدية لأطراف محددة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

## 15 النقد ومرادفات النقد

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
3,313,498	<b>3,161,327</b>	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
1,701,109	<b>2,524,915</b>	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
5,014,607	<b>5,686,242</b>	نقد وأرصدة لدى البنوك
(878,000)	<b>(291,544)</b>	ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(2,742,249)	<b>(3,104,586)</b>	أرصدة مقيدة لدى البنوك
1,394,358	<b>2,290,112</b>	النقد ومرادفات النقد

خلال السنة السابقة، احتفظت المجموعة بمبالغ متعلقة بأحد شركاتها الزميلة بالإضافة إلى رسوم خدمات المجمعات وودائع تأمين بالنيابة عن مالكي الوحدات في بعض المباني أو المجمعات التي تقوم المجموعة بإدارتها. كما في 31 ديسمبر 2019، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة 650.968 ألف درهم (2018: 624.421 ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى. تتضمن الأرصدة المقيدة لدى الأرصدة لدى البنوك ونقد أرصدة بقيمة 834.080 ألف درهم (2018: 1.159.502 ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية ودمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بكنية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين 0.4% و 3.55% (2018: 0.40% و 3.50%) سنوياً. تم إيداع كافة الودائع البنكية لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

## 16 رأس المال

يتكون رأس المال من 7.862.629.603 (2018: 7.862.629.603) سهم عادي مرصه به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

## 17 الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015، يتم تحويل 10% من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ 50% من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

## احتياطي تحوط التدفقات النقدية

يمثل ذلك الجزء الفعال من حركات القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة التي تم تحديدها من قبل المجموعة كأدوات تحوط لتحويلات التدفق النقدي.

## احتياطي إعادة تقييم استثمار

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

## 18 صكوك غير قابلة للتحويل

### إصدار صكوك في سنة 2018:

في 1 أكتوبر 2018، أصدرت الدار للصكوك المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("صكوك رقم 1") بإجمالي قيمة تبلغ 1.836.750 ألف درهم (500.000 ألف دولار). تحمل الصكوك رقم 1 معدل ربح بنسبة 4.750٪ سنوياً يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر 2025.

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,836,750	<b>1,836,750</b>	متحصلات من الإصدار
(26,610)	<b>(26,319)</b>	تكاليف الإصدار غير المطفأة
21,811	<b>22,538</b>	الأرباح المستحقة
1,831,951	<b>1,832,969</b>	القيمة المدرجة
(21,811)	<b>(22,538)</b>	ناقصاً: الجزء المتداول
1,810,140	<b>1,810,431</b>	الجزء غير المتداول

### إصدار صكوك في سنة 2019:

في 22 أكتوبر 2019، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم 2)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("صكوك رقم 2") بإجمالي قيمة تبلغ 1.836.750 ألف درهم (500.000 ألف دولار). تحمل الصكوك رقم 2 معدل ربح بنسبة 3.875٪ سنوياً يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر 2029.

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
-	<b>1,836,750</b>	متحصلات من الإصدار
-	<b>(19,068)</b>	تكاليف الإصدار غير المطفأة
-	<b>13,839</b>	الأرباح المستحقة
-	<b>1,831,521</b>	القيمة المدرجة
-	<b>(13,839)</b>	ناقصاً: الجزء المتداول
-	<b>1,817,682</b>	الجزء غير المتداول
1,810,140	<b>3,628,113</b>	إجمالي الجزء غير المتداول
21,811	<b>36,377</b>	إجمالي الجزء المتداول

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (تتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

#### 19 قروض بنكية

الغرض	تاريخ الاستحقاق	معدل الفائدة	التأمين	المبلغ القائم			
				الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم	
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>2023 مارس</b>	<b>ايور ذات الصلة + 1.50%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>420,000</b>	<b>420,000</b>	<b>-</b>	<b>31 ديسمبر 2019</b>
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>سبتمبر 2023</b>	<b>ايور ذات الصلة + 1.00%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>500,000</b>	<b>500,000</b>	<b>-</b>	تسهيل اجارة قرض لأجل
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>ديسمبر 2022</b>	<b>ايور ذات الصلة + 1.00%</b>	<b>غير مؤمن</b>	<b>1,664,500</b>	<b>1,602,000</b>	<b>62,500</b>	تسهيل ائتمان متحدد
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>أغسطس 2021</b>	<b>ليبور دولار أمريكي ذو صلة + 1.25%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>500,000</b>	<b>500,000</b>	<b>-</b>	قرض لأجل
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>أغسطس 2023</b>	<b>ايور ذات الصلة + 1.00% + ليبور دولار أمريكي ذات صلة + 1.30%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>400,000</b>	<b>400,000</b>	<b>-</b>	قرض لأجل
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>أغسطس 2023</b>	<b>ايور ذات الصلة + 1.00%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>500,000</b>	<b>500,000</b>	<b>-</b>	قرض لأجل
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>سبتمبر 2023</b>	<b>ايور ذات الصلة + 1.00%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>500,000</b>	<b>500,000</b>	<b>-</b>	تكاليف اقتراض غير مطفاة
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>أغسطس 2023</b>	<b>ايور ذات الصلة + 2.12%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>(14,583)</b>	<b>(14,583)</b>	<b>-</b>	تكاليف اقتراض غير مطفاة
				<b>12,726</b>	<b>-</b>	<b>12,726</b>	فوائد وارياج مستحقة
				<b>4,482,643</b>	<b>4,407,417</b>	<b>75,226</b>	
							31 ديسمبر 2018
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>يوليو 2019</b>	<b>ايور ذات الصلة + 1.40%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>280,000</b>	<b>-</b>	<b>280,000</b>	تسهيل اجارة
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>أغسطس 2021</b>	<b>ليبور دولار أمريكي ذات صلة + 1.25%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>500,000</b>	<b>500,000</b>	<b>-</b>	قرض لأجل
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>ديسمبر 2022</b>	<b>ايور ذات الصلة + 1.00%</b>	<b>غير مؤمن</b>	<b>2,147,000</b>	<b>2,084,500</b>	<b>62,500</b>	تسهيل ائتمان متحدد
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>أغسطس 2023</b>	<b>ايور ذات الصلة + 1.80%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>400,000</b>	<b>400,000</b>	<b>-</b>	قرض لأجل
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>أغسطس 2023</b>	<b>ليبور دولار أمريكي ذات صلة + 1.30%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>500,000</b>	<b>500,000</b>	<b>-</b>	قرض لأجل
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>سبتمبر 2023</b>	<b>ايور ذات الصلة + 1.00%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>500,000</b>	<b>500,000</b>	<b>-</b>	قرض لأجل
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>سبتمبر 2023</b>	<b>ايور ذات الصلة + 1.00%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>500,000</b>	<b>500,000</b>	<b>-</b>	قرض لأجل
<b>أهداف تجارية عامة</b>	<b>أغسطس 2026</b>	<b>ايور ذات الصلة + 2.12%</b>	<b>مؤمن</b>	<b>400,000</b>	<b>400,000</b>	<b>-</b>	تكاليف اقتراض غير مطفاة
				<b>(19,019)</b>	<b>(19,019)</b>	<b>-</b>	فوائد وارياج مستحقة
				<b>16,012</b>	<b>-</b>	<b>16,012</b>	
				<b>5,223,993</b>	<b>4,865,481</b>	<b>358,512</b>	



