



**مجموعة الدار العقارية**  
التقرير السنوي 2022



## البيانات المالية

- 97 تقرير مدققي الحسابات المستقلين
- 102 بيان المركز المالي الموحد
- 104 بيان الربح أو الخسارة الموحد
- 105 بيان الدخل الشامل الموحد
- 106 بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد
- 107 بيان التدفقات النقدية الموحد
- 109 إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## 7

### كلمة الرئيس التنفيذي

دخلت الدار مرحلة جديدة من النمو المتسارع الذي أثمر عن أداء مالي قياسي في عام 2022، ورسخت مكانتها كقوة رئيسية في قطاع العقارات الإقليمي.

## 14

### استراتيجيتنا

تحقيق عوائد مستدامة من خلال الإستثمارات المدروسة والاستراتيجيات المبتكرة



## الحوكمة

- 64 مجلس الإدارة
- 65 فريق الإدارة التنفيذية
- 66 تقرير حوكمة الشركات
- 96 تقرير مجلس الإدارة

## 4

### إنجازاتنا لعام 2022

عام يتميز بأداء تشغيلي قوي و عمليات استحواذ هامة

11.2 مليار (الإيرادات) (درهم)  
11.5 مليار (قيمة عمليات الاستحواذ) (درهم)

4.7 مليار (الأرباح الإجمالية) (درهم)  
14.4 مليار (مبيعات المشاريع التطويرية) (درهم)

3.1 مليار (الأرباح الصافية) (درهم)  
32.0 مليار (قيمة الأصول المُدارة) (درهم)

## التقرير الاستراتيجي

- 2 نظرة عامة
- 4 إنجازاتنا لعام 2022
- 6 كلمة رئيس مجلس الإدارة
- 7 كلمة الرئيس التنفيذي
- 8 نظرة عامة على السوق
- 13 نموذج العمل
- 14 استراتيجيتنا
- 15 مجالات التركيز الاستراتيجية
- 20 الاستدامة
- 26 بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة (CFSSO)
- 27 إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)
- 31 المراجعة التشغيلية
- 32 الدار للتطوير
- 48 الدار للاستثمار
- 57 إدارة المخاطر

## 6

### كلمة رئيس مجلس الإدارة

تلعب الدار بصفتها شركة رائدة في قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة، دوراً جوهرياً في دفع عجلتي النمو والترويج الاقتصادي.

# محتويات

## 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 محققي 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

## الدار العقارية هي شركة رائدة في مجال تطوير واستثمار وإدارة العقارات، وتمتلك عمليات متنوعة عبر مجموعة من القطاعات في أبوظبي، ورأس الخيمة، ودبي، وجمهورية مصر العربية.

وتتوزع أنشطة الشركة على مجالين رئيسيين هما:

## الدار للتطوير

تعد الدار أكبر مطور عقاري في أبوظبي، وإحدى أكبر الشركات في الإمارات العربية المتحدة. وقد سلمت منذ تأسيسها ما يزيد على 35 ألف وحدة سكنية في الإمارة. وحتى تاريخ 31 ديسمبر 2022، يوجد لديها أكثر من 6,800 ألف وحدة سكنية جديدة قيد التطوير.

وتتملك الدار مخزوناً كبيراً من الأراضي بمساحة 69 مليون متر مربع في مواقع رئيسية عبر إمارة أبوظبي، الأمر الذي يمنحها الفرصة لتلبية متطلبات مختلف الشرائح في السوق العقارية.

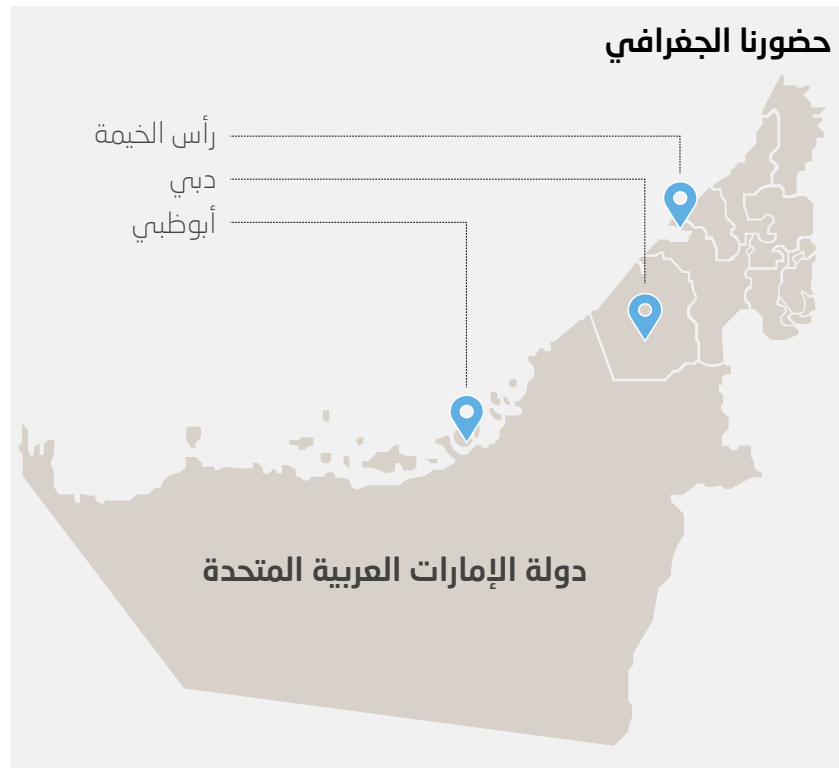
وتتكون وحدة العمل الأساسية هذه من قسمين رئيسيين هما: قسم التطوير العقاري والمبيعات، وهو مسؤول عن تطوير وتسويق مخزون الدار المتنوع والاستراتيجي من الأراضي والتي تتوزع في أبرز المناطق الاستثمارية في أبوظبي ورأس الخيمة ودبي (والدار للمشاريع التي تشرف على أعمال المشاريع القائمة على الرسوم، بما في ذلك مشاريع إسكان وبنية تحتية حكومية. وفي مصر، تضم محافظة أعمال الدار بشكل أساسي شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك»، وهي إحدى الشركات العقارية الرائدة في مصر تأسست عام 1996. وتركز «سوديك» على تطوير مجتمعات سكنية ضخمة ومتعددة الاستخدامات في شرق وغرب القاهرة ومنطقة الساحل الشمالي، وتحافظ الشركة على مركزها في طليعة شركات التطوير العقاري في مصر وفقاً لاستطلاعات رضا العملاء.

## الدار للاستثمار

تمتلك الدار العقارية وتدير محفظة من الأصول العقارية المتنوعة يتوزع معظمها في إمارة أبوظبي وتضم هذه المحفظة 4 فئات من الأصول العقارية وهي الأصول السكنية، والتجزئة، والتجارية واللوجستيات. وتمتلك الدار للاستثمار أيضاً العديد من الشركات التابعة عبر قطاعات الضيافة والترفيه في أبوظبي ورأس الخيمة، والتعليم، والخدمات العقارية (تشمل خدمات إدارة العقارات والمرافق).

تُعنى الدار العقارية بإنجاز مشاريع رئيسية كبرى لأغراض الإقامة والعمل والترفيه. وساهمت - منذ تأسيسها في عام 2004 - بتشييد العديد من المشاريع التطويرية البارزة في أبوظبي، عدا عن امتلاكها واحدة من أكبر محافظ الاستثمارات العقارية المتنوعة وأسرعها نمواً في المنطقة، يتركز معظمها في أبوظبي.

## حضورنا الجغرافي



<sup>1</sup> تعود ملكية أغلبية الأصول العقارية إلى شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م. الحاصلة على تصنيف Baal1 من وكالة موديز للتصنيف الائتماني.

## 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

## القطاعات التي نشط فيها

## العقارات السكنية

تتبع الدار العقارية في المقام الأول العقارات السكنية من خلال إدارة المشاريع التطويرية، حيث تلبى طلبات المشترين بإطلاق مشاريع سكنية للبيع على المخطط في أبوظبي. وأعلنت الدار في 2022 عزمها دخول سوق العقارات السكنية في رأس الخيمة، وكشفت أيضاً في مطلع عام 2023 إطلاق أول مشاريعها في سوق العقارات في دبي. علاوة على ذلك، تمتلك شركة الدار للاستثمار أيضاً محفظة عقارات سكنية مهمة في أبوظبي يتم تأجيرها لمزيج متوازن من المستأجرين من الأفراد والشركات.

## أصول التجزئة

تحتل الدار العقارية بأصول مميزة في قطاع التسوق والترفيه في أبوظبي، حيث أنجزت العديد من وجهات التسوق الرائدة مثل ياس مول والجيمي مول، ومجموعة واسعة من محال التجزئة حول المجمعات السكنية. وفي عام 2022، استحوذت الدار على الحمرا مول، في إطار جهودها لتوسيع نطاق محفظة أصول التجزئة إلى رأس الخيمة.

## العقارات التجارية

تمتلك الدار العقارية محفظة مهمة من العقارات المكتبية المتميزة من الفئة الممتازة التي استحوذت عليها أو طورتها، وهي تحتل باهتمام أبرز المستأجرين المحليين والدوليين، وتتوزع المحفظة التجارية بشكل رئيسي حول جزيرة أبوظبي وأغلبها مستأجرة من قبل حكومة أبوظبي. وفي عام 2022، بادرت الدار إلى توسيع نطاق محفظة العقارات التجارية من خلال الاستحواذ على خمسة أبراج تجارية من الفئة الممتازة في جزيرة الماربه.

## الفنادق

تمتلك شركة الدار مجموعة من الفنادق على جزيرة ياس والتي تتميز بقربها من المعالم السياحية البارزة، مما يعزز مكانة الجزيرة كمركز رئيسي للفعاليات السياحية والترفيهية في أبوظبي. وفي عام 2022، أعلنت الدار استحواذها على منتجج جزيرة نوراني الفاخر في أبوظبي وتوسيع نطاق عروضها إلى رأس الخيمة من خلال الاستحواذ على فندقين شاطئيين فاخرين.

## الدار للتعليم

تستثمر الدار للتعليم، الشركة التابعة والمملوكة بالكامل للدار العقارية، في المدارس وتبذل قصارى جهدها لدعم تعليم ما يزيد عن 33 ألف طالب وطالبة. وعدا عن امتلاك وإدارة مدارسها الخاصة، تتولى الدار للتعليم أيضاً إدارة وتشغيل مدارس مملوكة لحكومة أبوظبي أدنوك.

## شركتنا «خدمة» / «بروفيس»

تضم ذراع الخدمات العقارية لشركة الدار كلاً من شركة «خدمة» لإدارة المرافق، وشركة «بروفيس» لإدارة العقارات. وتتولى «بروفيس» خدمات المبيعات والتأجير وإدارة الممتلكات والخدمات الاستشارية واستشارات التقييم وغيرها. أما «خدمة»، فهي مزود حلول متكاملة لإدارة المرافق تركز على توفير حلول إدارة المرافق السكنية والتجارية والتجزئة في أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية، بالإضافة إلى توفير الخدمات الأمنية عبر «سبارك للخدمات الأمنية».

اقرأ المزيد ضمن قسم «نظرة عامة على السوق» في الصفحات من 10 - 15.

## الدار للتطوير

14.4 مليار درهم

(مبيعات المجموعة)

69 مليون درهم

قيمة الأراضي التي لم يتم إطلاقها في مواقع رئيسية عبر أنحاء دولة الإمارات

## الدار للاستثمار

32+ مليار درهم

قيمة الأصول المُدارة

33 ألف

(طلاب) مدارس للدار للتعليم

## 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

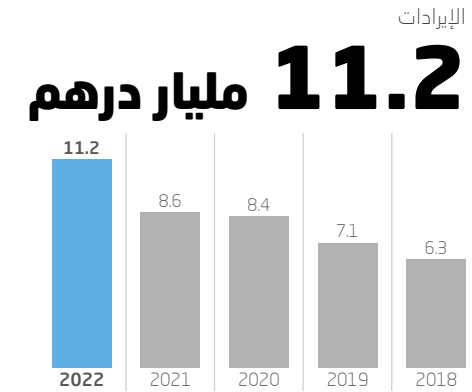
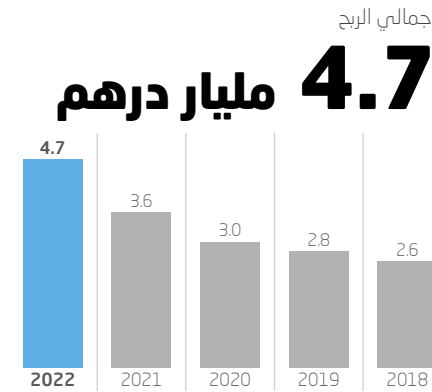
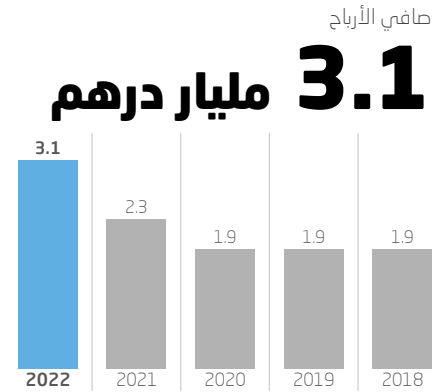
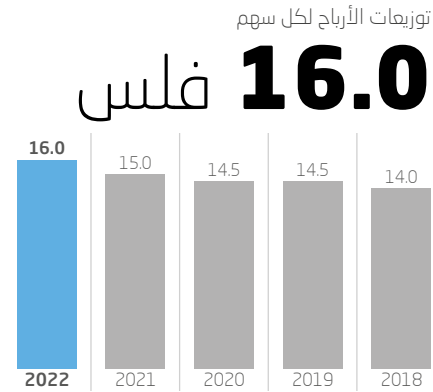
بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية

الموحدة

## الدار هي أكبر مجموعة عقارية في أبوظبي، وواحدة من أكثر شركات التطوير شهرةً ومصداقيةً في المنطقة.



## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

## إنجازنا 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 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

## الربيع الثاني

الدار العقارية تستحوذ على فندق «ريكسوس باب البحر» في رأس الخيمة

الدار العقارية تستحوذ على قطعة أرض بمساحة 6.2 مليون متر مربع على جزيرة السعديات في أبوظبي

الدار للاستثمار تدخل قطاع الأصول اللوجستية بإنشاء وحدة أعمال الدار للأصول اللوجستية والاستحواذ على مجمع «ملتقى أعمال أبوظبي»



## الربيع الأول

تحسن تصنيفات الدار في ممارسات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية ضمن معيارين عالميين رئيسيين هما مؤشر داو جونز للاستدامة ومؤشر شركة «ساستياليبتيكس»

الدار تطلق مشروعاً مستداماً لخفض استهلاك الطاقة بنسبة 20% عبر 80 أصلاً

الدار العقارية تستحوذ على الحمرا مول في رأس الخيمة

الدار تستحوذ على مدرسة الشهب الخاصة وتعلن عزمها تعزيز محفظتها التعليمية باستثمار بقيمة مليار درهم

الدار تعلن عن صفقة شاملة بقيمة 1.4 مليار دولار أمريكي مع شركة أبولو



## الربيع الرابع

الدار تستحوذ على «سبارك للخدمات الأمنية»

الدار تخصص مبلغ 25 مليون درهم في حزمة من مشاريع تعزيز كفاءة استهلاك الطاقة ضمن 13 مجمعاً سكنياً تابعاً للمجموعة بهدف تحقيق وفورات كبيرة للملاك والمستأجرين في خدمات المرافق

الدار العقارية تطلق مشروع «السعديات لاغونز» المستوحى من الطبيعة على الأرض الجديدة المستحوذة في جزيرة السعديات في أبوظبي

