

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 1 معلومات عامة

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

إن المقر الثابت للشركة هو في دولة الإمارات العربية المتحدة وعنوانها المسجل هو ص.ب. 51133، أبوظبي. إن الأسهم العادية للشركة مدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

إن الشركة القابضة للمجموعة هي شركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع. («الشركة الأم») المدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وتأجير، وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في إنشاء وإدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف.

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

##### 1/2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات والتفسيرات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي أصبحت سارية المفعول للقرات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة باستثناء ما هو مبين أدناه. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل مصدر والذي لم يحن موعد تطبيقه بعد.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 «إندماج الأعمال» للمرة الأولى في السنة الحالية. تهدف التعديلات إلى تحديث المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 بحيث يشير إلى الإطار المفاهيمي لسنة 2018 بدلاً من إطار سنة 1989. كما أنها تضيف إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 متطلبات، بالنسبة للالتزامات التي تقع في نطاق المعيار المحاسبي الدولي رقم 37، المخصصات، المطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة، أن يقوم المستحوذ بتطبيق المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 لتحديد ما إذا كان هناك التزام حالي في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستكون ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 21، يقوم المستحوذ بتطبيق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي ينشأ عنه التزام بدفع الضريبة قد حدث بتاريخ الاستحواذ.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ممتلكات وألات ومعدات - العائدات قبل الاستخدام المقصود

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ممتلكات وألات ومعدات للمرة الأولى في السنة الحالية. تمنع التعديلات أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات أي عائدات من بيع الأصناف المنتجة أثناء إحضار ذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة له ليكون قادراً على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. وبالتالي، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود والتكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. تقوم المنشأة بقياس تكلفة هذه البنود وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 2 المخزون.

توضح التعديلات أيضاً معنى «اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل صحيح». حالياً، يحدد المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ذلك كتقييم ما إذا كان الأداء التقني والمادي للأصل يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات، أو تأجيرها للآخرين، أو لأغراض إدارية.

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

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37 للمرة الأولى في السنة الحالية. تحدد التعديلات أن تكلفة الوفاء بالعقد تشمل التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد. تتكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (على سبيل المثال العمالة والمواد المباشرة) وتخصيص التكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقود (على سبيل المثال تخصيص مصاريف الاستهلاك لبند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

دورة التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية 2018-2020

### 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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 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 التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

#### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

### 2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

#### 1/2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع)

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات المدرجة في دورة التحسينات السنوية على المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية 2018-2020 للمرة الأولى في السنة الحالية، تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير:

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة

يوفر التعديل إعفاءً إضافياً للشركة التابعة التي تصبح مطبقة لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بحاسبة فروق التحويل المتراكمة. نتيجة لهذا التعديل، يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإعفاء في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: د 16 (أ)، أن تختار الآن أيضاً قياس فروق التحويل المتراكمة لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة المدرجة التي سيتم إدراجها في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم، على أساس تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية للتقارير المالية، إذا لم يتم إجراء تعديلات على إجراءات التوحيد وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت الشركة الأم من خلالها على الشركة التابعة. يتوفر خيار مماثل للشركة الزميلة أو المشروع المشترك الذي يستخدم الإعفاء في المعيار الدولي للتقارير المالية 1: د 16 (أ).

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية

يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار «10 في المائة» لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي، فإن المنشأة تشمل فقط الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل أي من المنشأة أو المقرض نيابة عن الآخر.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

يزيل التعديل الرسم التوضيحي لتسديد التحسينات المستأجرة.

#### المعيار المحاسبي الدولي رقم 41 الزراعة

يلغي التعديل متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 41 للمنشآت لاستبعاد التدفقات النقدية للضرائب عند قياس القيمة العادلة. يعمل هذا على مواعمة قياس القيمة العادلة في المعيار المحاسبي الدولي رقم 41 مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 قياس القيمة العادلة لاستخدام التدفقات النقدية المتوافقة داخلياً ومعدلات الخصم وتمكين المُعدِّين من تحديد ما إذا كانوا سيستخدمون التدفقات النقدية ومعدلات الخصم قبل خصم الضرائب أو ما بعد الضريبة ومعدلات الخصم لأنسب قياس للقيمة العادلة.

### 2/2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر

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

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة	يسري تطبيقها للفترة السنوية التي تبدأ من أو بعد
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 (بما في ذلك تعديلات يونيو 2020 وديسمبر 2021 على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 عقود التأمين) تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 - بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركات الزميلة أو المشاريع المشتركة تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 - تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة	1 يناير 2023
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 وبيان الممارسة رقم 2 المتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 - تعريف التقديرات المحاسبية	لم يتم بعد تحديد تاريخ التطبيق
تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 12 المتعلق بالضرائب المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناتجة من معاملة واحدة	1 يناير 2023

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية

#### 1/3 أساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية وأحكام القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021.

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

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

#### 1/3 أساس التحضير (يتبع)

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

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

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

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات (الدريم) باعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أُشير إلى غير ذلك. تم إدراج العمليات الأجنبية وفقاً للسياسات الموضحة في الإيضاح 1.4/3.

### 2/3 مبدأ الاستمرارية

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

### 3/3 أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة (شركاتها التابعة) حتى 31 ديسمبر. تتحقق السيطرة عندما تكون الشركة:

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

تقوم الشركة بإعادة تقييم فيما إذا كان لديها سيطرة على الجهة المستثمر بها أم لا في حال أشارت الوقائع والظروف إلى وجود تغييرات 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 صفقات 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 المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر الموحد من التاريخ الذي تحصل فيه الشركة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه الشركة السيطرة على الشركة التابعة.

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.

## 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 التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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

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

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائدةً إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة. إن مجموع الدخل الشامل للشركات التابعة يكون عائداً إلى مالكي الشركة وإلى حقوق الملكية غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك رصيد عجز في حقوق الملكية غير المسيطرة.

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

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

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		النشاط الأساسي
	2022	2021	
<b>شركات تابعة عاملة</b>			
الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	100%	100%	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراسي الدار ذ.م.م.	100%	100%	إدارة وتشغيل المرافئ والنوادي الرياضية والآلات البحرية
بروفيس ريل استيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	تأجير وإدارة العقارات
بروفيس ريل استيت بروكرز ذ.م.م.	100%	100%	الوساطة العقارية
ياس لينكس ذ.م.م.	100%	100%	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الفولف
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	65,2%	65,2%	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م.	100%	88,1%	استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	100%	88,1%	شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة
خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	إدارة وتأجير العقارات
قرية السعديات السكنية ذ.م.م.	100%	100%	قرية سكنية
الدار صكوك ليمتد (رقم 1)	100%	100%	شركة تمويل
الدار صكوك ليمتد (رقم 2)	100%	100%	شركة تمويل
الدار صكوك ليمتد (رقم 3)	100%	100%	شركة تمويل
كلاود سبيسر - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
الدار لايف ستايل - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	خدمات الضيافة
إيسترن مانجروفيس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	إدارة وتشغيل المراسي
مرسى البطين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	إدارة وتشغيل المراسي
إفانسد لخدمات العقارات- شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	خدمات العقارات
الدار للإستثمارات ليمتد	100%	100%	شركة قابضة
باسيفيك اونرز اسوسيايشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م.	100%	100%	إدارة العقارات
الدار للمشاريع الدولية القابضة ار اس سي المحدودة	100%	100%	شركة مقيدة

### 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

### الحكومة

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 التغييرات في حقوق لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## الحكومة

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

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		النشاط الأساسي
	2021	2022	
الدار للمشاريع ذ.م.م.	100%	100%	خدمات إدارة المشاريع
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)	59,9%	59,9%	تطوير العقارات
تساريج للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	استشارات تطوير
الدار لإدارة الاستثمارات ذ.م.م.	100%	100%	إدارة الأصول
أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.	100%	100%	خدمات إدارة المشاريع
الدار لوجيستيك - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
ذا جيتواي للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	استشارات تطوير
السيخ لإدارة العقارات ذ.م.م.	91,4%	91,4%	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيخ سديرة للعقارات ذ.م.م.	91,4%	91,4%	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات
<b>شركات تابعة تم تأسيسها أو الإستحواذ عليها خلال السنة</b>			
شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م.	-	100%	إدارة المرافق
شركة سبارك للخدمات الأمنية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	-	100%	الحلول الأمنية
شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.	-	100%	الحلول الأمنية
شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م.	-	100%	استشاري المباني الخضراء، خدمات كفاءة الطاقة في المباني
ساغا الدولية لخدمات إدارة رابطة الملاك ذ.م.م.	-	100%	خدمات إدارة العقارات
ساغا أو أي مركز دبي للسلع المتعددة	-	100%	خدمات إدارة العقارات
مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م.	-	100%	تقديم خدمات تعليمية
توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م.	-	70%	خدمات تأجير وإدارة العقارات
مركز أبوظبي للأعمال شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	-	70%	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار للوجستية القابضة المحدودة	-	100%	شركة قابضة
الدار هانسيل أس بي في ريستركتد ليمتد	-	51%	شركة ذات نطاق مقيد
كونفلوينس بارتنرز (هتش كيو) ريستركتد ليمتد المحدودة	-	100%	شركة ذات أغراض خاصة
المارية العقارية القابضة المحدودة	-	60%	عقارات قابضة
منتجع وسبا ديل تري هيلتون جزيرة المرجان ذ.م.م.	-	100%	خدمات الضيافة
فندق جزيرة الدار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	-	100%	خدمات الضيافة
منتجعات باب ذ.م.م.	-	100%	خدمات الضيافة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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 لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

#### إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة

#### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

##### 4/3 اندماج الأعمال

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

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

- يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات الضريبة المؤجلة والموجودات أو المطلوبات المتعلقة بترتيبات مزايا الموظفين وقياسها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 12 ضريبة الدخل والمعيار المحاسبي الدولي رقم 19 منافع الموظفين على التوالي؛
- يتم قياس المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية المائدة إلى ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها أو ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2 بتاريخ الاستحواذ (انظر أدناه)؛ و
- يتم قياس الموجودات (أو مجموعات الاستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة وفقاً لذلك المعيار.

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

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

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

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

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

#### 5/3 الشهرة

يتم الاعتراف وقياس الشهرة مبدئيًا بالتكلفة التي تمثل الفائض لإجمالي البديل المحول، قيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصّة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت) على صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة (كما هو مبين أعلاه). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذة تتجاوز إجمالي البديل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت قد حدثت بشكل صحيح جميع الموجودات المستحوذة وجميع الالتزامات المتحملة ومراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها بتاريخ الاستحواذ. بعد إعادة التقييم، إذا تجاوز صافي مبالغ تاريخ الاستحواذ للموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة المستحوذة إجمالي البديل المحول، وقيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصّة المستحوذ المحتفظ بها سابقاً في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت)، يتم الاعتراف بالفائض كمكسب على صفقة الشراء مباشرة في الربح أو الخسارة.

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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 5/3 الشهرة (يتبع)

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

#### 6/3 استثمار 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 تتشارك السيطرة. إن البدلات التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

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

يعكس الربح او الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر بها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم إدراج أي تغير مباشرةً في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تقوم المجموعة 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 المستثمر بها إلى مدى حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها.

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

عندما تزيد حصة المجموعة في خسائر شركة زميلة أو مشروع مشترك عن حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (التي تتضمن حقوقاً طويلة الأجل وتشكل بالجوهر جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك)، يتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يكون فيه للمجموعة التزامات قانونية أو استدلاية أو أجرت دفعات بالتباية عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

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

يتم تطبيق متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بأي خسارة لانخفاض القيمة فيما يتعلق باستثمار المجموعة في شركة زميلة أو مشروع مشترك، عندما يكون ذلك ضرورياً. يتم اختبار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 كأصل فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن تحصيله له (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة معترف بها لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحويل للاستثمار لاحقاً.

تتوقف المجموعة عن استخدام طريقة حقوق الملكية من التاريخ الذي توقف فيه الاستثمار عن كونه شركة زميلة أو مشروع مشترك. عندما تحتفظ المجموعة بحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك السابق وكانت الحصة المستبقاة هي أصل مالي، تقوم المجموعة بقياس الحصة المستبقاة بالقيمة العادلة في ذلك التاريخ ويتم اعتبار القيمة العادلة كقيمتها العادلة عند الاعتراف الأولي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. إن الفرق بين المبلغ المدرج للشركة الزميلة أو المشروع المشترك بتاريخ التوقف عن استخدام طريقة حقوق الملكية والقيمة العادلة لأية حصة مستبقاة وأية تحصيلات من استبعاد حصة جزئية في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم إضافته عند تحديد الربح أو الخسارة من استبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. بالإضافة لذلك، تقوم المجموعة باحتساب كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك على نفس الأساس الذي قد يكون لازماً فيما إذا قد تم استبعاد تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك مباشرة من الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة. بناءً على ذلك، في حال كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر من قبل تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك في الربح أو الخسارة من استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة، فإن المجموعة تقوم بإعادة تصنيف الربح أو الخسارة من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة (كتعديل لإعادة التصنيف) عندما يتم إستبعاد الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

### الحكومة

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 لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 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

#### الحكومة

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

**3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)**  
**6/3 استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)**  
 عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصة ملكيتها في شركة زميلة أو مشروع مشترك ولكنها تستمر في استخدام طريقة حقوق الملكية، فإن المجموعة تقوم بإعادة التصنيف إلى الربح أو الخسارة الحصة من الربح أو الخسارة التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر المتعلقة بذلك الانخفاض في حصة الملكية فيما لو كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع شركة زميلة أو مشروع مشترك لدى المجموعة، فإن الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات مع الشركة الزميلة أو المشروع المشترك يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق الحصة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك غير المرتبطة بالمجموعة.

**7/3 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 بالاعتراف فيما يتعلق بحصتها في العملية المشتركة:

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

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

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

#### 8/3 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

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

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

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

- توقع تسويته ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية
- الاحتفاظ به لهدف رئيسي وهو المتاجرة
- وجوب تسويته خلال فترة اثني عشر شهراً بعد فترة التقارير المالية، أو
- عدم وجود حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة التقارير المالية
- لا تؤثر شروط الالتزام التي يمكن أن تؤدي، بناءً على إختيار الطرف المقابل، إلى تسويته بإصدار أدوات حقوق ملكية على تصنيفها.

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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

##### 9/3 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

يتم قياس الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة من خلال صفقة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم تلبية هذا الشرط فقط عندما يكون البيع محتملاً بشكل عالي ويكون الأصل غير المتداول (ومجموعات الاستبعاد) متوفراً للبيع الفوري في شكله الحالي. ينبغي أن تكون الإدارة ملتزمة بالبيع الذي يتوقع أن يكون مؤهلاً للاعتراف به كبيع كامل خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

عندما تكون المجموعة ملتزمة بخطة بيع تتضمن خسارة للسيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف جميع موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه، بغض النظر عن فيما إذا كانت المجموعة سوف تحتفظ بحقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة التابعة السابقة بعد البيع. عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد لاستثمار في شركة زميلة أو جزء من استثمار في شركة زميلة، فإنه يتم تصنيف الاستثمار أو جزء من الاستثمار في الشركة الزميلة، الذي سيتم استبعاده كمحتفظ به للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه. تتوقف المجموعة بعد ذلك عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به للبيع. يتم الاستمرار في احتساب أي جزء محتفظ به لاستثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه كمحتفظ به للبيع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

##### 10/3 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل المشتقات والموجودات غير المالية مثل الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين مساهمي السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام، أو
- في ظل غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الإلتزام.

يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق منفعة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الإلتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم المشاركون في السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الإلتزام، بافتراض تصرف المشاركين في السوق فيما يصب في أفضل مصالحهم الاقتصادية.

يأخذ قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي في الاعتبار قدرة المشارك في السوق على توليد فوائد اقتصادية باستخدام الأصل في أعلى وأفضل استخدام له أو عن طريق بيعه إلى مشارك آخر في السوق يستخدم الأصل في أعلى وأفضل استخدام له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم مناسبة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وتعظيم استخدام المدخلات القابلة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير القابلة للملاحظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية الموحدة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة، والتي تم تقديم وصف عنها كما يلي، بناءً على أدنى مستويات المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - الأسعار السوقية (غير المعدلة) السائدة في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2 - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة القابلة للملاحظة، سواءً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3 - طرق تقييم تكون فيها أدنى مستويات المدخلات المؤثرة بشكل جوهري على قياس القيم العادلة غير قابلة للملاحظة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية الموحدة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد إذا كانت التحويلات قد تم تنفيذها بين المستويات في التسلسل الهرمي، من خلال إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أقل مستوى للمدخلات التي تكون جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

تقوم إدارة المجموعة بتحديد السياسات والإجراءات لكل من قياس القيمة العادلة المتكرر، مثل الاستثمارات العقارية والموجودات المالية غير المسعرة، والقياسات غير المتكررة، مثل الموجودات المحتفظ بها للبيع في العمليات المتوقعة.

يشارك المقيمون الخارجيون في تقييم الأصول الهامة. يتم تحديد مشاركة المقيمين الخارجيين سنويًا من قبل الإدارة. تشمل معايير الاختيار معرفة السوق والسمعة والاستقلالية وما إذا كان يتم الحفاظ على المعايير المهنية.

### 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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 10/3 قياس القيمة العادلة (يتبع)

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي يتطلب إعادة قياسها أو إعادة تقييمها وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. بالنسبة لهذا التحليل، تتحقق الإدارة من المدخلات الرئيسية المطبقة في التقييم الأخير من خلال الموافقة على المعلومات الواردة في حساب التقييم للعقود والمستندات الأخرى ذات الصلة.

تقوم الإدارة كذلك بمقارنة التغيير في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغيير معقولاً أم لا.

#### 11/3 الاعتراف بالإيراد

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

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجر
- إيرادات الضيافة
- إيرادات من الأعمال الترفيهية
- إيرادات من عقود المقاولات
- إيرادات الرسوم من المدارس
- أتعاب إدارية

#### إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

تقوم المجموعة ببناء وبيع العقارات السكنية بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام هذه العقود قبل البدء في إنشاء العقارات السكنية.

تقوم المجموعة بالاعتراف 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	بالاعتراف 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 الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

بموجب شروط العقود في دولة الإمارات العربية المتحدة، يتم تقييد المجموعة تعاقدًا من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. وبالتالي، يتم الاعتراف بإيرادات إنشاء العقارات السكنية في دولة الإمارات العربية المتحدة مع مرور الوقت باستخدام طريقة التكلفة إلى التكلفة، أي بناءً على نسبة تكاليف العقد المتكبدة للأعمال المنجزة حتى تاريخه مقارنةً بإجمالي تكاليف العقد المقدرة. تعتبر المجموعة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء هذه بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. فيما يتعلق بعقود المجموعة لتطوير العقارات السكنية في مصر، قامت المجموعة بتقييم أن معايير تسجيل الإيرادات مع مرور الوقت لم يتم الوفاء بها وأن تحويل السيطرة لا يحدث إلا في وقت تسليم الوحدات المكتملة للعملاء، وبالتالي يتم الاعتراف بالإيراد في الوقت الذي يتم فيه الوفاء بالتزام الأداء.

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

محالات 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

### الحكومة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركة

تقرير مجلس الإدارة

### البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغييرات في حقوق ملكية

الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 11/3 الاعتراف بالإيراد (بشع)

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

تستلم المجموعة دفعات مقدمة وأقساط من بعض العملاء في ولاية قضائية معينة، قبل تحويل السيطرة على الوحدات المتعاقد عليها للعملاء كما هو متفق عليه في العقد، وبناءً على ذلك هناك عنصر تمويل هام في تلك العقود، مع الأخذ في الاعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وتحويل السيطرة للعميل، وسعر الفائدة السائد في السوق. يتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود باستخدام معدل الفائدة الضمني في العقد، وتستخدم المجموعة السعر الذي كان من الممكن استخدامه في حالة وجود عقد تمويل منفصل بين المجموعة والعميل في بداية العقد، والذي عادة ما يكون مساوياً لسعر الفائدة السائد عند إبرام العقد. تستخدم المجموعة استثناء التطبيق العملي للمدفوعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء. وهذا يعني أن المبلغ الذي يتم تحصيله من العملاء لن يتم تعديله ليعكس تأثير عنصر التمويل الهام إذا كانت الفترة بين تحويل السيطرة على الوحدات والخدمة والسداد هي أقل من سنة.

#### إيرادات أتعاب الإدارة

تقوم المجموعة بإدارة إنشاء العقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم الاعتراف بإيرادات أتعاب الإدارة مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيرادات على أساس جهد المنشأة للوفاء بالتزام الأداء. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هي مقياس مناسب للتقدم المحرز نحو الوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. عندما لا يمكن تقدير النتيجة بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البذل من العملاء الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه بموجب التعاقد مع عميل بمبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة أداء المجموعة المكتمل للعميل حتى تاريخه ويستنتي المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى.

#### تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

بالنسبة للإستثمارات العقارية المحتفظ بها أساساً لتحقيق دخل الإيجار، تدخل المجموعة كمؤجر في اتفاقيات إيجار تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. تتضمن بعض اتفاقيات الإيجار خدمات معينة مقدمة للمستأجرين (أي العملاء) بما في ذلك خدمات المنطقة المشتركة (مثل الأمن، التنظيف، الصيانة، المرافق، الصحة والسلامة) بالإضافة إلى خدمات الدعم الأخرى (على سبيل المثال، خدمة العملاء والإدارة) يشمل البذل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من دخل الإيجار وإسترداد بعض المصاريف المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار ويتم إصدار فواتير منفصلة بها.

قامت المجموعة بتحديد أن هذه الخدمات تشكل مكونات غير إيجارية مميزة (يتم تحويلها بشكل منفصل عن استخدام حق الموجودات ذات العلاقة) وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. تسلط عقود المجموعة الضوء بشكل خاص على السعر المستقل لهذه الخدمات.

فيما يتعلق بمكون الإيرادات، تمثل هذه الخدمات سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم الوفاء بها بشكل فردي مع مرور الوقت لأن المستأجرين يستلمون ويستهلكون في نفس الوقت المنافع التي تقدمها المجموعة. تطبق المجموعة الطريقة الزمنية لقياس التقدم المحرز.

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها تعاقبياً. تقوم المجموعة بترتيب مع الأطراف الأخرى لتقديم بعض هذه الخدمات لمستأجريها. استنتجت المجموعة إلى أنها تعمل كمورد رئيسي فيما يتعلق بهذه الخدمات حيث أنها تسيطر على الخدمات المحددة قبل تحويلها إلى العميل. وبالتالي، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات على أساس إجمالي.

#### إيرادات الضيافة

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

#### إيرادات من الأعمال الترفيهية

تتكون الإيرادات من أعمال الترفيه من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في المراسي وملاعب الجولف، ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

#### إيرادات من خدمات التعليم

يتم الاعتراف برسوم التسجيل كإيرادات عند استلامها. يتم الاعتراف بإيرادات الرسوم الدراسية خلال فترة الدراسة. يتم تسجيل الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.

### 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 التغييرات في حقوق ملكية

الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

#### 11/3 الاعتراف بالإيراد (يتبع)

#### إيرادات من عقود مقاولات

تقوم المجموعة ببناء عقارات بموجب عقود طويلة الأجل مع العملاء. يتم إبرام مثل هذه العقود قبل بدء أعمال البناء. بموجب شروط العقود، تكون المجموعة مقيدة تعاقديًا من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. لذلك يتم الاعتراف بالإيرادات من الإنشاءات مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيراد على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبة عن عقود الإنشاءات الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم المحرز للوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

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

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

#### تكاليف العقود

تشمل تكاليف العقود على جميع التكاليف المباشرة للعمالة والمواد واستهلاك الممتلكات والآلات والمعدات (حيثما ينطبق ذلك) وتكاليف الأعمال المتعاقد عليها من الباطن، بالإضافة إلى جزء مناسب من مصاريف البناء العامة والمصاريف العمومية والإدارية للسنة المخصصة لعقود البناء قيد التنفيذ خلال السنة بمعدل ثابت لقيمة العمل المنجز على كل عقد. يتم تحميل أي قيد استرداد في نهاية السنة المالية، إلى الربح أو الخسارة كمصاريف عامة غير موزعة.

#### موجودات ومطلوبات العقود

قامت المجموعة بتحديد أن موجودات ومطلوبات العقود يجب الاعتراف بها على مستوى التزام الأداء وليس على مستوى العقد. ويجب عرض كل من موجودات ومطلوبات العقود بشكل منفصل في البيانات المالية الموحدة. تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها ومطلوباتها التعاقدية كمتداولة وغير متداولة بناءً على توقيت ونمط تدفق المنافع الاقتصادية.

#### 12/3 عقود الإيجار

#### المجموعة كمتأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الأصل والتزامات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المحددة كعقود إيجار مدتها 12 شهرًا أو أقل) وعقود الإيجار الأصول منخفضة القيمة (مثل الأجهزة اللوحية وأجهزة الكمبيوتر الشخصية، والبنود الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار كمصرفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منظم آخر أكثر تمثيلًا للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

يتم قياس التزام عقود الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، بعد خصمها باستخدام السعر الضمني في عقد الإيجار. إذا تعذر تحديد هذا المعدل بسهولة، فإن المجموعة تستخدم سعر الإقتراض الإضافي. يستند معدل الاقتراض الإضافي على المدة والعملة وتاريخ بدء عقد الإيجار ويتم تحديده بناءً على سلسلة من المدخلات بما في ذلك: المعدل الخالي من المخاطر على أساس معدلات السندات الحكومية؛ تعديل المخاطر الخاصة بكل دولة؛ تعديل مخاطر الائتمان على أساس عوائد السندات؛ وتعديل خاص بالمنشأة عندما يختلف بيان مخاطر الشركة التي تدخل في عقد الإيجار عن تلك الخاصة بالمجموعة ولا يستفيد عقد الإيجار من ضمان من المجموعة.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

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

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 12/3 عقود الإيجار (يتبع)

يتم قياس التزامات عقود الإيجار لاحقًا من خلال زيادة القيمة المدرجة لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال تخفيض القيمة المدرجة لتعكس مدفوعات الإيجار التي تم إجراؤها.