كما في 31 ديسمبر 2019، كان لدى المجموعة 3.43 مليار درهم من التسهيلات الائتمانية المتجددة غير المسحوبة على شكل اتفاقيات ثنائية مع مؤسستين ماليين مسحوبة بقيمة 3.19 مليار درهم في ديسمبر 2022 و240 مليون درهم في مارس 2023. كما في 31 ديسمبر 2019، بقيت جميع هذه التسهيلات ملتزم بها وغير مسحوبة.

في مايو 2018، دخلت المجموعة في معاملة مع مؤسسة مالية بقيمة 5.000.000 ألف درهم ("التسهيل الائتماني المتجدد"). يشتمل التسهيل الائتماني المتجدد على اقتراض مضمون مقابل وديعة لدى نفس المؤسسة المالية تماشياً مع وثائق التسهيل. توفر مستندات التسهيلات حقاً للمقرض حيث أذنت المجموعة وتوجهت للمؤسسة المالية ببدء الوديعة وأي فوائد مستحقة مقابل أي مبلغ مستحق الدفع من قبل المجموعة. استوفى الترتيب متطلبات المقاصة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 الأذونات المالية: العرض لأن المجموعة لها حق قابل للنفاذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتنوي المجموعة التسوية على أساس صافي أو تحقيق الأهل وتسوية الالتزامات في وقت واحد. أدى ذلك إلى عرض صافي القرض في بيان المركز المالي الموحد. في 31 ديسمبر 2019، بلغ صافي الاقتراض 1.664.500 ألف درهم (اقتراض يبلغ 4.850.000 ألف درهم ناقص الإيداع بمبلغ 3.185.500 ألف درهم). إن صافي القرض غير مضمون، ويحمل فائدة بمعدل ايبور ذات الصلة + 1٪، ويتم استخدامه لأغراض الشركة العامة ويتم تسديده على أقساط نصف سنوية بقيمة 31.250 ألف درهم لكل قسط. تحقق الوديعة فائدة بنسبة 0.75٪ بالإضافة إلى معدل ايبور لثلاثة أشهر.

يتم ضمان بعض القروض البنكية من خلال رهن على قطع الأراضي (827.714 ألف درهم) وموجودات تشغيلية (2.913.377 ألف درهم) وتحمل تعهد مقابل صافي حقوق الملكية.

بلغت القروض التي تم سدادها خلال السنة 1.162.500 ألف درهم (2018: 4.319.889 ألف درهم).

## 20 إلتزامات عقود الإيجار

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
103,015	<b>87,711</b>	السنة الأولى
69,534	<b>68,293</b>	السنة الثانية
44,175	<b>41,713</b>	السنة الثالثة
38,879	<b>37,106</b>	السنة الرابعة
33,910	<b>37,136</b>	السنة الخامسة
371,546	<b>341,198</b>	ما بعد ذلك
661,059	<b>613,157</b>	الرصيد في نهاية السنة
(131,161)	<b>(100,817)</b>	ناقصاً: الفائدة غير المحققة
529,898	<b>512,340</b>	
430,703	<b>431,559</b>	غير المتداول
99,195	<b>80,781</b>	المتداول

## 21 مزايا للموظفين

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
145,479	<b>155,094</b>	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
5,231	<b>12,370</b>	خطة حوافر طويلة الأجل
150,710	<b>167,464</b>	الرصيد في نهاية السنة

## مكافآت نهاية الخدمة

بلغت الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كما يلي:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
141,763	<b>145,479</b>	الرصيد في بداية السنة
3,704	-	المستحوق عليه من إنعماج الأعمال (إيضاح 5)
36,687	<b>39,154</b>	المحمل للسنة
(36,675)	<b>(29,539)</b>	المدفوع خلال السنة
145,479	<b>155,094</b>	الرصيد في نهاية السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

## 21 مزايا للموظفين (يتبع) خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة الحوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة. تم تصميم خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق معين من أعضاء الإدارة العليا لتحقيق عائد طويل الأجل للمساهمين. بموجب خطة الحوافز طويلة الأجل، يتم منح المشاركين خطة حوافز مرتبطة بالعائد الإجمالي لأسهم شركة الدار العقارية ش.م.ع. والتي تستمر تدريجياً على مدى فترة تتراوح من 2 إلى 4 سنوات، بشرط إستمرارية الخدمة. يتم دفع مبلغ نقدي يمثل قيمة الجزء المكتسب عند إتمام شرط الخدمة. بلغت مصاريف السنة فيما يتعلق بخطة الحوافز طويلة الأجل 7.751 ألف درهم (2018: 2.202 ألف درهم) بينما بلغت الالتزامات المتعلقة بخطة الحوافز طويلة الأجل 12.370 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 5.231 ألف درهم).

خلال السنة، قامت المجموعة بإعادة تصنيف إلتزام متعلق بخطة الحوافز طويلة الأجل البالغة 9.912 ألف درهم من "الذمم الدائنة التجارية والأخرى" إلى "مزايا الموظفين" في بيان المركز المالي الموحد. لا يوجد أي تأثير على الربح أو الخسارة أو التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وعلى حقوق الملكية في ذلك التاريخ.