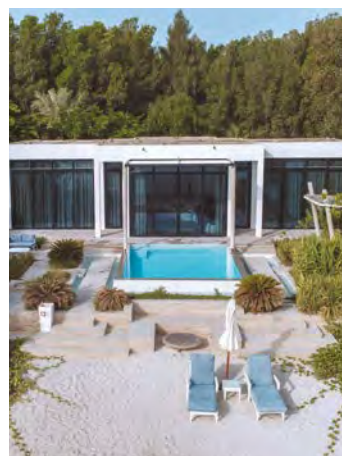
الدار تنضم إلى مجلس صناعات الطاقة النظيفة للمساهمة في تعزيز كفاءة الطاقة في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا

الدار العقارية تبرم شراكة مع «نوبو للضيافة» لتطوير فندق فاخر وأول مشروع سكني في المنطقة يحمل علامة «نوبو» ضمن شاطئ ممشي السعديات في أبوظبي

الدار العقارية تعلن بيع جميع وحدات مشروع «ياس بارك غايت» على جزيرة ياس في أبوظبي

الدار تستحوذ على أرض شاطئية مجاورة لمنتجع «دبل تري من هيلتون جزيرة المرجان» في رأس الخيمة

شراكة بين الدار ومبادلة للاستثمار للاستحواذ على برج الماربه في أبوظبي



## الربيع الثالث

الدار تستحوذ على منتجع جزيرة نوراي، بالإضافة إلى جزيرتين جديدتين تقعان داخل أرخبيل أبوظبي

الدار تعلن عن بيع جميع الوحدات في ثلاث مباني سكنية تم إطلاقها في المرحلة الأولى من مشروع «غروف ديستركت» على جزيرة السعديات في أبوظبي

الدار تستحوذ على منتجع وسيا «دبل تري من هيلتون جزيرة المرجان» وعلى قطعة أرض مميزة مقلية على واجهة بحرية بإمارة رأس الخيمة

الدار تستحوذ على أربعة أبراج تجارية من الفئة الممتازة في سوق أبوظبي العالمي، المركز المالي الدولي للإمارة بجزيرة الماربه في أبوظبي

وبرزت معالم هذا المسار منذ مطلع عام 2022 مع ضخ «أبولو جلوبال مانجمنت» رأس مال بقيمة 5.1 مليار درهم، وتعد هذه الصفقة واحدة من أكبر عمليات الاستثمار الأجنبية المباشرة في القطاع الخاص الإماراتي وتم هيكلتها كشراكة طويلة الأمد بغية تعزيز نطاق أعمال وحضور الدار بشكل كبير. ودعمت الصفقة عدداً من المعاملات الرئيسية في مختلف أعمالنا الاستثمارية، تزامناً مع تحقيقنا مبيعات قياسية في مختلف مشاريع التطوير السكنية في كل من دولة الإمارات ومصر.

وتلتزم الدار بلعب دور محوري في دعم التنمية المستدامة لقطاع العقارات والاقتصاد بشكل عام، وعليه، وضعت الشركة الممارسات المستدامة في صميم أعمالها، وتعمدت بتحقيق صافي الانبعاثات الصفري بحلول العام 2050. وبالمحافظة على أدائنا المالي القوي، فإننا نسعى جاهدين لتحقيق قيمة اقتصادية واجتماعية طويلة الأمد.

وأود أن أعتنم هذه الفرصة لأشكر كافة أصحاب المصلحة لدينا - بمن فيهم المستثمرين والشركاء والعملاء والمجتمعات التي نخدمها - لكونهم جزءاً من رحلة النمو المذهلة هذه.

وبالنيابة عن مجلس الإدارة، والإدارة وكافة موظفي الدار، أود أن أعبر عن تقديرنا وامتناننا لصاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان، رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة حاكم إمارة أبوظبي (حفظه الله)، وفريق الإدارة العليا في إمارة أبوظبي لدعمهم المتواصل ورؤيتهم الحكيمة.

وبإعلان عام 2023 «عام الاستدامة»، فنحن نتطلع بعين ملؤها التفاؤل لتحقيق مستقبل أكثر خضرة ونظافة لمجتمعاتنا.

#### محمد خليفة المبارك

رئيس مجلس إدارة مجموعة الدار العقارية

وكان للاستثمار الحكومي في البنية التحتية الافتراضية والتقليدية، وإجراءات السياسة الاجتماعية والاقتصادية الرامية إلى ترسيخ مكانة دولة الإمارات كوجهة لريادة الأعمال وأسلوب الحياة، تأثير إيجابي على أساسيات القطاع العقاري في سوقنا الرئيسي في أبوظبي. كما رسخت الإمارة نفسها كسوق آمن وسط الاضطرابات على الساحة الدولية من خلال استقطاب أعداد متزايدة من المقيمين، والمستثمرين والشركات والزوار العالميين.

وفي هذا السياق، سرعت الدار وتيرة تطبيق استراتيجيتنا للنمو التحويلي، مع الحفاظ على إدارة مالية حكيمة بغية تحقيق قيمة كبيرة ومستدامة لا تُضاهى للمساهمين.

نتيجة لذلك، أعلنت الدار عن تسجيل أعلى صافي أرباح سنوية على الإطلاق والبالغ 3.1 مليار درهم. ونظراً لزيادة توزيعات الأرباح بشكل تصاعدي على مدار السنوات العشر الماضية، أقتراح المجلس توزيع أرباح نقدية لعام 2022 بقيمة 16 فلس للسهم الواحد، وهو ما يمثل حجم توزيعات أرباح إجمالية بقيمة 1.3 مليار درهم. وهذا يعكس رغبتنا في مكافأة المستثمرين على دعمهم المستمر على المدى القريب، بالتوازي مع مواصلة الاستثمار في نمو منصتنا على المدى الطويل.

ونستبشر بالبيئة التشغيلية لدولة الإمارات التي أبدت استقراراً ملحوظاً في مواجهة الرياح العالمية المعاكسة، وبمواظبة الدولة على الاستثمار في التحول إلى اقتصاد متنوع وشامل وشفري الانبعاثات.

#### عامنا بإيجاز

صافي الأرباح (درهم)

3.1 مليار

توزيعات الأرباح لكل سهم

16 فلس

توزيعات أرباح إجمالية (درهم)

1.3 مليار

تلعب الدار بصفتها شركة رائدة في قطاع العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة، دوراً جوهرياً في دفع عجلتي النمو والتنويع الاقتصادي، عبر استراتيجية تنسجم مع برنامج الدولة الرامي إلى خلق واحدة من أكثر البيئات الداعمة للأعمال في العالم.



#### 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



استطاعت الدار بفعل وتيرة نموّها المتسارعة، الدعوة بإدارة مالية حكيمة، أن تحقق قيمة كبيرة ومستدامة لصالح المساهمين. واليوم، تتمتع الدار بمكانة رائدة بفضل ما تقدمه من توزيعات أرباح تصاعدية طوال العقد الماضي، بموازية استمرار مسيرة نموّها والالتزام بمستويات دين متحفظة على الأجل الطويل.

وتعتبر منصتنا العقارية المتميزة واستراتيجيتنا الواضحة وسجلنا الحافل بالإنجازات ركائز جوهرية لمسار نمونا المستقبلي. بالإضافة إلى ذلك، سيساعد التنوع في حماية أعمالنا من الصدمات الخارجية المحتملة، وسواصل خلال العام القادم إجراء عمليات استحواذ عبر مختلف فئات الأصول، مع العمل على توسيع نطاق حضورنا الجغرافي، ولا سيما في دبي من خلال مشروعنا المشترك مع دبي القابضة.

وساهمت الإصلاحات الداعمة للأعمال التي أجرتها السلطات الإماراتية على مدار 18 إلى 24 شهراً الماضية، بالإضافة إلى التركيز الدائم على الاستدامة، في ضمان استمرار الدولة بتعزيز مركزها التنافسي على المستوى الدولي واستقطاب استثمارات أجنبية مباشرة جديدة.

وتنظر الدار إلى المشاركة في رحلة إزالة الكربون كفرصة ومسؤولية في أن معاً، ونفخر بإعلان التزامنا وخطتنا بتحقيق صافي انبعاثات صفري بحلول عام 2050.

ومع مضينا قدماً في أجدتنا للنمو التحولي، أود أن أشكر موظفينا على تسخير مواهبهم وجهودهم بما يضمن استمرار نجاح الشركة. كما أود أن أعبر عن بالغ تقديري لمجلس الإدارة لرؤيتهم القيمة ودعمهم المتواصل.

#### طلال الذيابي

الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية

وفي عام 2022، شهدت وحدة أعمال التطوير العقاري تغييراً تدريجياً على مستوى المبيعات، وإطلاق المشاريع الاستراتيجية، والتخطيط المستقبلي. كما عززت سمعة الدار القوية وإدارتها الحكيمة لعمليات الإمداد، ومعرفتها العميقة بقاعدة عملائها، الثقة في إطلاق المشاريع التطويرية. والأهم من ذلك، أننا نشهد زيادة مطردة في إقبال المستثمرين الدوليين الذين يدركون قيمة المشاريع والفرص المتاحة في سوق أبوظبي.

وبعد مضاعفة مبيعات المشاريع التطويرية للمجموعة في عام 2022، نواصل إحراز التقدم في عدد من المشاريع المخطط لها في سوقنا الرئيسية في أبوظبي، بالإضافة إلى اتخاذ خطوة تاريخية بالتوسع في دبي، وفي مصر من خلال سوديك.

كما شهدت وحدة الأعمال الاستثمارية لدى الشركة عاماً حافلاً بالنجاح، وأثبتت محفظتنا الرئيسية من العقارات الاستثمارية قدرتها على مواجهة الاضطرابات العالمية، حيث شهدت زيادة في قيم رأس المال وتقلص معدل رأس المال حتى ظل ارتفاع أسعار الفائدة وضعف الأسواق الدولية. كما حققت استثماراتنا الكبيرة العام الماضي في العقارات التجارية واللوجستية والضيافة نمواً في القيمة الإجمالية للأصول المُدارة إلى 32 مليار درهم في نهاية العام.

وخلال عام 2022، استثمرنا أو خصصنا ما قيمته 11.5 مليار درهم للأصول المُدارة للدخل والأراضي المخصصة لمشاريع التطوير، مما عزز حجم وتنوع منصتنا الفريدة من نوعها. وسنواصل التزامنا بالاستثمار من أجل تحقيق نمونا المستقبلي مدعومين بعائدات الصفقة مع شركة «أبولو».

#### عامنا بإيجاز

استثمرنا أو خصصنا للأصول  
المُدارة للدخل والأراضي  
المخصصة لمشاريع التطوير  
(درهم)

11.5 فلس

مبيعات جماعية (درهم)

14.4 فلس

القيمة الإجمالية للأصول المُدارة  
(درهم)

32.0 فلس

دخلت الدار مرحلة جديدة من النمو المتسارع الذي أثمر عن أداء مالي قياسي في عام 2022، ورسخت مكانتها كقوة رئيسية في قطاع العقارات الإقليمي. وتوظف الشركة قوتها المالية وخبرتها العميقة بشكل فعال لإحراز تقدم قوي عبر جميع أولوياتها الاستراتيجية - من الاستدامة وبناء المجتمع إلى توسيع نطاق أعمالنا.



#### 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

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

# نظرة عامة عن السوق

## 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 التفريات في حقوق لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة

### مجموعة الدار التقرير السنوي 2022

# نظرة عامة عن السوق

يتضمن هذا القسم لمحة عامة عن أداء الشركة خلال عام 2022 في مختلف قطاعات الأصول، كما يقدم رؤية مستقبلية موجزة لعام 2023 وما بعده.

تواصل دولة الإمارات الاستفادة من النهج الحكومي الاستباقي الرامي إلى تحفيز النشاط الاقتصادي عبر مجموعة من المبادرات تشمل تعديل القوانين واللوائح التنظيمية، وخطط الاستثمار المركز، ونظام التأشيرات المرن، والتي ساهمت معاً في تحويل البلاد إلى وجهة جذابة للسياحة والأعمال والاستثمار والإقامة.

على امتداد الأشهر الاثني عشر الماضية، تم تسجيل زيادة ملموسة في عدد الشركات الجديدة التي دخلت الدولة، عدا عن توسع الشركات القائمة ولا سيما تلك التي تؤسس لعملياتها التشغيلية في المراكز المالية المزدهرة في أبوظبي ودبي. وتجدر الإشارة هنا إلى ازدياد عدد صناديق التحوط العالمية، والمصارف الاستثمارية، وشركات الاستثمار البديل التي تبحث عن مكاتب لمقراتها الإقليمية في منطقة الشرق الأوسط.

ويعزى ذلك جزئياً إلى المبادرات الحكومية الأخيرة الرامية إلى تعزيز سيولة السوق عبر طرح المؤسسات المحلية الكبرى للتداول العام بعية الاستحواذ على حصة أكبر من سوق التمويل العالمي، واستقطاب مستويات أعلى من الاستثمارات المؤسسية. وأدى ذلك إلى حفز الطفرة الأخيرة في أنشطة الطرح العام الأولي، ومن المرجح أن يتنامى الاهتمام الأجنبي بتأسيس أعمال في الدولة تزامناً مع التحفيز لعدد من الصفقات الجديدة في عام 2023، وبالتالي استقطاب المزيد من الاستثمارات الأجنبية المباشرة.

وبالمحطة، ارتفعت حصة منطقة دول مجلس التعاون الخليجي من عمليات الطرح العام الأولي العالمية إلى حوالي 23% (21 مليار دولار أمريكي) في عام 2022، وتصدرت دولة الإمارات القائمة مع إدراج 12 شركة للتداول العام جمعت مجملها 11 مليار دولار أمريكي<sup>1</sup>. وأكدت الأصداء الإيجابية في أوساط المستثمرين المحليين والعالميين حيال عمليات الإدراج الأخيرة على قوة الدعم المؤسسي في أبوظبي ودولة الإمارات عموماً، الأمر الذي بدأ جلياً في الفوائض التي تم تسجيلها في الاككتابات الأخيرة.

وفي خضم الظروف المالية الصعبة على مستوى العالم، واصلت دولة الإمارات توسيع نطاق برنامج السندات الخاص بها عبر وزارة المالية ومصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي، والذي يهدف إلى طرح سندات خزينة بقيمة 9 مليارات دولار أمريكي. وتم إنجاز المزاد العلني

الأول على سندات بقيمة 1.5 مليار دولار أمريكي في سبتمبر، ولاققت هذه السندات احتتاباً فائضاً حالها حال معظم العمليات الأخيرة<sup>2</sup>.

وواصلت دولة الإمارات تركيزها على عقد اتفاقيات تجارية جديدة مع سعيها لاجتذاب الاستثمارات في قطاعات رئيسية وتوسيع مساهمة الاقتصاد غير النفطي، وتضمن ذلك الاتفاقيات الموقعة مع كل من الهند وإسرائيل وإندونيسيا خلال عام 2022. ويجري العمل حالياً على إبرام المزيد من الاتفاقيات التجارية بما في ذلك أوكرانيا، وذلك بعد توقيع اتفاقيات شراكة اقتصادية شاملة أخرى مع تركيا والتي من المتوقع أن تساهم في رفع حجم التبادل التجاري بين الدولتين إلى 40 مليار دولار أمريكي في غضون خمس سنوات.

وصل متوسط أسعار النفط خلال عام 2022 إلى 101 دولار أمريكي للبرميل بعد أن بلغت أسعاره 140 دولاراً في مارس 2022<sup>3</sup>. وارتفعت مستويات الإنتاج بشكل حاد على أساس سنوي ليساهم ذلك في تحفيز النشاط الاقتصادي للدولة مع توقعات بنمو الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي<sup>4</sup> بنسبة 7.6%، الأمر الذي نتج عنه فائض في الميزانية أتاح بدوره إقرار ميزانية اتحادية موسعة لعام 2023.

كان هذا مدعوماً بمرحلة قوية من النمو الاقتصادي في أبوظبي مع نمو الناتج المحلي الإجمالي للإمارة بنسبة 10.5% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2022 مقارنة بعام 2021، مما جعل الإمارة واحدة من أسرع الاقتصادات نمواً في العالم خلال هذه الفترة مستفيدة بشكل كبير من ارتفاع أسعار النفط ومستويات الإنتاج، كما شهدت القطاعات غير النفطية نمواً ملموساً بنسبة 10.3% خلال الفترة ذاتها<sup>5</sup>.

