

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة «EPRA»

التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

الحوكمة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة «EPRA» كما في 31 ديسمبر 2022

تستعرض «الدار العقارية» (الدار أو «المجموعة») أدناه مؤشرات الأداء الرئيسية كما تحددها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA) («الرابطة») والتي تم حسابها وفقاً لتوصياتها، وقدمت المجموعة المقاييس التالية للعامين المنتهين في 31 ديسمبر 2022 و31 ديسمبر 2021:

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

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

ويذكر بأن مقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة الواردة أدناه تم حسابها بما يتسق مع المبادئ التوجيهية لأفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة. وتعتبر الدار عضواً في الرابطة الأوروبية للعقارات العامة منذ عام 2018، وهي تنشر الإفصاح وفقاً لممارسات الرابطة ضمن هذا التقرير للعامين المنتهين في 31 ديسمبر 2022 و31 ديسمبر 2021. وتعتبر الدار أول شركة عقارية في المنطقة تبنى أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للعقارات العامة.

ونستعرض في الصفحات التالية فئة المؤشرات التالية:

- «الأرباح وفق مقاييس الرابطة»: والتي تمثل الأرباح الأساسية المتكررة لشركة الدار للاستثمار - وحدة إدارة الأصول في المجموعة.
- «الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة» و«صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة»: ويشيران إلى الوضع والأداء المالي العام للمجموعة.
- «العائدات وفق مقاييس الرابطة»، و«معدل الشغور وفق مقاييس الرابطة»، و«نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة» وتظهر الأداء المالي للعقارات الاستثمارية - أحد القطاعات الفرعية في المجموعة.
- «نسبة المديونية إلى القيمة وفق مقاييس الرابطة»، وهو مقياس جديد لتقييم نسبة المديونية في حقوق ملكية المساهمين ضمن الشركات العقارية.

| ملايين الدراهم الإماراتية | 31 ديسمبر 2022 | 31 ديسمبر 2021 |
|--|----------------|----------------|
| الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة | 1,131 | 884 |
| - للسهم الواحد (درهم) | 0.14 | 0.11 |
| الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة | 2,561 | 2,078 |
| - للسهم الواحد (درهم) | 0.33 | 0.26 |
| صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة | 33,296 | 31,518 |
| - للسهم الواحد (درهم) | 4.23 | 4.01 |
| صافي الموجودات الملموسة وفقاً لمقاييس الرابطة | 32,939 | 31,225 |
| - للسهم الواحد (درهم) | 4.19 | 3.97 |
| صافي قيمة التخليص وفقاً لمقاييس الرابطة | 33,584 | 31,102 |
| - للسهم الواحد (درهم) | 4.27 | 3.96 |
| نسبة صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) | 7.9% | 7.9% |
| نسبة صافي العائد الأولي المرفوع وفقاً لمقاييس الرابطة | 8.0% | 8.2% |
| نسبة معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة | 7.3% | 9.9% |
| نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (بما يشمل تكاليف الشغور المباشرة) | 22.1% | 24.4% |
| نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (باستثناء نسب تكاليف الشغور المباشرة) | 20.8% | 23.1% |
| نسبة المديونية إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة | 13.2% | غير متوفر |

الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة

يمثل مقياس الأرباح المعدلة للرابطة أداء الأنشطة المتكررة في وحدة إدارة الأصول في المجموعة - الدار للاستثمار. ووصلت قيمة الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة في نهاية عام 2022 إلى 1,131 مليون درهم (0.14 درهم للسهم الواحد) مقارنة مع 884 مليون درهم (0.11 درهم للسهم الواحد) العام الماضي، وتعزى الزيادة إلى عمليات الاستحواذ، وزيادة نسب الإشغال، وتحسن أداء قطاعي الضيافة والتجزئة، بالإضافة إلى نمو أعمال قطاع التعليم.

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

وبلغت الأرباح المعدلة لشركة الدار وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة 2,561 مليون درهم (0.33 درهم للسهم الواحد) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (مقابل 2,078 مليون درهم، 0.26 درهم للسهم الواحد في 31 ديسمبر 2021).

| الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (000 درهم إماراتي) | 31 ديسمبر 2022 | 31 ديسمبر 2021 |
|--|----------------------|----------------|
| الأرباح وفقاً لبيان الدخل الذي يستند إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) | 2,944,464 | 2,315,601 |
| التعديلات اللازمة لاحتساب الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة، باستثناء: | | |
| (1) التغييرات في قيمة العقارات الاستثمارية، والمشاريع التطويرية المحتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى | 442,797 | 146,383 |
| (2) أرباح أو خسائر التخليص من عقارات استثمارية أو مشاريع تطويرية محتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى | 28,827 | 12,600 |
| (3) أرباح وخسائر مبيعات المشاريع التجارية بما يشمل مصروف انخفاض القيمة المتعلقة بالعقارات التجارية | 1,515,567 | 1,193,360 |
| (4) ضرائب الأرباح أو الخسائر المترتبة على عمليات التخليص | 9,732 | 99,469 |
| (5) السمعة السلبية / انخفاض قيمة السمعة | - | - |
| (6) تغييرات القيمة العادلة للأدوات المالية وتكاليف الإغلاق المرافقة | (5,364) | (20,597) |
| (7) تكاليف عمليات الاستحواذ في صفقات الأسهم وحقوق الملكية غير المسيطرة للمشاريع المشتركة | (27,218) | - |
| (8) الضريبة المؤجلة المتعلقة بالتعديلات وفقاً لمقاييس الرابطة | - | - |
| (9) التعديلات على البندين (1) و(8) أنفاً المتعلقين بالمشاريع المشتركة (ما لم تكن مشمولة مسبقاً بموجب التوحيد النسبي) | - | - |
| (10) حقوق الملكية غير المسيطرة بموجب ما تقدم | (151,367) | - |
| الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة | 1,131,490 | 884,386 |
| العدد الأساسي للأسهم | 7,862,629,603 | 7,862,629,603 |
| أرباح السهم الواحد وفقاً لمقاييس الرابطة | 0.14 | 0.11 |
| تعديلات خاصة للشركة | | |
| (أ) الأرباح من أعمال التطوير (بما يشمل مخصصات انخفاض قيمة أصول التطوير) | 1,429,015 | 1,193,360 |
| الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة | 2,560,505 | 2,077,746 |
| الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة للسهم الواحد | 0.33 | 0.26 |

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة «EPRA» (تتمة)

التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

الحوكمة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة

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

مقياس صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NRV):

يفترض بأن الكيانات لا تتبع الأصول مطلقاً ويهدف إلى تحديد القيمة اللازمة لإعادة بناء الكيان. بلغ صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 33,296 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2022 (4.23 درهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 5.6% عن العام الماضي.

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

يعكس القيمة العادلة للموجودات الملموسة والالتزامات في المجموعة عند التداول. ووصل صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار إلى 32,939 مليون درهم (4.19 درهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 5.5% عن العام الماضي.

صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NDV):

يمثل القيمة المقدمة للمساهمين بموجب سيناريو استبعاد، حيث يتم احتساب الضريبة المؤجلة، والأدوات المالية، وتعديلات أخرى وفق المدنى الأقصى للالتزامات. وبلغ صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 33,584 مليون درهم (4.27 درهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 8.0% عن العام الماضي.

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

| 31 ديسمبر 2021 | | 31 ديسمبر 2022 | | مقاييس صافي قيمة الأصول وفقاً للرابطة (000 درهم إماراتي) | |
|---|--|-------------------------------------|---|--|--------------------------|
| صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة | صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة | صافي قيمة التخلص وفق مقاييس الرابطة | صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة | صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة | صافي قيمة الأصول المخففة |
| 26,921,570 | 26,921,570 | 26,921,570 | 28,349,333 | 28,349,333 | 28,349,333 |
| - | - | - | - | - | - |
| 26,921,570 | 26,921,570 | 26,921,570 | 28,349,333 | 28,349,333 | 28,349,333 |
| - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - |
| 494,572 | 494,572 | 494,572 | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - |
| 4,143,404 | 4,143,404 | 4,143,404 | 5,171,938 | 5,171,938 | 5,171,938 |
| 31,559,546 | 31,559,546 | 31,559,546 | 33,521,271 | 33,521,271 | 33,521,271 |
| - | - | - | - | - | - |
| - | (13,651) | (13,651) | (17,812) | (207,045) | (207,045) |
| (28,073) | (28,073) | (28,073) | (17,812) | (17,812) | (17,812) |
| (107,287) | (107,287) | - | (114,786) | (114,786) | - |
| - | (185,908) | - | - | (242,346) | - |
| (322,205) | - | - | 195,105 | - | - |
| - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - |
| 31,101,981 | 31,224,627 | 31,517,822 | 33,583,778 | 32,939,282 | 33,296,414 |
| 7,862,629,603 | 7,862,629,603 | 7,862,629,603 | 7,862,629,603 | 7,862,629,603 | 7,862,629,603 |
| 3.96 | 3.97 | 4.01 | 4.27 | 4.19 | 4.23 |

حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الأمور المشمولة والمستثناة:

الأدوات الهجينة
صافي قيمة الأصول المخففة
تشمل:

إعادة تقييم العقار الاستثماري (في حال استخدام خيار التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي IAS 40)
إعادة تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء (في حال استخدام خيار التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي IAS 40)
إعادة تقييم باقي الاستثمارات غير المتداولة
إعادة تقييم إيجارات المستأجرين المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية

القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول المخففة باستثناء:

الضريبة المؤجلة المرتبطة بمكاسب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
القيمة العادلة للأدوات المالية
الشهرة نتيجة الضريبة المؤجلة
الشهرة كما في الميزانية العمومية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
الموجودات غير الملموسة كما في الميزانية العمومية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

تشمل:
القيمة العادلة للديون ذات أسعار الفائدة الثابتة
إعادة تقييم الموجودات غير الملموسة إلى القيمة العادلة
ضريبة نقل المشاريع العقارية

صافي قيمة الأصول المحدد الإجمالي للخصص المنخفضة صافي قيمة الأصول للسهم الواحد

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة «EPRA» (تتمة)

التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

الحوكمة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

صافي العائد الأولي (NIY) وصافي العائد الأولي 'المرفوع' وفقاً لمقاييس الرابطة

يقدم الجدول أدناه التعديلات اللازمة على صافي عائدات الدار لاحتساب العائدات وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة. وتشمل الحسابات قطاع العقارات الاستثمارية في الدار والذي يتضمن عقارات التجزئة والعقارات السكنية والتجارية واللوجستية. واستقر صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) عند نسبة 7.9%، وهي النسبة ذاتها المسجلة في العام الماضي. ويُعزى عدم التحسن مقارنة بعام 2021 إلى الاستحواذ على أصول جديدة في نهاية عام 2022، حيث لم يتم إشغال الأصول الجديدة بالحد المطلوب حتى نهاية العام، وستتحسن هذه النسبة خلال عام 2023.

أما صافي العائد الأولي المرفوع في الدار، والذي يحتسب انتهاء الإيجار المقترض لفترات الإيجار المجاني أو حوافز الإيجار الأخرى، فقد بلغ نسبة 8.0% منخفضاً من 8.2% في العام الماضي. ويُعزى ذلك للأسباب ذاتها المذكورة أعلاه.

| صافي العائد الأولي وصافي العائد الأولي 'المرفوع' وفقاً لمقاييس الرابطة (000 درهم إماراتي) | 31 ديسمبر 2022 | 31 ديسمبر 2021 |
|---|-------------------|----------------|
| العقارات الاستثمارية - المملوكة بالكامل | 23,933,024 | 18,025,935 |
| العقارات الاستثمارية - حصة من المشاريع المشتركة/ الصناديق | - | - |
| العقارات التجارية (بما يشمل حصة المشاريع المشتركة) | - | - |
| منقوصاً منها: المشاريع التطويرية | 1,182,437 | 1,408,257 |
| محفظه العقارات المكتملة | 22,750,587 | 16,617,678 |
| مخصص تكاليف المشتريين التقديرية | 511,888 | 373,898 |
| التقييم الإجمالي لمحفظه العقارات المكتملة | 23,262,475 | 16,991,576 |
| إيرادات التأجير النقدية المقررة سنوياً | 2,081,282 | 1,585,721 |
| المصروفات العقارية | 252,826 | 246,201 |
| صافي الإيرادات السنوية | 1,828,456 | 1,339,520 |
| مضافاً إليها: انقضاء الإيجار المقترض لفترات الإيجار المجانية أو حوافز التأجير الأخرى | 29,580 | 51,152 |
| صافي الإيجار السنوي المرفوع | 1,858,036 | 1,390,671 |
| صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) | 7.9% | 7.9% |
| صافي العائد الأولي 'المرفوع' | 8.0% | 8.2% |

معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة

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

| معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة (000 درهم إماراتي) | 31 ديسمبر 2022 | 31 ديسمبر 2021 |
|---|----------------|----------------|
| قيمة الإيجار المقدرة للمساحة المتاحة للإيجار (000 درهم) | A | 174,283 |
| قيمة الإيجار المقدرة لكامل المحفظه (000 درهم) | B | 1,882,202 |
| معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة | A/B | 7.3% |

انخفض معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة عبر محفظه العقارات الاستثمارية - بما فيها السكنية والتجزئة والمكاتب التجارية واللوجستية - من 9.9% إلى 7.3% مقارنة مع العام 2021، ويُعزى هذا الانخفاض إلى الزيادة الكبيرة في معدلات الإشغال.