## 22 أدوات مالية مشتقة

أبرمت المجموعة عقود مقايضات أسعار فائدة عائمة إلى ثابتة للتحوط جزئياً من مخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق باقتراضات أسعار الفائدة العائمة. بموجب عقود مقايضة سعر الفائدة، توافق المجموعة على استبدال الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة ومعدلات الفائدة العائمة المحتسبة على المبالغ الأساسية الإسمية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغيير أسعار الفائدة على القيمة العادلة للديون الثابتة ذات الأسعار الثابتة المحتفظ بها وتعرضات التدفقات النقدية للديون المتغيرة الصادرة. يتم تحديد القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة في تاريخ التقرير على البنوك المماثلة من خلال التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة المستمدة من أسعار الفائدة القابلة للملاحظة. وفقاً لشرط العقود، فإن مدفوعات الشركة بسعر الفائدة العائم المتعلقة بمبلغ اسمي يبلغ 251.755 ألف درهم من القروض بسعر ثابت مقابل قيام البنك بتسديد ثلاثة أشهر دولار أمريكي على أساس ليبور. فيما يلي القيم العادلة لمقايضات سعر الفائدة:

31 ديسمبر 2018		31 ديسمبر 2019		
القيمة العادلة للتسلسل الهرمي	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة للتسلسل الهرمي	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	
Level 2	14,024	المستوى 2	-	موجودات مالية مشتقة - مقايضات سعر الفائدة
Level 2	5,802	المستوى 2	10,760	مطلوبات مالية مشتقة - مقايضات سعر الفائدة

نظراً لأن الشروط الأساسية لعقود مقايضة سعر الفائدة والبنود التحوطية المقابلة لها هي نفسها، فإن المجموعة تقوم بإجراء تقييم نوعي للفعالية ومن المتوقع أن قيمة عقود مقايضة سعر الفائدة وقيمة البنود التي تم التحوط بها فإن التغيير سوف يتم بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة لحركات أسعار الفائدة ذات العلاقة. إن المصدر الرئيسي لعدم فعالية التحوط في علاقات التحوط هذه هو تأثير الطرف المقابل ومخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة على القيمة العادلة لعقود تبادل أسعار الفائدة، والتي لا تنعكس في القيمة العادلة للبيد المحوط والذي يعود إلى التغيير في أسعار الفائدة. لم تنشأ أي مصادر أخرى لعدم الفعالية من علاقات التحوط هذه.

يلخص الجدول التالي تفاصيل المعلومات المختلفة المتعلقة بعقود تبادل أسعار الفائدة غير المسدد في تاريخ التقرير.

تاريخ الإستحقاق	متوسط سعر الفائدة الثابت المتعاقد عليه		القيمة الإسمية		القيمة المدرجة لأدوات التحوط الأصل / (الإلتزام)، صافي	
	2018	2019	2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	2018 ألف درهم	2019 ألف درهم
خلال سنة	-	-	-	-	-	-
من سنة إلى 2 سنة	-	6.07%	-	68,080	-	(3,337)
من 2 إلى 5 سنوات	2.73%	2.73%	2,111,396	183,675	8,222	(7,423)
المجموع			2,111,396	251,755	8,222	(10,760)

خلال السنة، أنهت المجموعة عقود مقايضة سعر الفائدة بقيمة إسمية تبلغ 250 مليون دولار (918 مليون درهم) وعقود مقايضة أسعار الفائدة المعاد هيكلتها بقيمة إسمية تبلغ 300 مليون دولار (1.102 مليون درهم).

كانت حركة احتياطي التحوط في التدفقات النقدية كما يلي:

2019 ألف درهم	
<b>70,547</b>	الرصيد في بداية السنة
<b>(96,104)</b>	خسارة القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفق النقدي
<b>(9,362)</b>	الخسارة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة (إيضاح 30)
<b>(280)</b>	خسارة القيمة العادلة الناتجة عن أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفقات النقدية لمشروع مشترك (إيضاح 9)
<b>1,717</b>	إعادة تصنيف الخسارة المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط لمشروع مشترك إلى الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف (إيضاح 9)
<b>(33,482)</b>	الرصيد في نهاية السنة

## 23 ذمم دائنة تجارية وأخرى

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
467,694	<b>431,239</b>	ذمم تجارية دائنة
1,738,118	<b>2,375,587</b>	تكاليف مقاولين مستحقة
1,285,612	<b>416,559</b>	دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي
363,082	<b>305,191</b>	إيرادات مؤجلة
91,701	<b>90,659</b>	توزيعات أرباح دائنة
31,501	<b>14,880</b>	مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
-	<b>10,055</b>	إجمالي مبالغ مستحقة إلى عملاء من بيع عقارات (إيضاح 6/11)
41,478	<b>500,670</b>	إجمالي مبالغ مستحقة إلى عملاء عقود لإنشاء أصل (إيضاح 7/11)
640,657	<b>1,123,868</b>	مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي
829,207	<b>856,506</b>	مطلوبات أخرى
5,489,050	<b>6,125,214</b>	

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

## 24 إيرادات

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
2,440,058	<b>3,097,018</b>	تطوير وإدارة عقارات
3,846,475	<b>4,050,863</b>	إدارة الأصول وأعمال ثانوية
6,286,533	<b>7,147,881</b>	

## 25 تكاليف مباشرة

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
1,344,714	<b>1,944,745</b>	تطوير وإدارة عقارات
2,310,132	<b>2,433,492</b>	إدارة الأصول وأعمال ثانوية
3,654,846	<b>4,378,237</b>	

## 26 مصاريف بيع وتسويق

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
19,782	<b>37,272</b>	إعلانات تجارية
17,494	<b>22,919</b>	معارض ورعايات
48,164	<b>49,331</b>	تسويق مشاريع
85,440	<b>109,522</b>	

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

## 27 تكاليف موظفين

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
799,943	<b>847,380</b>	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
36,687	<b>39,154</b>	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 21)
2,740	<b>3,639</b>	تدريب وتطوير الموظفين
839,370	<b>890,173</b>	
تكاليف موظفين مخصصة إلى:		
604,207	<b>625,049</b>	تكاليف مباشرة
218,948	<b>237,423</b>	مصاريف عمومية وإدارية
16,215	<b>27,701</b>	مشاريع قيد التطوير
839,370	<b>890,173</b>	

## 28 مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
(22,507)	<b>(29,186)</b>	عكس الانخفاض في قيمة ممتلكات وآلات ومعدات، صافي (إيضاح 6)
28,970	<b>61,078</b>	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح 8/11)
-	<b>46,000</b>	مخصص على مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
21,143	<b>1,167</b>	شطب ذمم مدينة
12,126	<b>(6,842)</b>	(المحزر)/ مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
3,348	<b>16,503</b>	شطب قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)
6,968	<b>63,955</b>	أخرى
50,048	<b>152,675</b>	

تتضمن مخصصات، انخفاض القيمة وشطب الأخرى بشكل رئيسي المخصصات المسجلة فيما يتعلق بتجاوز التكاليف في بعض المشاريع.