وعلى الرغم من التوقعات بتباطؤ النمو في الدولة خلال عام 2023 وسط الظروف العالمية غير المواتية، إلا أن التوقعات تشير إلى نمو الناتج المحلي الإجمالي للدولة بنسبة 3.9% بخلاف متوسط النمو الاقتصادي العالمي البالغ حوالي 2.9%، ومن المتوقع ارتفاع هذا الرقم إلى 3.1% في عام 2024<sup>6</sup> وفقاً للتحديث المرحلي الصادر عن صندوق النقد الدولي في يناير.

## تحليل السوق

يتضمن هذا القسم لمحة عامة عن أداء العقارات السكنية والمكثبية والصناعية والتجزئة والضيافة والخدمات اللوجستية في أبوظبي خلال عام 2022. ويقدم كذلك رؤية مستقبلية موجزة للأعوام القادمة، بالإضافة إلى لمحات عامة عن الأسواق العقارية في دبي ورأس الخيمة ومصر.

## العقارات السكنية

استمر سوق العقارات السكنية بالتعافي في ضوء استمرار الطلب على الشقق السكنية عالية الجودة والمجمعات السكنية ذات الكثافة المنخفضة في المجتمعات القائمة والناشئة. ويعزى ذلك إلى رغبة المقيمين في أبوظبي بعقارات سكنية عالية الجودة، مما عزز الطلب على مجتمعات الدار.

ولا يخلو الأمر من بعض التباينات في قطاع العقارات السكنية، فكانت مبيعات العقارات الثانوية أدنى أداءً من مبيعات العقارات على المخطط، ويعزى ذلك إلى التدفق الكبير للمستثمرين الأجانب غير المقيمين خلال الأشهر الاثني عشر الماضية مع تنامي سمعة الدولة كملاذ آمن ووجهة جذابة لمبيعات العقارات السكنية الأساسية والثانوية. ويعزى ذلك عموماً إلى ازدياد مرونة الدولة فيما يخص تأشيرات العمل الافتراضي، ورواد الأعمال، واقتصاد العمل الحر، والتي تعزدي انخراط قوة عاملة جديدة في الدورة الاقتصادية.

وبالرغم من الإجراءات الرامية إلى تعزيز هذا القطاع، ما زالت العقارات السكنية الثانوية في أبوظبي دون أداء نظيرتها في سوق دبي. وقد ارتفعت قيم المبيعات السكنية بنحو 1.5% على أساس سنوي خلال عام 2022، مع تقييد أسعار المنازل جراء تنامي مستويات العرض والأثر السلبي لارتفاع معدلات الرهن العقاري المتصاعدة على حجم الطلب على العقارات السكنية الثانوية؛ علماً أن دبي سجلت نمواً بنسبة 10% تقريباً للفترة ذاتها.

وشهد سوق التأجير السكني في الإمارة توجهاً مشابهاً مع انخفاض متوسط قيمة بدلات الإيجار بنسبة 1% على أساس سنوي مقارنة بمتوسط نمو إيجارات العقارات السكنية في دبي<sup>7</sup> البالغ 26.9%. ومع أن المجتمعات عالية الجودة حافظت على معدلات إشغال مرتفعة وشهدت تحسناً ملحوظاً في بدلات الإيجار، إلا أن خمول سوق التأجير يشير إلى استمرار اختلال التوازن بين العرض والطلب في عدد من المواقع الثانوية.

من ناحية أخرى، لا يمكن تعميم هذه التحديات على سوق مبيعات العقارات على المخطط خلال عام 2022، حيث نمت معاملات هذه السوق من حيث القيمة والحجم لتسطر عاماً آخرأ من النشاط القياسي.

ومع التحضير لإطلاق عدد من المشاريع في أبوظبي خلال الاثني عشر شهراً الماضية، يبدو أن تسليم المشاريع السكنية المستقبلية سيشهد نمواً ملحوظاً اعتباراً من عام 2025 وما بعده، مما سيؤدي على الأرجح إلى تحديد سقف لقيم الإيجار والمبيعات المستقبلية، ويسهم في تخفيف المخاوف المتعلقة بتكاليف المعيشة مع توقعات بوصول معدلات التسليم السنوية إلى أعلى مستوياتها خلال أكثر من عشر سنوات.

وعلى الرغم من انخفاض معدلات التسليم جراء تسليم الوحدات السكنية على مراحل وأثر دورات السوق، إلا أن نشاط التطوير العقاري يبدو في طريقه إلى فترة أخرى من النمو، مما سيؤدي غالباً إلى نمو مساهمة قطاعي الإنشاءات والعقارات في الاقتصاد غير النفطي عن نسبة 23% المسجلة في الأشهر التسعة الأولى من عام 2022.

انتهينا من بناء حوالي 11000 وحدة سكنية خلال عام 2022، معظمها داخل مجتمع شاطئ الراحة بنسبة تعادل أكثر من 25% من إجمالي عمليات التسليم خلال العام. وأغلب ذلك، الانتهاء من بناء وحدات سكنية في جزيرة أبوظبي الرئيسية، وجزيرة السمديات، وجزيرة الريم، وتضم مجتمعة 3700 وحدة سكنية معظمها شقق. ومن المتوقع أن تتباطأ عمليات التسليم بشكل طفيف خلال عامي 2023 و2024، قبل أن تعود وتيزنر لتتسارع مرة أخرى خلال عامي 2025 و2026<sup>8</sup>.

<sup>[1]</sup> وكالة رأس الخيمة للسياحة والتنمية (RAKTDA)

<sup>[2]</sup> مركز دبي للإحصاء (DCS)

<sup>[3]</sup> دائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD)

<sup>[4]</sup> دائرة الاقتصاد والسياحة (DET)

<sup>[5]</sup> وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية - مصر

<sup>[6]</sup> بلومبرغ

<sup>[7]</sup> فيتش

<sup>[8]</sup> الدار

<sup>[9]</sup> وزارة الموارد البشرية والتوطين

<sup>[10]</sup> جيه إل إل (JLL)

<sup>[11]</sup> دائرة الثقافة والسياحة (DCT)

<sup>[12]</sup> سي بي آر إي (CBRE)

<sup>[13]</sup> وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة بدولة الإمارات العربية المتحدة

<sup>[14]</sup> ستاندر أند بوز (S&P)



## نظرة عامة عن السوق (تتمة)

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

### نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح إدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

إدار للتطوير

إدار 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

وفي ضوء التوقعات بمحافظة أسس للاقتصاد في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة على قوتها خلال عام 2023، من المرجح أن يرتفع صافي الطلب على المساكن الجديدة مما يعزز من نشاط قطاعي التأجير والمبيعات بالتزامن مع تعافي سوق العمل.

وبارتفاع عملية التوظيف في القطاعات غير النفطية، وصلت الزيادة إلى نسبة 9% في وظائف القطاع الخاص خلال عام الأشهر الستة الأولى من عام 2022 في جميع أنحاء الإمارات، حيث دعم الانتعاش في قطاع العقارات والبناء والبيع بالتجزئة والتجارة وال طيران والضيافة نمو الوظائف الجديدة. علاوةً على ذلك، شهدت عدة مجالات من القطاع المالي زخماً ملحوظاً، بدعم من المبادرات والاستثمارات الحكومية التي تعكس انتعاشاً أوسع نطاقاً للوظائف ذات العوائد المرتفعة.

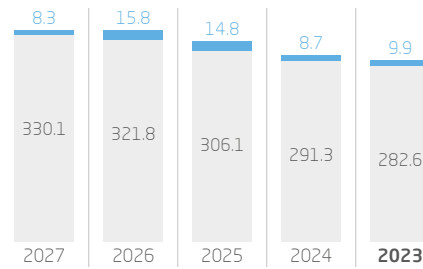
شهدت أعمال التطوير في إدار زيادة كبيرة في نسبة صافي إيرادات المبيعات لعام 2022، مدعومةً بتوجهات السوق الإيجابية وبخلفية اقتصادية قوية، ومدفوعةً بالطلب المتنامي على الشقق عالية الجودة والفيلات منخفضة الكثافة ومجمعات التاون هاوس، فضلاً عن الإقبال القويّ غير المسوق على المشاريع الجديدة التي تمّ إطلاقها في جزيرة السعديات حيث ارتفعت نسبة المبيعات للمستثمرين الأجانب غير المقيمين بشكل ملحوظ.

وسجلت محفظة إدار من الاستثمارات السكنية عالية الجودة أداءً قوياً، حيث ارتفعت معدلات الإشغال إلى 97% في نهاية العام، وحافظت الأصول المدارة جيداً على أدائها المتفوق مقارنةً بالسوق عموماً<sup>8</sup>.

### النظرة المستقبلية

تشمل الوحدات السكنية التي ستكون متاحة على المدى الطويل حتى عام 2027 أكثر من 50,000 وحدة سكنية جديدة، حيث يتركز المعروض في مناطق الاستثمار الرئيسية وخاصةً جزيرة ياس وجزيرة الريم، وستأثران معاً بنحو 40% من المعروض الجديد على مدى السنوات الخمس المقبلة<sup>9</sup>. ومن المتوقع توفر المعروض بشكل أساسي في جزيرة أبوظبي الرئيسية، بما في ذلك عدد كبير من المنازل الجديدة المخطط لها لمواظبي دولة الإمارات العربية المتحدة. ومع اكتساب مواقع مثل السعديات وجزيرة ياس أهميةً كبيرة، من المرجح ارتفاع معدل هجرة السكان إليها من أجزاء أخرى من المدينة، مما يؤدي إلى زيادة الكثافة السكانية ودعم الأداء الإيجابي داخل مجتمعات إدار المزدهرة.

### حجم المعروض المستقبلي من المشاريع السكنية حسب العام (2023-2027)<sup>8</sup>



المعروض المستقبلي  
المعروض المُتجزّ

معروض الوحدات السكنية (000 / وحدة)

### المكاتب التجارية

حافظ سوق المكاتب في أبوظبي على قوته خلال الربع الأخير من عام 2022، وكان الطلب التجاري مدعوماً بالاقتصاد التوسعي، مما أدى إلى ارتفاع نسبة الاستحواذ على الأصول عالية الجودة.

واصلت معدلات الإشغال في المباني من الفئة الممتازة الارتفاع، ويتجلى ذلك في التنامي الملحوظ في نسبة التأجير ضمن الأبراج المكتبية في سوق أبوظبي العالمي التي استحوذت عليها إدار مؤخراً في جزيرة الماربه. وتتجسد تلك القوة أيضاً في النمو المستمر لمؤشر التوظيف في القطاع الخاص في دولة الإمارات العربية المتحدة، والذي حافظ على موقعه التوسعي على مدار الاثني عشر شهراً الماضية، مما يوضح نمو معدل الوظائف عبر مجموعة من قطاعات الأعمال غير النفطية.

ومع وجود عدد محدود من المشاريع المكتبية الجديدة في طور التنفيذ الفوري، ستشهد معدلات إيجار المكاتب فترة من النمو المستدام، حيث يستمر طلب المستأجرين في تجاوز حجم المعروض من المكاتب، لا سيما الأصول المطلوبة من الفئة الممتازة.

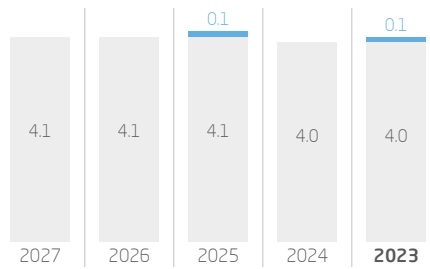
شهد قطاع المكاتب اكتمال حوالي 100,000 متر مربع من المساحات الجديدة خلال العام الماضي، مع تسليم العديد من العقارات التجارية عبر جميع أنحاء مناطق البر الرئيسية لأبوظبي وجزيرة أبوظبي. وبالتالي، وصل إجمالي مخزون المساحات المكتبية الآن لما يقارب 4.0 مليون متر مربع من إجمالي المساحات القابلة للتأجير بنهاية عام 2022<sup>9</sup>.

استمر متوسط معدلات الإشغال في الانتعاش خلال العام الماضي، حيث استأثرت أصول إدار المكتبية من الفئة الممتازة بشكل ملحوظ على السوق وجذبت المزيد من المستأجرين، مما أدى إلى إحراز متوسط معدل إشغال يبلغ حوالي 97% في نهاية العام، مقابل 88% في المحفظة عموماً<sup>8</sup>، وبالمقارنة مع متوسط معدل إشغال في السوق يبلغ حوالي 77%<sup>10</sup>.

### النظرة المستقبلية

لا تزال محفظة المشاريع المكتبية قيد الإعداد محدودةً اليوم بالنظر إلى للمعدلات السابقة، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 5% فقط على مدى خمس سنوات، مع توقع اكتمال حوالي 210,000 متر مربع بحلول عام 2027<sup>9</sup>. ومن المرجح أن يدعم ذلك الأداء قصير ومتوسط الأجل لسوق بيع العقارات من الفئة الممتازة، رغم إيجابية الطلب ومحدودية العرض. ويبدو أن ذلك قد يحفز إطلاق مشاريع جديدة في السنوات القادمة حيث يتطلع ملاك الأراضي إلى الاستفادة من ظروف السوق القادرة، مما قد يؤدي إلى تسريع وتيرة عمليات التسليم في المستقبل بما يتجاوز التوقعات الحالية.

### حجم المعروض المستقبلي من المشاريع التجارية حسب العام (2023-2027)<sup>8</sup>



المعروض المستقبلي  
المعروض المُتجزّ

المساحات المكتبية القابلة للتأجير (مليون متر مربع)  
المصدر: دراسة إدار

### التجزئة

لا يزال أداء سوق التجزئة في أبوظبي متشابهاً نوعاً ما، مع ارتفاع معدلات الإشغال عبر بعض أصول مراكز التسوق عالية الجودة في الإمارة مثل مشروع إدار الرائد «ياس مول». ومع ذلك، لا يزال الإقبال عموماً أدنى قليلاً من مستويات ما قبل الجائحة، وربما يعزى السبب لبقاء بعض القيود المتعلقة بـكورونا سارية حتى الربع الرابع من عام 2022.

من المرجح أن يستفيد القطاع من التراجع المستمر لمعدل التضخم، الذي انخفض بشكل ملحوظ عن ذروته التي كانت في شهر يونيو، رغم أن الأسعار ستبقى أعلى من معدلاتها في عام 2021 وستتأثر بالقوة الشرائية. ومن المحتمل أيضاً تخفيف القيود عبر أسواق المصادر الكبيرة مثل الصين، مما يدل على أنّ طلب الزوار الوافدين لم يستعد انتعاشه بالكامل.

بقيت معدلات الإشغال ثابتة نسبياً على مدار العام، حيث أنهت محفظة التجزئة لمجموعة إدار العام عند معدل 91%، مع بعض العروض المتميزة من «ياس مول» ومراكز التسوق المماثلة، والتي عملت بكامل طاقتها تقريباً بعد الانتهاء من بعض أعمال التجديد والتحسين الهامة على مدى الأعوام الثلاث الماضية<sup>9</sup>.