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لحق 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 التزام التأجير من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل.
- تغيرت مدفوعات الإيجار نتيجة التغييرات في المؤشر أو المعدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام الإيجار من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار نتيجة التغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام سعر الخصم المعدل).
- تم تعديل عقد الإيجار ولم يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل بتاريخ التعديل الفعلي.

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

يشمل حق استخدام الموجودات على القياس الأولي للالتزامات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصًا أي حوافز تأجير مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصًا للإستهلاك المتراكم وخسائر 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 وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37. يتم إدراج التكاليف في حق استخدام الأصل ذي الصلة، إلى الحد الذي تتعلق بتكاليف حق استخدام الأصل ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج البضائع.

بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج القيمة العادلة على حق استخدام الموجودات التي تليها تعريف الاستثمارات العقارية، بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفاءه على مدى فترة عقد الإيجار. يتم إستهلاك حق استخدام الأصل على مدى فترة مدة الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة أيهما أقصر. إذا كان عقد الإيجار ينقل ملكية الأصل الأساسي أو أن تكلفة حق الاستخدام، تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، فإن قيمة حق الاستخدام ذات الصلة يتم إستهلاكها على مدى العمر الإنتاجي للأصل ذات العلاقة. يبدأ الإستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض حق استخدام الأصل مع الأصل ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد، تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان حق استخدام الأصل قد انخفضت قيمته ويتم إحساب 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 الإعراف بالمدفوعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي إلى هذه المدفوعات ويتم إدراجها في بند «مصاريف أخرى» في الربح أو الخسارة.

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

يتم تحديد السعر النسبي المستقل للمكونات الإيجارية وغير الإيجارية على أساس السعر الذي سيقوم المؤجر، أو مورد مماثل، بتحميله لشركة مقابل هذا المكون أو مكون مماثل، بشكل منفصل. إذا كان السعر المستقل الملحوظ غير متاح بسهولة، تقوم المجموعة بتقدير السعر المستقل، مع زيادة استخدام المعلومات القابلة للملاحظة.

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

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

### المجموعة كمؤجر

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

## 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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 12/3 عقود الإيجار (تبع) إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تقوم بتحويل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الإستثمارات العقارية من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع شروط إيجار تتجاوز 12 شهراً عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري ذات العلاقة. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

يتم احتساب إيرادات عقود الإيجار الناتجة عن عقود الإيجار التشغيلية للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في الربح أو الخسارة بسبب طبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات الإيجار الطارئة التي يتم الاعتراف بها عند حدوثها. يتم الاعتراف بالتكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض على عقد إيجار تشغيلي وترتيبه كمصاريف على مدى فترة عقد الإيجار على نفس الأساس كإيرادات الإيجار.

يتم خصم حوافز الإيجار التي يتم دفعها أو مستحقة للمستأجر من مدفوعات الإيجار وبناءً عليه، يتم الاعتراف بحوافز عقد الإيجار كتخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة عقد الإيجار، حيث تكون المجموعة، في بداية عقد الإيجار، متأكدة بشكل معقول من أن المستأجر سيقوم بممارسة هذا الخيار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستلمة من المستأجرين لإنهاء عقود الإيجار أو للتعويض عن حالات التعطيل في الربح أو الخسارة عندما ينشأ الحق في استلامها.

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

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

#### 13/3 ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الحالية والضرائب المؤجلة كدخل أو مصروف في الربح أو الخسارة للسنة، باستثناء الحالات التي تنتج فيها الضريبة عن عملية أو حدث يتم الاعتراف به في نفس الوقت أو في سنة مختلفة خارج الربح أو الخسارة، سواء في الدخل الشامل الآخر أو في حقوق الملكية مباشرة أو إدماج الأعمال.

#### الضريبة الحالية

يتم الاعتراف بالضريبة الحالية للسنة الحالية والسنوات السابقة والتي لم يتم دفعها أو تسجيلها كالتزام، ولكن إذا كانت الضرائب التي تم دفعها بالفعل في السنة الحالية أو السنوات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة لهذه السنوات، فيتم الإعتراف بهذه الزيادة كأصل. يتم قياس المطلوبات المتداولة الخاضعة للضريبة (الموجودات) للسنة الحالية والسنوات السابقة بالقيمة المتوقعة المدفوعة إلى (المستردة من) مصلحة الضرائب، باستخدام معدلات الضرائب الحالية (والقوانين الضريبية) أو قيد الإجراء التي سيتم إصدارها بحلول نهاية السنة المالية. يتم إجراء المقاصة للأصول والالتزامات الضريبية فقط عند استيفاء شروط معينة.

#### الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالفروق المؤقتة بين القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات لأغراض التقارير المالية والمبالغ المستخدمة لأغراض الضريبة.

لا يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لما يلي:

- الاعتراف المبدئي بالشهرة.
- الاعتراف المبدئي بالموجودات أو المطلوبات في المعاملة التي:
  - أ. ليست إدماج أعمال.
  - ب. لا تؤثر على المحاسبة أو الربح (أو الخسارة) الخاضع للضريبة.
- الفروق المؤقتة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة والشركات الزميلة والترتيبات المشتركة إلى الحد الذي تكون فيه المجموعة قادرة على التحكم في توقيت عكس الفروق المؤقتة ومن المحتمل أنها لن تنعكس في المستقبل المنظور.
- يتم الاعتراف بموجودات الضرائب المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة والإعفاءات الضريبية غير المستخدمة والفروق المؤقتة القابلة للخصم إلى الحد الذي يحتمل أن تكون فيه الأرباح الخاضعة للضريبة المستقبلية متاحة والتي يمكن استخدامها مقابلها. يتم تحديد الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة بناءً على خطط الأعمال المستقبلية للمجموعة. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة في تاريخ كل تقرير، ويتم الاعتراف بها إلى الحد الذي يصبح من المحتمل أن تكون الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة متاحة والتي يمكن استخدامها مقابلها.

يتم قياس الضريبة المؤجلة بمعدلات الضرائب المتوقع تطبيقها على الفروق المؤقتة.

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

محالات 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 التغييرات في حقوق ملكية

الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 13/3 ضريبة الدخل (يتبع)

يعكس قياس الضريبة المؤجلة التبعات الضريبية التي ستنتج عن الطريقة التي تتوقع بها المجموعة، في تاريخ التقرير، استرداد أو تسوية القيمة المدرجة لموجوداتها ومطلوباتها.

يتم إجراء المقاصة للموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة فقط في حالة استيفاء بعض الشروط.

#### 14/3 العملات الأجنبية

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

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

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

لغايات تتعلق بعرض البيانات المالية الموحدة، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية للمجموعة إلى الدرهم الإماراتي باستخدام أسعار الصرف السائدة في نهاية كل فترة تقرير. يتم تحويل بنود الإيرادات والمصاريف بمعدل أسعار الصرف للفترة، إلا في حال تقلب أسعار الصرف بشكل جوهري خلال تلك الفترة، وفي هذه الحالة، يتم استخدام أسعار الصرف بتواريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروق الصرف الناتجة، إن وجدت، في الدخل الشامل الآخر وتراكمها في حقوق الملكية (وتحديدًا إلى حقوق الملكية غير المسيطرة بالشكل الملائم).

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

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

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

#### 15/3 تكاليف الاقتراض

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

يتم الاعتراف بالجزء الفعال من الأداة المشتقة إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط التدفقات النقدية الفعالة لمخاطر أسعار الفائدة، في الدخل الشامل الآخر وإعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عندما يؤثر الأصل المؤهل على الربح أو الخسارة. إلى الحد الذي يتم فيه استخدام القروض ذات السعر الثابت لتمويل أصل مؤهل ويتم التحوط لها في تحوط مخاطر أسعار الفائدة الفعلية للقيمة العادلة، فإن تكاليف الاقتراض المرسملة تعكس معدل الفائدة المتحوط له.

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

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

### 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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 16/3 ممتلكات وآلات ومعدات

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

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

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

Years	
30 - 5	مباني
5 - 2	آلات ومكينات
10 - 5	سكن عمال
10 - 4	أثاث وتكيبات
5 - 3	معدات مكتبية
3	أجهزة الحاسب الآلي
4	سيارات
4 - 3	تحسينات على المأجور

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

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

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

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

يتم إلغاء الإعتراف ببند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استيعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن إلغاء الإعتراف بالأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإعتراف بالأصل.

#### 17/3 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 والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

#### 18/3 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكتملة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة قيمتها، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية. يتم تحويل الاستثمارات العقارية قيد التطوير إلى الاستثمارات العقارية عند إكتمالها وتصبح جاهزة للإستخدام المقصود.

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة، ويشمل ذلك تكاليف المعاملة، وبالنسبة للعقارات قيد التطوير يتم قياسها بالتكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة. لاحقاً للإدراج المبدئي يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن الربح أو الخسارة في الفترة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة بناءً على التقييم السنوي الذي يتم إجراؤه من قبل مقيم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نموذج تقييم تمت التوصية به من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

### 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 التغييرات في حقوق لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 18/3 استثمارات عقارية (يتبع)

تم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك تغيير في الاستخدام، بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاحتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغل من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح المخزون العقاري استثماراً عقارياً، فسيتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمه المدرجة السابقة في الربح أو الخسارة. تأخذ المجموعة بالإعتبار كدليل على بدء التطوير بهدف البيع (للتحويل من الاستثمار العقاري إلى أعمال التطوير قيد التنفيذ) أو بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر (للتحويل من المخزون إلى الاستثمار العقاري).

يتم تحويل العقار بعد الانتهاء من إنشائه أو تطويره من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة. يتم إلغاء الإعتراف بالاستثمارات العقارية إما عندما يتم استبعادها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو سحبها من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تكون هناك فائدة اقتصادية مستقبلية متوقعة من استبعادها. يتم إدراج الفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل في الربح أو الخسارة في فترة الاستبعاد. عند تحديد مبلغ البذل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعتراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البذل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبذل غير النقدي، والبذل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

#### 19/3 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 رسمة 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.

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

فيما يتعلق بعقود تطوير العقارات والمبيعات للمجموعة في مصر، تقوم المجموعة بإدراج الإيرادات عند نقطة زمنية يتم فيها تحويل السيطرة على وحدة العقارات إلى العملاء. يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بهذه العقود قيد التطوير حتى اكتمال المشاريع. يتم الاعتراف بالتكاليف المدرجة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز كتكاليف مباشرة عندما يتم تسليم العقار للعميل مقابل الوحدات المباعة والمخزون للوحدات غير المباعة.

فيما يتعلق ببذل قطع الأراضي المتغيرة والذي يعتمد على العوائد الفعلية من مشاريع التطوير، تعترف المجموعة بالمبالغ المدفوعة بالفعل كجزء من أعمال التطوير قيد التنفيذ. يتم لاحقاً زيادة أو تخفيض تكاليف قطع الأراضي بناءً على الدفعات الفعلية المدفوعة والعوائد على مشاريع التطوير بما يتماشى مع الترتيب مع أطراف أخرى.

#### 20/3 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 لإبصال المخزون إلى موقعه ووضع الحالي. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكديدها.

عندما يتم بيع مخزون عقار، يتم الاعتراف بالقيمة المدرجة للعقار كمصروف في الفترة التي يتم فيها الاعتراف بالإيرادات ذات الصلة. يتم تحديد القيمة المدرجة لمخزون العقارات المعترف بها في الربح أو الخسارة بالرجوع إلى التكاليف العائدة مباشرة المتكبدة على العقارات المباعة وتخصيص أي تكاليف أخرى ذات صلة بناءً على الحجم النسبي للعقار المباع.

#### 21/3 أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع.

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 22/3 موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعراف المبدئي بالتكلفة. إنّ تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يتم تحميل الإطفاء على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الاقتصادية الإنتاجية ويتم تقييمها للانخفاض في القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن الأصل غير الملموس قد تنخفض قيمته. تتم مراجعة فترة الإطفاء وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد على الأقل في نهاية كل فترة تقارير مالية. يتم الأخذ في الاعتبار التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو النمط المتوقع لاستهلاك المنافع الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في الأصل لتعديل فترة أو طريقة الإطفاء، كما هو مناسب. ويتم معاملتها كتغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم إدراج مصاريف الإطفاء على الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة في الربح أو الخسارة ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة. يتم شطب أصل مالي عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استيعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة.

#### برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدره وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً على فترة ثلاث إلى خمس سنوات.

#### عقود العملاء/ المتأخرات

يتم إدراج عقود العملاء/ المتأخرات بعمر إنتاجي بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدره، والتي تتراوح ما بين 5 إلى 10 سنوات.

#### علاقات العملاء

يتم إدراج علاقات العملاء بعمر إنتاجي محدد بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدره، والتي تقدر بـ 5 سنوات.

#### 23/3 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 للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدره إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضريبة والذي يعكس تقيييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال ومخاطر محددة متعلقة بالأصل لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية بخصوصها. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الإستبعاد، يتم الأخذ بالإعتبار معاملات السوق الحديثة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه المعاملات، فسيتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تعتمد المجموعة عند احتسابها لانخفاض القيمة على موازنات مفصلة وعمليات حسابية متوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص موجودات فردية لها.

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. في حالة إسترجاع خسائر انخفاض القيمة اللاحق تتم زيادة القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة المعاد تقديرها القابلة للإسترداد، حيث لا تزيد القيمة المدرجة المعدلة عن القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) فيما لو لم يتم إحتساب خسائر إنخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر إنخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي يلغي خسارة انخفاض القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

يتم اختبار الشهرة للانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض قيمة القيمة المدرجة، يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد (أو مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد) التي تتعلق بها الشهرة. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من قيمتها المدرجة، يتم الإعراف بخسارة انخفاض القيمة. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

### 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

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## الحكومة

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 التغييرات في حقوق لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

## إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحد

## التقرير السنوي لشركة الدار العقارية 2022

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

#### 24/3 النقد ومردافات النقد

يتكون النقد والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي الموحد من النقد في البنوك والودائع في الصندوق والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة التي تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل، والتي يمكن تحويلها بسهولة إلى مبلغ نقدي معروف وتخضع لخطر ضئيل للتغيرات في القيمة. لغرض بيان التدفقات النقدية الموحد، يتكون النقد ومردافات النقد من النقد والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، صافي الحسابات البنكية المكشوفة القائمة حيث تعتبر جزءًا لا يتجزأ من سياسة المجموعة لإدارة النقد.

## 25/3 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي إلتزام حالي (قانوني أو إستدلالي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الإلتزام ويمكن تقدير مبلغ الإلتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم إحتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدّرة لسداد اللاتزام 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 كامل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً. يتم إدراج المصاريف المتعلقة بالمخصصات المدرجة في الربح أو الخسارة بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالإلتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

### 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 تكيدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها بموجبها. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشئة عن عدم الوفاء به.

## المطلوبات الطارئة المستحوذ عليها من إندماج الأعمال

يتم قياس المطلوبات الطارئة التي تم الإستحواذ عليها من إندماج الأعمال مبدئيًا بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. في نهاية فترات التقارير اللاحقة، يتم إعادة قياس هذه الإلتزامات الطارئة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37 والمبلغ المعترف به مبدئيًا مطروحاً منه المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 أيهما اعلى.

## 26/3 مخصص مزايا الموظفين

يتم احتساب مخصصات الإلتزامات المقدرّة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كتجبة 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 غير المتداولة.

بالنسبة للموظفين من مواطني دولة الامارات العربية المتحدة، تقوم المجموعة بدفع المساهمات المطلوبة للهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2000 المتعلق بالمعاشات والتأمينات الاجتماعية. يتم تحميل هذه المساهمات إلى الربح أو الخسارة خلال فترة خدمة الموظفين.

## 27/3 الدفعات على أساس الأسهم

بالنسبة للدفعات التي تتم تسويتها على أساس نقدي للموظفين، يتم الاعتراف بالإلتزامات مقابل الخدمات المستحوذ عليها، بالقيمة العادلة والتي يتم قياسها مبدئيًا في تاريخ المنحة وفي تاريخ كل تقرير حتى تاريخ التسوية، مع الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة مطروحاً منها أي تغييرات في الاستثمارات المحتفظ بها في الربح أو الخسارة. ليس لدى المجموعة أي دفعات على أساس الأسهم.

## 28/3 منح حكومية

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

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية في الربح أو الخسارة على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تعويضها كمصاريف. وعلى وجه الخصوص، فإن المنح الحكومية التي يتمثل شرطها الأساسي في أن يكون على المجموعة شراء أو إنشاء أو تملك موجودات غير نقدية يتم ادراجها كمنح حكومية مؤجلة في بيان المركز المالي ويتم تحويلها إلى الربح أو الخسارة بشكل منظم ومنطقي على مدى الأعمار الإنتاجية للموجودات ذات العلاقة.

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

#### 28/3 منح حكومية (يتبع)

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية المدبنة كتعويض عن مصاريف تم تكديها فعلياً أو لفرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في الربح أو الخسارة في الفترة التي تصبح مستحقة فيها. يتم إدراج منفعة القرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

يتم إدراج الأراضي الممنوحة من قبل الحكومة بالقيمة الإسمية عندما يكون هناك تأكيد معقول باستلام الأراضي وأن المجموعة ستلتزم بأي شروط مرتبطة بها، كما هو ملائم.

#### 29/3 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 الاعتراف 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.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلاً للاستبعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

عند الاعتراف 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 الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس مختلفة؛ أو
- يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أداؤها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

#### القروض والسلفيات

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فوائد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر ضمن الأرباح والخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة بعد الأخذ في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الاستحواذ والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي كتكاليف تمويل في الربح أو الخسارة. تنطبق هذه الفئة عموماً على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

### 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

### الحكومة

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 التغييرات في حقوق لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة**



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 29/3 الأدوات المالية (يتبع) الصكوك

يتم إدراج الصكوك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم احتساب الربح العائد إلى الصكوك من خلال تطبيق معدل الربح السائد في السوق، في وقت الإصدار، لأدوات الصكوك المماثلة، ويتم إضافة أي فرق مع الربح الموزع إلى القيمة المدرجة للصكوك.

#### أدوات مالية مشتقة

تقوم المجموعة بإبرام معاملات متنوعة للأدوات المالية المشتقة لإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة، بما في ذلك مبيعات أسعار الفائدة. لمزيد من التفاصيل حول الأدوات المالية المشتقة تم الإفصاح عنها في إيضاح 24. يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة بتاريخ الدخول في العقود المشتقة ويتم إعادة قياسها لاحقاً إلى قيمتها العادلة في نهاية كل فترة تقرير. يتم الاعتراف بالمكاسب أو الخسائر الناتجة مباشرة في الربح أو الخسارة إلا في حال كانت الأداة المشتقة مصنفة وفعالة كأداة تحوط، وفي هذه الحالة يعتمد توقيت الاعتراف بالربح أو الخسارة على طبيعة علاقة التحوط.

يتم الاعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي في حين يتم الاعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة السالبة كإلتزام مالي. لا يتم مقاصة المشتقات في البيانات المالية الموحدة ما لم يكن لدى المجموعة حق قانوني والنية في التسوية. يتم إدراج المشتقات كأصل غير متداول أو إلتزام غير متداول في حال كان الإستحقاق المتبقي للأداة أكثر من 12 شهر وعندما لا يكون من المتوقع بأن يتم تحقيق أو تسديد الأداة المالية المشتقة خلال 12 شهر. يتم إدراج المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو كمطلوبات متداولة.

#### المشتقات الضمنية

إن المشتقات الضمنية هي أحد مكونات العقد المختلط الذي يتضمن كذلك مضيف غير مشتق - مع تأثير أن بعض التدفقات النقدية للأداة المدمجة تختلف بطريقة مشابهة عن المشتقات المنفصلة. لا يتم فصل المشتقات الضمنية في العقود المختلطة مع مضيف الموجودات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. يتم تصنيف العقد المختلط بالكامل ويتم قياسه لاحقاً إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة حسب الاقتضاء.

يتم معاملة المشتقات الضمنية في العقود المختلطة مع مضيف لا يعتبر موجودات مالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (مثل المطلوبات المالية) كمشتقات منفصلة عندما تستوفي تعريف المشتقات، ولا ترتبط مخاطرها وخصائصها ارتباطاً وثيقاً بتلك الخاصة بالعقود المضيفة ولا يتم قياس العقود والعقود المضيفة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة.

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

يتم عرض المشتقات الضمنية كأصل غير متداول أو الترام غير متداول إذا كان تاريخ الاستحقاق المتبقي للأداة المختلطة التي تتعلق بها الأداة المشتقة الضمنية أكثر من 12 شهرًا ولا يُتوقع تحقيقها أو تسويتها خلال 12 شهرًا.

#### إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

عندما تقوم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها لإدارة الموجودات المالية، فإنها تعيد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة. لا يجب على الشركة إعادة تصنيف أي التزام مالي.

#### قياس الموجودات والمطلوبات المالية

##### القياس المبدئي

عند الإيعتراف 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 الإلتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

#### القياس اللاحق للموجودات المالية

بعد الإيعتراف المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه:

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

يتم تقييم الانخفاض في القيمة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة وبالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما تم الإفصاح عنه أدناه.

تنطبق متطلبات محاسبة التحوط المفصّل عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبنود تحوط.

### 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

### الحكومة

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 التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

##### 29/3 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 الإعتراف مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية الخاضعة لمتطلبات الانخفاض في القيمة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ما يلي:

- استثمارات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛
- الأرصدة البنكية؛
- الذمم المدينة التجارية؛
- ذمم الإيجار المدينة؛
- موجودات 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 الإعتراف 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 الإعتراف المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن لأداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

- للأداة المالية مخاطر منخفضة في التعثر؛
- يتمتع المقترض بقدرة قوية على الوفاء بالتزاماته النقدية التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- قد تؤدي التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل، ولكن ليس بالضرورة، إلى تقليل قدرة المقترض على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي لديه مخاطر ائتمان منخفضة عندما يكون تصنيفه الائتماني الداخلي أو الخارجي بـ«درجة استثمار» وفقاً للتعريف المتعارف عليه عالمياً.

تقوم المجموعة بشكل منتظم بمراقبة فعالية المعايير المستخدمة لتحديد فيما إذا كان هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان وتقوم بتعديلها كما هو مناسب لضمان أن تكون المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الجوهري في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ متأخراً.

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.

### 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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 29/3 الأدوات المالية (يتبع)

عندما يتم قياس خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على أساس جماعي لاستيفاء الحالات التي قد لا يتوفر فيها دليل على حدوث ارتفاعات جوهرية في مخاطر الائتمان على مستوى الأداة الفردية، يتم تجميع الأدوات المالية في مجموعات لتقييم خسارة الائتمان المتوقعة. يتم مراجعة المجموعة بانتظام من قبل الإدارة لضمان أن مكونات كل مجموعة لا زالت تتشارك خصائص مخاطر ائتمان مماثلة.

#### إلغاء الإعتراف

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إلغاء الإعتراف به من بيان المركز المالي الموحد للمجموعة) عند:

- انتهاء حقوق استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- قيام المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو قيامها بافتراض دفع التزامات مقابل التدفقات النقدية بالكامل من دون أي تأخير جوهري لطرف ثالث وفقاً لاتفاقية وساطة؛ و (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، أو (ب) عدم تحويل المجموعة أو احتفاظها بكافة المخاطر والمنافع المحتملة للأصل، ولكن قيامها بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل في اتفاقية وساطة، فإنها تقوم بتقييم ما إذا، وإلى أي مدى، قد احتفظت بمخاطر ومنافع الملكية. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ إلى حد كبير بكافة مخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة بالإعتراف بالأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالإعتراف بالالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة الأصلية للأصل أو أقصى مبلغ للبدل الذي قد يتطلب من المجموعة دفعه، أيهما أقل.

#### مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد إذا كان هناك حق قانوني حالي قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد هناك نية للتسوية على أساس الصافي، ولتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

#### ترتيبات التحوط

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود العملات الأجلة 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.

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

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

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

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات ك:

- تحوطات القيمة العادلة عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المدرج أو التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات التدفقات النقدية عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة ومحتملة بدرجة كبيرة والتي قد تؤثر على صافي الدخل المستقبلي المدرج أو مخاطر العملات الأجنبية في التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات لصافي الاستثمار في عملية أجنبية

### 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

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 29/3 الأدوات المالية (يتبع) تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للبيد المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط لها كجزء من القيمة المدرجة للبيد المتحوط له ويتم إدراجها أيضاً في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. بالنسبة لأنشطة التحوط للقيمة العادلة المتعلقة بالبنود المدرجة بالتكلفة المضافة، 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 المضافة 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 في الربح أو الخسارة.

#### تحوطات التدفقات النقدية

يتم إدراج الجزء الفعال من الربح أو الخسارة على أداة التحوط في الدخل الشامل الآخر في احتياطي التحوط للتدفقات النقدية، في حين يتم إدراج أي جزء غير فعال على الفور في الربح أو الخسارة. يتم تعديل احتياطي التحوط للتدفقات النقدية إلى الربح أو الخسارة المتراكمين على أداة التحوط والتغيرات المتراكمة في القيمة للبيد المتحوط منه، أيهما أقل.

إذا تم إيقاف محاسبة التحوط للتدفقات النقدية، فيجب أن يظل المبلغ المتراكم في الدخل الشامل الآخر ضمن الدخل الشامل المتراكم إذا كانت لا تزال التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط لها متوقعة. بخلاف ذلك، سوف يتم إعادة تصنيف المبلغ على الفور ضمن الأرباح والخسائر كتعديل لإعادة التصنيف. بعد التوقف، وفور ظهور التدفقات النقدية المتحوط لها، يجب أن يتم احتساب أي مبلغ متبقي في الدخل الشامل الآخر المتراكم اعتماداً على طبيعة المعاملة الأساسية كما هو موضح أعلاه.