## 29 إيرادات تمويل

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
27,236	<b>22,321</b>	الفائدة/ الأرباح المستحقة على:
11,942	<b>14,172</b>	ودائع إسلامية
18,536	<b>24,231</b>	ودائع بنكية ثابتة
		حسابات جارية وتحت الطلب
57,714	<b>60,724</b>	إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة
12,904	<b>12,238</b>	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع
9,117	<b>11,125</b>	إيرادات تمويل أخرى
79,735	<b>84,087</b>	

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

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
22,021	<b>23,363</b>	قروض وذمم مدينة
57,714	<b>60,724</b>	أرصدة لدى البنوك وودائع
79,735	<b>84,087</b>	

### 30 تكاليف تمويل

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
287,547	<b>317,152</b>	تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل
19,002	<b>23,205</b>	فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح 2/36)
306,549	<b>340,357</b>	
3,200	<b>9,362</b>	الخسائر المتركمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
309,749	<b>349,719</b>	

### 31 إيرادات أخرى

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
466,932	<b>115,707</b>	إيرادات منحة حكومية مدرجة عند تسليم موجودات البنية التحتية (إيضاح 35)
127,088	<b>44,752</b>	تحرير مستحقات البنية التحتية ومستحقات أخرى
132,791	-	مكسب من اندماج الأعمال (إيضاح 5)
41,057	<b>97,928</b>	أخرى
767,868	<b>258,387</b>	

تتضمن الإيرادات الأخرى على مبلغ 60.942 ألف درهم والتي تمثل القيمة العادلة لقطعة الأرض التي تم الحصول عليها من شركة التطوير والاستثمار السياحي وفقاً لتسوية مطالبية الضمان بموجب إطار الاتفاقية (إيضاح 5).

### 32 مكسب من تبادل عقارات، صافي مشطوبات

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
-	<b>913,275</b>	مكسب من تبادل عقارات <sup>(1)</sup>
-	<b>(524,891)</b>	شطب أراضي محتفظ بها للبيع إلى صافي القيمة القابلة للتحقق (إيضاح 12)
-	<b>388,384</b>	

(1) خلال السنة، قرر المجلس التنفيذي لحكومة أبوظبي تبادل قطع أراضي مع المجموعة في معاملة تبادل موارد الأراضي القابلة للتطوير بما يتماشى مع الأولويات الإستراتيجية للأطراف. حصلت المجموعة على أرض مهيئة للبنية التحتية تبلغ مساحتها الإجمالية الطاقية حوالي 3 مليون متر مربع موزعة بالتساوي بين المناطق الرئيسية في منطقة السعديات الثقافية وميناء زايد، وكلاهما يقعان في إمارة أبوظبي. استلمت حكومة أبوظبي قطع أراضي مع مساحة مماثلة في غرب شاطئ الراحة وجزيرة اللولو إلى جانب قطع أراضي معينة داخل جزيرة أبوظبي لم تكن جزءاً من استراتيجية المجموعة للتطوير في المستقبل المنظور. بلغت القيمة العادلة لقطع الأرض المستلمة 2.606.443 ألف درهم، في حين بلغت القيمة المدرجة لقطع الأراضي المقدمة 1.683.167 ألف درهم (شاملة قطع أراضي بقيمة اسمية مدرجة بقيمة 1 درهم)، مما نتج عنه ربح بمبلغ 913.275 ألف درهم تم تسجيله في بيان الدخل الموحد كمكسب من تبادل العقارات.

### 33 العائد للسهم

يتم احتساب مبالغ العائد للسهم بتقسيم ربح السنة العائد إلى مالكي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وحيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقين.

يتم احتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بناءً على أساس البيانات التالية:

2018	2019	
		<b>العائد (ألف درهم)</b>
1,855,808	<b>1,984,097</b>	عائدات لفرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم (ربح السنة المتعلق بالكمي الشركة)
7,862,629,603	<b>7,862,629,603</b>	<b>المتوسط المرجح لعدد الأسهم</b>
0.236	<b>0.252</b>	<b>المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لفرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم</b>
		<b>العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بالدرهم</b>

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 34 توزيعات الأرباح

وافق المساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 20 مارس 2019، على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ 14 فلس للسهم بإجمالي مبلغ 1.100.768 ألف درهم. إقترح مجلس الإدارة في إجتماعهم المنعقد في 12 فبراير 2020، توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 14.5 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. تخضع الأرباح المقترحة لاعتماد المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

### 35 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

تعتبر الجهات ذات علاقة عندما يكون لأحد الجهات القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. تتكون الجهات ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة وحكومة أبوظبي وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة وشركاتها ذات العلاقة. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيما بشروط متفق عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة. إن حكومة أبوظبي هي مساهم رئيسي غير مباشر للشركة.

#### أرصدة الجهات ذات العلاقة:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
		<b>حكومة أبوظبي:</b>
1,066,984	<b>883,884</b>	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(640,657)	<b>(1,485,707)</b>	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(1,285,612)	<b>(416,559)</b>	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح 23)
		<b>مساهم رئيسي والشركات الزميلة:</b>
47,685	<b>29,759</b>	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(13,229)	<b>(12,571)</b>	ذمم دائنة تجارية وأخرى
88,648	<b>33,098</b>	<b>مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة</b>
(32,692)	<b>(32,692)</b>	<b>مستحق إلى مشاريع مشتركة لمشاريع متعلقة بالأعمال</b>

المبالغ المستحقة غير مضمونة وسيتم تسديدها نقداً. لم يتم تقديم ضمانات أو استلامها. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح 8/11 لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة. تحمل بعض الذمم المدينة من المشاريع المشتركة نسبة فائدة سنوية بمعدل 9٪ سنوياً وتستحق السداد خلال 2 إلى 5 سنوات.