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة

تستند نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار على قطاع العقارات الاستثمارية حصراً، والذي يشمل أصول التجزئة والأصول السكنية والتجارية واللوجستية. وقد انخفضت نسب التكلفة في الشركة بسبب تحسن الكفاءة التشغيلية.

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (000 درهم إماراتي)

تتضمن:

المصروفات الإدارية/التشغيلية في قائمة الدخل المعدّة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد

التقارير المالية (IFRS)

صافي تكاليف رسوم الخدمة

رسوم الإدارة منقوصاً منها الربح الفعلي / المقدّر

أي دخل / رسوم تشغيل أخرى تهدف إلى تغطية المصروفات العامة منقوصاً منها أي

أرباح ذات صلة

حصة مصروفات المشاريع المشتركة

باستثناء (إذا كانت جزءاً مما سبق):

إهلاك العقارات الاستثمارية

تكاليف استئجار الأرض

تكاليف رسوم الخدمة المستردة من خلال الإيجارات دون أن يتم تحرير فواتير منفصلة بها

تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

(متضمنة تكاليف الشفور المباشرة)

تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

(باستثناء تكاليف الشفور المباشرة)

إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي - وفقاً

للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)

منقوصاً منها: تكاليف رسوم الخدمة من إجمالي إيرادات الإيجار

مضافاً إليها: حصة المشاريع المشتركة (إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة

استئجار الأراضي)

إجمالي إيرادات الإيجار

نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

(متضمنة تكاليف الشفور المباشرة)

نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة

(باستثناء تكاليف الشفور المباشرة)

31 ديسمبر 2022

413,004

-

-

-

-

-

-

-

-

413,004

412,447

A

21,841

23,832

391,163

388,615

B

1,690,043

1,865,909

C

-

-

-

1,690,043

1,865,909

C

24.4%

22.1%

A/C

23.1%

20.8%

B/C

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة «EPRA» (تتمة)

التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

الحوكمة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

نسبة المديونية إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة

تعد نسبة المديونية إلى القيمة من مؤشرات الأداء الرئيسية المستخدمة على نطاق واسع في تقارير الشركات، وتهدف إلى تقييم نسبة المديونية في حقوق ملكية المساهمين ضمن الشركات العقارية. ولتحقيق هذه النتيجة، توفر نسبة المديونية إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS). وفيما يلي جدول موجز يوضح نسبة المديونية إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة.

| 31 ديسمبر 2022 | | | نسبة المديونية إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة (000 درهم إماراتي) |
|------------------|---------------------------|--------------|--|
| المجموعة | حقوق الملكية غير المسيطرة | النسبة مجمعة | |
| تتضمن: | | | |
| 6,613,642 | 689,902 | 5,923,740 | القروض من المؤسسات المالية والأوراق التجارية |
| 1,815,647 | 215,535 | 1,600,112 | الأدوات الهجينة (بما فيها الأدوات القابلة للتحويل، والأسهم الممتازة، والديون، والخيارات، والأدوات الدائمة) |
| 3,681,916 | 437,080 | 3,244,836 | قروض السندات |
| - | - | - | مشتقات العملات الأجنبية (العقود المستقبلية، والمقايضات، والخيارات، والعقود الآجلة) |
| 7,704,779 | 942,114 | 6,762,665 | صافي الذمم الدائنة |
| - | - | - | العقارات المشغولة من قبل المالك (الدين) |
| - | - | - | الحسابات الجارية (خاصة حقوق الملكية) |
| باستثناء: | | | |
| 12,548,108 | 361,904 | 12,186,204 | النقد وما يعادله* |
| 7,267,876 | 1,922,727 | 5,345,149 | صافي الدين A |
| تشمل: | | | |
| 5,606,522 | 60,880 | 5,545,642 | العقارات المشغولة من قبل المالك |
| 23,933,024 | 3,359,301 | 20,573,723 | الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة |
| 14,684,790 | 976,074 | 13,708,716 | العقارات المحتفظ بها للبيع |
| - | - | - | العقارات قيد التطوير |
| 242,346 | 29,992 | 212,354 | الأصول غير الملموسة |
| - | - | - | صافي الذمم المدتية |
| 570,085 | 96,785 | 473,300 | الأصول المالية |
| 45,036,767 | 4,523,032 | 40,513,735 | القيمة الإجمالية للعقار B |
| (A/B) | %16.1 | %13.2 | نسبة المديونية إلى القيمة |

* يتضمن النقد وما يعادله كامل النقد والأرصدة لدى البنوك.