#### تحوطات صافي الاستثمارات في عمليات أجنبية

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

### 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، والمبينة في إيضاح 3 عند إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة، يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. تستند التقديرات والافتراضات المرتبطة بها إلى الخبرة السابقة وعوامل أخرى تعتبر ذات صلة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للموجودات أو المطلوبات التي تأثرت في الفترة المستقبلية.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم تسجيل الاختلاف في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها إعادة مراجعة هذه التقديرات وذلك في حالة أن التعديلات الناتجة عن إعادة التقييم تؤثر على تلك الفترة، أو في حالة كون التعديلات الناتجة عن إعادة مراجعة التقديرات تؤثر في فترة المراجعة والفترات المستقبلية فيتم تسجيلها في تلك الفترات.

### 1/4 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

فيما يلي القرارات الحساسة، عدا تلك التي تتضمن تقديرات (الموضحة أدناه بشكل منفصل)، والتي قامت الإدارة باتخاذها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها أكثر تأثير جوهري على المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة.

#### تصنيف العقارات

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات استثمارية أو ممتلكات وآلات ومعدات أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الاستثمارية والممتلكات والآلات والمعدات والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 16، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 40، والإستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

#### تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الاستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بمحاسبة العقود كمعقود إيجار تشغيلية.

## 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 لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة**

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 1/4 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع) القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

##### تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع المقارات، استنتجت المجموعة إلى أن السلع والخدمات التي تم تحويلها في كل عقد تشكل التزام أداء واحد. على وجه الخصوص، تشمل السلع والخدمات الموعودة في عقود بيع المقارات قيد التطوير بشكل أساسي أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. بشكل عام، إن المجموعة مسؤولة عن جميع هذه السلع والخدمات والإدارة العامة للمشروع. على الرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تعتبرها كالتزام أداء واحد لأنها ليست مميزة في سياق المقعد. تستخدم المجموعة تلك السلع والخدمات كمدخلات وتوفر خدمة هامة لمدجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تم التعاقد فيه مع العميل.

##### استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. وبناء عليه، قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع المقارات بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية من المستشار القانوني للمجموعة.

يتم الاعتراف بأغلبية عقود المجموعة المتعلقة ببيع عقارات مكتملة عند نقطة زمنية محددة يتم فيها تحويل السيطرة، بالنسبة للتبادلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع عمومًا أن تنتقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بالنسبة للتبادلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث هذا عند استيفاء جميع الشروط الهامة.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع المقارات قيد التطوير، استنتجت المجموعة بشكل عام أنه تم استيفاء المعايير مع مرور الوقت، وبالتالي، الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر هذه العقود هي عقود عقارات تم بيعها لعميل واحد لكامل الأرض والمبنى أو لعقار متعدد الوحدات. أخذت المجموعة في الاعتبار العوامل الواردة في عقود بيع المقارات واستنتجت إلى أن السيطرة على عقار متعدد الوحدات يتم تحويلها إلى العميل مع مرور الوقت للأسباب التالية:

- ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه. أي أن المجموعة قد أخذت في الاعتبار العديد من العوامل التي تشير إلى أن العميل يسيطر على العقار المشيد جزئيًا عند بنائه.
- لا ينتج عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل. علاوة على ذلك، للمجموعة حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المنجز حتى تاريخه. وقد أخذت في الاعتبار العوامل التي تشير إلى أنه مفيد (تعاقدًا أو عمليًا) من توجيه العقار قيد التطوير لاستخدام آخر أثناء تطويره. بالإضافة إلى ذلك، يحق للمجموعة، في جميع الأوقات، الحصول على مبلغ يعوضها على الأقل عن الأداء المنجز حتى تاريخه (عادة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول). عند اتخاذ هذا القرار، أخذت المجموعة بالإعتبار بعناية في الشروط التعاقدية وكذلك أي تشريع أو سابقة قانونية يمكن أن تكمل أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع المقارات قيد التطوير في مصر، استنتجت المجموعة بشكل عام إلى أنه لم يتم استيفاء معايير مرور الوقت، وبالتالي، فإنها تعترف بالإيرادات عند نقطة زمنية محددة.

عند إبرام عقود الإنشاء (لإنشاء أصل لعميل)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن أداء المجموعة ينتج عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه.

حددت المجموعة أن طريقة الإدخال هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز لهذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تتكبدها المجموعة وتحويل البضائع والخدمات إلى العميل.

عند إبرام العقود لتقديم الخدمات (إدارة المقارات وإدارة المرافق)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن العميل يستلم ويستهلك في نفس الوقت المنافع التي يوفرها أداء المجموعة عند قيام المجموعة بأدائها.

في حالة عدم استيفاء المعايير المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد، عندما يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد، تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد الوقت الذي تم فيه استيفاء التزام الأداء للمجموعة بموجب العقد.

##### تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من بدلات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو 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.

### 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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 1/4 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع) تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

في الحالات التي تقرر المجموعة أنه تم استيفاء التزامات الأداء في وقت محدد، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام بدلات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

#### اعتبار عنصر التمويل الهام في العقد

بالنسبة لبعض العقود التي تتضمن بيع عقار، يحق للمجموعة الحصول على تأمين أولي. استنتجت المجموعة إلى أن هذا التأمين لا يعتبر عنصر تمويل هام لأنه لأسباب أخرى غير توفير التمويل للمجموعة. يتم استخدام التأمينات الأولية لحماية المجموعة من فشل الطرف الآخر في إكمال بعض أو كافة التزاماته بموجب العقد بشكل مناسب حيث لا يكون للعملاء تاريخ ائتماني محدد أو لديهم تاريخ من المدفوعات المتأخرة.

#### بدل الضمانات

تتضمن عقود بيع العقارات على ضمانات معينة تغطي فترة تصل إلى سنة واحدة بعد الانتهاء من العقار، مثل تلبية العقارات لمتطلبات الأداء التشغيلي المحددة. قامت المجموعة بتقييم أن هذه الشروط تمثل ضمانات «من نوع التأكيد» التي يتم تقديمها كضمانات جودة، وبالتالي يتم احتسابها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 37.

#### تغييرات العقد

يتم الاعتراف بتغييرات العقد كإيرادات فقط إلى الحد الذي يحتمل فيه ألا يؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تأخذ الإدارة في الاعتبار الخبرة السابقة وتطبيق شروط العقد والعلاقة مع العملاء في اتخاذ قراراتهم.

#### مطالبات العقد

يتم الاعتراف بمطالبات العقود كإيرادات فقط عندما تعتقد الإدارة أنه فقط بالقدر الذي يحتمل فيه أنها لن تؤدي إلى عكس هام للإيرادات في الفترات اللاحقة. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام المتعلقة بمطالبات العقود بشكل دوري ويتم إجراء التعديلات في الفترات المستقبلية. إذا أشارت التقييمات إلى أن هذه التعديلات مناسبة.

#### تحديد ما إذا كان الاستحواذ أعمال أو موجودات

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى إصدار أحكام هامة لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذة والمطلوبات المقبولة تشكل نشاط وما إذا كانت قد حصلت على السيطرة على واحد أو أكثر من الموجودات. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمال، يتم احتساب الاستحواذ كإستحواذ أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والذي يتطلب، لكي يتم اعتباره أعمال، يجب أن يتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذة، على الأقل، مدخلات وعملية جوهريّة تساهم معاً بشكل هام في القدرة على إنشاء مخرجات.

#### إعتبار المدير الرئيسي مقابل الوكيل

إن التزام أداء المجموعة في إحدى الشركات التابعة هو الترتيب لتوفير السلع أو الخدمات المحددة من قبل طرف آخر لا يتحكم في السلع أو الخدمات المقدمة من قبل طرف آخر قبل تحويل تلك السلع أو الخدمات إلى العميل. عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء، تعترف المجموعة بالإيرادات في مبلغ أتعاب الإدارة التي تتوقع أن تكون مستحقة لها مقابل ترتيب السلع أو الخدمات المحددة التي سيقدمها الطرف الآخر. يتمثل الالتزام الأساسي للمجموعة في الترتيب لخدمات التطوير لمشاريع التطوير، وبناءً عليه، تعمل المجموعة كوكيل في مشاريع التطوير هذه حيث:

- لا تقوم المجموعة بالسيطرة على السلع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل أطراف أخرى قبل تحويل الخدمات إلى العميل.
- لا تقع المسؤولية الأساسية عن الوفاء بالوعد على عاتق المجموعة.
- لا تتحمل المجموعة أي مخاطر متعلقة بالمخزون منذ امتلاك البنية التحتية، كما هو منصوص عليه في عقود الإدارة.
- ليس لدى المجموعة مخاطر الأسعار على عقود التطوير.
- يحتفظ العملاء بالحق في استبعاد المجموعة كمدير مشاريع التطوير بناءً على ما يناسبهم دون تقصير من المجموعة.

#### استخدام الوسيلة العملية عند الاعتراف بالرسوم الإدارية

تماشياً مع الاتفاقية مع حكومة أبوظبي («الحكومة»)، تشرف المجموعة على إدارة جميع مشاريع المنشأة («المنشأة») إلى جانب إدارة عملياتها. وفقاً للاتفاقية المبرمة بين الحكومة والمنشأة والمجموعة، يحق للمجموعة الحصول على رسوم إشراف محتسبة على أساس إجمالي تكلفة التطوير المدفوعة للمشاريع الرأسمالية مقابل تقديم خدمات الإدارة. تماشياً مع الترتيب التعاقدني مع الحكومة، قامت المجموعة بتقييم أن لها الحق في الحصول على بدل من الحكومة مقابل مبلغ يتوافق بشكل مباشر مع قيمة الأداء المكتمل للعميل حتى تاريخه يتم تحديده بناءً على النقد الفعلي المدفوع لمشاريع المنشأة على النحو المتفق عليه بين الطرفين. بناءً على ذلك، تماشياً مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، تستخدم المجموعة الوسيلة العملية وتعترف بالرسوم الإدارية على أساس مبلغ الفاتورة المحدد بناءً على النقد الفعلي المدفوع.

### 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 التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 1/4 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع) تقييم السيطرة

تشرف المجموعة على إدارة المنشأة إلى جانب إدارة عملياتها بهدف تحسين أدائها وإدارة العقود مع المقاولين والاستشاريين فيما يتعلق بمشاريعها. على الرغم من أن المجموعة مخولة بإدارة جميع عمليات المنشأة، فقد قدرت المجموعة أنها لا تسيطر على المنشأة حيث:

- تقوم المجموعة بتنفيذ أنشطة إدارية نيابة عن الحكومة وليس لديها أي حصة ملكية في المنشأة؛
- لا تتعرض المجموعة لعائدات متغيرة للمنشأة حيث إنها تفرض رسوم إدارة ثابتة على إجمالي مبلغ الفاتورة لتكاليف التطوير التي يتم تسديدها من قبل الحكومة وتشمل مسؤوليات المجموعة فقط إدارة المشاريع التي يتم تنفيذها بواسطة مقاولين من قبل أطراف أخرى؛
- ليس للمجموعة الحق في تحويل أي من مشاريع المنشأة لنفسها دون أي موافقة مسبقة من الحكومة؛
- على الرغم من أن المجموعة لها الحق في ترشيح أعضاء مجلس إدارة المنشأة وتعيين إدارتها التنفيذية وتمثيل الحكومة في الجمعيات العمومية، إلا أن المجموعة ستبقى بحاجة إلى موافقة الحكومة في أداء هذا الدور الذي لا تزال تشرف على الإنجاز / تسليم المشاريع و / أو تصفية المنشأة نيابة عن الحكومة، وسيكون هذا أيضًا من اختصاص مجلس الإدارة؛ و
- تحتفظ الحكومة بالحق في استبعاد المجموعة من منصب مدير المشاريع بناءً على ما يناسبها دون تقصير من المجموعة.

#### 2/4 التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تحمل مخاطر هامة قد تسبب تعديلات جوهرية على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية الموحدة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

#### قياس التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير الإعراف بالإيرادات مع مرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى المدخلات من أجل الوفاء بالتزام الأداء المتعلق بإجمالي المدخلات المتوقعة لاستيفاء التزام الأداء، أي استكمال العقار. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً. تستخدم المجموعة بشكل عام طريقة التكاليف المتكيدة كمقياس للتقدم المحرز في عقودها لأنها تصور أداء المجموعة بشكل أفضل. بموجب طريقة قياس التقدم المحرز هذه، يتم قياس مدى التقدم المحرز نحو الإنجاز بناءً على نسبة التكاليف المتكيدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكيد التكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز في الوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تستبعد المجموعة تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة أيضًا بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متكيدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالتزام التعاقدية للعملاء، تتضمن هذه التقديرات بشكل رئيسي ما يلي:

- بالنسبة لعقود التطوير، تكلفة التطوير والبنية التحتية المتعلقة بها؛
- بالنسبة لعقود الإنشاء، الأعمال المصدقة كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع؛ و
- بالنسبة لعقود الخدمات، الوقت المستغرق.

#### إحتساب مخصص الخسارة

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة. بموجب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم المجموعة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل فترة تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدائها المالية.

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم الشركة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. تعتبر الخسارة بافتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الإعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

اعترفت المجموعة بمخصص خسارة ائتمانية متوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 بمبلغ 101,015 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 32,448 ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ 445,064 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 341,301 ألف درهم).

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

### الحكومة

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 لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

##### 2/4 التقديرات والافتراضات (يتبع)

##### القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة.

يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معترف بها. تشمل هذه الأساليب طريقة القيمة المتبقية وطريقة رسملة الدخل.

يتطلب استخدام طريقة القيمة المتبقية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (تتكون من أسعار البيع والإيجار وتدفقات الإيرادات المستقبلية، وتكاليف الإنشاء وما يرتبط بها من أتعاب مهنية وتكلفة تمويل الخ)، ومعدل العائد الداخلي المستهدف ومخاطر المطور وربحيته المستهدفة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

بناءً على طريقة رسملة الدخل، يتم رسملة الدخل المتوقع تحصيله بموجب عقود الإيجار القائمة وتدفقات الإيجار المستقبلية المتوقعة باستعمال معدلات أسعار مناسبة لعكس ظروف سوق الاستثمار كما في تواريخ التقييم.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير المخصومة للمجموعة تقييم فترة الإحتفاظ المتبقية وتوقعات الدخل على الموجودات التشغيلية القائمة من الإدارة وضع تقديرات وأحكام هامة تتعلق بعوائد الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

معدلات الرسملة	المدى%
10,0-6,75	

#### تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد التنفيذ

ايم إدراج المخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال التطوير قيد التنفيذ بسعر التكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار المبيعات وتكاليف الإكمال والسلف المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية فترة التقرير. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة الحالية من قبل المجموعة بعد أخذ المشورة الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما كان ذلك متاحًا.

يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع إلى التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم مختلفة تأخذ في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقارات مثل أسعار البيع المتوقعة وتخطيط الموقع (بما في ذلك الموافقة على التخطيط) وتكاليف البناء والتكلفة المبالغ المستردة ومعدلات المبيعات (لكل متر مربع) ومعدلات الخصم الخ، وتتضمن جميعها على عنصر الحكم وعدم اليقين. إن أسعار البيع المتوقعة لها عدم يقين متأصل نتيجة التغيرات في ظروف السوق. يمكن أن تختلف تكاليف البناء المتوقعة باختلاف ظروف السوق ويمكن كذلك تقديرها بشكل غير صحيح نتيجة التغييرات في تخطيط الموقع أو أسلوب البناء أو الظروف غير المتوقعة التي تنشأ أثناء البناء.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناءً على المعاملات المقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق التي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقصًا التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المفردة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

#### الانخفاض في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز

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

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

يتم تحديد التدفقات النقدية بالرجوع إلى أوضاع السوق الحديثة، والأسعار السائدة بنهاية فترة التقارير المالية والاتفاقيات التعاقدية وتقديرات الأعمار الإنتاجية للموجودات ويتم خصمها باستخدام مجموعة من معدلات الخصم التي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر الخاصة بالأصل. يتم مقارنة صافي القيم الحالية بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجتنا

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



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع)

##### 2/4 التقديرات والافتراضات (يتبع)

##### 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.

##### ضرائب الدخل

لدى المجموعة مخصص ضريبة حالية بمبلغ 127,159 ألف درهم (2021: 215,900 ألف درهم) بتقييم الإدارة لمبلغ الضريبة المستحقة الدفع على المراكز الضريبية المفتوحة حيث لا يزال يتعين الاتفاق على الالتزامات مع مصلحة الضرائب ذات الصلة.

##### الضرائب المؤجلة

يتم الاعتراف بموجودات الضرائب المؤجلة للخسائر الضريبية غير المستخدمة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل توفر ربح خاضع للضريبة يمكن الاستفادة منه مقابل الخسائر. هناك حاجة إلى حكم من الإدارة هام لتحديد مبلغ موجودات الضريبة المؤجلة التي يمكن الاعتراف بها، بناءً على التوقيت المحتمل ومستوى الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، إلى جانب استراتيجيات التخطيط الضريبي المستقبلية.

لدى المجموعة مبلغ 24,266 ألف درهم (2011: 36,030 ألف درهم) من أصل الضريبة المؤجلة غير المعترف بها أو الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخسائر الضريبية المرحلة. تتعلق هذه الخسائر بالشركات التابعة التي لها تاريخ من الخسائر، ولا تنتهي صلاحية هذه الخسائر وقد لا يتم استخدامها لمقاصة الدخل الخاضع للضريبة في أي مكان آخر في المجموعة. لا يوجد لدى الشركات التابعة أي فروق مؤقتة خاضعة للضريبة ولا أي فرص تخطيط ضريبي متاحة يمكن أن تدعم جزئياً الاعتراف بهذه الخسائر أو الفروق المؤقتة القابلة للخصم كموجودات ضريبية مؤجلة. وعلى هذا الأساس، قررت المجموعة أنه لا يمكنها الاعتراف بالموجودات الضريبة المؤجلة على الخسائر الضريبية المرحلة والفروق المؤقتة القابلة للخصم.

##### القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد

كما هو مبين في إيضاح 47، يتم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة من إندماج الأعمال بقيمتها العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم. إن الافتراضات والتقديرات الأساسية في تقييم القيم العادلة مبينة بالتفصيل في الإيضاحات 6 و 47.

### 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

### الحكومة

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 التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## الحكومة

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

## 5 ممتلكات وآلات ومعدات

المجموع ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	تحسينات على المأجور ألف درهم	سيارات ألف درهم	أجهزة حاسب آلي ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	آلات وماكينات ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أراضي ومباني ألف درهم	التكلفة
9,220,927	87,015	92,215	24,991	169,639	77,083	78,970	640,810	1,429,268	6,620,936	في 1 يناير 2021
96,883	35,302	6,549	836	13,140	1,549	68	10,234	-	29,205	إضافات
259,196	-	-	-	-	-	-	-	-	259,196	تحويلات من أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)
136,474	-	-	-	-	-	-	-	-	136,474	تحويلات من إستثمارات عقارية، صافي (إيضاح 7)
230,189	30,199	11,460	7,285	2,960	5,404	9,298	5,381	-	158,202	تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح 47)
(30,519)	-	(7,885)	(2,357)	(891)	(5,536)	(4,408)	(9,442)	-	-	استيعادات (إيضاح 3/5)
<b>9,913,150</b>	<b>152,516</b>	<b>102,339</b>	<b>30,755</b>	<b>184,848</b>	<b>78,500</b>	<b>83,928</b>	<b>646,983</b>	<b>1,429,268</b>	<b>7,204,013</b>	في 1 يناير 2022
<b>2,109,872</b>	<b>-</b>	<b>92,349</b>	<b>19,172</b>	<b>21,495</b>	<b>12,071</b>	<b>26,559</b>	<b>140,919</b>	<b>347</b>	<b>1,796,960</b>	إضافات
<b>-</b>	<b>(10,263)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,263</b>	تحويلات
<b>(406,208)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(406,208)</b>	تحويلات إلى إستثمارات عقارية، صافي (إيضاح 7/5، 3/7)
<b>87,309</b>	<b>-</b>	<b>58</b>	<b>1,905</b>	<b>8,148</b>	<b>964</b>	<b>-</b>	<b>1,431</b>	<b>-</b>	<b>74,803</b>	تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح 47)
<b>(44,171)</b>	<b>-</b>	<b>(1,629)</b>	<b>(1,115)</b>	<b>(4,358)</b>	<b>(7,220)</b>	<b>(4,189)</b>	<b>(21,839)</b>	<b>-</b>	<b>(3,821)</b>	استيعادات (إيضاح 3/5)
<b>(118,285)</b>	<b>(11,762)</b>	<b>(8,155)</b>	<b>(5,866)</b>	<b>-</b>	<b>(4,744)</b>	<b>(7,175)</b>	<b>(7,402)</b>	<b>-</b>	<b>(73,181)</b>	فروق الصرف
<b>11,541,667</b>	<b>130,491</b>	<b>184,962</b>	<b>44,851</b>	<b>210,133</b>	<b>79,571</b>	<b>99,123</b>	<b>760,092</b>	<b>1,429,615</b>	<b>8,602,829</b>	<b>في 31 ديسمبر 2022</b>
<b>الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة</b>										
6,259,404	-	41,611	21,563	139,293	73,837	71,909	587,036	1,413,724	3,910,431	في 1 يناير 2021
218,560	-	12,757	1,794	12,948	2,301	3,095	27,513	1,882	156,270	المحمل للسنة
29,060	11,060	-	-	-	-	-	-	-	18,000	الانخفاض في القيمة (إيضاح 31)
(126,443)	-	-	-	-	-	-	-	-	(126,443)	تحويلات إلى إستثمارات عقارية (إيضاح 7)
(24,483)	-	(2,438)	(2,357)	(673)	(5,465)	(3,771)	(9,779)	-	-	استيعادات (إيضاح 3/5)
<b>6,356,098</b>	<b>11,060</b>	<b>51,930</b>	<b>21,000</b>	<b>151,568</b>	<b>70,673</b>	<b>71,233</b>	<b>604,770</b>	<b>1,415,606</b>	<b>3,958,258</b>	في 1 يناير 2022
<b>315,635</b>	<b>-</b>	<b>17,795</b>	<b>6,788</b>	<b>27,576</b>	<b>6,513</b>	<b>4,454</b>	<b>33,679</b>	<b>1,970</b>	<b>216,860</b>	المحمل للسنة
<b>(300,323)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>12,039</b>	<b>(312,362)</b>	(عكس) / مخصص انخفاض القيمة، صافي (إيضاح 8/5 و 31)
<b>(354,478)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(354,478)</b>	تحويلات إلى إستثمارات عقارية، صافي (إيضاح 7/5، 3/7)
<b>(42,528)</b>	<b>-</b>	<b>(1,430)</b>	<b>(1,042)</b>	<b>(4,388)</b>	<b>(7,217)</b>	<b>(4,172)</b>	<b>(21,837)</b>	<b>-</b>	<b>(2,442)</b>	استيعادات (إيضاح 3/5)
<b>(39,259)</b>	<b>-</b>	<b>(5,978)</b>	<b>(3,310)</b>	<b>-</b>	<b>(3,262)</b>	<b>(3,936)</b>	<b>(4,153)</b>	<b>-</b>	<b>(18,620)</b>	فروق الصرف
<b>5,935,145</b>	<b>11,060</b>	<b>62,317</b>	<b>23,436</b>	<b>174,756</b>	<b>66,707</b>	<b>67,579</b>	<b>612,459</b>	<b>1,429,615</b>	<b>3,487,216</b>	<b>في 31 ديسمبر 2022</b>
<b>القيمة المدرجة</b>										
<b>5,606,522</b>	<b>119,431</b>	<b>122,645</b>	<b>21,415</b>	<b>35,377</b>	<b>12,864</b>	<b>31,544</b>	<b>147,633</b>	<b>-</b>	<b>5,115,613</b>	<b>في 31 ديسمبر 2022</b>
3,557,052	141,456	50,409	9,755	33,280	7,827	12,695	42,213	13,662	3,245,755	في 31 ديسمبر 2021

## 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

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 5 ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	تكلفة مباشرة	مصاريف عمومية وإدارية
4,073	<b>20,780</b>		
214,487	<b>294,855</b>		
218,560	<b>315,635</b>		

1/5 خلال السنة، وقعت الدار للفنادق والضيافة - شركة فردية ذ.م.م. («الدار للفنادق والضيافة» شركة تابعة للشركة) اتفاقية لشراء كامل الحصة الاقتصادية في منتجع باب ذ.م.م. مالك فندق ريكسوس باب البحر رأس الخيمة («ريكسوس») ودبل تري باي هيلتون، رأس الخيمة الإمارات العربية المتحدة («دبل تري») مقابل إجمالي مبلغ 770,000 ألف درهم ومبلغ 810,000 ألف درهم على التوالي مما نتج عنه إضافات إلى الممتلكات والآلات والمعدات بمبلغ 767,528 ألف درهم ومبلغ 697,978 ألف درهم على التوالي. كما نتج عن المعاملة المذكورة أعلاه إضافات بمبلغ 23,500 ألف درهم ومبلغ 95,000 ألف درهم على التوالي كأراضي محتفظ بها للبيع.

خلال السنة، وقعت الدار للفنادق والضيافة اتفاقية لشراء مبنى فندقي لفندق جزيرة نورا («فندق نورا») مقابل بدل إجمالي بمبلغ 600,000 ألف درهم مما أدى إلى إضافة مبلغ 232,966 ألف درهم إلى الممتلكات والآلات والمعدات. نتج أيضاً عن المعاملة المذكورة أعلاه إضافة مبلغ 350,000 ألف درهم كدفوعات مقدمة ضمن ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى (إيضاح 11).

وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 اندماج الأعمال، تم احتساب الشراء أعلاه كإستحواذ على الأصل حيث أن جميع القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذة تتركز بشكل جوهري في أصل واحد محدد.

2/5 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.

3/5 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات نتج عنها خسارة من الإستبعاد بمبلغ 165 ألف درهم (2021: 2,037 ألف درهم).

4/5 تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بعقود إستئجار أراضي بقيمة 148,420 ألف درهم (2021: 96,388 ألف درهم). تم تسجيل الاستهلاك المحمل بمبلغ 9,020 ألف درهم مقابل حق إستخدام الموجودات خلال السنة (2021: 4,574 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.