<sup>15</sup> وكالة رأس الخيمة للسياحة والتنمية (RAKTDA)

<sup>16</sup> مركز دبي للإحصاء (DCS)

<sup>17</sup> دائرة الأراضي والأمالك في دبي (DLD)

<sup>18</sup> دائرة الاقتصاد والسياحة (DET)

<sup>19</sup> وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية - مصر

<sup>20</sup> بلومبرغ

<sup>21</sup> فيتش

<sup>8</sup> إدار

<sup>9</sup> وزارة الموارد البشرية والتوطين

<sup>10</sup> جيه إل إل (JLL)

<sup>11</sup> دائرة الثقافة والسياحة (DCT)

<sup>12</sup> سي بي آي (CBRE)

<sup>13</sup> وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة بدولة الإمارات العربية المتحدة

<sup>14</sup> ستاندر أند بوز (S&P)

<sup>1</sup> المجموعة المالية هيرميس

<sup>2</sup> وزارة المالية

<sup>3</sup> وكالة معلومات الطاقة (EIA)

<sup>4</sup> مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي (UAECEB)

<sup>5</sup> مركز الإحصاء بأبوظبي (SCAD)

<sup>6</sup> صندوق النقد الدولي (IMF)

<sup>7</sup> ريدين



## نظرة عامة عن السوق (تتمة)

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

### نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

### 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

1 المجموعة المالية هيرميس

2 وزارة المالية

3 وكالة معلومات الطاقة (EIA)

4 مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي (UAE CB)

5 مركز الإحصاء بأبوظبي (SCAD)

6 صندوق النقد الدولي (IMF)

7 ريدبن

8 الدار

9 وزارة الموارد البشرية والتوطين

10 جيه إل إل (JLL)

11 دائرة الثقافة والسياحة (DCT)

12 سي بي آر إي (CBRE)

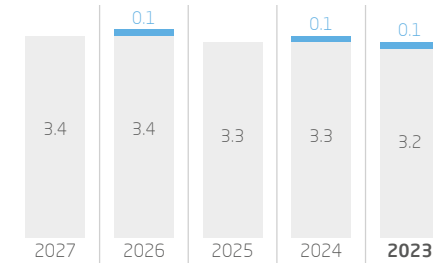
13 وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة بحولة الإمارات العربية المتحدة

14 ستاندر أند بوز (S&P)

### النظرة المستقبلية

يوجد اليوم ما يقارب 260,000 متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة الجديدة القابلة للتأجير والمقرر تسليمها بين عامي 2023 و2027، موزعة على مجموعة من المشاريع المستقلة ومتعددة الاستخدامات<sup>8</sup> ومع ذلك، فإن العرض محزاً بدرجة كبيرة، ويتوزع عبر العديد من مراكز التسوق الموجودة في الأحياء السكنية ومراكز التسوق المجتمعية، وغيرها من منافذ التجزئة على الطرقات ومشاريع التجزئة متعددة الاستخدامات.

### معروض مشاريع التجزئة المستقبلية حسب العام (2027-2023)<sup>8</sup>



■ المعروض المستقبلي

■ المعروض المنجز

مساحات التجزئة القابلة للتأجير (مليون متر مربع)  
المصدر: دراسة الدار

### الضيافة

استمر قطاع الضيافة بتقديم مؤشرات واضحة على التعافي والنمو خلال عام 2022، وانعكس ذلك في تحقيق زيادة بواقع 24% في إجمالي نزلاء الفنادق بلغت نسبة الأجنبي منهم 71%<sup>11</sup>.

وصلت نسبة الإشغال في فنادق أبوظبي بنهاية العام إلى 70% بارتفاع طفيف عن عام 2021، وأدت زيادة عدد النزلاء واستمرار نسب الإشغال إلى ارتفاع إيرادات الفنادق إلى 5.4 مليار درهم مقارنة مع 4.3 مليار درهم في العام السابق، مما يعكس التحسن الملحوظ في قطاع الضيافة مع عودة فتح الأسواق ورفع قيود كوفيد-19<sup>11</sup>.

ومع أن معظم مقاييس الأداء كانت إيجابية، إلا أن متوسط فترة الإقامة انخفض بنسبة 13% إلى 3.0 أيام، ولكن ذلك يعزى بدرجة كبيرة إلى رفع قيود كوفيد-19 خلال العام أكثر مما يعود لأي جوانب سلبية لتعافي السوق. ومما يبعث على التفاؤل أن هذا يمثل تحسناً كبيراً عن متوسط فترة الإقامة البالغ 2.6 يوماً خلال عام 2021، مما يؤكد على التقدم الذي أحرزته الهيئات السياحية وشركاؤها في تشجيع الزوار على البقاء في الإمارة لفترة أطول<sup>11</sup>، وكان ذلك مدعوماً بأجندة الإمارة الحافلة من فعاليات الترفيه والأعمال، وخاصة خلال الفترة الأخيرة من العام.

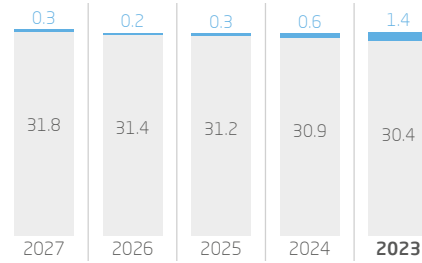
ارتفع متوسط السعر اليومي للغرف في أبوظبي بنحو 19% خلال عام 2022 ليصل في نهاية العام إلى 373 درهم للغرفة/ الليلة، في حين ارتفع معدل إيرادات الغرف المتاحة بنسبة 19% ليصل إلى 263 درهم للغرفة/ الليلة<sup>11</sup>. ويؤكد ذلك على المستوى القوي لنمو عدد النزلاء على الرغم من إضافة العديد من الفنادق الجديدة والكبيرة خلال العام.

### النظرة المستقبلية

حققت الإمارة عاماً آخر من النمو في أعداد الزوار ونسب الإشغال وأسعار الغرف، ويستعد قطاع الضيافة في أبوظبي لتحقيق المزيد من الانتعاش في عام 2023. ومع رفع المعروض بعدد محدود من الغرف الجديدة خلال الأشهر الـ 12 المقبلة، فقد يكون هناك ديناميكيات داعمة لاستمرار تحسن الأداء للعام للفنادق على الرغم من بعض المخاوف المتعلقة بحدوث تباطؤ محتمل في النشاط الاقتصادي العالمي.

ومع معاودة فتح أسواق مثل الصين وزيادة الطلب الدولي المكبوت على خدمات السفر وتعافي القطاع من أدنى مستوياته المسجلة خلال انتشار كوفيد-19، يبدو أن هناك العديد من العوامل الداعمة لزيادة المسافرين الوافدين خلال عام 2023.

### معروض مشاريع الضيافة المستقبلية حسب العام (2027-2023)<sup>8</sup>



■ المعروض المستقبلي

■ المعروض المنجز

معروض الغرف الفندقية (000 غرفة)  
المصدر: دراسة الدار

### العقارات الصناعية واللوجستية

شهد سوق العقارات الصناعية في أبوظبي عاماً قوياً آخر مدعوماً بالتركيز الاستراتيجي للحكومة وزيادة الاستثمارات في هذا القطاع، وقد ساعد ذلك بدوره في زيادة أنشطة التأجير ولا سيما للمنشآت الصناعية عالية الجودة.

وارتفع متوسط إيجار العقارات الصناعية بنحو 4.7% على أساس سنوي خلال الربع الرابع من عام 2022 لتصل إلى ما يقارب 382 درهم/ متر مربع سنوياً، مدعوماً بالتوسع الاقتصادي القوي<sup>12</sup>. وينسجم ذلك مع المساعي الحكومية الرامية إلى زيادة مساهمة القطاع الصناعي في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطي من 133 مليار درهم إلى 300 مليار درهم بحلول عام 2031 كجزء من جهود الترويج الأوسع التي تركز على الصناعات الاستراتيجية طويلة الأجل.

وانعكست قوة هذه السوق أيضاً في الأداء الإيجابي لمحفظته الدار من العقارات الصناعية واللوجستية، والتي بلغت نسبة إشغالها بنهاية العام 93% مع وجود طلب قوي من المستأجرين على مرافق التخزين عالية الجودة وذات الموقع الجيد<sup>8</sup>.

15 وكالة رأس الخيمة للسياحة والتنمية (RAKTDA)

16 مركز دبي للإحصاء (DCS)

17 دائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD)

18 دائرة الاقتصاد والسياحة (DET)

19 وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية - مصر

20 بلومبرغ

21 فيتش

### 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 البيانات المالية الموحدة

### مجموعة الدار التقرير السنوي 2022

## نظرة عامة عن السوق (تتمة)

### رأس الخيمة

من المتوقع أن ينمو اقتصاد رأس الخيمة بمعدل وسطي 2.7% سنوياً بين عامي 2022 و2025، مدفوعاً بشكل أساسي بنمو قطاعات السياحة والمحاجر والتصنيع<sup>14</sup>.

وتأكدت على مدار العام الماضي العديد من الاستثمارات الواردة في قطاعات العقارات والسياحة والضيافة مع الإعلان عن مشاريع فندقية جديدة وواسعة النطاق في مواقع رئيسية مثل جزيرة المرجان. وجاء ذلك مدعوماً بانتعاش قوي في أعداد السياح لتقارب المستويات المسجلة قبل الجائحة، حيث زار الإمارة أكثر من 1.1 مليون زائر خلال عام 2022<sup>15</sup>.

وتسعى رأس الخيمة جاهدة لتحقيق مكانة رائدة في مجال السياحة المستدامة بحلول عام 2025، وتهدف إلى تحقيق نمو بنسبة 40% في هذا القطاع واستقطاب عدد أكبر من السياح والمستثمرين الأجانب بما يدعم سوق العمل الأوسع في نهاية المطاف<sup>15</sup>.

وكدليل على نجاح استراتيجية التنوع السياحي، حققت رأس الخيمة نجاحاً كبيراً في استقطاب المستثمرين المحليين والدوليين على حد سواء، الأمر الذي انعكس جلياً في موجة الاستثمارات الجديدة التي ساهمت بحورها في الارتفاع بمكانة وجهاتها وزيادة مستويات الاستثمارات الواردة إلى الإمارة.

مع إضافة 8000 غرفة في 19 فندقاً جديداً قيد الإنشاء أو التخطيط على المدى الطويل، يستعد قطاع الضيافة لفترة من التوسع الكبير عقب الانتهاء من إنشاء العديد من العقارات الفندقية الجديدة خلال عام 2022، ونتيجة لذلك، شهدت إيرادات الغرف المتاحة انخفاضاً ملموساً خلال الـ 12 شهراً الماضية من 416 درهم إلى 336 درهم للغرفة/ الليلة في عام 2022. وخلال نفس الفترة، شهد متوسط نسب الإشغال تحسناً ملحوظاً من حوالي 61% في عام 2021 إلى 62% في عام 2022<sup>15</sup>.

بدا المشهد إيجابياً كذلك في سوق العقارات الأوسع، حيث ارتفعت أحجام وقيم المعاملات بشكل كبير على أساس سنوي في قطاع العقارات السكنية مدعومة بإطلاق المزيد من الوحدات الجديدة في المجمعات السكنية الرئيسية بالتوازي مع العديد من الصفقات الكبيرة للاستحواذ على الأراضي. وتضمن ذلك استثمارات الدار في الإمارة والتي تغطي الآن أصول البيع بالتجزئة والضيافة المدرة للدخل، فضلاً عن الأراضي المخصصة لمشاريع التطوير السكنية والفندقية مستقبلاً.

#### دبي

نما اقتصاد دبي بنحو 4.6% خلال الأشهر التسعة الأولى من عام 2022 ليصل إلى 307.5 مليار درهم، حيث ساهم القطاع غير النفطي في حفز التعافي الاقتصادي<sup>16</sup>.

وجاء هذا التعافي مدعوماً بالتوسع الكبير في سوق العقارات المحلية، حيث تم تسجيل ما مجموعه 122,658 صفقة عقارية خلال عام 2022 بنسبة زيادة بلغت 44.7% عن عام 2021. وفي الوقت نفسه، بلغ إجمالي قيمة المعاملات العقارية السنوية في دبي أكثر من نصف تريليون درهم للمرة الأولى، فيما حققت مبيعات العقارات والأراضي 528 مليار درهم في عام 2022 بزيادة قدرها 76.5% عن عام 2021<sup>17</sup>.

وشهد قطاع السياحة بحوره انتعاشاً قوياً، حيث ازداد عدد الزوار على أساس سنوي بنسبة تقارب 100% ليصل إلى 14.4 مليون زائر بالمقارنة مع 7.28 مليون زائر في عام 2021. ويعكس ذلك انتعاشاً بنسبة 86% في طلب الزوار عن مستويات ما قبل الجائحة في عام 2019، حيث بلغ عدد الزوار حينها 16.7 مليون زائر<sup>18</sup>.

وسجلت دبي أعلى نسب الإشغال على مستوى العالم بمعدل وسطي 73% على مدار العام، بينما ارتفع متوسط السعر اليومي للغرف بنسبة 19% على أساس سنوي من 451 درهم للغرفة / الليلة في عام 2021، و415 درهم للغرفة/ الليلة في عام 2019. وارتفعت إيرادات الغرف المتاحة بشكل كبير، حيث قفزت بنسبة 30% من 301 درهم للغرفة/ الليلة في 2021 إلى 391 درهم للغرفة/ الليلة في عام 2022<sup>18</sup>.

بدوره حقق قطاع المكاتب التجارية أداءً قوياً خلال عام 2022 مع تسجيل قفزة كبيرة في معدلات الإيجار ونمو قوي في أنشطة التأجير، وأدى ذلك بدوره إلى ارتفاع معدلات إشغال العقارات الممتازة من الفئة الممتازة، وارتفع متوسط معدلات الإشغال في دبي إلى 88% بالمقارنة مع 79% في عام 2021 مع وجود أصول رئيسية تقترب من تحقيق قدرتها الاستيعابية الكاملة<sup>12</sup>.

وتعزز هذا الارتفاع في طلب المستأجرين بزيادة أنشطة التأجير المسبق عبر العديد من مشاريع العقارات المكتبية قيد الإنشاء، ويؤكد ذلك قلة العقارات المكتبية الممتازة المتاحة فوراً للتأجير عبر منطقة الأعمال المركزية والمناطق الحرة الرئيسية الأخرى.

#### مصر

حقق الاقتصاد المصري نمواً بنسبة 6.6% خلال عامي 2021- 2022<sup>2</sup> مقارنة بمعدل نمو بلغت قيمته 3.3% في العام السابق، مدفوعاً بتحسن ملحوظ في حركة السياحة، التي حققت انتعاشاً ملحوظاً عن مستوياتها المنخفضة خلال فترة الجائحة لتحقيق نمواً قياسياً بنسبة 45.7%<sup>3</sup> على أساس سنوي، وهو أعلى معدل نمو تسجله القطاعات غير النفطية في مصر.

وتعزى نمو الناتج المحلي الإجمالي للبلاد إلى الأداء القوي لقطاع الاتصالات، وتحسن عائدات قناة السويس ونموّ قطاع الصناعة بنسبة 16% و12% و10% على التوالي. ومع ذلك، فمن المتوقع أن يتباطأ نمو الناتج المحلي الإجمالي إلى 4.5% في عام 2023 متأثراً بارتفاع معدلات التضخم وتقلبات أسعار الصرف.

كما ارتفع معدل التضخم السنوي في مصر إلى 21.6% في شهر ديسمبر 2022، مقارنة بـ 6.5% في الشهر نفسه من عام 2021، حيث أدّى ارتفاع تكلفة الواردات، وتدابيعات الانخفاضات الأخيرة في قيمة الجنيه المصري وارتفاع أسعار المواد الغذائية إلى ارتفاع تكاليف المعيشة<sup>4</sup>.

واتخذ البنك المركزي المصري عدداً من الإجراءات تضمنت التحول نحو سعر صرف أكثر مرونة للجنيه، مما أدى إلى انخفاض قيمة الجنيه المصري بنسبة 57%<sup>5</sup> خلال عام 2022. وبدوره، ساهم انخفاض قيمة العملة في حفز مستويات الاستثمار والطلب على العقارات لينمو إجمالي مبيعات العقارات للعام بأكمله لأبرز ستة شركات تطوير عقاري مدرجة بنحو 35% على أساس سنوي إلى 136 مليار جنيه، مقارنة بـ 101 مليار جنيه في عام 2021.

علاوةً على ذلك، شهدت سوق العقارات المكتبية - لا سيما مرافق الإقامة من الفئة الممتازة - انتعاشاً خلال الربع الأخير من عام 2022، مع زيادة معدلات الإيجار بنحو 5% على أساس سنوي<sup>6</sup>. إلا أن التحديات التي فرضها تخفيض قيمة العملة دفعت أبرز مالكي المساحات المكتبية الرئيسية إلى تسعير الإيجار بالدولار الأمريكي للحدّ من هذه مخاطر انخفاض العملة.