إن المعاملات الجوهرية مع الجهات ذات العلاقة خلال السنة هي كما يلي بالإضافة إلى المعاملات المبينة في إيضاح 9:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
		<b>حكومة أبوظبي:</b>
444,435	<b>741,849</b>	إيرادات
466,932	<b>115,707</b>	إيرادات منحة الحكومة المسجلة عند تسليم أصول البنية التحتية (إيضاح 1/35)
-	<b>913,275</b>	ربح عند تبادل المقارنات (إيضاح 32)
		<b>مساهم رئيسي:</b>
24,876	<b>45,786</b>	إيرادات
6,798	<b>8,982</b>	إيرادات تمويل
12,150	<b>7,553</b>	<b>إيرادات تمويل من تمويل مشاريع ومشاريع مشتركة</b>
		<b>تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين:</b>
10,805	<b>9,366</b>	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
1,435	<b>2,013</b>	مزايا ما بعد التوظيف
1,717	<b>6,270</b>	حوافز طويلة الأجل
13,957	<b>17,649</b>	
19,279	<b>16,075</b>	<b>مكافآت أعضاء مجلس الإدارة</b>

35.1 يخضع مبلغ وتوقيت تعويض تكلفة البنية التحتية لإتمام بعض عمليات التدقيق والتفتيش والتقييمات التي ستقوم بها الهيئة الحكومية ذات الصلة. عند إكمال هذه الأنشطة، سيكون هناك تأكيد معقول بأن المنحة سيتم استلامها وعندئذ يتم الاعتراف بها كمنحة حكومية مؤجلة. عندما يتم استيفاء شروط المنحة، أي تسليم موجودات البنية التحتية إلى الهيئات ذات الصلة، سيتم الاعتراف بالمنحة الحكومية المؤجلة في بيان الربح أو الخسارة. خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ 115.707 ألف درهم كإيرادات منحة حكومية عند تسليم موجودات البنية التحتية (2018: 466.932 ألف درهم) (إيضاح 31).

- 35.2 إن القروض القائمة بمبلغ 3.064.500 ألف درهم (2018: 3.947.000 ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي. بلغت تكاليف التمويل على هذه القروض 176.910 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 110.760 ألف درهم).
- 35.3 يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية بمبلغ 4.135.072 ألف درهم (2018: 3.527.049 ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع 36.530 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 30.415 ألف درهم).
- 35.4 بلغت قيمة خطابات الائتمان والضمانات البنكية الصادرة من قبل بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي ما قيمته 130.847 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 361.645 ألف درهم).

### 36 إلتزامات ومطلوبات طارئة 36.1 إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكيدة هي كما يلي:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
4,135,230	<b>2,600,863</b>	مشاريع قيد التطوير
1,135,018	<b>2,239,164</b>	أعمال مشروع قيد الإنجاز قابلة للتمويل
4,357	-	إستثمار في شركات زميلة
5,274,605	<b>4,840,027</b>	

تمتد الإلتزامات المذكورة أعلاه على مدى فترة من سنة إلى خمس سنوات.

كان لدى المجموعة دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين بمبلغ 642.826 ألف درهم (2018: 905.749 ألف درهم) مقابل الإلتزامات الواردة أعلاه.

### 36.2 إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

قامت المجموعة بتأجير بعض العقارات. إن مبالغ تدفقات الإيجار المستقبلية الملزم بها هي كما يلي:

#### المجموعة كمؤجر

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
762,555	<b>835,379</b>	مباني:
1,434,533	<b>1,950,133</b>	خلال سنة واحدة
507,262	<b>1,426,485</b>	من السنة الثانية حتى الخامسة
2,704,350	<b>4,211,997</b>	بعد خمس سنوات

#### المجموعة كمستأجر

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
19,002	<b>23,205</b>	عكس مصاريف الفوائد خلال فترة الإلتزامات عقود الإيجار (إيضاح 30)
2,638	-	مصاريف متعلقة بعقود الإيجار قصيرة الأجل
54,851	<b>42,011</b>	إجمالي التدفقات النقدية الخارجة فيما يتعلق بعقود الإيجار

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 36 إلتزامات ومطلوبات طارئة (يتبع) 36.3 المطلوبات الطارئة خطابات إعتماذ وضمانات بنكية

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
839,167	<b>1,005,590</b>	خطابات إعتماذ وضمانات بنكية
152,052	<b>23</b>	حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لمشاريع مشتركة وشركات زميلة

مدرج ضمن المطلوبات أعلاه ضمانات بنكية وخطابات اعتماد بقيمة 795.772 ألف درهم (2018: 749.584 ألف درهم) متعلقة بشركة تابعة.

### 37 الأدوات المالية 37.1 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.

### 37.2 فئات الأدوات المالية

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
96,116	<b>55,202</b>	الموجودات المالية استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر قروض ودمم مدينة (بما فيها النقد والأرصدة لدى البنوك) أدوات مالية مشتقة
9,388,251	<b>11,268,209</b>	
14,024	-	
9,498,391	<b>11,323,411</b>	
11,806,132	<b>14,121,211</b>	المطلوبات المالية مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة أدوات مالية مشتقة
5,802	<b>10,760</b>	
11,811,934	<b>14,131,971</b>	

### 37.3 إدارة المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخزينة للمجموعة خدمات للأعمال وتنسيق إمكانية الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام مشتقات الأدوات المالية للحماية من التغيرات للمخاطر. يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكل مستمر.

لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

### 37.4 إدارة رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأسمالها لضمان مقدرة جميع شركاتها في المجموعة على الاستمرار في أعمالها.