5/5 تم رهن بعض الأراضي والمباني كممتلكات والآلات والمعدات كضمان مقابل القروض البنكية كما هو مبين في إيضاح 20.

6/5 تتضمن الأراضي والمباني على عقارات فندقية تبلغ قيمتها المدرجة 3,712 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 1,855 مليون درهم).

7/5 خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل المبنى المصنف ضمن الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة مدرجة بمبلغ 40,253 ألف درهم إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الاستخدام مع قيمة عادلة بمبلغ 50,110 ألف درهم في تاريخ التغيير في استخدام العقار. يتم الاعتراف بالزيادة بمبلغ 9,857 ألف درهم في القيمة المدرجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد لأنها تعكس خسارة انخفاض سابقة في القيمة لتلك العقارات. خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بتحويل المبنى المصنف ضمن الممتلكات والآلات والمعدات بقيمة مدرجة بمبلغ 46,277 ألف درهم إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الاستخدام. تم الاعتراف بأرباح إعادة التقييم بمبلغ 73,623 ألف درهم ضمن «احتياطي إعادة تقييم الموجودات» في حقوق الملكية (إيضاح 3/7).

8/5 خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة تقييم انخفاض القيمة التي نتج عنها انخفاض في القيمة بمبلغ 12,039 ألف درهم (2021: 29,060 ألف درهم). يظهر الإيضاح 4 التقديرات الهامة غير المؤكدة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والافتراضات الهامة المستخدمة.

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للإسترداد من عقاراتها الفندقية نتيجة التغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للإسترداد للعقارات الفندقية منذ أن تم الاعتراف بأخر انخفاض في القيمة. نتج عن المراجعة عكس خسارة انخفاض القيمة بمبلغ 312,362 ألف درهم (2021: خسارة انخفاض القيمة بمبلغ 29,060 ألف درهم) والتي تم إدراجها في بيان الربح أو الخسارة الموحد. يتعلق عكس في القيمة بشكل رئيسي بتحسين التدفقات النقدية والربحية الناتجة عن تحسن ظروف السوق. تستند القيمة القابلة للإسترداد للموجودات ذات الصلة إلى القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع المحددة من قبل مقيم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى طريقة التدفقات النقدية المخضومة باستخدام عائد التخارج من 7,5٪ إلى 9,5٪ (2021: 7,0٪ إلى 9,0٪) ومعدل خصم من 9,5٪ إلى 11,5٪ (2021: 10,25٪ إلى 15,0٪).

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## الحكومة

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

## 5 ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

- قامت المجموعة بتحليل الحساسية لجميع عقاراتها الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات. تم إجراء تحليل الحساسية على العائد لكل غرفة متاحة والإشغال، ومعدل الخصم وعائد التخارج. بناءً على تحليل الحساسية هذا:
- قد ينتج عن النقص في معدلات الخصم وعوائد التخارج بمقدار 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 193,500 ألف درهم أو 4,3٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن الزيادة في معدلات الخصم وعائدات التخارج بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 364,700 ألف درهم أو 8,1٪ في القيمة القابلة للاسترداد؛ و
  - قد ينتج عن الزيادة في معدلات الغرف المتاحة بنسبة 5٪ إلى 239,100 ألف درهم أو زيادة بنسبة 5,3٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في إيرادات الغرف المتاحة بنسبة 5٪ إلى نقص مماثل بمبلغ 461,500 ألف درهم أو نقص بنسبة 10,2٪ في القيمة القابلة للاسترداد.
  - قد ينتج عن الزيادة في الإشغال بنسبة 5٪ إلى 267,700 ألف درهم أو زيادة بنسبة 6,1٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في الإشغال بنسبة 5٪ إلى 413,100 ألف درهم أو نقص بنسبة 9,2٪ في القيمة القابلة للاسترداد.

## 6 الموجودات غير الملموسة والشهرة

الشهرة ألف درهم	عقود العملاء/ المتأخرات ألف درهم	علاقات العملاء ألف درهم	برامج حساب آلي ألف درهم	المجموع ألف درهم
3,259	-	9,111	106,209	118,579
-	-	-	19,107	19,107
104,028	133,090	42,995	2,010	282,123 (3,681)
-	-	-	(3,681)	(3,681)
<b>107,287</b>	<b>133,090</b>	<b>52,106</b>	<b>123,645</b>	<b>416,128</b>
-	-	96	43,919	44,015
<b>54,068</b>	<b>69,893</b>	<b>1,483</b>	-	<b>125,444</b>
<b>(28,757)</b>	<b>(11,109)</b>	-	<b>(395)</b>	<b>(40,261)</b>
<b>132,598</b>	<b>191,874</b>	<b>53,685</b>	<b>167,169</b>	<b>545,326</b>
-	-	-	90,494	90,494
-	18,989	6,715	9,998	35,702 (3,263)
-	-	-	(3,263)	(3,263)
-	<b>18,989</b>	<b>6,715</b>	<b>97,229</b>	<b>122,933</b>
-	<b>26,166</b>	<b>7,743</b>	<b>14,026</b>	<b>47,935</b>
-	<b>(37)</b>	-	<b>(449)</b>	<b>(486)</b>
-	<b>45,118</b>	<b>14,458</b>	<b>110,806</b>	<b>170,382</b>
<b>132,598</b>	<b>146,756</b>	<b>39,227</b>	<b>56,363</b>	<b>374,944</b>
107,287	114,101	45,391	26,416	293,195

## التكلفة

في 1 يناير 2021

إضافات

تم الاعتراف بها كجزء من اندماج الأعمال

(إيضاح 47)

إستيعادات

في 1 يناير 2022

إضافات

تم الاعتراف بها كجزء من اندماج الأعمال

(إيضاح 47)

فروقات الصرف

## في 31 ديسمبر 2022

## الإطفاء المتراكم

في 1 يناير 2021

محمل للسنة

إستيعادات

في 1 يناير 2022

محمل للسنة

فروقات الصرف

## في 31 ديسمبر 2022

## القيمة المدرجة

## في 31 ديسمبر 2022

في 31 ديسمبر 2021

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 التغييرات في حقوق الملكية

الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

6 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. إن معظم الشهرة المعترف بها من قبل المجموعة تم الاعتراف بها نتيجة الإستحواذ على شركة سوديك (إيضاح 47) والشهرة المتبقية تتعلق بقطاع الاستثمارات الرئيسية.

تتضمن عقود العملاء / المتأخرات وعلاقة العملاء الموجودات غير الملموسة المستحوذة من خلال إندماج الأعمال. إن عقود العملاء / المتأخرات لها أعمار إنتاجية من 5 إلى 10 سنوات. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في الإحتساب هي: - معدل خصم من 1.4٪ إلى 18.5٪، ومعدل نمو يصل إلى 7.٪.

7 استثمارات عقارية

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

2021		2022		2022	
الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم
16,462,916	569,193	15,893,723	<b>18,025,935</b>	<b>1,408,257</b>	<b>16,617,678</b>
255,798	176,155	79,643	<b>5,628,928</b>	<b>246,973</b>	<b>5,381,955</b>
929,801	677,555	252,246	<b>697,529</b>	-	<b>697,529</b>
73,623	-	73,623	-	-	-
-	-	-	-	<b>(377,241)</b>	<b>377,241</b>
(144,733)	-	(144,733)	<b>(232,372)</b>	-	<b>(232,372)</b>
146,383	10,646	135,737	<b>442,797</b>	<b>46,547</b>	<b>396,250</b>
(8,598)	(8,598)	-	-	-	-
(262,917)	(16,694)	(246,223)	<b>51,730</b>	-	<b>51,730</b>
573,662	-	573,662	<b>(17,122)</b>	<b>(17,122)</b>	-
-	-	-	<b>(411,757)</b>	<b>(436,705)</b>	<b>24,948</b>
-	-	-	<b>(252,644)</b>	<b>(148,157)</b>	<b>(104,487)</b>
18,025,935	1,408,257	16,617,678	<b>23,933,024</b>	<b>722,552</b>	<b>23,210,472</b>

الرصيد في نهاية السنة

1/7 يمثل ذلك تحويل العقارات من أعمال تطوير قيد الإنجاز نتيجة للتغيير في الاستخدام منذ أن دخلت المجموعة في عقود إيجار تشغيلية مع أطراف أخرى للعقارات عند إكمالها خلال السنة.

2/7 تتكون الإضافات بشكل رئيسي من التكاليف الرأسمالية المتكبدة خلال السنة وعمليات الاستحواذ على الموجودات التالية:

- (1) خلال السنة، استحوذت الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م. («الدار للعقارات الاستثمارية» إحدى الشركات التابعة للشركة) على الحمرا مول في رأس الخيمة، الإمارات العربية المتحدة من شركة الحمرا للتطوير العقاري ذ.م.م. مقابل إجمالي بدل بمبلغ 410,000 ألف درهم.
- (2) خلال السنة، استحوذت الدار للعقارات الاستثمارية على 100٪ من رأس المال المصدر لشركة كونفلونس بارتنرز (هتس كيو) ريستركتد ليمتد («كونفلونس»). مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل بمبلغ 4,373,000 ألف درهم. تمتلك كونفلونس 100٪ من أبراج سوق أبوظبي العالمي الواقعة في جزيرة المارية.
- (3) خلال السنة، استحوذت الدار للعقارات الاستثمارية على 60٪ من أسهم المارية العقارية القابضة المحدودة («المارية»). وهي شركة ذات مسؤولية محدودة في سوق أبوظبي العالمي (مالك برج المارية). مقابل إجمالي بدل بمبلغ 459,000 ألف درهم. تمتلك المجموعة السيطرة على المارية العقارية القابضة المحدودة وبناءً عليه قامت بتوحيد المارية العقارية القابضة بالكامل في هذه البيانات المالية الموحدة. كما نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بمبلغ 192,600 ألف درهم من حقوق الملكية غير المسيطرة.

وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 إندماج الأعمال، تم احتساب الاستحواذات كاستحواذ موجودات نظرًا لأن جميع القيمة العادلة لإجمالي الموجودات المستحوذة تتركز في أصل واحد محدد.

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 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

#### 7 استثمارات عقارية (يتبع)

3/7 خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل بعض الاستثمارات العقارية إلى ممتلكات وآلات ومعدات نتيجة التغيير في الاستخدام (إيضاح 7/5). يتعلق التحويل من أعمال تطوير قيد الإنجاز نتيجة التغيير في الاستخدام منذ أن بدأت المجموعة في تطوير العقارات المعنية خلال الفترة بهدف بيعها.

4/7 تشمل الاستثمارات العقارية على حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي بإستجار الأراضي بمبلغ 323,490 ألف درهم (2021: 252,408 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار 20 سنة، لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء في هذه الإيجارات.

5/7 باستثناء بعض الاستثمارات العقارية للمجموعة والتي تم رهنها كضمان مقابل قروض بنكية، لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق إستثماراتها العقارية (إيضاح 20).

6/7 تتكون الاستثمارات العقارية قيد التطوير بشكل رئيسي من قطع أراضي قيد التطوير حيث وافقت المجموعة على خطة لتطوير عقارات تجارية وسكنية. يتم تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية.

7/7 تمثل الاستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة (23,579,958 ألف درهم) وجمهورية مصر العربية («مصر») بمبلغ 353,066 ألف درهم.

8/7 تم الوصول إلى القيم العادلة للإستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. عند تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية، فإن أفضل وأفضل استخدام لهذه العقارات هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل أساسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم كما في 30 نوفمبر 2022. تعتقد الإدارة أنه لم تكن هناك تغييرات جوهرية على القيمة العادلة للإستثمارات العقارية بين 30 نوفمبر 2022 و 31 ديسمبر 2022. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. للاطلاع على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعدم اليقين من التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة راجع إيضاح 4.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متوافقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13. يتم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1، 2 أو 3 خلال سنة 2022 أو سنة 2021.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على 18 عقار (2021: 13 عقار) من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة 20,519,724 ألف درهم (2021: 14,249,507 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 1,191,036 ألف درهم (2021: 954,719 ألف درهم) أو بنسبة 5.8٪ (2021: 6.7٪) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 1,040,975 ألف درهم (2021: 847,842 ألف درهم) أو بنسبة 5.1٪ (2021: 5.9٪) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10٪ إلى زيادة في التقييم بمبلغ 1,524,388 ألف درهم (2021: 1,302,472 ألف درهم) أو 7.4٪ (2021: 9.1٪)، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة 10٪ إلى نقص بمبلغ 1,524,590 ألف درهم (2021: 1,301,982 ألف درهم) أو بنسبة 7.4٪ (2021: 9.1٪) في التقييم.

تختلف معدلات الخصم ومعدلات الرسملة عن أسعار الفائدة التي يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم التوصل بعناية إلى معدلات الخصم ومعدلات الرسملة من قبل مقيمين مهنيين عند تحديد القيمة العادلة السوقية للعقارات باستخدام عوامل تقييم متعددة. توجد علاقات متداخلة بين المدخلات غير القابلة للملاحظة التي يتم تحديدها بشكل عام وفقاً لظروف السوق. قد يتأثر التقييم بالعلاقات المتداخلة بين اثنين من المدخلات التي لا يمكن ملاحظتهما؛ على سبيل المثال، قد يتم تسوية الزيادة في الإيجار بالزيادة في معدل الرسملة، وبالتالي لن ينتج عن ذلك تأثير على التقييم. وبالمثل، قد ينتج عن الزيادة في الإيجار بالتزامن مع النقص في معدل الرسملة إلى زيادة في القيمة.

9/7 بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيلها جميعاً بموجب عقود إيجار تشغيلية مبلغ 1,935,229 ألف درهم (2021: 1,672,473 ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات 419,422 ألف درهم (2021: 348,868 ألف درهم).

10/7 تتكون الاستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

- عقارات للبيع بالتجزئة: تتألف من مراكز التسوق ومساحات التجزئة المجتمعية
- العقارات التجارية: تتكون من عقارات مؤجرة كمكاتب
- العقارات السكنية: تتكون من عقارات مؤجرة كوحدات سكنية

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 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

## الحكومة

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

## 7 استثمارات عقارية (يتبع)

11/7 بلغت المكاسب والخسائر المدرجة في الربح أو الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة صافي ربح بمبلغ 442,797 ألف درهم (2021: 146,383 ألف درهم) ويتم عرضها في الربح أو الخسارة ضمن بند «مكاسب القيمة العادلة على الاستثمارات العقارية، صافي».

تعود جميع المكاسب والخسائر المدرجة في الربح أو الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة إلى التغيرات في المكاسب أو الخسائر غير المحققة المتعلقة بالاستثمارات العقارية (مكتملة و قيد التطوير) المحتفظ بها في نهاية فترة التقرير. قامت المجموعة خلال السنة ببيع إستثمارات عقارية سكنية وحقت صافي ربح بمبلغ 28,992 ألف درهم (2021: 14,637 ألف درهم) والذي تم إدراجه في الربح أو الخسارة ضمن بند «مكسب من استبعاد استثمارات عقارية».

## 8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021:

الجهة المستثمر فيها	مكان التأسيس (التسجيل) والتشغيل	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	نسبة التصويت
<b>شركات زميلة</b>				
أبوظبي للتمويل ش.م.ع.	أبوظبي	شركة تمويل	32%	32%
السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م.	أبوظبي	عقارات	30%	30%
بنية ذ.م.م.	أبوظبي	إدارة المشاريع	33%	33%
اسكندر القابضة المحدودة (إيضاح 1/8)	جزر كايمان	عقارات	19%	19%
شركة رويال جاردنز للإستثمار العقاري	مصر	تطوير العقارات	20%	20%
<b>مشاريع مشتركة</b>				
الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. (قيد التصفية)	أبوظبي	إدارة المرافق	50%	50%
رويال هاوس ذ.م.م.	أبوظبي	تشغيل الفنادق	50%	50%
جلاكسي لمواد البناء ذ.م.م. (قيد التصفية)	أبوظبي	مواد البناء	45%	50%
بالميرا سوديك للتطوير العقاري	سوريا	تطوير العقارات	50%	50%

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

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

أبوظبي للتمويل ش.م.ع. ألف درهم	السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م. ألف درهم	اسكندر القابضة المحدودة ألف درهم	المجموع ألف درهم
77,121	23,544	6,086	106,751
-	953	-	953
<b>77,121</b>	<b>24,497</b>	<b>6,086</b>	<b>107,704</b>
-	956	-	956
<b>7,347</b>	-	-	<b>7,347</b>
<b>(32,000)</b>	-	-	<b>(32,000)</b>
<b>52,468</b>	<b>25,453</b>	<b>6,086</b>	<b>84,007</b>

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

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

المجموع ألف درهم	الدار سبيكس ذ.م.م ألف درهم	روبال هاوس ذ.م.م. ألف درهم	الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. (فيد التصفية) ألف درهم
17,138	16,483	-	655
(9,167)	1	(9,168)	-
(39)	(39)	-	-
9,168	-	9,168	-
(16,445)	(16,445)	-	-
<b>655</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>655</b>
<b>(8,721)</b>	<b>-</b>	<b>(8,721)</b>	<b>-</b>
<b>8,721</b>	<b>-</b>	<b>8,721</b>	<b>-</b>
<b>655</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>655</b>

**كما في 1 يناير 2021**

حصة في (الخسارة)/ الربح  
توزيعات أرباح مستلمة  
موزعة إلى الحساب الجاري  
إستثمارات

**كما في 31 ديسمبر 2021**

حصة في (الخسارة)/ الربح  
موزعة إلى الحساب الجاري

**كما في 31 ديسمبر 2022**

1/8 تم تصنيف اسكندر القايزة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة 1.9٪، حيث تتمتع المجموعة بنفوذ كبير بحكم التعاقد في تعيين 2 من أصل 6 أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.

2/8 خلال السنة، تم تخفيض رأس مال أبوظبي للتمويل، وبالتالي، استلمت الشركة مبلغ 32,000 ألف درهم وتم الاعتراف بها كتخفيض لحصة الشركة في أبوظبي للتمويل. لاحقًا لتاريخ التقرير، قامت أبوظبي للتمويل بتخفيض رأس المال، وبالتالي استلمت الشركة مبلغ 38,400 ألف درهم مقابل هذا التخفيض.

قامت الشركة بإجراء تقييم لانخفاض القيمة لاستثماراتها في أبوظبي للتمويل واستنتجت إلى أن المبلغ القابل للاسترداد كان أعلى من القيمة المدرجة لحصتها في الشركة المستثمر بها. نتيجة لذلك، قامت الشركة بعكس الانخفاض في القيمة المدرجة للشركة المستثمر بها بمبلغ 7,347 ألف درهم.

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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم
938,301	<b>270,156</b>
(569,244)	<b>(19,605)</b>
369,057	<b>250,551</b>
107,704	<b>84,007</b>
59,606	<b>6,421</b>
3,177	<b>3,187</b>

إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

صافي الموجودات

حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة

إجمالي الإيرادات

ربح السنة

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

محالات 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

## الحكومة

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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
60,607	<b>53,009</b>	إجمالي الموجودات
(284,633)	<b>(294,477)</b>	إجمالي المطلوبات
(224,026)	<b>(241,468)</b>	صافي المطلوبات
655	<b>655</b>	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة
16,349	<b>15,227</b>	إجمالي الإيرادات
(18,333)	<b>(17,441)</b>	صافي خسارة السنة

## الحصة في الخسائر:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
(7,969)	<b>(26,322)</b>	الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة
(39,457)	<b>(65,779)</b>	الحصة المتراكمة في خسارة شركة زميلة

لقد توقفت الشركة عن الاعتراف بحصة الخسائر من بعض الشركات الزميلة حيث أن الشركة ليس لديها أي التزام قانوني أو إستدلالي.

يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة كما هو مبين في السياسات المحاسبية للمجموعة في إيضاح 6/3.

## الخسائر المعدلة مقابل الذمم المدينة

أخذت الشركة بالإعتبار أن مبلغ الذمم المدينة من أحد المشاريع المشتركة (روبال هاوس ذ.م.م.) هو جزء من حصة الشركة في المشروع المشترك، وبالتالي فإن الخسائر المعترف بها باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تتجاوز استثمارات المجموعة في الأسهم العادية البالغة 8,721 ألف درهم (2021): 9,168 ألف درهم) تم تسجيلها على ذمم المجموعة من المشروع المشترك.

## خرى

خلال سنة 2018، قامت الشركة ببيع أحد استثماراتها في مشروع مشترك. وفقاً للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021، بلغت القيمة العادلة للبدل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبدل الطارئ هو 82,000 ألف درهم.

## 9 استثمارات في موجودات مالية

## 1/9 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
20,000	<b>29,795</b>	إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة
2	<b>2</b>	إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة
20,002	<b>29,797</b>	

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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 التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## 9 استثمارات في موجودات مالية (يتبع)

1/9 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (يتبع)  
فيما يلي الحركة خلال السنة:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
53,905	<b>20,002</b>	في 1 يناير
11,003	<b>52,685</b>	مكسب إعادة التقييم، صافي
-	<b>74,692</b>	إضافات
(44,906)	<b>(117,582)</b>	إستبعادات
20,002	<b>29,797</b>	في 31 ديسمبر

خلال السنة، قامت المجموعة بتبادل 1,000 ألف سهم مملوكة في شركة ريم للاستثمار ش.م.ع. مقابل 17,330 ألف سهم في شركة كيو القابضة ش.م.ع. بلغت القيمة العادلة لشركة ريم للاستثمار ش.م.ع. 74,692 ألف درهم كما في تاريخ المعاملة. تم تحويل التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة لشركة ريم للاستثمار ش.م.ع. بمبلغ 64,492 ألف درهم من احتياطي إعادة تقييم الاستثمار إلى الأرباح المستتقة. لاحقاً، خلال السنة، تم بيع 7,449 ألف سهم في كيو القابضة ش.م.ع. تم تحويل فرق القيمة العادلة النسبي بمبلغ 303 ألف درهم من احتياطي إعادة تقييم الاستثمار إلى الأرباح المستتقة.

خلال السنة، بلغت إيرادات توزيعات الأرباح المستلمة من هذه الاستثمارات لا شيء (2021: 600 ألف درهم).

## 2/9 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
21,657	<b>68,837</b>	إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة

## 3/9 موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
77,475	<b>179,744</b>	إستثمار في سندات الخزينة *

\* يمثل هذا الاستثمار في سندات الخزنة المدرجة بالتكلفة المطفأة والتي تقارب القيمة العادلة.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر السوق، ومخاطر الفائدة المتعلقة بالموجودات المالية في إيضاح 40.



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 10 موجودات العقود ومطلوبات العقود

تمثل موجودات العقود الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات والتي تتعلق بحق المجموعة في البديل مقابل السلع أو الخدمات التي قامت المجموعة بتحويلها إلى العملاء. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات. إن موجودات العقود هذه مضمونة بالكامل مقابل الوحدات العقارية ذات العلاقة.

تمثل مطلوبات العقود الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات.

#### 1/10 موجودات العقود

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم
264,484	<b>568,563</b>
41,987	-
306,471	<b>568,563</b>

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

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء متبقية (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) بإجمالي مبلغ 5,556,432 ألف درهم (2021: 4,071,340 ألف درهم) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود.

من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات. إن المبلغ القائم مضمون بالكامل مقابل الوحدات العقارية ذات العلاقة.

#### 2/10 مطلوبات العقود

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم
(1,796,403)	<b>(1,488,221)</b>
(38,748)	<b>(905,005)</b>
(1,835,151)	<b>(2,393,226)</b>

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

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة وإدارة العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئياً) بإجمالي مبلغ 13,089,122 ألف درهم (2021: 7,912,878 ألف درهم) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. من المتوقع أن يتم الاعتراف بأغلبية المبلغ المخصص للالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات.

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازتنا 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

### الحكومة

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



## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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 الملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 11 ذمم مدينة تجارية وأخرى

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
275,292	<b>344,187</b>	<b>الجزء غير المتداول</b>
181,576	<b>210,918</b>	ذمم مدينة تجارية (إيضاح 1/11)
137,663	<b>135,262</b>	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 5/11)
47,368	<b>57,302</b>	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 3/11)
51,304	<b>43,726</b>	موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح 7/11)
		أخرى
693,203	<b>791,395</b>	
(166,364)	<b>(212,663)</b>	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 6/11)
526,839	<b>578,732</b>	
		<b>الجزء المتداول</b>
4,208,111	<b>3,048,929</b>	ذمم مدينة تجارية (إيضاح 1/11)
1,565,475	<b>2,655,499</b>	سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح 8/11)
342,266	<b>267,638</b>	تأمينات قابلة للإسترداد (9/11)
314,701	<b>736,248</b>	تكاليف قابلة للإسترداد (إيضاح 2/11)
26,280	<b>26,364</b>	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 5/11)
18,468	<b>37,420</b>	فوائد مستحقة
13,324	<b>5,734</b>	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 4/11)
7,738	<b>8,863</b>	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 3/11)
8,217	-	ذمم مدينة متعلقة ببيع شركات تابعة وأعمال
40,227	<b>229,466</b>	ضريبة القيمة المضافة القابلة للإسترداد
687,611	<b>799,394</b>	أخرى
7,232,418	<b>7,815,555</b>	
(174,937)	<b>(232,401)</b>	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 6/11)
7,057,481	<b>7,583,154</b>	



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 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

#### الحكومة

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

#### 11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

##### 1/11 ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في 31 ديسمبر 2022، كانت 6% من الذمم المدينة التجارية (2021: 9%) من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (2021: خمسة عملاء). تم تخفيف تركيز مخاطر الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقباً للاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
4,483,403	<b>3,393,116</b>	الذمم المدينة التجارية
(158,807)	<b>(209,511)</b>	ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح 6/11)
4,324,596	<b>3,183,605</b>	

يتم تحميل فائدة بنسبة 12% سنوياً على المبالغ المستحقة الدفع فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات.