وفي قطاع التجزئة، حافظ متوسط معدلات الإيجار على استقراره، ولم يشهد أي تغييرات كبرى على أساس ربعي، فيما شهد زيادة<sup>7</sup> هامشية بنسبة 1% على أساس سنوي؛ حيث تأثرت القدرة الشرائية بصورة واضحة بالتضخم. ومن المتوقع أن يواجه قطاع التجزئة بعض العقبات قصيرة الأجل، مع التوقعات بأن يستمر ارتفاع تكلفة المعيشة بإضعاف قدرة الإنفاق المحلية.

ومن جانب آخر، أظهر قطاع السياحة مرونة أكبر بالمقارنة مع القطاعات غير النفطية في مصر، حيث سجلت حركة السياحة الوافدة انتعاشاً قوياً. وأشارت التقديرات إلى نموّ العدد الإجمالي للوافدين وحجوزات الإقامة الفندقية في عام 2022 بنسبة 8% على أساس سنوي، وإلى ارتفاع متوسط معدلات الإشغال بنسبة 13%<sup>8</sup>. وفي ضوء استمرار الانتعاش في عام 2023، من المتوقع أن يتجاوز عدد السياح الوافدين مستويات ما قبل الجائحة، لتقف مصر بذلك في صدارة حركة الانتعاش العالمي.

<sup>[1]</sup> وكالة رأس الخيمة للسياحة والتنمية (RAKTDA)

<sup>[2]</sup> مركز دبي للإحصاء (DCS)

<sup>[3]</sup> دائرة الأراضي والأملاك في دبي (DLD)

<sup>[4]</sup> دائرة الاقتصاد والسياحة (DET)

<sup>[5]</sup> وزارة التخطيط والتنمية الاقتصادية - مصر

<sup>[6]</sup> بلومبرغ

<sup>[7]</sup> فيتش

<sup>[8]</sup> الدار

<sup>[9]</sup> وزارة الموارد البشرية والتوطين

<sup>[10]</sup> جيه إل إل (JLL)

<sup>[11]</sup> دائرة الثقافة والسياحة (DCT)

<sup>[12]</sup> سي بي آر إي (CBRE)

<sup>[13]</sup> وزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة بحولة الإمارات العربية المتحدة

<sup>[14]</sup> ستاندر أند بوز (S&P)

## 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

## تحقيق قيمة مستدامة على المدى الطويل

تلعب الدار العقارية دوراً محورياً في نمو وازدهار إمارة أبوظبي وتنويع اقتصادها. وتنتقل إلى تبني نموذج عمل مستدام من خلال التنبؤ باحتياجات عملائنا ومجتمعنا وشركائنا وموظفينا، وتلبية هذه الاحتياجات. ولعل توظيف خبراتنا يؤهلنا لمواكبة ظروف السوق المستقبلية ودعم رؤيتنا الرامية لتحقيق القيمة على المدى الطويل.

## تدخل استراتيجيتنا في صميم أعمالنا

## آفاق الأداء المالي



## التميز في الأداء



## الاهتمام بالعملاء



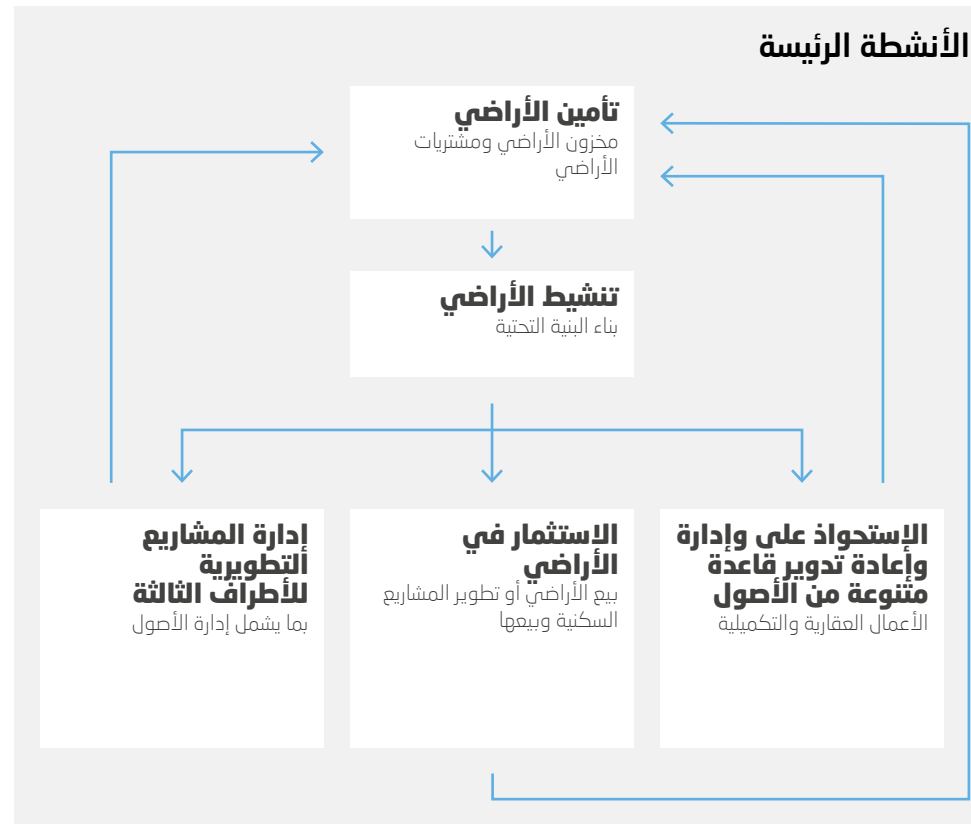
## النمو والتوسع



## الإنسان والابتكار والاستدامة والتحول الرقمي



## الأنشطة الرئيسية



## قيمنا هي الركيزة الأساسية لجميع أعمالنا

التعاون

الإبداع والابتكار

المرونة

التنوع  
والشموليةعملنا محور  
اهتمامنا

## النتائج

## المالية

نمو طويل الأجل في قيم الدخل والأصول، مما يتيح لنا إعادة الاستثمار في أعمالنا والإيفاء بالتزاماتنا تجاه مساهمينا.

## المادية

إنشاء وجهات جذابة توفر المكان الأمثل للعيش والعمل والترفيه.

## الاجتماعية والعلاقات

القدرة على مساعدة الشركات والأفراد- بمن فيهم موظفينا لتحقيق الازدهار.





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

## تحقيق عوائد مستدامة من خلال الاستثمارات المدروسة والاستراتيجيات المبتكرة

### 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



### رؤيتنا

أن نكون شركة رائدة على مستوى المنطقة في مجال تطوير وإدارة المشاريع العقارية، وأن نوفر لحظات وتجارب لا تنسى وقيمة استثنائية لربائنا ومساهمينا.

### رسالتنا

أن نضع عملائنا في مقدمة أولوياتنا عن طريق دمج الاستدامة والجودة والتكنولوجيا والابتكار في كل ما نقوم به.

### قيمنا

#### تلبية تطلعات عملائنا

نقدم لعملائنا تجربة استثنائية خلال مختلف مراحل علاقتنا بهم.

#### المرونة

نمتاز بسرعة الاستجابة، والديناميكية والالتزام.

#### التعاون

نعمل بروح الفريق الواحد، حيث تتضافر جهودنا لبلوغ أبعاد مدى في تحقيق أهدافنا المشتركة.

#### التنوع والشمولية

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

#### الإبداع والابتكار

نتخطى المالوف ونمضي إلى أبعد الحدود سعياً إلى الإبداع في كل ما نقوم به.

### آفاق الأداء المالي

زيادة قيمة استثمارات المساهمين

تحقيق عائدات أعلى وزيادة هامش الربح

تحقيق النمو المستدام

### تعزير القيمة للعملاء

نحن شركة عقارية تحظى بالثقة والتقدير نظراً لتجارب لا تنسى مما يولد عوائد مستدامة

### أهدافنا الاستراتيجية

آفاق الأداء المالي



التميز في الأداء



تلبية تطلعات العملاء



النمو والتوسع



الإنسان والابتكار و الاستدامة والتحول الرقمي



## 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

# آفاق الأداء المالي



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

## إنجازات الشركة في عام 2022

- زيادة الإيرادات بنسبة 31% إلى 11.2 مليار درهم.
- زيادة إجمالي الأرباح بنسبة 31% إلى 4.7 مليار درهم.
- تسجيل صافي أرباح قوي قدره 3.14 مليار درهم في عام 2022 بزيادة نسبتها 35% على أساس سنوي.
- وصول ربحية السهم إلى 0.368 درهماً، بزيادة قدرها 25% على أساس سنوي، مما يعكس النمو المستدام لقيمة المساهمين.
- نمو كبير في أعمال إدارة المشاريع القائمة على الرسوم (إجمالي القيمة التراكمية للمشاريع 64.8 مليار درهم)، ووصل إجمالي قيمة النفقات الرأسمالية التي تم إنفاقها في عام 2022 إلى حوالي 12 مليار درهم.
- إمكانات كبيرة للنمو بفضل امتلاك ميزانية عمومية قوية وتسهيلات ائتمانية غير مسحوبة.

## الأهداف الاستراتيجية

- تعزيز القيمة المستدامة التي نوفرها لمساهميننا.
- تنمية أرباحنا وتحسين هوامشنا الربحية.
- تطوير وتوسيع نطاق نمونا المستدام.

## خط الشركة لعام 2023

### الدار للتطوير:

- تحقيق مبيعات منسجمة مع عام 2022 والدخول في أسواق جديدة مثل رأس الخيمة ودبي.
- تعزيز نمو أعمال إدارة المشاريع القائمة على الرسوم.

### الدار للاستثمار:

- السعي لتحقيق نمو من خانتين في الأرباح المعدلة قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين لعام 2022 من خلال عمليات الاستحواذ.
- زيادة الأصول المدارة ومواصلة تحقيق عوائد جذابة من خلال الاستثمارات التراكمية وإدارة الأصول بفعالية وإعادة تدوير رأس المال.
- الحفاظ على مستويات إجمالي الديون بما يتماشى مع السياسات المالية.
- مواصلة الالتزام بتحقيق عوائد المساهمين مدعومة بسياسة توزيع الأرباح المستتدة إلى الأبد.

## 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 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

# التميز في الأداء التشغيلي



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

## إنجازات الشركة في عام 2022

- زيادة بنسبة 6% في اتخاذ القرارات المؤسسية وفعاليتها (بنسبة تحسن قدرها 19% منذ عام 2020).
- تنفيذ حزمة من السياسات المحسنة على مستوى جميع قطاعات أعمال المجموعة بهدف تعزيز الكفاءة والمرونة وتحقيق المزيد من القيمة وتعزيز تكامل الأعمال ومواءمة خطط النمو.
- بلغت معدلات الإشغال 92% في محفظة العقارات التجارية والسكنية والتجزئة، فيما قدمت محفظة الضيافة أداءً مميزاً، مع زيادة بنسبة 30% في معدلات الإشغال مقارنة بالعام السابق.
- استثمار 25 مليون درهم في حزمة من مشاريع تعزيز كفاءة استهلاك الطاقة ضمن 13 مجماً سكنياً تابعاً للمجموعة بهدف خفض انبعاثات مكافئ ثاني أكسيد الكربون بواقع 19 ألف طن سنوياً وتحقيق وفورات في استهلاك الطاقة وخدمات المرافق بقيمة 12 مليون درهم سنوياً.
- تم تسليم أكثر من 3800 وحدة عبر 8 مجمعات.
- إطلاق قسم «المستقبل الرقمي» الجديد ليعمل على دفع عجلة استثمارات الخدمات الرقمية وإدارتها، مثل حلول ميثافيرس، والاستفادة من خدمات شركة الخدمات العقارية المتقدمة ADRES.
- إنجاز العمل على خطة التجديد الشاملة لـ «ياس مول»، بقيمة 500 مليون درهم.

## الأهداف الاستراتيجية

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

## خطط الشركة لعام 2023

- مواصلة العمل وفق نموذجنا التشغيلي المرن لتعزيز قيمة أصولنا الحالية والجديدة، وتحديد أوجه التكامل التي من شأنها تعزيز أداء المجموعة.
- تحقيق التكامل بين عمليات الاستحواذ التي تم إنجازها في عام 2022 مع وحدات أعمالنا، وتحقيق قيمة أكبر وتعزيز أوجه التكامل، وتوظيف خبراتنا في سبيل تعزيز قيمة هذه الأصول.
- تحقيق التميز في أنشطة البناء والمبادرات الاستراتيجية، والإشراف على تنفيذها بسلاسة وفي الوقت المحدد.
- توسيع نطاق عملياتنا التشغيلية لتشمل العديد من المناطق الجغرافية والقطاعات، مع مواصلة نهجنا في ضبط التكاليف وإدارة قاعدة التكلفة بكفاءة عالية.





## 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

# تلبية تطلعات العملاء



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

## إنجازات الشركة في عام 2022

- نجحت الشركة باستقطاب أكثر من 100 ألف عميل عبر محفظتنا المتنوعة من المقارات التجارية والسكنية والتجزئة والضيافة، مما يعكس التزامنا بفهم وتلبية احتياجات عملائنا.
- تحسن بنسبة 3% في نتيجة أداء المجموعة على مؤشر الترويج الصافي مقارنة بعام 2021.
- زيادة بنسبة 15% في عضوية برنامج الولاء الرقمي «دارنا»، بالإضافة إلى تحقيق تحسن بنسبة 50% في عدد المعاملات مقارنة بالعام الماضي.
- تحسن كبير لتصنيفات الدار عبر ثلاثة مؤشرات للحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية: زيادة مواقع درجتين على مؤشر داو جونز للاستدامة (DJSI)، ورفع تصنيف الشركة إلى BBB على مؤشر «مورجان ستانلي كابيتال إنترناشيونال» MSCI، كما خفض مؤشر ساستيناليتيكس مخاطر الشركة وفق مقياس تقييم مخاطر الاستدامة من 16.6 إلى 16.1.
- الانتهاء من المرحلة الأولى لمشروع «سيلزفورس» وإطلاق عمليات البيع والشراء الرقمية، والبدء بتنفيذ المرحلة الثانية من المشروع.
- عقد أكثر من 10 شراكات بما فيها سباق الجائزة الكبرى للفورمولا 1 في أبوظبي، ودوري كرة السلة الأمريكي للمحترفين أبوظبي، وبطولة أبوظبي «إتش إس بي سي» للجولف، وفريق الإمارات للدراجات الهوائية، بالإضافة إلى توقيع مذكرة تفاهم مع مكتب أبوظبي للمقيمين بهدف الترويج لطلبات تأشيرة الإقامة الذهبية ضمن شبكة الدار.

## الأهداف الاستراتيجية

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

## خطط الشركة لعام 2023

- تنفيذ إدارة متكاملة لإدارة علاقات العملاء عبر محفظتنا للارتقاء برؤيتنا ومستوى الاستجابة.
- استقطاب شرائح جديدة من العملاء عبر التسويق الدولي وضم عملاء جدد من خلال عمليات الاستحواذ الأخيرة.
- تقديم منتجات وفئات جديدة (بما فيها المنازل ذات العلامة التجارية، والسكن التشاركي، ومرافق العافية، والوجهات الفاخرة) إلى السوق الإماراتية.
- إطلاق وتنفيذ خطة عمل الشركة لتحقيق خفض صافي الانبعاثات الصفري بهدف خفض بصمتنا الكربونية وتعزيز مكانتنا في مجال التنمية المستدامة.





## 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

# النمو والتوسع



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

## إنجازات الشركة في عام 2022

- تسجيل مستوى قياسي لمبيعات المشاريع التطويرية بقيمة 1.4 مليار درهم، منها 1.7 مليار درهم من المبيعات الدولية.
- استثمرت «أبولو جلوبال مانجمنت» ما مجموعه 5.1 مليار درهم، مما ساهم في حفز مسار أجندة النمو التحولي المتسارعة للمجموعة.
- إنجاز 13 صفقة تزيد قيمتها على 1.1 مليار درهم، وأثمر ذلك عن دخولنا قطاعات جديدة مثل الأصول اللوجستية، وتوسيع محافظتنا الحالية عبر قطاعات العقارات التجارية والتجزئة والتعليم والضيافة.
- توسيع نطاق الحضور الجغرافي للشركة في إمارتي أبوظبي ورأس الخيمة.
- الالتزام باستثمار مليار درهم في محطة «الدار للتعليم»، مما أدى إلى زيادة عدد الطلاب المسجلين إلى أكثر من 33 ألف طالب.