يتكون هيكل رأس المال من الصكوك الغير قابلة للتحويل والقروض والنقد في الصناديق والأرصدة لدى البنوك، وحقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة والتي تتكون من رأس المال الصادر وعلووة الإصدار والاحتياطيات والأرباح المحتجزة كما هو مفصّل عنه في بيان التغييرات في حقوق المساهمين الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها 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 مقررتها على استيفاء اللتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية واللتزام بمواثيق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.



تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في 31 ديسمبر 2019، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون 3.84% (2018: 4.01%). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب موائيق شروط سبعة من اتفاقيات القروض (2018: سبعة) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية. يتطلب قرضان حد أدنى لصافي ملكية المجموعة يبلغ 6 مليار درهم، وتتطلب أربعة قروض حد أدنى لصافي الملكية لإحدى الشركات التابعة يبلغ 4 مليار درهم.

### 37.5 إدارة 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.

#### أ) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا يوجد لدى المجموعة معاملات تجارية تتخطى حدودها الإقليمية، وبالتالي فإن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية هو في حده الأدنى. على الرغم من ذلك تقوم المجموعة باقتراض أموال بالعملات الأجنبية وبصفة أساسية بالدولار الأمريكي. ونتيجة لذلك فإن تعرض المجموعة للعملات الأجنبية يتعلق بتسديد القروض ومخاطر تحويل العملات الأجنبية المتعلقة بتحويل رصيد القرض المستحق إلى الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في نهاية كل فترة تقارير مالية. إن معدل تحويل الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت وبالتالي تعتبر المجموعة أن مخاطر العملات الأجنبية المرتبطة بتسديد القروض والتحويل في حدها الأدنى.

تحليل حساسية العملات الأجنبية

إن القيمة المدرجة لموجودات ومطلوبات المجموعة المالية المدرجة بعملات أجنبية كما في نهاية فترة التقرير المالي هي كما يلي:

الموجودات		المطلوبات		
2018	2019	2018	2019	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
682,291	<b>418,969</b>	2,849,652	<b>4,708,877</b>	دولار أمريكي
42,230	<b>41,682</b>	9,185	<b>9,762</b>	ريال سعودي
-	-	89	<b>276</b>	يورو
-	-	60	-	جنيه استرليني
724,521	<b>460,651</b>	2,858,986	<b>4,718,915</b>	

لا يوجد تأثير جوهري للدولار الأمريكي حيث أن الدرهم الإماراتي مربوط بالدولار الأمريكي. إن الريال السعودي كذلك مربوط بالدولار الأمريكي.

#### ب) إدارة مخاطر سعر الفائدة

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتذبذبة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار ثابتة وأسعار متذبذبة وباستخدام عقود تبادل أسعار الفائدة.

تم تفصيل تعرضات المجموعة لأسعار الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية والمطلوبات المالية في الإيضاحات رقم 15 و 18 و 19.

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 للارتفاع/ انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2019 بمبلغ 25.156 ألف درهم (2018: زيادة/ نقص بمبلغ 35.345 ألف درهم).

عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للاقتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

For the year ended 31 December 2019

### 37 الأدوات المالية (يتبع) 37.5 إدارة مخاطر السوق (يتبع)

تحوط التدفقات النقدية يتم تحديد كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابتة كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تم التعاقد على مشتقات الأدوات المالية للمجموعة مع أطراف مقابلة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

### 37.6 إدارة 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 تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان هي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى، والأرصدة لدى البنوك ومشتقات الموجودات المالية (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات قدرة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحو مستمر.

يتم أيضًا اعتماد الموافقات الدائنة وإجراءات المراقبة الأخرى لضمان اتخاذ إجراءات المتابعة لاسترداد الديون المتأخرة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد لكل دين تجاري واستثمارات المدينة على أساس فردي في نهاية فترة التقرير للتأكد من تكوين مخصص خسارة كافٍ مقابل المبالغ غير القابلة للاسترداد. في هذا الصدد، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان للمجموعة قد إنخفضت بصورة جوهرية. تتكون الذمم المدينة التجارية من عدد كبير من العملاء. يتم إجراء تقييم الائتمان بصورة مستمرة على الحالة المالية للذمم المدينة.

### تركيز مخاطر الائتمان

ينتج تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركيز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركيز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم 1/11. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تكبدها المجموعة.

كما في 31 ديسمبر 2019، تم إيداع 100% (2018: 100%) من ودائع المجموعة لدى عشرة بنوك محلية وبنك أجنبي في المملكة 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 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.

رهنلت 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.

### 37.7 إدارة مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر 2019 و 2018 بناءً على الاستحقاقات التعاقدية غير المخضومة.

أقل من شهر ألف درهم	من شهر إلى 3 أشهر ألف درهم	من 3 أشهر إلى سنة ألف درهم	من سنة إلى 5 سنوات ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
<b>31 ديسمبر 2019</b>					
<b>المطلوبات المالية</b>					
أدوات لا تحمل فائدة <sup>(1)</sup>	134,396	3,206,659	683,890	581,302	4,763,084
صكوك غير قابلة للتحويل	-	22,538	13,839	-	3,709,877
أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة	3,752	8,975	62,500	4,422,000	4,497,227
التزام عقد الإيجار التشغيلي	24,324	2,692	53,764	239,307	512,339
أدوات مالية مشتقة	-	-	-	10,760	10,760
<b>الإجمالي</b>	<b>162,472</b>	<b>3,240,864</b>	<b>813,993</b>	<b>5,253,369</b>	<b>13,493,287</b>
<b>31 ديسمبر 2018</b>					
<b>المطلوبات المالية</b>					
أدوات لا تحمل فائدة <sup>(1)</sup>	62,038	2,573,435	1,094,782	304,702	4,034,957
صكوك غير قابلة للتحويل	-	-	21,811	-	1,831,951
أدوات بمعدلات فائدة متذبذبة	4,154	11,858	342,500	4,484,500	5,243,012
التزام عقد الإيجار التشغيلي	56,164	7,608	35,423	223,045	529,897
أدوات مالية مشتقة	-	-	-	5,802	5,802
<b>الإجمالي</b>	<b>122,356</b>	<b>2,592,901</b>	<b>1,494,516</b>	<b>5,018,049</b>	<b>11,645,619</b>

(1) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

### 38 القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية

القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة (لكن الإفصاح عن القيمة العادلة مطلوب) باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