##### أعمار الذمم المدينة

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
3,499,270	<b>2,120,033</b>	غير مستحقة السداد
210,051	<b>507,936</b>	مستحقة الدفع (حتى 180 يوماً)
615,275	<b>555,636</b>	مستحقة الدفع (أكثر من 180 يوماً)
4,324,596	<b>3,183,605</b>	

#### 2/11 تكاليف قابلة للاسترداد

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

#### 3/11 ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات		الحد الأدنى للمدفوعات	
2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	2022 ألف درهم
7,738	<b>8,863</b>	18,293	<b>14,877</b>
21,625	<b>18,833</b>	59,951	<b>71,750</b>
116,038	<b>116,429</b>	206,077	<b>179,401</b>
145,401	<b>144,125</b>	284,321	<b>266,028</b>
-	-	(138,920)	<b>(121,903)</b>
145,401	<b>144,125</b>	145,401	<b>144,125</b>

مبالغ مدينة من تمويل مشاريع:

خلال سنة واحدة

في السنة الثانية إلى الخامسة

بعد خمس سنوات

ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة

القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة

#### 4/11 ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

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



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع) 5/11 مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

متداولة		غير متداولة	
2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	2022 ألف درهم
26,280	<b>26,364</b>	181,576	<b>210,918</b>
(16,131)	<b>(24,634)</b>	(166,364)	<b>(210,918)</b>
10,149	<b>1,730</b>	15,212	-

إجمالي الذمم المدينة  
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 6/11)

#### 6/11 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة كانت الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم المدينة التجارية	
2021 ألف درهم	2022 ألف درهم
189,430	<b>158,807</b>
24,895	<b>47,956</b>
(55,518)	<b>2,748</b>
158,807	<b>209,511</b>

الرصيد في بداية السنة  
المحمل للسنة (إيضاح 30)  
تحرير/ (شطب) مخصص، صافي  
الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 1/11)

#### مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة	
2021 ألف درهم	2022 ألف درهم
174,942	<b>182,494</b>
7,552	<b>53,059</b>
182,494	<b>235,553</b>

الرصيد في بداية السنة  
المحمل للسنة  
الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 5/11)

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 للأموال، عند الحاجة.

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

### الحكومة

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



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع) 6/11 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (يتبع)

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل مرة أعلى أو أقل بنسبة 5% كما في 31 ديسمبر، فإن مخصص الخسارة في الذمم المدينة التجارية سيكون أعلى أو أقل كما يلي:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
828	32	غير مستحقة السداد
1,464	2,343	مستحقة السداد (حتى 180 يوماً)
5,648	8,100	مستحقة السداد (أكثر من 180 يوماً)
7,940	10,475	

#### 7/11 موجودات الضريبة المؤجلة

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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
27,895	52,082	موجودات الضريبة المؤجلة
21,355	10,181	مخصصات
(1,383)	(4,138)	خسائر ضريبية مرحلة
(254)	(657)	مطلوبات الضريبة المؤجلة
(245)	(166)	تحويل العملات الأجنبية
		ممتلكات وآلات ومعدات
		أخرى
47,368	57,302	<b>صافي موجودات الضريبة المؤجلة</b>

موجودات ضريبية مؤجلة غير معترف بها

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
31,522	21,746	فروق الخصم المؤقت
4,508	2,520	خسائر ضريبية مرحلة
36,030	24,266	

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

#### 8/11 سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

يمثل هذا بشكل رئيسي السلف الممنوحة للمقاولين والموردين مقابل العمل في المستقبل، بالإضافة إلى ذلك، يشمل الرصيد مبلغ 350,000 ألف درهم تم دفعه خلال السنة كجزء من شراء جزيرة نوراني (إيضاح 5) المتعلق بتطوير جزيرتين حيث سيقوم البائع بالتعاقد لتجريف واستصلاح هذه الجزر.

#### 9/11 تأمينات قابلة للإسترداد

يمثل هذا بشكل رئيسي ودائع صيانة.

### 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

### الحكومة

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



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 12 أراضي محتفظ بها للبيع

تمثل الأراضي المحتفظ بها للبيع قطع أراضي مخصصة للبيع في سياق الأعمال الاعتيادية، إذا قررت الإدارة استخدام قطع الأرض هذه من أجل التطوير، يتم تحويل قطع الأرض هذه إما إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز أو إلى إستثمارات عقارية قيد التطوير عند إطلاق المشاريع المعنية. كانت الحركة على الأراضي المحتفظ بها للبيع خلال السنة كما يلي:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
4,788,652	<b>5,137,885</b>	الرصيد في بداية السنة
352,976	<b>232,572</b>	إضافات خلال السنة
(3,743)	<b>(207,784)</b>	تم الاعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
-	<b>(340,552)</b>	محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح 13)
5,137,885	<b>4,822,121</b>	الرصيد في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2022، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع. تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الاعتيادية. إن هذه التقديرات تأخذ في الاعتبار أيضاً الغرض من الاحتفاظ بالمخزون. يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح 4). إن قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة.

#### 13 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تمثل أعمال تطوير قيد الإنجاز تكاليف التطوير والبناء المتكبدة على العقارات التي يتم بناؤها من أجل البيع في سياق الأعمال الاعتيادية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
2,719,770	<b>4,503,543</b>	الرصيد في بداية السنة
1,901,420	<b>3,201,316</b>	تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة
3,222,129	-	تم الاعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح 47)
(1,690,359)	<b>(2,524,431)</b>	معترف بها في تكاليف العقارات المباعة
(90,852)	<b>(50,344)</b>	شطب تكاليف مشروع (إيضاح 1/13، 30)
-	<b>(73,333)</b>	مخصص انخفاض القيمة (إيضاح 2/13، 31)
(725,707)	<b>(688,082)</b>	تحويلات من/ (إلى):
(573,662)	<b>411,757</b>	مخزون (إيضاح 14)
(259,196)	-	إستثمارات عقارية (إيضاح 7)
-	<b>340,552</b>	ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)
-	<b>(1,285,296)</b>	قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح 12)
4,503,543	<b>3,835,682</b>	فروقات الصرف
		الرصيد في نهاية السنة

تقع عقارات التطوير كما يلي:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
1,281,414	<b>1,614,611</b>	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
3,222,129	<b>2,221,071</b>	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
4,503,543	<b>3,835,682</b>	

### 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



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 13 أعمال تطوير قيد الإنجاز (يتبع)

1/13 يمثل هذا تكاليف المشروع المتعلقة بالمشاريع التي تكون إما تصميم / استخدامات غير قابلة للتنفيذ والتكاليف الأخرى المتعلقة بالمشاريع قيد التخطيط والتي تعتبر الإدارة أنه من غير الممكن الاستمرار فيها وبالتالي شطبها.

2/13 كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لأعمال التطوير قيد الإنجاز واستنتجت إلى أن القيمة المدرجة أعلى من صافي القيمة الممكن تحقيقها في «سوديك» (إحدى الشركات التابعة) مما أدى إلى مخصص انخفاض في القيمة بمبلغ 73,333 ألف درهم (2021: لا شيء). تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة في سياق أعمالها الإعتيادية. كما تأخذ هذه التقديرات في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالأصل.

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

	5%+	5%-
	ألف درهم	ألف درهم
معدل الخصم	<b>4,965</b>	(5,753)
معدل التضخم	<b>(31,062)</b>	31,017

#### 14 المخزون

	2022	2021
	ألف درهم	ألف درهم
عقارات مكتملة	<b>823,756</b>	983,964
مخزون تشغيلى آخر	<b>31,293</b>	45,447
	<b>855,049</b>	1,029,411

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية بلغت 688,082 ألف درهم (2021: 725,707 ألف درهم) إلى المخزون من أعمال التطوير قيد التنفيذ عند إكتمالها (إيضاح 13). خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ 724,235 ألف درهم كتكاليف مباشرة (2021: 566,374 ألف درهم).

يقع المخزون كما يلي:

	2022	2021
	ألف درهم	ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	<b>654,835</b>	1,014,050
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	<b>200,214</b>	15,361
	<b>855,049</b>	1,029,411

خلال السنة تماشياً مع شروط اتفاقيات الشراء والبيع لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بإعادة الإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ 119,769 ألف درهم (2021: 122,697 ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدى للأطراف المقابلة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في 31 ديسمبر 2022، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزونها واستنتجت بأنه لا يتطلب إلى تعديل إضافي فيما يتعلق بتقديم القيمة المدرجة للمخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

### 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

### الحكومة

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

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## الحكومة

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

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 15 النقد ومرادفات النقد

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	
7,373,522	6,582,349	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
5,174,586	2,274,784	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
12,548,108	8,857,133	نقد وأرصدة لدى البنوك
(555,000)	-	ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أطول من ثلاثة أشهر
(4,972,790)	(3,473,278)	أرصدة مقيدة لدى البنوك
7,020,318	5,383,855	النقد ومرادفات النقد

يتضمن النقد ومرادفات النقد مبلغ 1,065,845 ألف درهم تم استلامه من أحد العملاء مقابل تطوير بعض المشاريع. حاليًا، يتم إيداع هذه الأرصدة لدى البنوك المحلية وهي متاحة للاستخدام في تطوير تلك المشاريع وفقًا لتقدير الشركة.

كما في 31 ديسمبر 2022، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة 243,456 ألف درهم (2021: 417,373 ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنهابة عن أطراف أخرى. تتضمن أرصدة النقد والبنوك المقيدة أرصدة بقيمة 2,701,012 ألف درهم (2021: 1,278,074 ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وذمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين 0,30% و 5,17% (2021: 0,12% و 1%) سنويًا في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين 1,1% و 13,9% (2021: 7% و 9%) في مصر. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

### 16 رأس المال

يتكون رأس المال من 7,862,629,603 (2021: 7,862,629,603) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

### 17 أداة حقوق الملكية المختلطة

خلال السنة، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة للمجموعة) مبلغ 500 مليون دولار أمريكي (1,837,663 ألف درهم) لإستبدال السندات الدائمة الثانوية («السندات») إلى مستثمر («حامل السند») على شريحتين.

تم استلام الشريحة الأولى بقيمة 310,5 مليون دولار أمريكي خلال شهر مارس 2022، وتم استلام الشريحة الثانية بقيمة 189,5 مليون دولار أمريكي لاحقاً في أبريل 2022.

وفقاً لشروط الاتفاقية، لا يوجد للسندات أي تاريخ استحقاق وقد تختار المجموعة وفقاً لتقديرها المطلق عدم دفع فائدة على السندات ولا يحق لحامل السندات المطالبة بهذه الفائدة. لن يتم اعتبار مثل هذا الحدث حدثاً من أحداث التخلف عن السداد. وفقاً لشروط وأحكام الاتفاقية، يتم تصنيف الأداة كأداة حقوق ملكية مختلطة بما يتماشى مع متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 «الأدوات المالية: العرض».

تم تسجيل تكاليف المعاملة بمبلغ 22,016 ألف درهم والمتعلقة بإصدار السندات مباشرة في حقوق الملكية. خلال السنة، قامت المجموعة بدفع فئات بمبلغ 51,645 ألف درهم.

فترة الإصدار	المبلغ المصدر	معدل الكوبون
مارس 2022	310,5 مليون دولار أمريكي (1,140 مليون درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة 5,625% مع إعادة تعيين بعد 15 سنة
أبريل 2022	189,5 مليون دولار أمريكي (698 مليون درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة 5,625% مع إعادة تعيين بعد 15 سنة



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 18 الاحتياطات

##### الاحتياطي النظامي

وفقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، يتم تحويل 10% من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ 50% من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

##### احتياطي تحوط التدفقات النقدية

يمثل ذلك الجزء الفعال من حركات القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة التي تم تحديدها من قبل المجموعة كأدوات تحوط لتحويلات التدفق النقدي (إيضاح 24).

##### احتياطي إعادة تقييم استثمار

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

فيما يلي الحركة في الإحتياطي:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
18,142	<b>9,800</b>	الرصيد في بداية السنة
11,003	<b>52,685</b>	مكاسب القيمة العادلة من إعادة التقييم
(19,345)	<b>(64,795)</b>	محولة إلى أرباح مستبقاة عند الغاء الاعتراف
9,800	<b>(2,310)</b>	الرصيد في نهاية السنة

##### احتياطي إعادة تقييم الموجودات

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

##### احتياطي ترجمة العملات الأجنبية

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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
-	-	الرصيد في بداية السنة
-	<b>643,689</b>	فروق الصرف عند ترجمة صافي الموجودات للعمليات الأجنبية
-	<b>(258,377)</b>	متعلقة بالحصص غير المسيطرة
-	<b>385,312</b>	الرصيد في نهاية السنة

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

### الحكومة

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



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 19 صكوك غير قابلة للتحويل

##### صكوك رقم 1:

في 1 أكتوبر 2018، أصدرت الدار للصكوك المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («صكوك رقم 1») بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). تحمل الصكوك رقم 1 معدل ربح بنسبة 4.75٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر 2025.

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
1,836,750	<b>1,836,750</b>	متحصلات من الإصدار
(17,158)	<b>(12,571)</b>	تكاليف الإصدار غير المطفأة
23,023	<b>23,265</b>	الأرباح المستحقة
1,842,615	<b>1,847,444</b>	القيمة المدرجة
(23,023)	<b>(23,265)</b>	ناقصاً: الجزء المتداول
1,819,592	<b>1,824,179</b>	الجزء غير المتداول

##### صكوك رقم 2:

في 22 أكتوبر 2019، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم 2)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («صكوك رقم 2») بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). تحمل الصكوك رقم 2 معدل ربح بنسبة 3.875٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر 2029.

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
1,836,750	<b>1,836,750</b>	متحصلات من الإصدار
(15,156)	<b>(16,117)</b>	تكاليف الإصدار غير المطفأة
13,642	<b>13,839</b>	الأرباح المستحقة
1,835,236	<b>1,834,472</b>	القيمة المدرجة
(13,642)	<b>(13,839)</b>	ناقصاً: الجزء المتداول
1,821,594	<b>1,820,633</b>	الجزء غير المتداول
3,641,186	<b>3,644,812</b>	<b>إجمالي الجزء غير المتداول</b>
36,665	<b>37,104</b>	<b>إجمالي الجزء المتداول</b>

#### 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

#### الحكومة

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**





## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 20 قروض بنكية (يتبع)

تحمل القروض المذكورة أعلاه هوامش تتراوح من 0,70٪ إلى 2,25٪ (2021: 0,70٪ إلى 2,0٪) أعلى من معدل الإقراض الأساسي. بالنسبة للقروض التي تم الحصول عليها في دولة الإمارات العربية المتحدة، فإن معدل الإقراض الأساسي المستخدم هو إيبور وبالنسبة للشركات التابعة الخارجية هو معدل الإقراض الأساسي ذي الصلة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

- حصلت المجموعة على قرضين جديدين لأجل بمبلغ 1 مليار درهم لكل منهما بتاريخ استحقاق لمدة 5 سنوات مع خيار تمديد تاريخ استحقاقه لمدة سنتين إضافيين. تم الحصول على هذه القروض لإعادة تمويل اثنين من التسهيلات الحالية بقيمة 500 مليون درهم لكل منهما؛
- حصلت المجموعة على تسهيل ائتماني متجدد بقيمة 500 مليون درهم ويستحق خلال 5 سنوات من تاريخ توقيع التسهيل الائتماني مع خيار التمديد لمدة سنتين إضافيين. حالياً تم استخدام التسهيل بالكامل؛
- وقعت المجموعة اتفاقية قرض لأجل بقيمة 400 مليون درهم، مع فترة سداد مدتها 5 سنوات من تاريخ توقيع اتفاقية القرض، مع خيار التمديد لمدة سنتين إضافيين. تم الحصول على هذا القرض لإعادة تمويل تسهيل قرض لأجل قائم يستحق في أغسطس 2023؛
- حصلت المجموعة على قرض جديد مرتبط بأهداف الاستدامة بقيمة 500 مليون درهم بتاريخ استحقاق لمدة 5 سنوات. تم إبرام هذا القرض لإعادة تمويل تسهيلات قرض لأجل للبنك الحالية والتي تستحق في أغسطس 2023؛
- تمثل الحركة المتبقية السحوبات وتسييد التسهيلات القائمة.

تم تسعير جميع القروض المذكورة أعلاه بسعر السوق.

كما في 31 ديسمبر 2022، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة 3,974 مليون درهم غير مسحوبة ومُلتزم بها ومتجددة على شكل اتفاقيات ثنائية (31 ديسمبر 2021: 3,696 مليون درهم). بلغت القروض البنكية المسحوبة خلال السنة 8,903 مليون درهم (31 ديسمبر 2021: 1,641 مليون درهم) وتم إعادة سداد قروض خلال السنة بمبلغ 6,772 مليون درهم (31 ديسمبر 2021: 1,783 مليون درهم).

يتم ضمان بعض القروض البنكية (قروض لأجل من 4 إلى 5، وتسهيلات إجارة وتسهيلات ائتمانية متجددة 4) من خلال رهن عقاري على قطع أرض؛ منها أرض محتفظ بها للبيع بقيمة 538,280 ألف درهم (2021: 1,097,200 ألف درهم)، موجودات تشغيلية إستثمارات عقارية مقدرة بمبلغ 2,841,584 ألف درهم (2021: 4,950,904 ألف درهم) وضمن بند الممتلكات والألات والمعدات مبلغ 49,822 ألف درهم (2021: 40,495 ألف درهم) وتحمل تعهد مقابل صافي حقوق الملكية.

يتم ضمان القروض لأجل من 7 إلى 9 مقابل ما يلي والتي تتعلق فقط بالشركة التابعة للمجموعة في مصر:

- التعهد بإيداع جميع عائدات مبيعات الوحدات في الحسابات المخصصة لدى المقرضين؛
- التنازل عن حق من الدرجة الأولى على حساب المشاريع لصالح المقرضين؛ و
- رهن الأصول / الوحدات والمباني المؤجرة ورهن الوحدات غير المباعة.

#### 21 محتجزات دائنة

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
812,919	<b>1,056,294</b>	محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال 12 شهر
533,835	<b>676,001</b>	محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد 12 شهر
1,346,754	<b>1,732,295</b>	

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

#### 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

#### الحكومة

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**



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 22 إلتزامات عقود الإيجار المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار للأراضي التي تم عليها إنشاء بعض مباني المجموعة والاستثمارات العقارية. لمزيد من المعلومات راجع إيضاحات 5 و 7. إن التزامات المجموعة بموجب عقود الإيجار مضمونة بملكية المؤجر لقطعة الأرض المؤجرة. بشكل عام، تتضمن عقود إيجار المجموعة أيضًا فيودًا على التنازل عن الأصول المؤجرة وتأجيرها من الباطن.

فيما يلي القيمة المدرجة وتحليل الإستحقاق للإلتزامات عقود الإيجار كما في 31 ديسمبر:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
		<b>تحليل الإستحقاق:</b>
51,124	<b>61,096</b>	السنة الأولى
42,051	<b>58,559</b>	السنة الثانية
40,655	<b>56,059</b>	السنة الثالثة
41,181	<b>47,458</b>	السنة الرابعة
37,523	<b>47,418</b>	السنة الخامسة
293,339	<b>493,213</b>	وما بعدها
505,873	<b>763,803</b>	الرصيد في نهاية السنة
(172,613)	<b>(278,270)</b>	ناقصاً: الفائدة غير المحققة
333,260	<b>485,533</b>	
		<b>تم تحليلها كما يلي:</b>
295,517	<b>436,545</b>	غير متداولة
37,743	<b>48,988</b>	متداولة

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

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
4,574	<b>12,696</b>	استهلاك مصاريف الفوائد لحق استخدام الموجودات
14,060	<b>15,449</b>	فك مصاريف الفوائد على التزامات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح 33)

#### 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

#### الحكومة

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



## 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

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 22 إلتزامات عقود الإيجار (يتبع)

## المجموعة كمستأجر (يتبع)

لم يكن لدى المجموعة إضافات غير نقدية هامة على حق استخدام الموجودات وإلتزامات عقود الإيجار خلال سنة 2022 و 2021.

فيما يلي الحركة على التزام عقد الإيجار:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
339,698	<b>333,260</b>	الرصيد في بداية السنة
14,004	<b>137,422</b>	تم الاستحواذ عليها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح 47)
3,053	<b>74,360</b>	إضافات
(37,555)	<b>(75,240)</b>	دفعات نقدية
14,060	<b>18,603</b>	تكاليف تمويل
-	<b>(2,872)</b>	فروقات الصرف
333,260	<b>485,533</b>	الرصيد في نهاية السنة

## 23 مزايا للموظفين

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
177,125	<b>237,208</b>	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
46,220	<b>59,685</b>	خطة حوافز طويلة الأجل
223,345	<b>296,893</b>	الرصيد في نهاية السنة

## مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
155,618	<b>177,125</b>	الرصيد في بداية السنة
41,954	<b>48,815</b>	المحمل للسنة
10,733	<b>48,882</b>	تم الإستحواذ عليها عند إندماج الأعمال (إيضاح 47)
(31,180)	<b>(37,614)</b>	المدفوع خلال السنة
177,125	<b>237,208</b>	الرصيد في نهاية السنة

## 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

## الحكومة

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

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 23 مزايا للموظفين (يتبع) خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة حوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة والشركات التابعة لها. وقد صممت خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق معين من الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب خطة الحوافز طويلة الأجل، يساهم الموظف المؤهل بنسبة 30٪ من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق الحوافز طويلة الأجل وتساهم الشركة بنفس النسبة (30٪) كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من الموظفين والشركة في وحدات الأسهم المقيدة. سيحصل المشاركون على مبلغ بناء على المساهمات المجمعة التي سيتم استثمارها وتحقيق عائد وفقا لسياسة الاستثمار المحددة بموجب اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الإختيارية، كما هو مذكور أدناه، إذا تم استيفاء متطلبات الاستحقاق في نهاية فترة الاحتفاظ لمدة 3 سنوات. بلغت مصاريف السنة فيما يتعلق بخطة الحوافز طويلة الأجل 18,133 ألف درهم (2021: 26,043 ألف درهم). بلغت قيمة الدفعة خلال السنة 12,918 ألف درهم (2021: 6,870 ألف درهم) بينما بلغت الالتزامات المتعلقة بخطة الحوافز طويلة الأجل كما في 31 ديسمبر 2022 مبلغ 59,685 ألف درهم (2021: 46,220 ألف درهم). يتم احتساب القيمة المدرجة لخطة الحوافز طويلة الأجل على أساس سعر السهم ذات العلاقة كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021.

أبرمت الشركة اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الإختيارية مع أحد البنوك المحلية حيث قامت الشركة بتعيين بنك محلي لإدارة تمويل التوزيعات التي ستقوم بها الشركة للمستفيدين بموجب خطط الحوافز طويلة الأجل. يتم تسجيل المبلغ الممول بما يتماشى مع الاتفاقية الإختيارية لإدارة محفظة الاستثمار ضمن الذمم المدينة التجارية والموجودات الأخرى (إيضاح 11). تبقى الشركة هي الملتزم الرئيسي للمستفيدين بما يتماشى مع استحقاقاتهم بموجب اتفاقيات الموظفين.

### 24 أدوات مالية مشتقة

في السنوات السابقة، أبرمت المجموعة عقود مقايضات أسعار فائدة عائمة إلى ثابتة للتحوط جزئياً من مخاطر أسعار الفائدة فيما يتعلق باقتراضات أسعار الفائدة العائمة. خلال السنة، أبرمت المجموعة كذلك عقود مقايضة أسعار فائدة آجلة لإدارة مخاطر أسعار الفائدة المحتملة لمعاملة أسواق رأس المال للديون المتوقعة.

بموجب عقود مقايضة سعر الفائدة، توافق المجموعة على استبدال الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة ومعدلات الفائدة العائمة المحتمسية على المبالغ الأساسية الإسمية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغيير أسعار الفائدة على القيمة العادلة للديون الثابتة ذات الأسعار الثابتة المحتفظ بها وتعرضات التدفقات النقدية للديون المتغيرة الصادرة. بموجب عقود مقايضة أسعار الفائدة المبدئية الآجلة، تقوم المجموعة بتحديد معدل الفائدة لإصدار سوق رأس المال للديون (التي تم تقييمها على أنها معاملة متوقعة محتملة للغاية)، والتي سيتم إصدارها في تاريخ محدد في المستقبل، إن عقود مقايضة أسعار الفائدة هذه تمكن المجموعة من التخفيف من مخاطر تغير أسعار الفائدة بين تاريخ إصدار عقد المقايضة الآجل وتاريخ إصدار الدين.

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

31 ديسمبر 2021		31 ديسمبر 2022	
إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	التسلسل الهرمي للقيمة العادلة	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	التسلسل الهرمي للقيمة العادلة
4,138	المستوى 2	202,907	المستوى 2
-	المستوى 2	-	المستوى 2
-	المستوى 2	-	المستوى 2

موجودات مالية مشتقة:

- مقايضات سعر الفائدة

- مقايضات أسعار الفائدة الآجلة القائمة

مطلوبات مالية مشتقة - مقايضات سعر الفائدة

نظرًا لأن الشروط الهامة لعقود مقايضة أسعار الفائدة والبنود المتحوط لها المقابلة هي نفسها، تقوم المجموعة بإجراء تقييم نوعي للفعالية، بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ومن المتوقع أن قيمة عقود مقايضة سعر الفائدة وقيمة البنود التي تم التحوط بها فإن التغيير سوف يتم بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة لحركات أسعار الفائدة ذات العلاقة. إن المصدر الرئيسي لعدم فعالية التحوط في علاقات التحوط هذه هو تأثير الطرف المقابل ومخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة على القيمة العادلة لعقود تبادل أسعار الفائدة، والتي لا تنعكس في القيمة العادلة للبيد المحوط والذي يعود إلى التغيير في أسعار الفائدة. لم تنشأ أي مصادر أخرى لعدم الفعالية من علاقات التحوط هذه.

تم تصنيف جميع عقود مقايضة أسعار الفائدة التي تتبادل معدلات الفائدة المتغيرة مقابل مبالغ معدل الفائدة الثابتة كتحوطات للتدفقات النقدية لتقليل مخاطر التدفقات النقدية للمجموعة الناتجة عن معدلات الفائدة المتغيرة على القروض أو المعاملات المتوقعة المحتملة للغاية.