## الأهداف الاستراتيجية

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

## خط الشركة لعام 2023

- مواصلة توظيف رأس المال بشكل استباقي في محافظتنا الاستثمارية خلال عام 2023.
- تسريع وتيرة التركيز على الاستثمارات البديلة وفئات الأصول.
- تحديد وإتمام الفرص المناسبة في الأسواق ذات الأولوية.
- مواصلة التوسع في دبي والإمارات الشمالية وتعزيز نمو منصفنا في مصر.
- مواصلة ترسيخ حضورنا في سوقنا الرئيسية أبوظبي.



## 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

# استقطاب أفضل المواهب، تسريع الابتكار والتحول الرقمي



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

## إنجازات الشركة في عام 2022

- تصنيف الدار بين أفضل أماكن العمل من مؤسسة «جريت بليس تو وورك»
- تعيين ما مجموعه 240 مواطناً إماراتياً خلال الـ 15 شهراً الأخيرة كجزء من أهداف برنامج «نافس» (الالتزام بتدريب أو توظيف 1,000 مواطن إماراتي في السنوات الخمس القادمة).
- الالتزام باستثمار أكثر من 60 مليون دولار في صناديق رأس المال الاستثماري المتخصصة في تطوير تكنولوجيا العقارات خلال السنوات القليلة القادمة، وزيادة تمويل مرحلة إثبات المفهوم.
- إطلاق منصة مبيعات جديدة تم تطويرها وفق أحدث التقنيات لرقمنة تجربة العملاء.
- إطلاق 26 مشروعاً مع مجموعة متنوعة من الشركات الناشئة لتطبيق حلول مبتكرة في مجالات عدة مثل الاستدامة، وعلاقات العملاء، والتطوير الذكي.
- تنفيذ أكثر من 20 حالة استخدام في مجالات مختلفة، بما فيها تأجير الوحدات السكنية، وعقارات البيع التجزئة، والدار للتطوير، ووحدات الأعمال المشتركة.

## الأهداف الاستراتيجية

- الاستفادة من البيانات لاتخاذ قرارات أكثر استنارة.
- توظيف تقنيات مبتكرة ورائدة في جميع عملياتنا وخدماتنا.
- تسهيل أعمال الدار لتغدو شركة متكاملة ومدعومة رقمياً لتقديم منتجات فائقة الجودة وتجربة استثنائية للعملاء.
- تمكين ودمج الابتكار في مختلف جوانب أعمالنا.
- استقطاب المواهب عالية الأداء والاحتفاظ بها.
- تطوير مهارات موظفينا وتميزهم، انتمائهم لبيئة عملهم.
- تشجيع ودعم ثقافة الابتكار والإبداع في العمل.

## خط الشركة لعام 2023

- الاستثمار في التقنيات الرقمية المستقبلية ذات القيمة التراكمية ورأس المال الاستثماري عبر أعمالنا.
- ترسيخ مكانة الدار كمؤسسة رقمية متمم على البيانات.
- تعزيز منصة الابتكار لدينا من خلال الاستثمار في مسرعات الأعمال وصناديق رأس المال الجريء المتخصصة في تطوير تكنولوجيا العقارات.
- استقطاب أصحاب الكفاءات العالية والمساهمة في نمو القطاع الخاص في أبوظبي.



## 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

## التقدم في مجال الاستدامة لعام 2022

# نعمل معًا من أجل مستقبل أفضل

بصفتنا شركة رائدة في مجال التطوير العقاري والاستثمار في العقارات وإدارتها على مستوى المنطقة، فإننا نسعى من أجل توفير مستقبل أفضل ومن ثم تحقيق قيمة طويلة الأجل تعود بالنفع على شركائنا. وينصب اهتمامنا على ضمان الاستدامة في كل أعمالنا، لأننا نسترشد بها في رسم مسار العمل الذي ينبغي أن نسير فيه بما في ذلك آليات التعاون في العمل والابتكار والنمو.



نحن نشترك في جميع مراحل سلسلة القيمة العقارية التي تمر بها كل شركة من شركات المجموعة في سياق أعمالها، ونسعى إلى ترسيخ الاستدامة في جميع مراحل العمل بدءًا من وضعها هدفًا جوهريًا في خطتنا الرئيسية، نحو الوصول إلى مرحلة الريادة في تصميم المباني الخضراء ودعم سلسلة التوريد الخاصة بنا من أجل توسعة نطاق استخدام المواد التي تحتوي على نسب منخفضة من الكربون وتقييم مستوى الاستدامة في صفقات الاستحواذ الجديدة والارتقاء باليات كفاءة استخدام الطاقة في أصولنا من خلال مشروع التحديث وإعادة التهيئة الذي نعمل على تنفيذه على سبيل المثال.

إن النهج الذي نتبعه من أجل تحقيق الاستدامة والتزامنا به ما هو إلا تجسيد حي لما نملكه من قدرات وطاقات وموارد حقيقية لازمة لتحسين مستوى الأداء الذي يهدف إلى تحقيق الاستدامة بطريقة

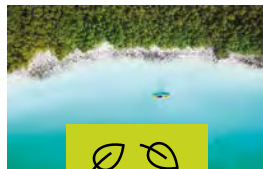
مُجدية من الناحية التجارية. وقد قمنا بدمج مبادئ الاستدامة في إطار الأهداف الاستراتيجية التي وضعناها على مستوى شركات المجموعة ككل. إضافة إلى ذلك، فلدينا الرغبة والدافع للتعاون الوثيق، ليس فقط بين شركات مجموعتنا المتنوعة، ولكن أيضًا بين المجموعة وشركائها الرئيسيين مثل الحكومة وأطراف سلسلة التوريد وعملائنا، من أجل تحقيق مستويات استدامة أكثر طموحًا حيث إننا ندرك مدى أهمية مثل ذلك التعاون لنجاحنا المشترك، ولمواجهة التحديات العالمية المعقدة، ولإتاحة الفرص لمزيد من الأفراد ليعيشوا حياة كريمة في ظل محاولات علاج مشكلات تغير المناخ وحماية الكوكب من أجل تسريع وتيرة تقدمنا معًا.

## الأهداف التي نسعى إلى تحقيقها بشأن الاستدامة

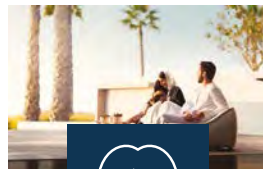
## بناء مستقبل أفضل

نطمح لبناء ثقافة أعمال تكون فيها الاستدامة في صميم كل ما نقوم به، بحيث يرشد مفهوم الاستدامة الطريقة التي نعمل وتتعاون ونتكبر ونمو من خلالها.

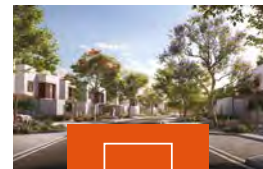
## التركيز على أربع ركائز للاستدامة



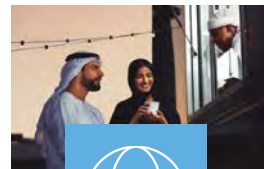
البيئة



الموظفون



المجتمع



الاقتصاد

## نستند فيها إلى

أهداف  
طموحةحوكمة  
القويةشركات  
متينةقيم  
راسخة

## 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 التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

# قصة ملهمة في عام 2022: إطلاق خطتنا الخاصة بصافي الانبعاثات الصفري

لمزيد من التفاصيل: [www.aldar.com/net-zero](http://www.aldar.com/net-zero)

تماشيًا مع التزام دولة الإمارات العربية المتحدة بتحقيق الحياد المناخي بحلول عام 2050 لخفض معدل الاحتباس الحراري بما يتماشى مع اتفاقية باريس، تضعنا خطتنا الخاصة بصافي الانبعاثات الصفري على مسار طموح وجريء للمضي قدمًا معًا نحو مستقبل مستدام. مستقبل زاخر بالفرص لإضفاء قيمة جديدة إلى أعمالنا وعملائنا ومجتمعاتنا والمستثمرين والموظفين وأطراف سلسلة التوريد والمجتمع ككل.

ونحن في المراحل الأولى من رحلتنا إلى صافي الانبعاثات الصفري، لا يزال أمامنا طريق طويل لنقطعه ولدينا الكثير لفعله، ولكن إطلاق الخطة يجسد اتخاذ خطوة حاسمة إلى الأمام. ونلقي هنا نظرة عامة على الخطة ونتطلع إلى تقديم تحديثات منتظمة في المستقبل مع تقدمنا للأمام.

سيطلب الأمر عقد شراكات لمساعدتنا في تحقيق أهدافنا كما نعتزم تعميق علاقاتنا مع أفراد مجتمعنا وموردنا وعملائنا للحد من الانبعاثات الكربونية التي نساهم جميعًا في إصدارها. وفي الوقت نفسه، سنكثف تعاوننا مع الجهات الحكومية لتقديم توصيات باللوائح التي من شأنها تعزيز المنافسة العادلة للشركاء بهدف الحد من الانبعاثات الكربونية.

لدينا أهداف طموحة وصعبة ولكنها قابلة للتحقيق وتتوافق مع أحدث العلوم والتوجهات المناخية. وبتعهد بتحقيق هذه الأهداف والتعاون مع شركائنا والإفادة بما حققناه وتعلمناه.

## وضع أهداف واضحة تتماشى مع العلم



لكي تصبح مؤسسة تحقق صافي انبعاثات صفري بحلول عام 2050، وضعنا أهدافًا قريبة وطويلة الأمد للحد من انبعاثات الغازات الدفيئة (GHG) بما يتماشى مع أحدث إرشادات علم المناخ. لدينا أهداف طموحة وجريئة ولكنها قابلة للتحقيق وتدعمها ممارسات عالمية رائدة. وسنسعى أيضًا إلى التحقق المستقل من أهدافنا بمجرد أن ننشر مبادرة الأهداف المستندة إلى العلم (SBTi) إرشاداتها إلى قطاع المباني.

2030	2050
<b>تحقيق انخفاض بنسبة 90%</b> في انبعاثات النطاقين 1 و 2	<b>الحد من انبعاثات الغازات الدفيئة بنسبة 97%</b> الناتجة عن أنشطة سلسلة توريد الشركة، والتي تطبق فيها رقابة مناسبة على أنشطة الحد من الانبعاثات
<b>انخفاض بنسبة 45%</b> في كثافة الانبعاثات في النطاق 3 مقابل خط الأساس للبصمة البيئية في 2021	

## ما نقوم به لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري

نستخدم ثمان وسائل وطريقة منسقة على مستوى أنشطة التطوير والاستثمار الخاصة بنا، حتى تتمكن من التخلص من الانبعاثات الكربونية في جميع شركات المجموعة وعبر دورة حياة الأصول الكاملة. وتمثل وسائل التخلص من الانبعاثات الكربونية هذه أكبر الفرص لدينا لتقليل الانبعاثات.

- تصميم منخفض الكربون:** يهدف معيار الدار للتصميم المستدام إلى تطبيق خيارات التصميم النشطة والسلبية منخفضة الكربون، وتحقيق أقصى قدر من معدلات كفاءة الطاقة وأداء المباني وتحقيق مرونة الأصول في مواجهة تغير المناخ.
- سلسلة توريد منخفضة الكربون:** سلسلة التوريد التي تدعمها الدار بهدف التوصل إلى أفكار مبتكرة على مستوى المنتجات والمواد وعمليات التصنيع منخفضة الكربون.
- البناء الأخضر:** نهج متكامل لدورة حياة الأصول الذي يعطي الأولوية لممارسات مواقع البناء منخفضة الكربون والحصول على مواد البناء منخفضة الكربون.
- الطاقة النظيفة:** إيلاء الأولوية لاستخدام الطاقة النظيفة من خلال التخلص من الانبعاثات الكربونية والحصول على طاقة نظيفة مولدة من الشركات الحكومية.
- كفاءة وإدارة الموارد:** الارتقاء بالأنظمة الحالية للحد من التسرب وتحسين كفاءة استخدام الأصول.
- مبادرات المستأجرين:** وضع برنامج لإشراك المستأجرين فيما يتعلق بجميع الأصول المؤجرة والمدارة، وتقديم التوجيه والحوافز لسلوكيات أكثر استدامة.
- الاقتصاد الدائري:** التخلص من النفايات بصورة أفضل خلال مرحلة التصميم والبناء والاستخدام، وإعطاء الأولوية لتفادي إنتاج النفايات، وزيادة معدلات إعادة تدوير المياه الرمادية ودعم قطاع النفايات المحلي.
- عمليات الاستحواذ المستدامة:** ستستشرد جميع عمليات الاستثمار والاستحواذ الجديدة للشركة بالمعايير التي تُراعي اعتبارات الاستدامة في عملية اتخاذ القرار الاستثماري.

## 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



## الاقتصاد

نعمل في كافة مراحل سلسلة القيمة العقارية الكاملة لتخطيط الأماكن والمساحات الاستثنائية لعملائنا ومجتمعاتنا وتصميمها وتطويرها وتشغيلها وإدارتها لمساعدتنا في دعم الاقتصاد بشكل مستدام من أجل مستقبل أفضل.

وتوفر مشاريعنا أساسًا لازدهار قطاعات أخرى في المجالات الحيوية مثل الإسكان والضيافة وتجارة التجزئة والتعليم والتجارة والخدمات اللوجستية. ونضع من خلال استثماراتها تصورات جديدة للأماكن لتحقيق قدر أكبر من الاستدامة والارتقاء بالرفاهية وتجارب عملائنا ومجتمعاتنا.

ومع مواظمتنا تطوير أعمالنا بروح المسؤولية، نفخر بأداء دور أكبر من أي وقت مضى لتخطيط وتطوير أماكن أفضل في أبوظبي وخارجها وتحسين اقتصادنا الوطني. ولتحقيق هذه الغاية، نتعاون بشكل وثيق مع الحكومة والشركاء الاستراتيجيين الآخرين. نركز أيضًا على عوامل التمكين الرئيسية الأخرى - بداية من تحقيق أقصى استفادة من الابتكار وصولاً إلى الاستماع إلى العملاء والرد عليهم ودمج الاستدامة عبر سلسلة التوريد الخاصة بنا.

أبرز إنجازات محور الاقتصاد  
تعزيز اقتصادنا الوطني

من خلال مشاركتنا في برنامج القيمة الوطنية المضافة، فإننا نغطي الأولوية للمشاركة مع مستشاري الأعمال المحليين والمقاولين والموردين (بما في ذلك الشركات الصغيرة والمتوسطة) لإعادة الاستثمار في الاقتصاد المحلي. ويتوافق هذا مع هدف الشراء الرئيسي لدينا المتمثل في الاستعانة بالموردين المحليين متى أمكن. وقد اعتمدنا من مايو 2022 شهادة القيمة الوطنية المضافة كشرط إلزامي لجميع عقود شركة الدار، وخلال عام 2022، أعدنا ضخ 7.6 مليار درهم إلى الاقتصاد المحلي من خلال منح عقود لشركات معتمدة في برنامج القيمة الوطنية المضافة.

## مساعدة موردينا في المشاركة في مسيرة النجاح

نسعى لأن يتطور موردينا وينضموا إلينا في مسيرة النجاح. ولتحقيق هذه الغاية، فإننا ندعمهم بالتوجيه والتدريب، لمساعدتهم في الارتقاء بأدائهم مقابل متطلبات الاستدامة الخاصة بنا أثناء مرحلتنا التأهيل المسبق والمشتريات. وتركز دوراتنا التدريبية على شرح المتطلبات المحدثة للاستدامة المشتريات، مثل تحسين اختيار المواد المستدامة وذات انبعاثات الكربون المنخفضة.

في عام 2022، أجرينا تدريبات واستبيانات بشأن الاستدامة مع أكثر من 400 مورّد.