2018		2019	
القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم
1,839,285	1,831,951	1,989,274	1,832,969
-	-	1,887,555	1,831,521
<b>المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة</b>			
صكوك رقم 1 (إيضاح 18)			
صكوك رقم 2 (إيضاح 18)			

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل ضمن المستوى 1 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

### القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي تم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر

يتم قياس بعض الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يقدم الجدول التالي معلومات حول القيم العادلة لهذه الموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018:

المجموع ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 1 ألف درهم
<b>31 ديسمبر 2019</b>			
55,202	15,202	-	40,000
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم			
<b>31 ديسمبر 2018</b>			
54,152	15,202	-	38,950
41,964	41,964	-	-
96,116	57,166	-	38,950
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم صناديق			

لم تكن هناك تحويلات خلال السنة من المستوى 1 والمستوى 2. إن الحركة في الموجودات المالية المصنفة ضمن المستوى 3 هي استثمار إضافي بقيمة 2.451 ألف درهم، وخسارة القيمة العادلة المعترف بها في الدخل الشامل الآخر البالغ 481 ألف درهم والإستبعاد 43.935 ألف درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 39 المعلومات القطاعية 39.1 قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2019

الموحدة ألف درهم	حذوفات ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	إدارة الأصول		تطوير وإدارة العقارات		
			الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
4,800,475	-	1,624,175	364,563	-	318,043	2,493,694	إيرادات من عملاء خارجيين
618,633	-	-	333,351	-	47,531	237,751	مع مرور الوقت
1,728,773	-	-	-	1,728,773	-	-	في زمن محدد
-	(141,290)	140,580	710	-	-	-	التأجير
							ما بين القطاعات
7,147,881	(141,290)	1,764,755	698,624	1,728,773	365,574	2,731,445	<b>إجمالي الإيرادات</b> <sup>(1)</sup>
(4,212,746)	156,231	(1,532,702)	(572,357)	(215,499)	(215,761)	(1,832,658)	تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
(165,491)	-	-	-	(165,491)	-	-	مصاريف رسوم الخدمة
2,769,644	14,941	232,053	126,267	1,347,783	149,813	898,787	<b>إجمالي الربح</b>
(253,292)	-	(87,191)	(155,496)	(10,605)	-	-	استهلاك وإطفاء
(48,697)	-	4,835	46,827	(69,950)	-	(30,409)	مخصصات انخفاض القيمة/ شطب - صافي
(374,751)	-	-	-	(246,639)	-	(128,112)	خسارة القيمة العادلة على استثمارات عقارية، صافي
22,964	-	-	(50)	23,014	-	-	مكسب من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
23,856	-	-	-	23,856	-	-	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
388,384	-	-	-	-	-	388,384	مكسب من تبادل عقارات، صافي
143,749	(15,329)	9,751	-	-	-	149,327	المشطوبات إيرادات أخرى
2,671,857	(388)	159,448	17,548	1,067,459	149,813	1,277,977	ربح القطاع
(3,096)							حصة في ربح شركات زميلة
(109,522)							ومشاريع مشتركة
(103,978)							مصاريف بيع وتسويق
(363,830)							مخصصات، انخفاض في القيمة
(15,258)							وشطب - صافي
84,087							مصاريف عمومية وإدارية
(349,719)							استهلاك وإطفاء
114,638							إيرادات تمويل
							تكاليف تمويل
							إيرادات أخرى
1,925,179							<b>ربح السنة</b>

(1) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ 165,491 ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.

## 31 ديسمبر 2018

الموحدة ألف درهم	حذوفات ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	إدارة الأصول		تطوير وإدارة العقارات		
			الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
3,986,889	-	1,479,561	336,582	-	65,746	2,105,000	إيرادات من عملاء خارجيين مع مرور الوقت
548,072	-	-	278,760	-	15,000	254,312	في زمن محدد
1,751,572	-	-	-	1,751,572	-	-	التأجير
-	(182,621)	181,802	819	-	-	-	ما بين القطاعات
6,286,533	(182,621)	1,661,363	616,161	1,751,572	80,746	2,359,312	إجمالي الإيرادات <sup>(2)</sup>
(3,517,854)	190,325	(1,462,243)	(518,667)	(223,436)	(12,527)	(1,491,306)	تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
(136,992)	-	-	-	(136,992)	-	-	مصاريف رسوم الخدمة
2,631,687	7,704	199,120	97,494	1,391,144	68,219	868,006	إجمالي الربح
(216,507)	-	(75,014)	(134,074)	(7,419)	-	-	استهلاك وإطفاء
(56,917)	-	793	29,416	(87,126)	-	-	مخصصات انخفاض القيمة/ شطب - صافي خسارة القيمة العادلة على استثمارات عقارية، صافي
(671,046)	-	-	-	(671,046)	-	-	حصة في ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة، صافي
48,006	-	-	-	48,006	-	-	إيرادات أخرى
615,383	(9,820)	-	-	14,472	-	610,731	ربح القطاع
2,350,606	(2,116)	124,899	(7,164)	688,031	68,219	1,478,737	حصة في ربح شركات زميلة ومشاريع مشتركة، صافي
1,857							مصاريف بيع وتسويق
(85,440)							مخصصات، انخفاض في القيمة وشطب - صافي
6,869							مكسب من إستبعاد مشروع مشترك
30,319							مصاريف عمومية وإدارية
(358,183)							استهلاك وإطفاء
(13,635)							إيرادات تمويل
79,735							تكاليف تمويل
(309,749)							إيرادات أخرى
152,485							ربح السنة
1,854,864							

(2) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ 136.992 ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

### 39 المعلومات القطاعية (يتبع)

#### 39.1 قطاعات الأعمال (يتبع)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنققات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

المجموعة ألف درهم	حذوفات ألف درهم	غير موزعة ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	إدارة الأصول		تطوير وإدارة العقارات		
				الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
<b>كما في 1 ديسمبر 2019</b>								
41,266,723	(388)	1,873,084	2,436,838	2,678,107	18,189,259	2,875,988	13,213,835	الموجودات
(16,315,473)	-	(712,460)	(1,251,952)	(1,132,190)	(7,422,137)	(2,911,411)	(2,885,323)	المطلوبات
2,830,535	-	2,187	31,178	94,152	-	-	2,703,018	نققات رأسمالية
3,796,732	-	-	4,757	-	1,224,756	3,905	2,563,314	نققات المشاريع
<b>كما في 1 ديسمبر 2018</b>								
38,543,705	(2,116)	2,598,030	2,274,276	2,679,330	17,712,381	2,312,197	10,969,607	الموجودات
(14,307,875)	-	(537,290)	(1,218,468)	(1,086,522)	(7,116,630)	(2,472,839)	(1,876,126)	المطلوبات
2,584,447	-	8,739	683,953	341,610	49,822	-	1,500,323	نققات رأسمالية
3,418,939	-	-	3,710	-	898,331	-	2,516,898	نققات المشاريع

يتم إنشاء قطاعات التشغيل في المجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم كبير صانعي القرارات التشغيلية 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.