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 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 الملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## 24 أدوات مالية مشتقة (يتبع)

يلخص الجدول التالي المعلومات المتعلقة بمقايضة أسعار الفائدة وعقود مقايضة أسعار الفائدة الأجلة القائمة في تاريخ التقرير:

القيمة المدرجة للأصل / (الالتزام) المالي المشتق		القيمة الإسمية		متوسط سعر الفائدة الثابت المتعاقد عليه	
2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	2021	2022
-	<b>4,138</b>	-	<b>183,625</b>	-	<b>%2.73</b>
(6,648)	-	183,624	-	%2.73	-
12,809	<b>179,211</b>	459,063	<b>918,125</b>	%1.31	<b>%1.11</b>
7,490	<b>23,696</b>	459,063	<b>367,250</b>	%1.44	<b>%2.73</b>
13,651	<b>207,045</b>	1,101,750	<b>1,469,000</b>		

تاريخ الإستحقاق

خلال سنة

من سنة إلى 2 سنة

من السنة الثانية إلى الخامسة

أكثر من 5 سنوات

## المجموع

احتياطي التحوط في التدفقات النقدية:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم
(31,054)	<b>(422)</b>
27,326	<b>193,394</b>
3,306	<b>6,947</b>
-	<b>(9,671)</b>
(422)	<b>190,248</b>

الرصيد في بداية السنة

مكسب القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفق النقدي الخسائر المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة (إيضاح 33) العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة

الرصيد في نهاية السنة

## 25 دفعات مقدمة من عملاء

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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)



## 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

## الحكومة

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 التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 26 ذمم دائنة تجارية وأخرى

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
1,173,377	<b>713,253</b>	<b>الجزء غير المتداول</b>
299,020	<b>184,557</b>	ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 1/26)
1,472,397	<b>897,810</b>	دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي
		<b>الجزء المتداول</b>
997,488	<b>1,715,099</b>	ذمم تجارية دائنة
4,012,825	<b>5,621,893</b>	تكاليف مقاولين مستحقة
957,210	<b>181,703</b>	مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي
253,273	<b>586,724</b>	إيرادات مؤجلة
215,900	<b>127,159</b>	ضريبة دخل دائنة
129,476	<b>171,703</b>	مخصصات (إيضاح 2/26)
112,848	<b>131,582</b>	دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح 1/38)
88,242	<b>87,841</b>	توزيعات أرباح دائنة
45,883	<b>65,216</b>	ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 1/26)
6,003	<b>14,460</b>	مخصص عقود مثقلة بالالتزامات
3,864	<b>5,170</b>	دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي
726,140	<b>915,454</b>	مطلوبات أخرى (إيضاح 3/26)
7,549,152	<b>9,624,004</b>	

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

## 1/26 ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض

قطعة أرض 2 ألف درهم	قطعة أرض 1 ألف درهم	
1,618,474 (970,905)	<b>168,376</b> <b>(37,476)</b>	إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة للهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة (الهيئة) الفائدة غير المطفأة
647,569 (39,033)	<b>130,900</b> <b>(26,183)</b>	ناقص: الجزء المتداول
608,536	<b>104,717</b>	الجزء غير المتداول

## السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 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

### الحكومة

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 التغييرات في حقوق ملكية

الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

#### 26 ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)

#### 1/26 ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (يتبع)

#### قطعة أرض 1

في 1 سبتمبر 2021، وافقت الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة 123,38 فدان بقيمة إجمالية 183,361 ألف درهم. يتم تسديد السعر المتبقي للأرض وأي فوائد مرتبطة به على شكل 12 قسط نصف سنوي على مدى 6 سنوات تبدأ من 8 مارس 2022 وتنتهي في 8 سبتمبر 2027.

#### قطعة أرض 2

في 21 مارس 2019، تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة والهيئة لإنشاء مشروع حضري متكامل بمساحة 500 فدان («قطعة الأرض السابقة») بقيمة إجمالية تبلغ 1,692,882 ألف درهم. خلال سنة 2021، بناءً على اقتراح من الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة لتعديل هذا الموقع، وافق مجلس إدارة الهيئة على استبدال قطعة الأرض السابقة بقطعة أرض جديدة بمساحة 464,81 فدان («الأرض الجديدة»). استندت قطعة الأرض الجديدة التي قدمتها الهيئة إلى الشركة التابعة مقابل قطعة الأرض السابقة إلى نفس الشروط والأحكام التي تم إبرافها بقطعة الأرض السابقة مع خطة سداد معدلة.

#### 2/26 مخصصات متعلقة بعقود البناء

فيما يلي توزيع المخصصات المتعلقة بعقود البناء:

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
123,588	123,588
5,888	5,888
-	-
129,476	129,476

مخصص لإنجاز الأعمال

مخصص للمطالبات المتوقعة

أخرى

تتعلق مخصصات إنجاز الأعمال بالتكاليف المقدرة المتوقعة تكيدها على الوحدات التي يتم تسليمها في السنة القادمة لاستكمال تنفيذ المراحل النهائية من المشاريع.

يتم تكوين مخصص للمطالبات المتوقعة للمطالبات القائمة المتعلقة بمعاملات المجموعة مع الجهات الأخرى. تقوم الإدارة بمراجعة الأحكام سنويًا وإجراء أي تعديلات إذا لزم الأمر وفقًا لأحدث الاتفاقيات والمفاوضات مع تلك الجهات.

3/26 تتضمن المطلوبات الأخرى على صافي البديل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ 60,990 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 56,258 ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبديل الطارئ 75,000 ألف درهم. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ بمبلغ 60,990 ألف درهم. يعود

التغيير في قيمة البديل الطارئ إلى مرور الوقت ولم تكن هناك تغييرات أخرى في القيمة العادلة للبديل الطارئ المستحق الدفع كما في 31 ديسمبر 2022 حيث لم تكن هناك تغييرات جوهرية في نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لتطوير التقدير. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ من خلال تطبيق نهج الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها في السوق، وبالتالي فهو ضمن قياس المستوى 3 في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة 9,7٪ وتدفق خارج محتمل بمبلغ 60,990 ألف درهم.



## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 27 إيرادات ودخل الإيجار

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
3,645,255	<b>5,828,408</b>	إيرادات تطوير عقارات
1,387,745	<b>1,133,444</b>	إدارة التطوير
531,804	<b>592,278</b>	الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس
487,711	<b>588,211</b>	إدارة العقارات والمرافق
433,189	<b>827,826</b>	الضيافة والترفيه
417,773	<b>346,641</b>	عقود الإنشاءات
1,672,473	<b>1,883,219</b>	إيرادات إيجار
8,575,950	<b>11,200,027</b>	إيرادات إيجار على الاستثمارات العقارية

تتضمن إيرادات الإيجارات من الاستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ 45,534 ألف درهم (2021: 37,175 ألف درهم).

## 28 تكاليف مباشرة

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
2,279,721	<b>3,711,831</b>	تطوير عقارات
933,706	<b>648,723</b>	إدارة التطوير
406,342	<b>559,669</b>	إدارة العقارات والمرافق
348,868	<b>289,635</b>	تكاليف مباشرة على الاستثمارات العقارية
349,252	<b>593,982</b>	الضيافة والترفيه
338,023	<b>312,250</b>	عقود الإنشاءات
319,994	<b>350,108</b>	تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس
4,975,906	<b>6,466,198</b>	



## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 29 مصاريف بيع وتسويق

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
128,226	<b>333,876</b>	تسويق مشاريع
47,853	<b>66,039</b>	إعلانات وفعاليات تجارية
6,513	<b>42,724</b>	معارض ورعايات
182,592	<b>442,639</b>	

## 30 مصاريف عمومية وإدارية

1/30 تشمل المصاريف الإدارية والعمومية الأخرى ما يلي:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
40,754	<b>115,879</b>	أتعاب مهنية
20,604	<b>40,575</b>	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
18,308	<b>27,183</b>	مصاريف متعلقة بتكنولوجيا المعلومات
152,275	<b>281,327</b>	أخرى
231,941	<b>464,964</b>	

2/30 تتكون تكاليف الموظفين مما يلي:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
1,181,984	<b>1,943,680</b>	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
41,954	<b>48,815</b>	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 23)
83,907	<b>124,022</b>	تدريب وتطوير الموظفين
1,307,845	<b>2,116,517</b>	

تكاليف موظفين مخصصة إلى:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
850,931	<b>1,442,473</b>	تكاليف مباشرة
451,529	<b>626,946</b>	مصاريف عمومية وإدارية
5,385	<b>47,098</b>	مشاريع قيد التطوير (مرسمة)
1,307,845	<b>2,116,517</b>	

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 31 مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
29,060	<b>(300,323)</b>	(عكس) // انخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات المحمل (إيضاح 5)
24,895	<b>47,956</b>	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح 6/11)
-	<b>37,001</b>	مخصص انخفاض القيمة المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (إيضاح 8)
-	<b>(7,346)</b>	عكس مخصص انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 2/8)
(1,664)	<b>14,514</b>	المخصص / (المحمر) لعقود مثقلة بالالتزامات
90,852	<b>50,344</b>	شطب أعمال تطوير قيد التنفيذ (إيضاح 13)
-	<b>73,333</b>	مخصص انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)
-	<b>30,000</b>	مخصص مقابل مصاريف مدفوعة مقدماً
-	<b>68,631</b>	مخصص انخفاض قيمة ذمم مدينة وموجودات أخرى
64,392	<b>1,973</b>	ذمم مدينة مشطوبة
39,516	<b>47,754</b>	أخرى
247,051	<b>63,837</b>	

## 32 إيرادات تمويل

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
13,992	<b>48,524</b>	الفائدة / الأرباح المستحقة على:
943	<b>39,837</b>	ودائع إسلامية
6,584	<b>46,366</b>	ودائع بنكية ثابتة
		حسابات جارية وتحت الطلب
21,519	<b>134,727</b>	إجمالي الفائدة / الأرباح المكتسبة
9,529	<b>63,809</b>	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع
17,396	<b>19,107</b>	إيرادات تمويل أخرى
48,444	<b>217,643</b>	

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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
26,925	<b>82,916</b>	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
21,519	<b>134,727</b>	فروض وذمم مدينة
48,444	<b>217,643</b>	أرصدة لدى البنوك وودائع

## 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



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 33 تكاليف تمويل

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
243,096	<b>368,915</b>	تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل
14,060	<b>15,449</b>	فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح 22)
5,096	<b>6,037</b>	أخرى
262,252	<b>390,401</b>	
3,306	<b>6,947</b>	الخسائر المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عند الإستحقاق (إيضاح 24)
265,558	<b>397,348</b>	

#### 34 إيرادات أخرى

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
10,913	-	إيرادات منحة حكومية مدرجة عند تسليم موجودات البنية التحتية
33,139	<b>8,881</b>	تحرير مطلوبات، مستحقات ومخصصات أخرى
(1,271)	<b>4,708</b>	مكسب/ (خسارة) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	<b>41,945</b>	مكاسب تحويل العملات الأجنبية على الودائع
20,802	<b>41,522</b>	أخرى
63,583	<b>97,056</b>	

#### 35 ضريبة الدخل

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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
-	<b>65,608</b>	مصروف ضريبة الدخل الحالية
-	<b>844</b>	مصروف الضريبة على توزيعات الأرباح
-	<b>(27,218)</b>	مزايا ضريبة الدخل المؤجلة
-	<b>39,234</b>	<b>مصروف ضريبة الدخل</b>

#### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

#### الحكومة

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**



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 35 ضريبة الدخل (يتبع)

فيما يلي جدول تسوية ضريبة الدخل:

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
- 3,182,967	-
- (3,033,445)	-
- 149,522	-
- 33,642	-
- 2,061	-
- (18,921)	-
- 20,971	-
- 646	-
- 835	-
- 39,234	-

#### مصروف ضريبة الدخل

في 3 أكتوبر 2022، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة («وزارة المالية») المرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2022 بشأن فرض ضريبة دخل على الشركات والأعمال («قانون ضرائب الشركات») لتنفيذ نظام جديد لضريبة الدخل على الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم تطبيق نظام ضريبة الشركات الجديد للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023.

بشكل عام، ستخضع الأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة لمعدل ضريبة دخل الشركات بنسبة 9٪، ومع ذلك يمكن تطبيق معدل صفر٪ على الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز حد معين أو على أنواع معينة من المنشآت، يتم تحديدها بموجب قرار من مجلس الوزراء.

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

#### 36 العائد للسهم

يتم احتساب مبالغ العائد للسهم بتقسيم ربح السنة العائد إلى مالكي الأسهم العادية في الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وحيث أنه لا توجد أدوات مخفضة قائمة، فإن العائد الأساسي والمخفض للسهم متطابقين.

يتم احتساب العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة بناءً على أساس البيانات التالية:

2022	2021
<b>العائد (ألف درهم)</b>	
عائدات لفرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم:	
ربح السنة العائد لمالكي الشركة	2,315,601
ناقصًا: التوزيعات المستحقة لحامل السند (أداة حقوق الملكية المختلطة - إيضاح 17)	-
<b>2,892,819</b>	2,315,601
<b>المتوسط المرجح لعدد الأسهم</b>	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لفرض العائد الأساسي والمخفض للسهم	7,862,629,603
<b>العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة (درهم)</b>	0.295
<b>0.368</b>	

### 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

### الحكومة

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

التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

الحكومة

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 الملكية

الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

37 توزيعات الأرباح

وافق المساهمون في إجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 11 أبريل 2022 على توزيع أرباح نقدية بمبلغ 1,179,394 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، بواقع 15 فلس للسهم، اقترح مجلس الإدارة، في اجتماعهم المنعقد في 9 فبراير 2023، توزيع أرباح نقدية بواقع 16 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. توزيعات الأرباح المقترحة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

38 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

تعتبر الجهات ذات علاقة عندما يكون لأحد الجهات القدرة على السيطرة على الطرف الآخر أو ممارسة نفوذ جوهري على الطرف الآخر عند اتخاذ القرارات المالية أو التشغيلية. تتكون الجهات ذات العلاقة من المساهم الرئيسي والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين للمجموعة والمنشآت التابعة لهم. يتم اعتماد شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ويتم الدخول فيها بشروط متفق عليها من قبل أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة.

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

1/38 أرصدة الجهات ذات العلاقة

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

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
<b>1,220,246</b>	809,762
<b>(185,069)</b>	(987,907)
<b>105,087</b>	41,987
<b>(870,081)</b>	(9,934)
<b>(131,582)</b>	(112,848)
<b>60,835</b>	34,825
<b>(113,190)</b>	(139,915)
<b>(835)</b>	(5,822)
<b>711,043</b>	372,188
<b>(666,666)</b>	(485,290)
<b>(27,675)</b>	(322,720)
<b>1,729</b>	25,361



## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 38 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)

#### 3/38 أرصدة ومعاملات أخرى مع جهات ذات علاقة:

- (1) إن القروض القائمة كما في 31 ديسمبر 2022 بمبلغ 3,975,998 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 2,703,774 ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي. بلغت تكلفة التمويل على هذه القروض 105,432 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021: 51,140 ألف درهم).
- (2) يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية كما في 31 ديسمبر 2022 بمبلغ 8,887,275 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 5,666,299 ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع 52,874 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021: 5,206 ألف درهم).
- (3) بلغت قيمة خطابات الإئتمان والضمانات البنكية الصادرة من خلال بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة والمساهم الرئيسي ما قيمته 553,050 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: 290,910 ألف درهم).
- (4) خلال السنة، إستحوذت الدار للإستثمارات العقارية على 100 ٪ من رأس المال المصدر لشركة كونفلونسي بارتنز (هتشي كيو) ريستركند المحدودة من المساهم الرئيسي (إيضاح 2/7 (2)).
- (5) خلال السنة، إستحوذت الدار للإستثمارات العقارية على 60% من أسهم المارية بينما يمتلك المساهم الرئيسي نسبة 40% (إيضاح 2/7 (3)).

### 39 إلتزامات ومطلوبات طارئة

#### 1/39 إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
1,814,665	<b>5,678,563</b>	مشاريع قيد التطوير
9,235,913	<b>15,783,285</b>	إدارة مشاريع
93,446	<b>95,633</b>	أخرى
11,144,024	<b>21,557,481</b>	

تمثل إدارة المشاريع بشكل رئيسي المبالغ التعاقدية المتبقية المتعلقة بالمشاريع المدارة من قبل المجموعة، والتي تم إبرام الاتفاقيات المتعلقة بها مع المقاولين واستمرت تحت اسم المجموعة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. ويشمل ذلك مبلغ 15,518,349 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 8,746,856 ألف درهم) من إلتزامات شركة الدار للمشاريع ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة) والتي سيتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الإلتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات.

### 2/39 إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

#### المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على المحفظة العقارية الإستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة و 5 سنوات. لا يملك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات لتمكين المراجعة الدورية التصاعدية لرسوم الإيجار وفقاً لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للتخارج قبل نهاية مدة الإيجار.

إن الحد الأدنى من عقود الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود الإيجار التشغيلية غير القابلة للإلغاء المتعاقد عليها كما في 31 ديسمبر هي كما يلي:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
992,440	<b>1,353,378</b>	مباني:
2,421,609	<b>3,399,640</b>	خلال سنة واحدة
1,692,257	<b>2,035,476</b>	من السنة الثانية حتى الخامسة
5,106,306	<b>6,788,494</b>	بعد خمس سنوات

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

## 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

## الحكومة

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

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## الحكومة

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

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 38 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع) 3/39 المطلوبات الطارئة خطابات إعتداع وضمانات بنكية

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم
740,195	<b>861,399</b>
2	<b>2</b>

خطابات إعتداع وضمانات بنكية

حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لمشاريع مشتركة وشركات زميلة

تتضمن المطلوبات أعلاه ضمانات بنكية وخطابات اعتماد بقيمة 364,019 ألف درهم (2021: 395,937 ألف درهم) متعلقة بشركة مقاولات تابعة للمجموعة.

### 4/39 مطالبة قانونية محتملة

في يناير 2022، قدم مورد سابق دعوي ضد المجموعة تتعلق بعقد تم توقيعه في سنة 2007. في 28 يونيو 2022، رفضت المحكمة الابتدائية القضية بالكامل التي تم رفعها من قبل المورد، بناءً على الرأي المقدم من قبل لجنة من الخبراء المعيّنين من قبل المحكمة. في يوليو 2022، قدم المورد استئناف لم يقدم أي حقائق جوهرية أخرى ولكنه طعن في رأي الخبراء. قامت محكمة الاستئناف بإعادة تعيين نفس هيئة الخبراء المعيّنين من قبل المحكمة للنظر في هذا الطعن. في ديسمبر 2022، رفضت محكمة الاستئناف الطعن المقدم لصالح الدار. يجب على المورد أن يعرض الأمر على محكمة النقض قبل 27 فبراير 2023.

### 40 الأدوات المالية

#### 1/40 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.

#### 2/40 فئات الأدوات المالية

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم
20,002	<b>29,797</b>
21,657	<b>68,837</b>
20,299	<b>207,045</b>
77,475	<b>179,744</b>
15,135,082	<b>18,565,756</b>
15,274,515	<b>19,051,179</b>
20,441,769	<b>24,546,778</b>
6,648	-
20,448,417	<b>24,546,778</b>

#### الموجودات المالية

استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

موجودات مالية مشتقة

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

ذمم مدينة والنقد والأرصدة لدى البنوك (بالتكلفة المطفأة)

#### المطلوبات المالية

مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة

نطلوبات مالية مشتقة

### 3/40 المخاطر المالية

يقدم قسم تمويل الشركات والخزينة للمجموعة خدمات للأعمال، وتنسيق الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية، ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بعمليات المجموعة بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً والتي تقوم بتحليل التعرضات حسب درجة وحجم المخاطر. تتضمن هذه المخاطر مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملة ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام الأدوات المالية المشتقة للتحوط من التعرض للمخاطر، يتم إدارة استخدام مشتقات الأدوات المالية وفقاً لتحليل الإدارة لتوجهات السوق ومركز السيولة والحركة المتوقعة في معدل الفائدة ومعدلات تحويل العملات الأجنبية التي تقوم الإدارة بمراجعتها بشكل مستمر. لا تقوم المجموعة بالدخول أو المتاجرة في الأدوات المالية بما في ذلك مشتقات الأدوات المالية لأغراض المضاربة.

## 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

## الحكومة

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

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 40 الأدوات المالية (يتبع)

#### 4/40 مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأس مالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى للمساهمين من خلال الحد الأمثل لأرصدة الدين وحقوق الملكية. لم يتم إجراء تغييرات كبيرة على أهداف أو سياسات أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و 2021.

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

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأس مالها في ظل الظروف الاقتصادية المتغيرة بهدف تعزيز نجاح الأعمال على المدى الطويل الأجل مع المحافظة على عوائد مجزية لمساهميها. يتم تحقيق ذلك من خلال الجمع بين إجراءات إدارة المخاطر بما في ذلك مراقبة السيولة وخفض تكاليف التمويل وإجراءات صارمة لتقييم الاستثمارات والحفاظ على مقاييس عالية لإدارة الأعمال.

تخضع الإجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الاقتراض بالرغم من عدم تحديد أي أهداف بهذا الخصوص.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر، كما في 31 ديسمبر 2022، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون 5,5% (2021: 2,81%)، يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب مواثيق شروط 12 من اتفاقيات القروض (2021: 11) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية، يتطلب عدد ثلاثة قروض حد أدنى لصافي ملكية المجموعة يبلغ 6 مليار درهم، وتتطلب أربعة قروض حد أدنى لصافي الملكية لإحدى الشركات التابعة يبلغ 4 مليار درهم،

### 5/40 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى، مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع، تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة،

### أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة التغيرات في سعر صرف العملات الأجنبية.

قد تتعرض المجموعة لمخاطر متعلقة بتحويل العملات على قروضها بالدولار الأمريكي واستثماراتها في شركة تابعة أجنبية، فيما يتعلق بمعاملات وأرصدة المجموعة بالدولار الأمريكي والريال السعودي، فإن المجموعة غير معرضة لمخاطر العملة حيث أن الدرهم الإماراتي والريال السعودي مربوطان حاليًا بالدولار الأمريكي.

يلخص الجدول أدناه حساسية الموجودات والمطلوبات النقدية وغير النقدية للمجموعة للتغيرات في تحركات صرف العملات الأجنبية في نهاية السنة، يستند التحليل على الافتراضات لو كان سعر صرف العملات الأجنبية ذي الصلة قد ارتفعت / انخفضت بنسبة 5% مع إبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على صافي حقوق الملكية لحساسية +/- 5% ألف درهم	صافي التعرض ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	الموجودات ألف درهم
<b>2022</b>			
جنيه مصري	<b>1,253,769</b>	<b>(3,482,918)</b>	<b>4,736,687</b>
2021			
جنيه مصري	1,537,941	(4,773,715)	6,311,656
	76,897 +/-		



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 40 الأدوات المالية (يتبع) 5/40 مخاطر السوق (يتبع) ب) مخاطر سعر الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق.

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة، تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الاقتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة، وباستخدام عقود مقايضة أسعار الفائدة.

تتعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في الإيضاحات 9 و 15 و 20.

تتعرض المجموعة لمعايير أسعار الفائدة التالية ضمن علاقات محاسبة التحوط الخاصة بها، والتي تخضع لتحديث معيار معدل الفائدة: لبيور بالدولار الأمريكي وإيبور (يشار إليهما معاً بـ «آيبورز»). كما هو مدرج في الإيضاح رقم 15، تشتمل البنود المتحوط لها على الديون الصادرة بالدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي بسعر فائدة متغير وديون مصدرة بالدولار الأمريكي والدرهم. قامت المجموعة بمراقبة السوق والمخرجات عن قرب من مختلف مجموعات العمل الصناعية التي تدبر التحول إلى معيار أسعار الفائدة الجديدة. وهذا يشمل الإعلانات الصادرة عن المنظمين لآيبور.

استجابة للإعلانات، قامت المجموعة بوضع برنامج آيبور يتألف من مسارات العمل التالية: إدارة المخاطر، الضرائب، الخزائنية والقانونية والمحاسبة. يخضع البرنامج لإدارة المدير المالي والاستدامة الذي يقدم تقاريره إلى مجلس الإدارة. إن الهدف من البرنامج هو فهم مكان تعرضات آيبور داخل الأعمال وإعداد خطة عمل وتقديمها لتمكين الانتقال السلس إلى معدلات مرجعية بديلة. حددت المجموعة جميع تسهيلات القروض وأدوات التحوط السارية وقامت بتعديل الاتفاقيات لجميع هذه التسهيلات وأدوات التحوط باستثناء واحدة منها لتعديلها مع المعدل الحالي من المخاطر. من المتوقع تعديل مقايضة أسعار الفائدة المطلقة المدرجة أدناه إلى معدل جديد خالي من المخاطر في الربع الأول من سنة 2023.

ستستخدم جميع القروض المستقبلية بالدولار الأمريكي سعر جديد خالي من المخاطر. في الوقت الحالي، لم يكن هناك أي توجيه بشأن أي تغيير في مؤشر إيبور المرجعي للدرهم ولا يتوقع أي تغيير في سنة 2023.

فيما يلي تفاصيل أدوات التحوط والبنود المتحوط لها في نطاق تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بسبب تعديل معيار معدل الفائدة، حسب نوع التحوط. تتطابق شروط البنود المتحوط لها المدرجة مع تلك الخاصة بأدوات التحوط المقابلة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة حيث تقترض المجموعة الأموال بأسعار فائدة ثابتة ومتغيرة:

نوع التحوط	نوع الأداة	تاريخ الإستحقاق	القيمة الإسمية	التحوط من
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام سعر لبيور لمدة 3 أشهر ودفع مقايضة سعر فائدة ثابتة	27 ديسمبر 2023	50,000,000 دولار أمريكي	3 أشهر لبيور

#### تحليل حساسية معدل الفائدة

تم تحديد تحاليل الحساسية أدناه بناءً على التعرض لمعدلات الفائدة للأدوات غير المشتقة كما في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة للموجودات والمطلوبات بمعدلات متذبذبة، يتم إعداد التحليل بافتراض أن مبلغ الأصل أو الالتزام كما في نهاية كل فترة تقارير مالية كان قائماً طوال السنة.

في حال أن معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل 100 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع/ انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2022 بمبلغ 15,357 ألف درهم (2021: زيادة/ نقص بمبلغ 22,980 ألف درهم).