فخ  
7.6 مليار درهم

في الاقتصاد المحلي من خلال منح عقود لشركات مسجلة في برنامج القيمة الوطنية المضافة

## مشاركة

400 مورّد

في تدريبات واستبيانات الاستدامة التابعة للدار



## 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



## المجتمع

تمثل مجتمعاتنا مواردنا الأكثر قيمة وتأثيرًا إذ تحظى تنميتها ورفاهيتها - بما في ذلك الصحة والسلامة والسعادة العامة - بأولوية قصوى في عملياتنا. وبالإضافة إلى ذلك، فإننا نعطي الأولوية لدعم المجتمع من خلال اتباع نهج استراتيجي والتعاون مع الشركاء والاستثمار في مبادرات مختلفة لمساعدتهم في الازدهار.

ونهدف إلى الإسهام بتأثيرات إيجابية للجميع وإنشاء مجتمعات تزدهر حاليًا ومستقبلًا. ونهدف إلى تركيز جهود موظفينا ومجتمعنا على إيجاد حلول للتحديات الاجتماعية والبيئية الحقيقية التي تؤثر في السكان والزائرين والموظفين وغيرهم من الشركاء. وخلاصة الأمر أننا نسعى لإحداث تأثيرات إيجابية للجميع وإنشاء مجتمعات تزدهر حاليًا ومستقبلًا.

أبرز إنجازات محور المجتمع  
نعمل معًا لتحقيق تأثير أكبر

في عام 2022، أعدنا صياغة رؤيتنا للمسؤولية الاجتماعية للشركات، حيث طرحنا استراتيجية جديدة للمسؤولية الاجتماعية للشركات ونموذجًا استثماريًا قائمًا على إطار عمل مبتكر.

نلتزم بإحداث فرق اجتماعي وبيئي إيجابي عبر بناء مجتمعات صحية سعيدة ومرنة وشاملة داخل الدولة وخارجها.

العيش  
في مجتمعات صحية  
سعيدة

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

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

الانتماء  
إلى مجتمعات شاملة يسهل  
الوصول إليها

نلتزم ببناء اقتصاد شامل يحتضن التنوع، ويفزز الاندماج، ويعزز الشعور بالانتماء. وبصفتنا شركة مسؤولة اجتماعياً، ندرك مسؤوليتنا في إثراء وإنشاء مجتمعات حاضنة للجميع.

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

الاستدامة  
في مجتمعات مرنة  
ومبتكرة

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

- تمكين ريادة الأعمال الاجتماعية
- حماية التنوع البيولوجي المحلي
- حلول التأثير الاجتماعي المبتكرة

استثمار  
42 مليون درهم  
في برامج مؤثرة

إبرام  
+10  
شراكات استراتيجية مع  
أطراف معنية رئيسية

تقديم  
1,135  
ساعة تطوع من قبل الموظفين

## 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



# الموظفون

نحن ملتزمون برفاهية موظفينا والعاملين في جميع مراحل سلسلة القيمة لدينا، مع إعطاء الأولوية للصحة والسلامة المهنية في جميع عملياتنا، بداية من مواقع البناء إلى الفنادق والمرافق المجتمعية.

ونسعى باستمرار لتحسين معاييرنا وتخصيص الموارد اللازمة لتوفير بيئة عمل آمنة. ويمتد التزامنا برفاهية العمال إلى جميع عملياتنا بصورة مستمرة حيث نضع المعايير المناسبة ونحرص على تنفيذها باستمرار ودعم شركاءنا في مراحل سلسلة التوريد لتحقيقها.

## أبرز إنجازات محور الموظفين نظام مراقبة رفاهية العمال

خلال عام 2022، أطلقنا الخط الساخن المجاني للتظلمات على مدار الساعة وطوال أيام الأسبوع للعمال المشتغلين في ثلاثة من مواقع مشاريعنا النشطة. وفي إطار عملية الإطلاق، عمل فريق رفاهية العمال بشكل وثيق مع فريق إدارة المشروع ومقاولي الأعمال العامة في الموقع لعقد أكثر من 50 جلسة تعريفية، بحضور أكثر من 6000 عامل حيث تمثل الهدف من هذه الجلسات إلى تعريف العاملين في الموقع بحقوقهم ومسؤولياتهم القانونية وكيفية استخدام الخط الساخن للإبلاغ عن المسائل المثيرة للقلق التي لم يتمكن أصحاب العمل من معالجتها. ويجري حالياً إدراج المواد الخاصة برعاية العمال ذات الصلة أيضاً في المواد التعريفية الخاصة بمواقع العمل لضمان إطلاع العمال الجدد عليها.

لمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى تقرير الاستدامة لشركة الدار لعام 2022

السعيدة التي تشعر بقيمتها تحقق نتائج أفضل، ولتحقيق ذلك، فقد أدرجنا وسائل للراحة مثل صالة ألعاب رياضية ودار حضنة للأمهات ومقهى مركزي حيث تتيح للموظفين التواصل اجتماعياً وتناول الأطعمة والمشروبات الصحية.

بعد الخط الساخن للتظلمات أحد محاور نهجنا الشامل لرفاهية العمال، وقد وضعنا خطاً للإبلاغ تدريجياً مع آليات تظلم أخرى في جميع مواقع شركة الدار بحلول عام 2024.

## الدار سكوير

في فبراير 2022، انتقلنا إلى الدار سكوير، مقر عملنا الجديد الواقع في جزيرة ياس حيث أعدنا استغلال منطقة غير مستخدمة داخل أضخم وأهم أصول التجزئة ضمن محفظتنا -ياس مول- لتكون مقرنا الجديد. ولتعزيز جانب الاستدامة في هذا الاختيار، استخدمنا مكونات البناء الحالية، مثل الهيكل الرئيسي والواجه التكسية كلما كان ذلك ممكناً. وكان هدفنا هو توفير بيئة عمل ممتعة ومنتجة لجميع الموظفين. وكان أحد الجوانب الرئيسية للتصميم هو ضمان شعور الموظفين بالراحة والقيمة في العمل. ونؤمن أن القوى العاملة



## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس 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



# البيئة

## ثمة فرص سانحة للعناية بالبيئة في جميع مراحل سلسلة القيمة العقارية، والتي نهدف إلى تحديدها والاستفادة منها.

بدءًا من تطوير تصميمات مبانٍ أكثر توافقًا مع البيئة إلى فرض استخدام مواد ذات درجة انبعاثات كربونية منخفضة، ومن تخطيط مجتمعات أكثر استدامة إلى تعديل الأصول الحالية لزيادة كفاءة الطاقة.

من خلال الارتقاء المستمر بتصميماتنا وتعديل أصولنا لتكون ذات درجة انبعاثات كربونية منخفضة في العمليات، فإننا ندمج الاستدامة في جوهر المباني والأماكن التي ننشئها. ونحرص أيضًا على تطبيق التقنيات الجديدة ودمج الممارسات المستدامة واكتساب الثقافة البيئية. ومن خلال العمل مع شركائنا، نريد أن يكون لنا تأثير بيئي إيجابي متزايد بخفض استهلاك الموارد وتقليل انبعاثات الكربون وحماية التنوع البيولوجي.

### أبرز إنجازات محور البيئة

#### توسعة نطاق مشروع التعديل التحديتي للأصول لزيادة كفاءة الطاقة

تم إطلاق مشروعنا الخاص بتحديث أصولنا في أوائل عام 2022، بهدف تقليل استهلاك الطاقة وانبعاثات الكربون في مختلف فئات الأصول، بما يشمل المنازل والمكاتب والمتاجر والفنادق والمدارس.

في منتصف عام 2022، قمنا بالبناء على النطاق الأولي للمشروع، حيث أعلننا عن استثمار إضافي بقيمة 25 مليون درهم في مشاريع تحديث الأصول لتحسين كفاءة الطاقة في 13 من مجتمعاتنا السكنية، ليصل إجمالي الأصول إلى 67. وسيساعد هذا الاستثمار الإضافي في تقليل استهلاك الطاقة والماء للملاك والمستأجرين كجزء من جهودنا المستمرة لجعل مجتمعاتنا أكثر كفاءة في استخدام الطاقة والحفاظ على البيئة.

### أنظمة الطاقة الشمسية الهجينة

خلال عام 2022، عكفنا على توسيع نظام الطاقة الشمسية والهجينة من أجل إمداد مكاتب مواقع الإنشاءات بالطاقة في مشروعين إضافيين، وهما غروف والمرحلة الثانية من منتجع القرم. وقد استند ذلك إلى المشروع التجريبي الناجح في بني ياس، الذي أطلقناه في أكتوبر من عام 2021 والذي ساعدنا في تخفيض 199 طنًا من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون عن طريق توليد 61,021 كيلووات في الساعة من الطاقة الشمسية النظيفة.

### مشروع التعديل التحديتي لإدارة الطاقة

18 أصلًا سكنيًا

5 أصلًا تجاريًا

23 أصلًا للبيع بالتجزئة

13 فندقًا

8 مدارس

67 إجمالي



وعلى صعيد الاستدامة، فنحن ندرك دورنا تماماً ونواصل العمل بفعالية على دعم أجندة الحياد المناخي لحولة الإمارات العربية المتحدة، ولتحقيق هذه الغاية، أطلقت الدار مؤخراً خارطة طريق صافي الانبعاثات الصفري، والتي تعد واحدة من أكثر الخطط شمولاً للإزالة الكربون من الأعمال كبيرة الحجم في منطقتنا.

وفي إطار التزامنا بتحقيق صافي انبعاثات صفري ضمن نطاقات الانبعاثات الدفينة 1 و2 و3 بحلول العام 2050، شرعنا بالفعل بتنفيذ خارطة طريق شاملة تشمل القيام باستثمارات كبيرة للحد من استهلاك الطاقة في محفظتنا الرئيسية من العقارات الاستثمارية، من خلال تحديث عقاراتنا واتخاذ تدابير لتعزيز كفاءة استهلاك الطاقة. ويشمل ذلك أيضاً تحويل نهجنا في التصميم والبناء وإدارة سلسلة التوريد وإدارة الأصول. وانعكاساً للتقدم الذي أحرزناه في مجال ممارسات الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية، حصلت الدار على تصنيفات أعلى في هذا المجال من وكالات التصنيف الرئيسية؛ بما في ذلك مؤشر «مورجان ستانلي كابيتال إنترناشيونال»، وشركة «ساستياليتيكس»، ومؤشر داو جونز للاستدامة.

وبالنظر إلى المستقبل، فإن نهجنا الحكيم في إدارة رأس المال، ووضع السيولة القوي بواقع 6.5 مليار درهم من التدفقات النقدية الحرة، و4.0 مليار درهم من التسهيلات المصرفية غير المسحوبة الملتزم بها، يجعلنا في وضع جيد للاستفادة من مجموعة الفرص المتنامية لدينا. وبينما نسعى إلى تسريع نمونا بشكل أكبر، فإننا لا نزال واثقين من قدرتنا على توسيع نطاق الأعمال والأرباح عبر منصتنا وتحقيق قيمة مستدامة لمساهمينا.

### فيصل فلكانز

الرئيس التنفيذي المكلف للشؤون المالية والاستدامة في الدار العقارية

وحققت أعمالنا التطويرية نجاحات متوالية مدفوعة بقوة الاقتصاد وسوق العقارات، وفي عام 2022، تضاعفت مبيعات المجموعة أربع مرات تقريباً لتصل إلى 14.4 مليار درهم، مع زيادة الإيرادات بنسبة 38% لتصل إلى 7.0 مليار درهم. وجاء ذلك مدفوعاً بالطلب المحلي والدولي القوي على المخزون الحالي وإطلاق عقارات جديدة في دولة الإمارات العربية المتحدة، فضلاً عن المبيعات القياسية لشركة «سوديك» في مصر، والتي ساهمت بمبلغ 1.4 مليار درهم في إيرادات المجموعة. وأدى هذا الأداء المتميز في المبيعات إلى ارتفاع إيرادات شركة الدار للتطوير بنسبة 38% على أساس سنوي لتصل إلى 7 مليارات درهم، وزادت الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين بنسبة 16% على أساس سنوي لتصل إلى 1.5 مليار درهم.

علاوة على ذلك، تميز عام 2022 بمستويات قياسية في توظيف رأس المال ونشاطات الاستحواذ، لا سيما عبر محفظة أصولنا المدرة للدخل. وقد أدى إتمام 13 صفقة إضافية إلى تعزيز النطاق وفتة الأصول والتنوع الجغرافي لمحفظتنا، مما أدى إلى زيادة كبيرة في الأصول المُدارة لشركة الدار للاستثمار وتواصل الدار ترسيخ سجلها الحافل في إغلاق الصفقات الهامة التي تتماشى مع استراتيجيتنا، وتلبي الحدود الصارمة التي نضعها للعوائد، وتظهر التزامنا المستمر بتطوير منصتنا.

وارتكز الأداء القوي لشركة الدار للاستثمار إلى انتعاش السوق، وزخم النشاطات، والمساهمات الكبيرة لعمليات الاستحواذ الجديدة بينما نواصل تنفيذ استراتيجيتنا للنمو. وساهم ذلك بارتفاع إيرادات الدار للاستثمار بنسبة 25% إلى 4.1 مليار درهم في عام 2022، وزيادة الأرباح المعدلة قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين بنسبة 34% لتصل إلى 1.6 مليار درهم، في حين ظل معدل إشغال المحفظة ثابتاً عند 92%.



## حققت الدار أداءً مالياً وتشغيلياً ممتازاً في عام 2022 مع بدء مرحلة جديدة من النمو غيرت وجه أعمالنا وقادت الدار نحو آفاق جديدة.

ارتفعت إيرادات الشركة لعام 2022 بنسبة 31% لتصل إلى أكثر من 11.2 مليار درهم، بينما ارتفع صافي الأرباح بنسبة 35% إلى 3.1 مليار درهم. كما زادت أرباحنا قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين بنسبة 32% على أساس سنوي لتصل إلى 3.7 مليار درهم، الأمر الذي يؤكد قدرة الدار المتزايدة على تحقيق الأرباح مع استمرارنا بتوسيع نطاق منصاتنا الأساسية. وحققت الشركة كذلك نمواً جيداً في هوامش إجمالي الربح بنسبة 42% لعام 2022 بارتفاع طفيف عن العام السابق.

### 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 (EPR)

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

## إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة «EPRA»

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

### إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

### الحوكمة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

### البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

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

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

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

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

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

ونستعرض في الصفحات التالية فئة المؤشرات التالية:

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

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

### الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة

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

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

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

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

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

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

### إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

### الحوكمة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

### البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

### صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

الأدوات الهجينة  
صافي قيمة الأصول المخففة  
تشمل:

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

### القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول المخففة

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

الموجودات غير الملموسة كما في الميزانية العمومية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية  
تشمل:

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

### صافي قيمة الأصول

الحد الإجمالي للحصص المنخفضة  
صافي قيمة الأصول للسهم الواحد





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

### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

نموذج العمل

استراتيجيتنا

مجالات التركيز الاستراتيجية

الاستدامة

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

### إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA)

المراجعة التشغيلية

الدار للتطوير

الدار للاستثمار

إدارة المخاطر

### الحوكمة

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

تقرير حوكمة الشركات

تقرير مجلس الإدارة

### البيانات المالية

تقرير مدققي الحسابات المستقلين

بيان المركز المالي الموحد

بيان الربح أو الخسارة الموحد

بيان الدخل الشامل الموحد

بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

### نسبة المديونية إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة

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

31 ديسمبر 2022			نسبة المديونية إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة (000 درهم إماراتي)
المجموعة	حقوق الملكية غير المسيطرة	النسبة مجمعة	
<b>تتضمن:</b>			
6,613,642	689,902	5,923,740	القروض من المؤسسات المالية والأوراق التجارية
1,815,647	215,535	1,600,112	الأدوات الهجينة (بما فيها الأدوات القابلة للتحويل، والأسهم الممتازة، والديون، والخيارات، والأدوات الدائمة)
3,681,916	437,080	3,244,836	قروض السندات
-	-	-	مشتقات العملات الأجنبية (العقود المستقبلية، والمقايضات، والخيارات، والعقود الآجلة)
7,704,779	942,114	6,762,665	صافي الذمم الدائنة
-	-	-	العقارات المشغولة من قبل المالك (الدين)
-	-	-	الحسابات الجارية (خاصة حقوق الملكية)
<b>باستثناء:</b>			
12,548,108	361,904	12,186,204	النقد وما يعادله*
7,267,876	1,922,727	5,345,149	<b>صافي الدين</b>
<b>تشمل:</b>			
5,606,522	60,880	5,545,642	العقارات المشغولة من قبل المالك
23,933,024	3,359,301	20,573,723	الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة
14,684,790	976,074	13,708,716	العقارات المحتفظ بها للبيع
-	-	-	العقارات قيد التطوير
242,346	29,992	212,354	الأصول غير الملموسة
-	-	-	صافي الذمم المدتية
570,085	96,785	473,300	الأصول المالية
45,036,767	4,523,032	40,513,735	<b>القيمة الإجمالية للعقار</b>
(A/B)	%16.1	%42.5	نسبة المديونية إلى القيمة
		%13.2	

\* يتضمن النقد وما يعادله كامل النقد والأرصدة لدى البنوك.