لأغراض الإدارة، في 31 ديسمبر 2019 و 2018، تم تنظيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات رئيسية، وهي تطوير وإدارة العقارات (تطوير وبيع وإدارة مشاريع تطويرية)، وإدارة الأصول (تأجير وإدارة العقارات بالتجزئة والتجارية والسكنية والفنادق والأنشطة الترفيهية) والأعمال الثانوية (بشكل رئيسي التعليم، المقاولات، إدارة الممتلكات والمرافق وعمليات التبريد). تمت إعادة تنظيم معلومات المقارنة لسنة 2018 لتتوافق مع عرض السنة الحالية.

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الإفصاح 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 أرباح 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 تخصيص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء موجودات الشركات والاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والاستثمار في الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر و"الأدوات 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 توزيع كافة المطلوبات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء مطلوبات الشركات و"الأدوات المالية المشتقة". يتم توزيع المطلوبات التي تكون القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها مسؤولة عنها بشكل مشترك بالتناسب مع موجودات كل قطاع.

#### 39.2 القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في منطقة جغرافية واحدة فقط وهي الإمارات العربية المتحدة.

#### 40 مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى المساهمات الاجتماعية البالغة قيمتها 36.000 ألف درهم (2018: 35.000 ألف درهم).

#### 41 معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية في بيان التدفقات النقدية الموحد:

2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	
-	<b>771,976</b>	إستبعاد مشروع مشترك (إيضاح 9)
-	<b>1,111,480</b>	إضافة إلى إستثمارات عقارية (إيضاح 8)
-	<b>507,601</b>	إضافة إلى قروض بنكية (إيضاح 9)
25,700	<b>13,665</b>	تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات 8, 6)
4,672	<b>205,635</b>	تحويل بين إستثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاحات 8, 13)

#### 42 تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغييرات في التزامات المجموعة الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كل من التغييرات النقدية وغير النقدية. إن المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية هي تلك التي تم تصنيف التدفقات النقدية لها، أو التدفقات النقدية المستقبلية، في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة كتدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

الرصيد في 31 ديسمبر 2019 ألف درهم	أخرى <sup>(9)</sup> ألف درهم	تعديلات القيمة المعادلة ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية <sup>(1)</sup> ألف درهم	الرصيد في 1 يناير 2019 ألف درهم	
<b>8,147,134</b>	<b>842,901</b>	-	<b>248,288</b>	<b>7,055,945</b>	قروض بنكية وصكوك <sup>(2)</sup>
<b>512,340</b>	<b>24,453</b>	-	<b>(42,011)</b>	<b>529,898</b>	إلتزامات عقود الإيجار
<b>90,659</b>	-	-	<b>(1,042)</b>	<b>91,701</b>	توزيعات أرباح دائنة
<b>10,760</b>	<b>(8,918)</b>	<b>105,021</b>	<b>(77,121)</b>	<b>(8,222)</b>	أدوات مالية مشتقة
<b>8,760,893</b>	<b>858,436</b>	<b>105,021</b>	<b>128,114</b>	<b>7,669,322</b>	

(1) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك المبلغ الصافي للعائدات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(2) تشمل القروض البنكية تحت بند "أخرى" مبلغ 507.601 ألف درهم تم الإستحواذ عليه كجزء من عملية الاستحواذ (إيضاح 9).

(3) تشمل تكاليف تمويل أخرى تم تكديدها.

#### 43 حقوق الملكية غير المسيطرة

يوضح الجدول أدناه تفاصيل حقوق الملكية غير المسيطرة للشركات التابعة غير المملوكة بالكامل للمجموعة:

اسم الشركة التابعة	مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة		الربح/(الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
		2019 (%)	2018 (%)	2019 ألف درهم	2018 ألف درهم	2019 ألف درهم	2018 ألف درهم
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	65.2	65.2	<b>(59,323)</b>	2,969	<b>71,866</b>	131,189
السعديات للتبريد ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	85	85	<b>404</b>	298	<b>41,804</b>	41,400
<b>المجموع</b>						<b>113,670</b>	172,589

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

#### 43 حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بالشركات التابعة للمجموعة التي لها حصص هامة غير مسيطرة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة.

	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. 2018 ألف درهم	السعديات للتبريد ذ.م.م. 2019 ألف درهم	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. 2019 ألف درهم	
الموجودات المطلوبات	281,194 (290,317)	741,738 (571,757)	<b>303,254</b> <b>(321,455)</b>	<b>947,705</b> <b>(859,764)</b>
صافي الموجودات	(9,123)	169,981	<b>(18,201)</b>	<b>87,941</b>
الإيرادات المصاريف	70,563 (68,578)	816,684 (808,153)	<b>74,001</b> <b>(71,304)</b>	<b>750,504</b> <b>(920,971)</b>
(خسارة)/ ربح السنة	1,985	8,531	<b>2,697</b>	<b>(170,467)</b>
صافي التدفقات الداخلة من الأنشطة التشغيلية	7,039	5,678	<b>33,694</b>	<b>111,392</b>
صافي التدفقات الخارجة من الأنشطة الإستثمارية	(11,329)	(7,803)	<b>(2,979)</b>	<b>(189,609)</b>

#### 44 اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 12 فبراير 2020.













**ALDAR.COM**

شركة الدار العقارية ش.م.ع.  
المقر الرئيسي لشركة الدار  
شاطئ الراحة  
أبوظبي  
هاتف: +971 2 810 5555