#### عقود تبادل أسعار الفائدة

توافق المجموعة بموجب عقود تبادل أسعار الفائدة على مبادلة الفرق بين مبالغ معدل الفائدة الثابت والمتذبذب والتي يتم احتسابها على أساس مبالغ رئيسية إسمية متفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من تخفيض مخاطر تغيير معدلات الفائدة على القيمة العادلة للاقتراض الصادر بمعدلات فائدة محددة وتعرضات التدفقات النقدية على الدين الصادر بمعدلات متغيرة.

#### تحوط التدفقات النقدية

يتم تحديد كافة عقود تبادل أسعار الفائدة والتي يتم بموجبها تبادل أسعار فائدة متذبذبة مقابل أسعار فائدة ثابت كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

تم التعاقد على مشتقات الأدوات المالية للمجموعة مع أطراف مقابلة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة.

### 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

### الحكومة

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 الملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 40 الأدوات المالية (يتبع) 6/40 مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر ائتمان المجموعة في مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يؤدي إلى تكبد المجموعة لخسارة مالية.

إن النواحي الرئيسية التي تتعرض فيها المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية ومن الأنشطة التمويلية بشكل أساسي (بشكل أساسي ذمم مدينة تجارية وأخرى) وهي الأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المشتقة (الموجودات السائلة).

قامت المجموعة بتطبيق سياسة التعامل فقط مع أطراف مقابلة ذات قدرة ائتمانية كوسيلة للتخفيف من مخاطر الخسارة المالية الناتجة عن التعثر. تسعى المجموعة لإدارة مخاطر الائتمان من خلال مراقبة جميع التعرضات الائتمانية والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة محددة ليست ذات علاقة وتقييم القدرة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة على نحو مستمر.

يتم أيضًا اعتماد الموافقات الدائنة وإجراءات المراقبة الأخرى لضمان اتخاذ إجراءات المتابعة لاسترداد الديون المتأخرة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد لكل دين تجاري واستثمارات المدينة على أساس فردي في نهاية فترة التقرير للتأكد من تكوين مخصص خسارة كافٍ مقابل المبالغ غير القابلة للاسترداد. في هذا الصدد، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان للمجموعة قد إنخفضت بصورة جوهرية. تتكون الذمم المدينة التجارية من عدد كبير من العملاء. يتم إجراء تقييم الائتمان بصورة مستمرة على الحالة المالية للذمم المدينة.

إن مخاطر الائتمان على الأموال السائلة والأدوات المالية المشتقة محدودة لأن الأطراف المقابلة هي بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية مخصصة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية.

#### تركيز مخاطر الائتمان

ينتج تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها، يشير تركيز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة، تم الإفصاح عن تفاصيل تركيز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم 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 تتكبدها المجموعة.

في 31 ديسمبر 2022، تم إيداع 100٪ (2021: 100٪) من الودائع لدى 15 بنك محلي وفرع أجنبي لبنك محلي و 15 بنك أجنبي في مصر والمملكة العربية السعودية. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، مصر والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها في الدول المتعلقة بها.

إن القيمة التي تمثل الحد الأعلى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للموجودات المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية في حال تعثر الطرف المقابل عن أداء التزاماته تساوي تقريباً قيمها المدرجة.

#### رهونات محتفظ بها كضمانات وتحسينات ائتمانية أخرى

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات أو تحسينات ائتمانية أخرى لتغطية مخاطرها الائتمانية المرتبطة بموجوداتها المالية، إلا أنه يتم تخفيف مخاطر الائتمان المرتبطة بالمدينين ذات الصلة بتطوير العقارات لأنها مضمونة على الوحدات العقارية ذات العلاقة. لا يُسمح للمجموعة ببيع أو إعادة تأمين الوحدات العقارية ذات العلاقة في حالة التعثر من قبل الطرف المقابل. لم تكن هناك أي تغييرات هامة في جودة الوحدات العقارية ذات العلاقة.

### 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

### الحكومة

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 التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

### إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

**40 الأدوات المالية (يتبع)**  
**7/40 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 ملتمز 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 2022 و 2021:

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>602,124</b>	<b>3,290,995</b>	<b>6,391,062</b>	<b>1,573,812</b>	-	<b>11,857,993</b>
-	-	<b>37,105</b>	<b>1,808,062</b>	<b>1,836,750</b>	<b>3,681,917</b>
<b>12,751</b>	<b>4,792</b>	<b>590,161</b>	<b>6,005,937</b>	-	<b>6,613,641</b>
<b>5,747</b>	<b>33,602</b>	<b>21,747</b>	<b>209,494</b>	<b>493,213</b>	<b>763,803</b>
<b>620,622</b>	<b>3,329,389</b>	<b>7,040,075</b>	<b>9,597,305</b>	<b>2,329,963</b>	<b>22,917,354</b>
252,757	2,202,305	5,659,446	346,023	-	8,460,531
15,658	-	23,023	1,802,420	1,836,750	3,677,851
2,031	263,795	21,390	4,436,226	-	4,723,442
3,203	32,913	15,008	161,410	293,339	505,873
-	-	-	6,648	-	6,648
273,649	2,499,013	5,718,867	6,752,727	2,130,089	17,374,345

(1) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

محالات 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

## الحكومة

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

## 41 القيمة العادلة للأدوات المالية

## القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة (لكن الإفصاح عن القيمة العادلة مطلوب)

باستثناء ما هو موضح في الجدول التالي، في رأي الإدارة فإن القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية التي تم إدراجها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية الموحدة تقارب قيمتها العادلة.

2021		2022	
القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم
2,012,858	1,842,615	<b>1,803,119</b>	<b>1,847,445</b>
1,987,198	1,835,236	<b>1,683,694</b>	<b>1,834,473</b>

## المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

صكوك رقم 1 (إيضاح 19)

صكوك رقم 2 (إيضاح 19)

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 2022 و 31 ديسمبر 2021:

المجموع ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 1 ألف درهم
<b>29,797</b>	<b>2</b>	-	<b>29,795</b>
<b>68,837</b>	<b>68,837</b>	-	-
20,002	2	-	20,000
21,657	21,657	-	-

## 31 ديسمبر 2022

إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر  
أسهم (إيضاح 9)إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة  
صناديق (إيضاح 9)

31 ديسمبر 2021

إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر  
أسهم (إيضاح 9)إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة  
صناديق (إيضاح 9)

لم تكن هناك تحويلات خلال السنة من المستوى 1، المستوى 2 أو المستوى 3 خلال السنة الحالية أو السابقة.

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 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 الملكية

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## 42 المعلومات القطاعية

## 1/42 قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

## السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الدار للإستثمار				الدار للتطوير		
		الاستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الشركات التابعة في مصر ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
5,987,439	-	951,667	592,278	414,307	-	75,859	1,125,042	2,828,286
3,336,624	-	-	-	413,519	-	1,328,585	8,897	1,585,623
1,875,964	-	-	-	-	1,865,909	10,055	-	-
-	(231,070)	159,586	-	-	69,320	-	2,164	-
11,200,027	(231,070)	1,111,253	592,278	827,826	1,935,229	1,414,499	1,136,103	4,413,909
(6,321,608)	146,018	(884,894)	(352,198)	(593,982)	(274,832)	(837,707)	(620,298)	(2,903,715)
(144,590)	-	-	-	-	(144,590)	-	-	-
4,733,829	(85,052)	226,359	240,080	233,844	1,515,807	576,792	515,805	1,510,194

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

إجمالي الإيرادات<sup>(1)</sup>

تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة  
مصاريف رسوم الخدمة

## إجمالي الربح

(1) يتضمن إجمالي إيرادات الاستثمارات العقارية مبلغ 144,590 ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.

الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الدار للإستثمار				الدار للتطوير		
		الاستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الشركات التابعة في مصر ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
4,733,829	(85,052)	226,359	240,080	233,844	1,515,807	576,792	515,805	1,510,194
(442,639)	(7,700)	(4,436)	(5,262)	(4,162)	(9,412)	(120,496)	(9,222)	(281,949)
(342,790)	44,437	(35,330)	(49,305)	(192,658)	(39,063)	(6,228)	(9,800)	(54,843)
(63,837)	(102,698)	(2,615)	(1,745)	311,356	(67,227)	(97,669)	-	(103,239)
(1,091,910)	(67,012)	(119,425)	(84,913)	(21,011)	(229,923)	(170,571)	(55,933)	(343,122)
(165)	-	43	(41)	-	(167)	-	-	-
442,797	-	-	-	-	372,920	69,877	-	-
28,992	-	-	-	-	28,992	-	-	-
(7,765)	-	-	-	-	(7,765)	-	-	-
9,104	-	-	-	-	9,104	-	-	-
4,708	4,708	-	-	-	-	-	-	-
217,643	(19,716)	2,045	2,375	3,461	51,279	72,908	14,822	90,469
(397,348)	51,455	(9,717)	(4,741)	(9,000)	(369,191)	(48,675)	(713)	(6,766)
92,348	5,029	10,728	5,845	-	16,451	41,944	682	11,669
(39,234)	-	-	-	-	-	(39,234)	-	-
3,143,733	(176,549)	67,652	102,293	321,830	1,271,805	278,648	455,641	822,413

## إجمالي الربح

مصاريف بيع وتسويق

استهلاك وإطفاء

مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي

مصاريف عمومية وإدارية

مكسب/ (خسارة) من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات

مكسب إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي

مكسب من إستبعاد استثمار عقاري

حصة في الربح أو الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

مكسب من شراء صفقة

مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إيرادات تمويل

تكاليف تمويل

إيرادات أخرى

ضريبة الدخل

ربح السنة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 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

## الحكومة

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

## 42 المعلومات القطاعية (يتبع)

## 1/42 قطاعات الأعمال (يتبع)

## السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذفات ألف درهم	الدار للإستثمار			الدار للتطوير		
		الاستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
5,623,848	-	908,653	531,804	211,048	-	1,356,245	2,616,098
1,282,797	-	-	-	222,140	-	32,924	1,027,733
1,669,305	-	-	-	-	1,669,305	-	-
-	(159,024)	133,682	4,604	-	20,738	-	-
8,575,950	(159,024)	1,042,335	536,408	433,188	1,690,043	1,389,169	3,643,831
(4,859,578)	135,875	(824,271)	(329,349)	(349,252)	(279,154)	(949,235)	(2,264,192)
(116,328)	-	-	-	-	(116,328)	-	-
3,600,044	(23,149)	218,064	207,059	83,936	1,294,561	439,934	1,379,639

## السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الموحدة ألف درهم	غير موزعة/ حذفات ألف درهم	الدار للإستثمار			الدار للتطوير		
		الاستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
3,600,044	(23,149)	218,064	207,059	83,936	1,294,561	439,934	1,379,639
(182,592)	(2,961)	(6,316)	(4,541)	-	(13,707)	(114)	(154,953)
(250,189)	6,770	(20,657)	(44,715)	(144,213)	(17,522)	(22,715)	(7,137)
(247,051)	-	(2,044)	382	(490)	(39,102)	-	(205,797)
(683,470)	(25,253)	(102,638)	(57,081)	(6,891)	(181,842)	(30,308)	(279,457)
(2,037)	(3,176)	-	-	-	-	1,139	-
146,383	-	-	-	-	135,736	-	10,647
14,637	-	-	-	-	14,637	-	-
(8,214)	-	-	-	-	(8,214)	-	-
99,469	-	-	-	-	-	-	99,469
(1,271)	(1,271)	-	-	-	-	-	-
48,444	(10,825)	10	29	-	3,444	-	55,786
(265,558)	13,400	(2,978)	(4,639)	-	(238,629)	(540)	(32,172)
64,854	3,761	4,501	-	-	564	-	56,028
2,333,449	(42,704)	87,942	96,494	(67,658)	949,926	387,396	922,053

(1) يتضمن إجمالي إيرادات الاستثمارات العقارية مبلغ 116,328 ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## الحكومة

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

## 42 المعلومات القطاعية (يتبع)

## 1/42 قطاعات الأعمال (يتبع)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنفقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

المجموعة ألف درهم	حذوفات ألف درهم	غير موزعة ألف درهم	الدار للإستثمارات				الدار للتطوير			
			الإستثمارات الرئيسية ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الشركات التابعة في مصر ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
61,275,984	208,483	*10,159,846	1,275,340	869,854	4,306,817	26,490,881	4,627,620	5,744,487	7,592,656	كما في 31 ديسمبر 2022 مجموع الموجودات
2,429,753	-	82,830	136,981	169,206	1,859,991	-	20,175	32,628	127,942	نفقات رأسمالية
9,527,772	-	-	-	-	-	6,278,247	788,063	-	2,461,462	نفقات المشاريع
49,542,737	(14,956)	*5,167,253	870,953	728,210	2,116,305	18,996,384	6,397,069	4,071,997	11,209,522	كما في 31 ديسمبر 2021 مجموع الموجودات
455,690	-	45,191	8,060	22,757	16,823	4,405	-	5,350	353,104	نفقات رأسمالية
2,157,218	-	-	-	-	-	255,799	-	-	1,901,419	نفقات المشاريع

\* يتعلق إجمالي الموجودات غير الموزعة بشكل رئيسي بالنقد والأرصدة لدى البنوك المحتفظ بها لدى الشركة بمبلغ 9,310,238 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 4,179,296 ألف درهم).

يتم إنشاء قطاعات التشغيل في المجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم كبير صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج التشغيل الخاصة بقطاعات التشغيل التابعة للمجموعة بشكل منفصل بفرض اتخاذ القرارات المتعلقة بتوزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على إجمالي الإيرادات والأرباح ومجموعة واسعة من مؤشرات الأداء الرئيسية بالإضافة إلى ربحية القطاع ويتم قياسه بشكل متسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

خلال سنة 2021، قامت المجموعة بتطبيق نموذج جديد لتشغيل المجموعات. يعزز النموذج الجديد المرونة والمساءلة في جميع أنحاء المؤسسة، ويحدد المسؤوليات الرئيسية للإدارة وتقارير الإدارة الداخلية، مع ضمن قطاعي أعمال أساسيين: تطوير الممتلكات وإدارتها (الدار للتطوير)، وإدارة الموجودات (الدار للإستثمار). نتيجة لذلك، قامت المجموعة بإعادة تنظيم قطاعاتها لتعكس نموذج التشغيل الجديد.

لأغراض إعداد تقارير الإدارة الداخلية، تم تجميع عمليات المجموعة في قطاعات ذات خصائص اقتصادية متشابهة. ترى الإدارة أن هذا يتم تحقيقه على أفضل وجه من خلال تطوير العقارات والمبيعات وخدمات إدارة المشاريع والعقارات الاستثمارية والضيافة والترفيه والتعليم والاستثمارات الرئيسية كقطاعات تشغيلية.

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

## الدار للتطوير

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

## الدار للإستثمار

- الاستثمارات العقارية - إستحواذ وإدارة العقارات السكنية والتجارية والتجزئة وتأجيرها
- الضيافة والترفيه - الفنادق والأنشطة الترفيهية
- التعليم - تقديم خدمات التعليم
- الاستثمارات الرئيسية - تشمل المقاولات وعمليات إدارة الإنشاءات والمرافق



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 42 المعلومات القطاعية (يتبع)

#### 1/42 قطاعات الأعمال (يتبع)

استنادًا إلى المعلومات المقدمة إلى الإدارة العليا للمجموعة بشأن تخصيص الموارد واستراتيجيات التسويق وخطوط التقارير الإدارية وقياس أداء الأعمال، تم تحديد القطاعات التي يجب إعداد تقرير عنها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 وفقًا لهيكل الأنشطة الاستثمارية والخدمات المقدمة لمجموعات العملاء.

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم 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 والحصص في نتائج الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. إن هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء النقد والأرصدة لدى البنوك، الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة، الاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة. يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم تخصيص تكاليف التمويل وإيرادات التمويل والأرباح والخسائر الأخرى للقطاعات الفردية.

تتكون المصاريف الرأسمالية من إضافات ممتلكات وآلات ومعدات وموجودات غير ملموسة بينما تتكون نفقات المشروع من إضافات إلى إستثمارات عقارية وعقارات قيد التطوير. يتم استبعاد الإيرادات ما بين القطاعات عند التوحيد وتظهر في خانة «عمليات الاستبعاد». تكون أسعار التحويل بين قطاعات التشغيل على أساس عمليات تجارية بحتة بطريقة مماثلة للمعاملات مع أطراف أخرى.

### 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

### الحكومة

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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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 التغييرات في حقوق الملكية

الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## 42 المعلومات القطاعية (يتبع)

## 2/42 القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في الإمارات العربية المتحدة وعدد قليل من الدول خارج الإمارات (بما في ذلك مصر). يشمل القطاع المحلي الأنشطة والعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي الأنشطة والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة.

31 ديسمبر 2021		31 ديسمبر 2022			
المجموع ألف درهم	الدولية ألف درهم	دولة الإمارات المرية المتحدة ألف درهم	المجموع ألف درهم	الدولية ألف درهم	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم
49,542,737	6,397,069	43,145,668	<b>61,275,984</b>	<b>4,627,620</b>	<b>56,648,364</b>
<b>مجموع الموجودات</b>					
<b>بيان الربح أو الخسارة الموحد</b>					
<b>إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين</b>					
5,623,848	-	5,623,848	<b>5,987,439</b>	<b>75,859</b>	<b>5,911,580</b>
1,282,797	-	1,282,797	<b>3,336,624</b>	<b>1,328,585</b>	<b>2,008,039</b>
1,669,305	-	1,669,305	<b>1,875,964</b>	<b>10,055</b>	<b>1,865,909</b>
<b>- مع مرور الوقت</b>					
<b>- في زمن محدد</b>					
<b>- التأجير</b>					
8,575,950	-	8,575,950	<b>11,200,027</b>	<b>1,414,499</b>	<b>9,785,528</b>
(4,859,578)	-	(4,859,578)	<b>(6,321,608)</b>	<b>(837,706)</b>	<b>(5,483,902)</b>
(116,328)	-	(116,328)	<b>(144,590)</b>	-	<b>(144,590)</b>
<b>إجمالي الإيرادات</b>					
<b>تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة</b>					
<b>مصاريف رسوم الخدمة</b>					
<b>إجمالي الربح</b>					
3,600,044	-	3,600,044	<b>4,733,829</b>	<b>576,793</b>	<b>4,157,036</b>
(182,592)	-	(182,592)	<b>(442,639)</b>	<b>(120,496)</b>	<b>(322,143)</b>
(247,051)	-	(247,051)	<b>(63,837)</b>	<b>(97,669)</b>	<b>33,832</b>
(2,037)	-	(2,037)	<b>(165)</b>	<b>(1)</b>	<b>(164)</b>
(250,189)	-	(250,189)	<b>(342,790)</b>	<b>(6,228)</b>	<b>(336,562)</b>
(683,470)	-	(683,470)	<b>(1,091,910)</b>	<b>(170,571)</b>	<b>(921,339)</b>
146,383	-	146,383	<b>442,797</b>	<b>69,876</b>	<b>372,921</b>
14,637	-	14,637	<b>28,992</b>	-	<b>28,992</b>
(1,271)	-	(1,271)	<b>4,708</b>	-	<b>4,708</b>
99,469	-	99,469	<b>9,104</b>	-	<b>9,104</b>
(8,214)	-	(8,214)	<b>(7,765)</b>	-	<b>(7,765)</b>
48,444	-	48,444	<b>217,643</b>	<b>72,908</b>	<b>144,735</b>
(265,558)	-	(265,558)	<b>(397,348)</b>	<b>(48,675)</b>	<b>(348,673)</b>
64,854	-	64,854	<b>92,348</b>	<b>41,945</b>	<b>50,403</b>
-	-	-	<b>(39,234)</b>	<b>(39,234)</b>	-
2,333,449	-	2,333,449	<b>3,143,733</b>	<b>278,648</b>	<b>2,865,085</b>

## 43 مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى مساهمات اجتماعية بمبلغ 23,708 ألف درهم (2021: 36,100 ألف درهم).



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 44 معاملات غير نقدية

فيما يلي المعاملات غير النقدية الهامة المتعلقة بالأنشطة الاستثمارية والتمويلية في بيان التدفقات النقدية الموحد:

2022 ألف درهم	2022 ألف درهم	
189,294	<b>51,730</b>	تحويل بين استثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات 5)
573,662	<b>411,757</b>	تحويل بين استثمارات عقارية وأعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)
-	<b>72,786</b>	تبادل استثمار في موجودات مالية (إيضاح 9)

#### 45 تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

يوضح الجدول أدناه التغييرات في التزامات المجموعة الناتجة من الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كلي من التغييرات النقدية وغير النقدية. إن المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية هي تلك التي تم تصنيف التدفقات النقدية لها، أو التدفقات النقدية المستقبلية، في بيان التدفقات النقدية الموحد للمجموعة كتدفقات نقدية من الأنشطة التمويلية.

الرصيد في 1 يناير 2022 ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية <sup>(1)</sup> ألف درهم	تعديلات القيمة العادلة	أخرى <sup>(2)</sup> ألف درهم	الرصيد في 31 ديسمبر 2022 ألف درهم
8,376,890	1,655,207	-	263,462	10,295,559
333,260	(75,240)	-	227,513	485,533
(13,651)	-	13,651	-	-
<b>8,696,499</b>	<b>1,579,967</b>	<b>13,651</b>	<b>490,975</b>	<b>10,781,092</b>

قروض بنكية وصكوك<sup>(1)</sup>

إلتزامات عقود الإيجار

أدوات مالية مشتقة

(1) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(2) تتضمن أخرى بشكل رئيسي الإضافات الناتجة عن الاستحواذ على الأعمال وتكاليف التمويل المتكبدة.

الرصيد في 1 يناير 2021 ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية <sup>(3)</sup> ألف درهم	تعديلات القيمة العادلة	أخرى <sup>(4)</sup> ألف درهم	الرصيد في 31 ديسمبر 2021 ألف درهم
8,005,161	(463,324)	-	835,053	8,376,890
339,698	(37,555)	-	31,117	333,260
15,330	(1,655)	(27,326)	-	(13,651)
8,360,189	(502,534)	(27,326)	866,170	8,696,499

قروض بنكية وصكوك<sup>(3)</sup>

إلتزامات عقود الإيجار

أدوات مالية مشتقة

(3) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.

(4) تتضمن أخرى بشكل رئيسي قروض بنكية بمبلغ 596,417 ألف درهم تم إستحواذها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح 47) وتكاليف التمويل المتكبدة بمبلغ 243,096 ألف درهم.

### 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

### الحكومة

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 التغييرات في حقوق الملكية  
الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية  
الموحدة

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 46 حقوق الملكية غير المسيطرة

1/46 يوضح الجدول أدناه تفاصيل حقوق الملكية غير المسيطرة للشركات التابعة غير المملوكة بالكامل للمجموعة:

اسم الشركة التابعة	مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة		الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
		2022 (%)	2021 (%)	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليمتد («هانسيل»)	الإمارات	49.00	-	-	-	1,834,750	-
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	الإمارات	11.87	-	64,600	-	1,620,464	-
شركة السادس من أكتوبر للتطوير والاستثمار ش.م.م. (سوديك)	مصر	40.14	40.14	111,845	-	479,428	626,473
المارية العقارية القابضة المحدود	الإمارات	40.00	-	-	-	192,600	-
توافق لتطوير المشاريع العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	الإمارات	30.00	-	18,280	-	160,151	-
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	الإمارات	34.80	34.80	4,544	17,848	92,752	88,667
سيح سديرة لإدارة العقارات ذ.م.م.	الإمارات	8.60	8.60	-	-	37	37
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	الإمارات	8.60	8.60	-	-	36	36
<b>المجموع</b>				<b>199,269</b>	17,848	<b>4,380,218</b>	715,213

2/46 خلال السنة، أبرمت شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة («شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة» - شركة تابعة للمجموعة والمساهم بنسبة 100٪ في شركة الدار للاستثمار العقارية ذ.م.م «الدار للاستثمار العقارية») اتفاقية اكتتاب مع شركة أبولو جرينيل إنفستور («أبولو») فيما يتعلق بشركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة، حيث اكتتبت أبولو في حقوق ملكية عادية بقيمة 100 مليون دولار أمريكي وحقوق ملكية ممتازة بقيمة 300 مليون دولار أمريكي في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. ستكون حقوق الملكية الممتازة ملزمة التحويل إلى عدد ثابت من الأسهم في الذكرى السنوية الثالثة لتاريخ الإغلاق وستحمل معدل فائدة ثابت. نتج عن المذكور أعلاه قيام الدار باستبعاد 1.1.121٪ من حصتها في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مقابل إجمالي بدل نقدي قدره 400 مليون دولار أمريكي (1,469 مليون درهم). لا تؤدي المعاملة المذكورة أعلاه إلى خسارة المجموعة السيطرة على شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة وبالتالي تم احتسابها كمعاملة حقوق ملكية. تم الاعتراف بالفرق بين المبلغ الذي يتم من خلاله تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة بمبلغ 1,568 مليون درهم والقيمة العادلة للبدل المستلم بمبلغ 1,469 مليون درهم في حقوق الملكية. يمثل الفرق البالغ 99 مليون درهم 0.75٪ حصة في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. سيتم تحديد المالك المستفيد النهائي لهذه الحصة البالغة 0.75٪ وفقاً لشروط خطاب جانبي متفق عليه مع أبولو وبناءً على الوضع النهائي لقانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة عند تنفيذه. وبالتالي، فقد نتج عن ذلك الاعتراف بأصل مالي والتزام مالي تم بيانه بالصافي حيث أن الشركة لديها حق قانوني قابل للنفاد للتسوية وتنوي تسوية الموجودات والمطلوبات في وقت واحد.

خلال السنة، قامت شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة بدفع توزيعات أرباح بمبلغ 20,979 ألف درهم.

يوضح الجدول التالي التأثيرات على حقوق الملكية العائدة إلى المالكين والتي نتجت عن المعاملة:

القيمة المدرجة للحصص المستبعدة البدل المستلم	ألف درهم
	<b>1,568,080</b>
	<b>1,469,000</b>
	<b>99,080</b>

لا يوجد على الشركة أي التزام تعاقدي يتعلق بالإكتتاب أعلاه وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن «حقوق الملكية غير المسيطرة» في البيانات المالية الموجزة الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 «الأدوات المالية: العرض».

بلغت تكلفة المعاملة 8,133 ألف درهم وتم تحميلها على الأرباح المستقبلية.

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

محالات 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

## 46 حقوق الملكية غير المسيطرة (يتبع)

3/46 خلال السنة، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بنسبة 100٪ شركة الدار هانسيل إس بي في ريستركتيد ليمتد («هانسيل»)، وهي شركة محدودة النطاق تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وتتشكل من 51٪ من أسهم الفئة أ و 49٪ من أسهم الفئة ب. لاحقاً لهذا، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء الأراضي المؤجلة على مدى 20 سنة مع هانسيل حيث تم تحويل حقوق التدفق النقدي لأكثر من 2,6 مليون متر مربع من الأراضي إلى هانسيل. قامت الشركة كذلك باستبعاد أسهمها من الفئة ب مقابل بدل بمبلغ 500 مليون دولار أمريكي (1,836 مليون درهم) لشركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م.، وهي شركة مملوكة بنسبة 100٪ لشركة أبولو كابيتال مانجمنت إل بي («أبولو كابيتال»). لن يتم تحديد عائدات أبولو كابيتال مسبقاً وستخضع للحركة في تقييمات الأراضي أو أرباح إستبعاد الأراضي، إن وجدت، على مدى عمر الإتفاقية.

بلغت التكاليف المتعلقة بالمعاملة المتكبدة لإصدار واستبعاد أسهم الفئة «ب» 36,492 ألف درهم تم تعديلها مقابل الأرباح المستبقاة. لا يوجد على الشركة التزام تعاقدي مرتبط بأسهم الفئة «ب»، وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن «حقوق الملكية غير المسيطرة» في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 «الأدوات المالية: العرض».

4/46 فيما يلي المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بالشركات التابعة للمجموعة التي لها حصص هامة غير مسيطرة. تمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه المبالغ قبل عمليات الاستبعاد داخل المجموعة.

2022 ألف درهم شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة*	2022 ألف درهم شركة المحور	2021 ألف درهم شركة المحور	2021 ألف درهم شركة المحور				
1,463,752	372,947	4,627,620	452,638	2,872,876	375,930	6,311,656	(4,773,715)
(74,758)	(295,409)	(3,039,391)	(249,835)	(2,824,153)	(309,633)	(4,773,715)	(4,773,715)
1,388,994	77,538	1,588,229	202,803	48,723	66,297	1,537,941	66,297
792,742	346,641	1,414,499	56,757	-	417,773	-	417,773
(248,562)	(333,583)	(1,135,851)	4,175	-	(366,485)	-	(366,485)
544,180	13,058	278,648	60,932	-	51,288	-	51,288
479,580	8,514	166,799	42,652	-	33,440	-	33,440
64,600	4,544	111,845	18,280	-	17,848	-	17,848
544,180	13,058	278,648	60,932	-	51,288	-	51,288
81,462	-	(643,689)	-	-	-	-	-
20,979	-	973	-	-	-	-	-
1,179,129	26,505	113,109	39,756	-	(21,512)	-	(21,512)
(5,007,448)	22,514	(209,631)	(975)	-	39,430	-	39,430
4,424,598	999	115,956	(11,938)	-	39,430	-	39,430

\* لم يتم عرض أرقام المقارنة حيث تم الاستحواذ على هذه المنشآت خلال السنة.



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 47 إندماج الأعمال

#### الاستحواذات في سنة 2022

#### 1/47 مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م.

في 20 يناير 2022، وقعت الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. («الدار للتعليم» إحدى الشركات التابعة للشركة) اتفاقية شراء مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م. («الشهب»)، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 72,210 ألف درهم. في 1 يونيو 2022، تم الانتهاء من جميع الشروط الرئيسية السابقة للانجاز، وبالتالي فإن 1 يونيو 2022 هو التاريخ الذي استحوذت فيه المجموعة على السيطرة على الشهب. تم الاستحواذ على الشهب كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار للتعليم في مجال التعليم. تم احتساب الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	
<b>74,054</b>	<b>الموجودات</b>
<b>1,483</b>	ممتلكات وألات ومعدات
<b>2,158</b>	موجودات غير ملموسة
<b>1,821</b>	ذمم مدينة تجارية وأخرى
	نقد وأرصدة لدى البنوك
<b>79,516</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
<b>1,246</b>	<b>المطلوبات</b>
<b>2,521</b>	مكافآت الموظفين
<b>12,660</b>	إلتزامات عقود الإيجار
	ذمم دائنة تجارية وأخرى
<b>16,427</b>	<b>مجموع المطلوبات</b>
<b>63,089</b>	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
<b>AED'000</b>	
<b>65,084</b>	تم إستيفأؤه من خلال:
<b>7,126</b>	النقد
<b>72,210</b>	البدل المؤجل*
<b>9,121</b>	<b>الشهرة</b>

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

### الحكومة

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



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 47 اندماج الأعمال (يتبع)

1/47 مدرسة الشهب الخاصة ذ.م.م (يتبع)  
تحليل التدفقات النقدية عند الاستحواذ

ألف درهم	
<b>(65,084)</b>	النقد المدفوع للاستحواذ
<b>1,821</b>	صافي النقد المستحوذ عند اندماج الأعمال
<b>(63,263)</b>	صافي النقد الخارج عند الاستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
<b>(1,098)</b>	تكاليف المعاملة للاستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
<b>(64,361)</b>	<b>صافي النقد الخارج عند الاستحواذ</b>

\* يستحق المبلغ المتبقي البالغ 7,126 ألف درهم عند الانتهاء من بعض الشروط وفقاً للاتفاقية.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 1,098 ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة ضمن المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت الشهب بإيرادات بمبلغ 13,738 ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ 1,445 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار 9,056 ألف درهم، وكان صافي الخسارة أعلى بمقدار 3,928 ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمتها العادلة.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة الشهب مع مجموعة الدار للتعليم. إن الموجودات غير الملموسة المستحوذ كجزء من اندماج الأعمال هي على شكل علاقة طلابية حيث تتمتع مدرسة الشهب بمعدل احتفاظ معتدل، ومن المتوقع أن يحقق الجسم الطلابي الحالي إيرادات على مدى فترة طويلة. ولذلك، تعتبر العلاقة الطلابية عامل رئيسي للإيرادات ومن المتوقع أن تكون ذات قيمة.

#### 2/47 توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م

في 18 أبريل 2022، وقعت شركة الدار اللوجستية القابضة المحدودة (شركة تابعة للشركة) اتفاقية بيع وشراء 70٪ من حصة شركة توافق لتطوير المشاريع العقارية ذ.م.م. («توافق») مقابل بدل قدره 331,033 ألف درهم. تأسست توافق في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وتشارك في تطوير واستثمار وإدارة العقارات الصناعية. تم الاستحواذ على شركة توافق كجزء من خطة الدار للاستثمار لتتبع محفظتها وقطاعها إلى قطاعات صناعية ولوجستية. تم احتساب الاستحواذ اعتباراً من 1 أبريل 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.

### 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**

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 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

## الحكومة

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 الملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## 47 اندماج الأعمال (يتبع)

## 2/47 توافق لتطوير المشاريع المقاربة ذ.م.م (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم	الموجودات
697,529	إستثمارات عقارية
2,447	ممتلكات وألات ومعدات
5,403	ذمم مدينة تجارية وأخرى
31,946	نقد وأرصدة لدى البنوك
737,325	مجموع الموجودات
	المطلوبات
1,411	مكافآت الموظفين
133,439	إلتزامات عقود الإيجار
102,355	قروض بنكية
8,576	دفعات مقدمة من عملاء
9,536	ذمم دائنة تجارية وأخرى
255,317	مجموع المطلوبات
482,008	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(141,871)	حقوق الملكية غير المسيطرة
340,137	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة
(331,033)	ناقص: بدل الشراء
9,104	مكسب شراء صفقة

## تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

النقد المدفوع للإستحواذ

صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال

صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)

تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)

## صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

تم قياس الحصة غير المسيطرة المعترف بها في تاريخ الاستحواذ بالرجوع إلى الحصة النسبية في صافي الأصول والتي تبلغ 141,871 ألف درهم.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 1,807 ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال الفترة ضمن بند المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت توافيق بإيرادات بمبلغ 47,638 ألف درهم وصافي ربح بمبلغ 51,813 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار 15,062 ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار 5,181 ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمتها العادلة.



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 47 اندماج الأعمال (يتبع)

##### 3/47 شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م.

في 1 أغسطس 2022، استحوذت شركة خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة) على 100٪ من أسهم شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م. («ماس») مقابل بدل قدره 4,4 مليون درهم. تأسست شركة ميس في دبي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في خدمات إدارة المرافق. تم الاستحواذ على ميس كجزء من خطة خدمة لتنمية أعمال إدارة المرافق. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتبارًا من 1 أغسطس 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بمكسب شراء صفقة بقيمة 628 ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والعلاقات والعقود الحصرية) بمبلغ 4,343 ألف درهم. كما في 31 ديسمبر 2022، تم دفع مبلغ 2,390 ألف درهم والمتبقي تم قيده كذمة دائنة. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الاستحواذ مبلغ 1,132 ألف درهم.

##### 4/47 شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م.

في 1 أغسطس 2022، استحوذت خدمة على 100٪ من أسهم شركة باكتيف للحلول المستدامة ذ.م.م. («باكتيف») مقابل بدل قدره 10 مليون درهم. تأسست شركة باكتيف في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وهي متخصصة في إدارة الطاقة وعقود أداء الطاقة والتشغيل الآلي للمباني وأنظمة التحكم. تم الإستحواذ على باكتيف كجزء من خطة ورؤية مجموعة الدار للعمل والتوسع في خدمات إدارة الطاقة. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتبارًا من 1 أغسطس 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ 2,345 ألف درهم وموجودات غير ملموسة (عقود العملاء والمرخص لهم) بمبلغ 6,206 ألف درهم. كما في 31 ديسمبر 2022، تم دفع مبلغ 6,844 ألف درهم والمتبقي تم قيده كذمة دائنة. بلغ النقد المستحوذ خلال عملية الإستحواذ مبلغ 185 ألف درهم.

##### 5/47 شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.

في 1 سبتمبر 2022، استحوذت خدمة على 100 ٪ من أسهم شركة سبارك للخدمات الأمنية- شركة الشخص الواحد ذ.م.م.، أبوظبي وسبارك للخدمات الأمنية- ذ.م.م.، دبي (يشار إليها معا بـ «سبارك») مقابل بدل قدره 120 مليون درهم. تقدم سبارك مجموعة شاملة من الحلول الأمنية للعملاء التجاريين والسكني في دولة الإمارات العربية المتحدة. تم الاستحواذ على سبارك لتعزيز نظام إدارة العقارات والمرافق المتكاملة لشركة الدار واستكمال مزودي الخدمات الحاليين مع محافظة الدار. تم احتساب الاستحواذ اعتبارًا من 1 سبتمبر 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة لكل منها.

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)



## 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

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 47 اندماج الأعمال (يتبع)

## 5/47 شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م. (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبيّنة في الجدول التالي:

ألف درهم	الموجودات
12,756	ممتلكات وآلات ومعدات
27,948	موجودات غير ملموسة
485	مخزون
99,126	ذمم مدينة تجارية وأخرى
17,072	نقد وأرصدة لدى البنوك
157,387	مجموع الموجودات
1,426	المطلوبات
36,977	مطلوبات عقود الإيجار
36,622	مزايا الموظفين
75,025	ذمم دائنة تجارية وأخرى
82,362	مجموع المطلوبات
(120,019)	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
37,657	ينزل: بدل الشراء
	الشهرة

## تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	التدفقات النقدية عند الإستحواذ
104,132	النقد المدفوع للاستحواذ*
17,072	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(87,060)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(2,459)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(89,519)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

\* يتم الاحتفاظ بالمبلغ المتبقي بمبلغ 15,887 ألف درهم والذي يخضع لشروط وأحكام معينة وفقاً للاتفاقية.

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 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

### الحكومة

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

#### 47 اندماج الأعمال (يتبع)

##### 5/47 شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م. (يتبع)

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 2,459 ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال الفترة ضمن بند المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت سبارك بإيرادات بمبلغ 95,555 ألف درهم وصافي ربح بمبلغ 5,855 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار 172,637 ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار 5,453 ألف درهم. يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمتها العادلة.

تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التأثير المتوقعة والمزايا الأخرى من الاستحواذ. إن الموجودات غير الملموسة المستحوذة كجزء من إندماج الأعمال هي على شكل علاقة عقود العملاء وعلاقات العملاء، حيث دخلت سبارك في بعض العقود الثابتة مع العملاء لتوفير حلول أمنية لفترات تتجاوز سنة واحدة، بالإضافة إلى تحقيق إيرادات من العديد من العملاء الذين لديهم علاقة طويلة الأمد واحتمال قيام العملاء بتجديد العقود محتملة للغاية حيث أن غالبية قاعدة عملاء سبارك هي علاقات عملاء طويلة الأمد.

##### 6/47 ساغا أو إيه سي

في 19 أكتوبر 2022، استحوذت شركة بروفييس لخدمات إدارة جمعيات الملاك ذ.م.م («بروفيس أو إيه سي» وهي شركة تابعة للمجموعة) على 100٪ من رأس المال المصدر لشركة ساغا الدولية لخدمات إدارة جمعية الملاك الدولية ذ.م.م وشركة ساغا أو إيه دي إم سي سي («ساغا أو إيه سي»)، وهما منشآت تم تأسيسهما في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل قدره 37 مليون درهم. تعمل ساغا أو إيه سي في خدمات إدارة الممتلكات وتم الاستحواذ عليها كجزء من خطة بروفييس لاستكمال وتوسيع محفظة جمعية الملاك. تم احتساب عملية الاستحواذ اعتبارًا من 19 أكتوبر 2022 باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. نتج عن عملية الاستحواذ الاعتراف بالشهرة بمبلغ 4,944 ألف درهم والموجودات غير الملموسة (علاقة العملاء) بمبلغ 31,396 ألف درهم.

#### الإستحواذات في سنة 2021

##### 7/47 شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)

في 14 مارس 2021، أبرمت الشركة وشركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع. (القابضة «ADQ») اتفاقية عطاء تحالف وشكلتنا تحالفًا («التحالف»). تمتلك الشركة نسبة 70٪ في التحالف بينما تحتفظ شركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع. (القابضة «ADQ») بالنسبة المتبقية. تم تشكيل التحالف فيما يتعلق بعرض الاستحواذ المقترح من خلال إطلاق عرض المناقصة الإلزامي وفقًا للفصل الثاني عشر من اللائحة التنفيذية لقانون سوق رأس المال المصري رقم 95 لسنة 1992 (الفصل الثاني عشر) لـ ما لا يقل عن 51٪ من رأس المال المصدر لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (عرض الاستحواذ).

في 16 ديسمبر 2021، استحوذ التحالف على ما يقارب 85,52٪ من رأس المال القائم لسوديك بعد نجاح عرض المناقصة الإلزامي. وبلغت قيمة عرض المناقصة الإلزامي النقدي بالكامل، بسعر شراء 20,0 جنيه مصري للسهم الواحد، تم تقدير قيمة سوديك بمبلغ 7,1 مليار جنيه مصري. وبناءً على ذلك، استحوذت الشركة على ما يقارب 59,86٪ من حصة سوديك من خلال دفع بدل بمبلغ 997 مليون درهم. تم تحويل الأسهم إلى التحالف في 16 ديسمبر 2021 بعد الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية والتنظيمية وبالتالي هذا التاريخ كان التاريخ الذي استحوذ فيه التحالف السيطرة على سوديك. بناءً على شروط اتفاقية المساهمين المبرمة بين الشركة وشركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع. (القابضة «ADQ») للتحالف، استنتجت الشركة أيضًا إلى أنها تسيطر على التحالف وبالتالي تسيطر على سوديك. يقع المقر الرئيسي لسوديك في القاهرة، مصر وهي مدرجة في البورصة المصرية. تم الاستحواذ على سوديك كجزء من استراتيجية التوسع الشاملة للشركة في سوق العقارات المصري. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذات المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة الخاصة بكل منها.

**التقرير الاستراتيجي**

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

مؤودج 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

**الحكومة**

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 التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة**
**للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022**
**47 اندماج الأعمال (يتبع)**
**7/47 شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (يتبع)**

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبيّنة في الجدول التالي:

ألف درهم	
224,359	<b>الموجودات</b>
31,108	ممتلكات وآلات ومعدات
929,801	موجودات غير ملموسة *
3,222,129	إستثمارات عقارية
15,361	أعمال تطوير قيد الإنجاز
47,368	مخزون
77,475	موجودات الضريبة المؤجلة
1,393,988	استثمار في موجودات مالية
370,067	ذمم مدينة تجارية وأخرى
	نقد وأرصدة لدى البنوك
6,311,656	<b>مجموع الموجودات</b>
127,532	دفعات مقدمة من عملاء
1,530,756	مطلوبات العقود
2,211,579	ذمم دائنة تجارية وأخرى
596,417	قروض
14,004	مطلوبات عقود الإيجار
92,830	محتجزات دائنة
199,416	ضريبة الدخل الدائنة
1,181	مكافآت الموظفين
4,773,715	<b>مجموع المطلوبات</b>
1,537,941	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(626,473)	حقوق الملكية غير المسيطرة
911,468	<b>حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة</b>
(996,881)	بذل الشراء
(85,413)	<b>الشهرة</b>

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 14,108 ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة ضمن بند المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، تكون مساهمة سوديك في الإيرادات وصافي الربح صفر في عمليات المجموعة. لم تكن هناك معلومات مالية متاحة حتى تاريخ الاستحواذ ولذلك كان من غير العملي توحيد المنشأة كما في تاريخ الاستحواذ. لم تكن هناك معاملات أو أحداث هامة من تاريخ الاستحواذ حتى 31 ديسمبر 2021، لذلك قررت الإدارة التوحيد من 31 ديسمبر 2021. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار 1,619,221 ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار 191,071 ألف درهم. تعود الشهرة المعترف بها في العقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة سوديك وأصول وأنشطة المجموعة. اعترفت المجموعة بالتزام طارئٍ بمبلغ 95,992 ألف درهم في سياق الاستحواذ على سوديك فيما يتعلق بالتعرضات الضريبية المختلفة التي تم تقييمها على أنها محتملة للغاية من قبل المجموعة.

\* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي متأخرات عقود العملاء المستحوذة كجزء من اندماج الأعمال. تمثل متأخرات عقود العملاء المبيعات المتعاقد عليها للوحدات التي لم يتم تسليمها وتم تقييمها باستخدام طريقة الربح متعددة الفترات.

تم قياس الحصة غير المسيطرة (40,14٪ حصة ملكية في سوديك) المعترف بها في تاريخ الاستحواذ بالرجوع إلى الحصة النسبية في صافي الأصول والتي تبلغ 626,473 ألف درهم.

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 47 اندماج الأعمال (يتبع)

**7/47 شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) (يتبع)**  
تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(996,881)	النقد المدفوع للإستحواذ
370,067	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(626,814)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(14,108)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(640,922)	<b>صافي النقد الخارج عند الإستحواذ</b>

### 8/47 الدار للمشاريع ذ.م.م.

بتاريخ 25 أكتوبر 2020، وقعت أبوظبي التنموية القابضة والشركة مذكرة تفاهم التي بموجبها ستتولى الشركة أو أي من الشركات التابعة لها تطوير وإدارة بعض المشاريع الرأسمالية لحكومة أبوظبي وبالنيابة عنها من خلال الاستحواذ على شركة تابعة لشركة مدن العقارية ش.م.ع. («مدن»). وكجزء من مذكرة التفاهم، ستتولى الشركة أيضًا الإشراف الإداري على المشاريع التي تنفذها مساندة. ستواصل حكومة أبوظبي تمويل المشاريع وستحصل الدار على رسوم إدارية لخدمات إدارة المشاريع.

لاحقاً، في يناير 2021، وافق المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي على إطار عمل بين حكومة أبوظبي والشركة لتطوير المشاريع الرأسمالية كما هو مذكور أعلاه في إمارة أبوظبي. علاوة على ذلك، في 1 فبراير 2021، وقعت الشركة اتفاقية مع مدن واستحوذت على 100٪ من شركتها التابعة المملوكة بالكامل، الدار للمشاريع ذ.م.م. («الدار للمشاريع») مقابل بدل إجمالي قدره 7,945 ألف درهم.

إن الدار للمشاريع هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في إمارة أبوظبي. الدار للمشاريع هو مدير مشروع مفوض من قبل حكومة أبوظبي لبناء مجتمعات نشطة ومستدامة في إمارة أبوظبي مع الأنشطة الرئيسية بشكل أساسي لإدارة وتوفير خيارات لمشاريع المجمعات السكنية، تصميم المساكن، إدارة ومتابعة بناء المساكن والمشاريع. إن الأعمال المستحوذة مؤهلة لإندماج الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3.

تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها.

## 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

## الحكومة

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 التغييرات في حقوق ملكية

الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 47 اندماج الأعمال (يتبع)

#### 8/47 الدار للمشاريع ذ.م.م. (يتبع)

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم	الموجودات
5,453	ممتلكات وآلات ومعدات
103,687	موجودات غير ملموسة *
537,776	ذمم مدينة تجارية وأخرى
646,916	<b>مجموع الموجودات</b>
	<b>المطلوبات</b>
1,076	مكافآت الموظفين
538,426	ذمم دائنة تجارية وأخرى
539,502	<b>مجموع المطلوبات</b>
107,414	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(7,945)	ناقص: بدل الشراء
99,469	<b>مكسب شراء صفقة</b>

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 5,666 ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة ضمن بند المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، تكون مساهمة شركة الدار للمشاريع في إيرادات بمبلغ 322,223 ألف درهم وصافي ربح بمبلغ 222,651 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار 7,278 ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار 3,145 ألف درهم.

\* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي متأخرات عقود العملاء المستحوذ كجزء من اندماج الأعمال. تمثل متأخرات عقود العملاء المبيعات المتعاقد عليها للوحدات التي لم يتم تسليمها وتم تقييمها باستخدام طريقة الربح متعددة الفترات.

### تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	النقد المدفوع للإستحواذ
(7,945)	صافي النقد المستحوذ عند اندماج الأعمال
-	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(7,945)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(5,666)	
(13,611)	<b>صافي النقد الخارج عند الإستحواذ</b>

### 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

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 47 اندماج الأعمال (يتبع)

#### 9/47 أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.

في 6 يناير 2021، استحوذت بروفيس لإدارة العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م، فرع دبي («بروفيس»، شركة تابعة للشركة) على 100٪ من أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة («أستيكو») مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 66,991 ألف درهم. تشارك أستيكو بشكل أساسي في إدارة الممتلكات وخدمات إدارة اتحاد الملاك، خدمات الوساطة والاستشارات العقارية، وتدير أنواعًا مختلفة من العقارات السكنية والتجارية والتجزئة والفنادق والممتلكات المرموقة المختلطة في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة. تم احتساب الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المتكبدة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. تم الاستحواذ على أستيكو كجزء من خطة بروفيس للتوسع من خلال الاستحواذ على منشآت قائمة في الصناعة ذات الصلة.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

ألف درهم	الموجودات
377	ممتلكات وألات ومعدات
43,300	موجودات غير ملموسة *
19,734	ذمم مدينة تجارية وأخرى
3,415	النقد والأرصدة لدى البنوك
66,826	<b>مجموع الموجودات</b>
9,657	<b>المطلوبات</b>
8,141	مكافآت الموظفين
17,798	ذمم دائنة تجارية وأخرى
49,028	<b>مجموع المطلوبات</b>
(66,991)	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(17,963)	ناقص: بدل الشراء
	<b>الشهرة</b>

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 823 ألف درهم تم تسجيلها كمصاريف خلال السنة ضمن بند المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، تكون مساهمة أستيكو في إيرادات بمبلغ 52,503 ألف درهم وصافي ربح بمبلغ 10,242 ألف درهم في عمليات المجموعة. يعود صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى قيمها العادلة. تعود الشهرة المعترف بها في المقام الأول إلى أوجه التآزر المتوقعة والمزايا الأخرى من دمج أصول وأنشطة أستيكو مع أصول وأنشطة بروفيس والقوى العاملة المجمعمة.

\* تمثل الموجودات غير الملموسة بشكل أساسي العلامة التجارية والعلاقات مع العملاء المستحوذة كجزء من اندماج الأعمال. تمثل العلامة التجارية اسم الشركة التي تم الاستحواذ عليها «أستيكو» ويتم تقييمها باستخدام طريقة الإعفاء من حقوق الملكية. تمثل علاقات العملاء علاقات مختلفة مع العملاء فيما يتعلق بجمعيات الملاك وإدارة الممتلكات واستشارات التقييم والترخيص وقد تم تقييمها باستخدام طريقة تحقيق فائض متعددة الفترات.

#### تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	النقد المدفوع للإستحواذ
(57,809)	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
3,415	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(54,394)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(823)	
(55,217)	<b>صافي النقد الخارج عند الإستحواذ</b>

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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

### الحكومة

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 التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة**



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### 48 أحداث بعد فترة التقرير

1/48 في 27 ديسمبر 2022، وقعت الشركة اتفاقية الاستحواذ على 75٪ من أسهم شركة ماسترد أند لينين انتيربور ديزاين هولدينغ ليمتد (أم أند ال). تأسست أم أند ال في سوق أبوظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في تشغيل خدمات أعمال التصميم الداخلي المتميزة في الإمارات العربية المتحدة. كما في 31 ديسمبر 2022، لم يتم استيفاء بعض الشروط لإكمالها وبالتالي لم تكتمل عملية الاستحواذ.

2/48 لاحقًا لتاريخ التقرير، وقعت الشركة اتفاقية لشراء قطعني أرض تقمان في جزيرة الفهد في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل إجمالي بدل يبلغ 2,5 مليار درهم يتم تسديدها على مدى خمس سنوات.

3/48 لاحقًا لتاريخ التقرير، أبرمت الشركة شراكة إستراتيجية مع دبي القابضة لتطوير ثلاث مجتمعات في دبي، الإمارات العربية المتحدة من خلال مشروع مشترك مملوك بالأغلبية للمجموعة وتنوي المجموعة توحيد.

#### 49 اعتماد البيانات المالية الموجزة الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموجزة الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 9 فبراير 2023.

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا 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