## 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

# الدار للتطوير

تتكون الدار للتطوير من ثلاثة أقسام رئيسية قسم التطوير العقاري والمبيعات، وهو مسؤول عن تطوير وتسويق وبيع مخزون الدار المتنوع والاستراتيجي من الأراضي والتي تتوزع في أبرز المناطق الاستثمارية الرئيسية في أبوظبي ودبي ورأس الخيمة، وقسم خدمات إدارة المشاريع الذي يشرف على أعمال إدارة التطوير القائمة على الرسوم، بما في ذلك مشاريع إسكان وبنية تحتية حكومية في دولة الإمارات. وتضم الدار للتطوير شركة الدار مصر، التي تدير استثمارات الدار في شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك).

## أبرز النتائج لعام 2022

14.4 مليار<sup>1</sup>

مبيعات المشاريع التطويرية (درهم)

17.6 مليار<sup>2</sup>

الإيرادات التراكمية (درهم)

64.8 مليار

القيمة التراكمية لخدمات إدارة المشاريع

+43%

إجمالي أرباح أعمال التطوير

37%

هوامش إجمالي الربح

<sup>1</sup> أمنهم 3.4 مليار درهم قيمة المبيعات شركة سوديك

<sup>2</sup> منهم 5.5 مليار درهم قيمة الإيرادات المتراكمة لشركة سوديك



## 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

## الدار للتطوير تتمة

**أدى التسارع الكبير في إطلاق المشاريع في أبوظبي ومصر خلال عام 2022 إلى مضاعفة مبيعات المجموعة على أساس سنوي لتصل إلى رقم قياسي بلغ 14.4 مليار درهم. ويشكل ذلك تغييراً كبيراً بالنسبة لشركة الدار للتطوير، حيث مثل زيادة بمقدار أربعة أضعاف مقارنة بمبيعات المجموعة لعام 2020، الأمر الذي يؤكد قدرة الدار على تحقيق نمو واسع النطاق بوتيرة غير مسبوقة.**

سجلت مبيعات الدار في دولة الإمارات ارتفاعاً بنسبة 52% على أساس سنوي لتصل إلى 11 مليار درهم، مدفوعةً بطرح تسعة مشاريع جديدة في جميع أنحاء أبوظبي والبيع المستمر للمخزون الحالي. بينما وصلت مبيعات «سوديك» في مصر إلى مستويات قياسية بلغت 3.4 مليار درهم (21 مليار جنيه). وبالإضافة إلى المبيعات القياسية، سجلت الدار للتطوير زيادة في الإيرادات بنسبة 38% على أساس سنوي لتصل إلى 7 مليار درهم، في حين ارتفعت الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك إلى 1.5 مليار درهم، بزيادة 16% على أساس سنوي.



في عام 2022، زادت الثقة في سوق العقارات في أبوظبي، كما يتضح من ارتفاع عدد العملاء الدوليين والمحليين الجدد والعائدين عبر المشاريع التي تم إطلاقها على مدار العام، واستمرت المشاريع الرائدة في جزيرة ياس وجزيرة السعديات في جذب انتباه هذه الشرائح المتنوعة من المستثمرين، مما يمثل فرصاً جذابة للاستثمار أو الإقامة في بعض أكثر وجهات أبوظبي حيوية.

شكل تطوير وتسويق مخزون الدار الاستراتيجي من الأراضي أولوية رئيسية لنا في عام 2022، وأدى الاستحواذ على العديد من قطع الأراضي إلى زيادة مخزون الأراضي لدينا إلى 69 مليون متر مربع. وكان أبرز هذه الأراضي قطعة أرض مساحتها 6.2 مليون متر مربع في جزيرة السعديات، والتي تم تفعيلها على الفور، مع إطلاق «سعديات لاغونز» لتلبية زخم النمو القوي الذي ما زلنا نراه على عروضنا من القل.

علاوةً على ذلك، يعزز الاستحواذ الأخير على «جزيرة الفاهد» موقع الدار الاستراتيجي على طول ممر جزيرة السعديات وجزيرة ياس ويحسن قدرتنا على بناء المزيد من المجتمعات عالمية المستوى في مواقع رئيسية وحديثة في جميع أنحاء أبوظبي. وستمكنا عمليات الاستحواذ هذه من الحفاظ على زخمنا بينما نواصل رسم ملامح أفق إمارة أبوظبي وسواحلها ومواقعها الرئيسية من خلال العدد القياسي لمشاريع التطوير المخطط لها التي تم إطلاقها في عام 2023.

كما ينطوي توسع المجموعة إلى رأس الخيمة في عام 2022 وإلى سوق دبي المجزية في عام 2023 على فرص مهمة بشكل خاص للعام المقبل، إذ من المقرر إطلاق المشاريع السكنية الأولى في كلا السوقين خلال عام 2023. وبالبناء على نجاحنا الكبير في أبوظبي، سنستمر في تنويع بصمتنا وتقديم أفضل ما لدينا في أسواقنا الجديدة وتوسيع قاعدة عملائنا المستهدفين.

وبالتطلع إلى المستقبل، ستحافظ شركة الدار للتطوير خلال عام 2023 على مسار النمو القوي، بينما تستهدف المزيد من الفرص التي تنطوي على قيمة تراكمية في أسواقنا الأساسية والمستهدفة. كما سنركز بشكل مضاعف على جوانب التميز التشغيلي، واعتماد التكنولوجيا، والاستدامة في جميع مشاريع التطوير الجديدة من أجل رفد المجتمعات التي نخدمها بقيمة مجزية.

## جوناثان إيمري

الرئيس التنفيذي لشركة الدار للتطوير

## 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

الدار للتطوير تتمة  
الوجهات

## جزيرة السعديات

عقب استحواذ الدار على جزيرة السعديات من شركة التطوير والاستثمار السياحي في عام 2018 وصفقة تبادل الأراضي مع حكومة أبوظبي أواخر عام 2019، باتت جزيرة السعديات تندرج في صميم أعمال إدارة المشاريع التطويرية. وتعتبر جزيرة السعديات جزيرة طبيعية ووجهة بارزة تمتد على مساحة 27 كم مربع، وتم تطويرها وفق فلسفة تراعي القيم البيئية وتستند إلى خطة تطوير رئيسية تركز على الكثافة السكانية المنخفضة، وتضم أربع مناطق رئيسية هي: المنطقة الثقافية في السعديات، ومنطقة شاطئ السعديات، ومنطقة مرسى السعديات ومنطقة سعديات لاغونز.

وتحتضن المنطقة الثقافية طيفاً من الوجهات الحيوية بما في ذلك «متحف اللوفر أبوظبي»، و«متحف زايد الوطني»، و«متحف أبوظبي للتاريخ الطبيعي» و«متحف جوجنهايم أبوظبي» و«بيت العائلة الإبراهيمية». وتعتبر المنطقة كذلك وجهة مميزة للثقافة والفنون وإقامة الفعاليات مع احتضانها منارة السعديات وجناح الإمارات.

وتعتبر الجزيرة من أبرز الوجهات في العاصمة الإماراتية، إذ توفر أسلوب حياة استثنائي يجمع الإطلالات الشاطئية الخلابة والفنادق من فئة خمس نجوم، ووصول إلى مضمرا للجولف ونادي شاطئي، فضلاً عن العديد من المؤسسات التعليمية عالمية المستوى بما في ذلك حضنة ريدوود، و«مدرسة كرانلي أبوظبي» وجامعة نيويورك أبوظبي.

وأطلقت الدار خلال عام 2022 مشروع «السعديات غروف»، وهو مشروع متعدد الاستخدامات يقع في قلب المنطقة الثقافية والفنية للجزيرة، ويضم المشروع عقارات سكنية، ومحلات تجارية، ومرافق للأعمال وأخرى للترفيه والاستجمام. وقد باعت الدار معظم العقارات السكنية التي طرحتها في أول مرحلتين للمشروع، بما في ذلك «لوفر أبوظبي ريزدنسز» - أول مشروع سكني في العالم يحمل علامة متحف اللوفر - و«غروف فيوز» بإجمالي 1033 وحدة سكنية. ولا يزال المشروع حالياً قيد الإنشاء.

كما أبرمت الدار شراكة مع «نوبو للضيافة» لتطوير فندق يضم 165 غرفة وجناحاً فاخراً، بالإضافة إلى افتتاح أول مطعم «نوبو» في أبوظبي وأول مشروع سكني في المنطقة يحمل علامة «نوبو» ضمن منطقة ممشى السعديات. ومن المقرر أن يتم الانتهاء من هذا المشروع في عام 2026.

سلمت الدار قطع الأراضي المخصصة للعلاء ضمن مشروع «سعديات ريزرف»، ويقدم هذا المشروع فرصة فريدة من نوعها للمشتريين الراغبين في تصميم وبناء منازل أحلامهم في جزيرة السعديات. كما يقدم مشروع «ذا ديونز» فرصة استثنائية لامتلاك منزل في «سعديات ريزرف»، ولا يزال هذا المشروع قيد الإنشاء ومن المقرر الانتهاء منه في عام 2023. علاوة على ذلك، استحوذت شركة الدار على 6.2 مليون متر مربع من الأراضي، وأطلقت مشروع «سعديات لاغونز».



## مخطط رئيسي محدث

- استثمارات حكومية ثقافية
- تشغيل مبكر
- البنية التحتية والمرافق

التركيز على العقارات السكنية مع  
عقارات التجزئة والتجارة والضيافة

- سعديات غروف
- اللوفر ريزدنسز
- سعديات لاغونز
- فلل مشروع «ذا ديونز» في السعديات ريزرف
- منارة ليفنج
- المرحلة القادمة من ممشى السعديات
- وحدات سكنية وفندق ومطعم تحت علامة «نوبو»



## 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

الدار للتطوير تتممة  
الوجهات تتممة

## جزيرة ياس

لطالما كانت جزيرة ياس محور استراتيجية التطوير العقاري لشركة الدار منذ تأسيسها. وقد تجلّى مفهوم المخطط الرئيسي لجزيرة ياس في تطوير مركز عالمي المستوى للتسليّة والترفيه يتضمّن حلبة لسباقات الفورمولا 1، ومنتزهات ترفيهية، وملاعب جولف، ومراسي، ومساحات للتجزئة وإقامة الحفلات، ولعب تسليم وجهات الجذب هذه دوراً كبيراً في دعم النمو السياحي لأبوظبي خلال السنوات العشر الماضية.

ولا تزال جزيرة ياس محور تركيز رئيسي لاستراتيجية الدار عبر وحدتي إدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول، ونجحت الشركة حتى اليوم بتسليم نحو 5,100 وحدة سكنية إلى العملاء، وتمتلك أكثر من 3,000 وحدة قيد التطوير، الأمر الذي يساهم بشكل كبير في زيادة عدد سكان الجزيرة خلال السنوات المقبلة، كما تتولى «الدار» تطوير المقر الرئيسي الجديد لهيئة المنطقة الإعلامية بأبوظبي twofour54 التي ستجلب حوالي 10 آلاف موظف دائم إلى جزيرة ياس عقب اكتمالها المقرر بحلول عام 2022.

وعلى صعيد إدارة الأصول، تتركز غالبية محفظة الفنادق التابعة للشركة في جزيرة ياس، حيث يبلغ إجمالي عدد الغرف في فنادق «ياس بلازا» و«ياس ديليو» حوالي 2,300 غرفة. كما يعتبر «ياس مول»، الذي يقع في قلب الجزيرة، الوجهة الأبرز للسوق والترفيه في أبوظبي باحتضانه أكثر من 400 علامة تجارية عالمية، بالإضافة إلى أكبر متجر عالمي متعدد الأقسام في المنطقة.

## مخطط رئيسي جديد

- اكتمال المخطط الرئيسي لشمال ياس - المرحلة الثانية

## تركيز على العقارات السكنية

ياس بارك جيت وياس بارك فيوز

ياس جولف كولكشن

مشروع المدينة المستدامة

عروض مجتمعية متنوعة، بما في ذلك منتزه منطقة شمال ياس

بمساحة 100,000 متر مربع





## 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

الدار للتطوير تتممة  
الوجهات تتممة

## ميناء زايد

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

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

## مخطط رئيسي جديد

- التشغيل المبكر لسوق ميناء زايد
- تطوير قطعة أرض الدار
- الإشراف على المنطقة والتنسيق مع مجموعة متنوعة من أصحاب المصلحة لوضع المخطط الرئيسي العام

## التركيز على العقارات السكنية متعددة الاستخدامات

- المارينا
- منطقة المخور
- في الحديقة





## 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

## الدار للتطوير تتمتع بالوجهات تتمتع

## الفدير

يقع مشروع الفدير السكني على حدود إمارتي دبي وأبوظبي وهو متصل بالمدينتين عبر سلسلة من الطرق السريعة وطرق الشاحنات، مما يربطه بجميع نقاط النمو الاقتصادي الرئيسية. كما أنه يبعد مسافة 20 دقيقة فقط بالسيارة عن أبرز مناطق التحفيز الاقتصادي، مثل مدينة خليفة الصناعية (كيزاد)، وميناء جبل علي، والمنطقة الحرة ومطار آل مكتوم؛ و40 دقيقة بالسيارة إلى وسط أكبر المدن الإماراتية.

تم تسليم المرحلة الثانية من المشروع في أبريل 2021 مع العديد من المرافق، بما في ذلك المساح المجتمعية، ومنطقة لعب للأطفال، ومسارات ركوب الدراجات، وملاعب كرة السلة، والصالات الرياضية الخارجية. هذا بالإضافة إلى المرافق التي تم توفيرها في المرحلة الأولى من المشروع، والتي تشمل حضنة، وسوبر ماركت وبتفيلدز، ومقهى، وصالون. وما زال العمل جارياً لبناء مدرسة ومتجر هايبر ماركت جديد من علامة «لولو». ومن المتوقع اكتمالهما وتشغيلهما في منتصف عام 2025. ويبلغ إجمالي عدد الوحدات المطورة في المشروع 2,800 وحدة.

ومن المخطط أن تحتوي المراحل القادمة من المشروع على 11,400 وحدة سيتم تطويرها على مدى السنوات 5-10 المقبلة، وسوف تعتمد مفهوم الاقتصاد الدائري المستخدم مع مجموعة متنوعة من استخدامات الأراضي ومراكز الترفيه والمحفزات الاقتصادية.

جزيرة ناريل

## مخطط رئيسي جديد

- متجر هايبر ماركت من «لولو»
- مدرسة إنجليزية



## 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

الدار للتطوير تتمة  
الوجهات تتمة

## جزيرة الريم

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

وتضم المرافق الرئيسية في الجزيرة: مدرسة ريتون، وجامعة السوربون، ووبتيك مول، و«أبراج البوابة»، وبرجي «سكاي تاور» و«صن تاور»، وريم سنترال بارك. ويشمل المخطط الرئيسي للمجمع السكني في جزيرة الريم كلاً من «أبراج البوابة»، وأبراج القوس، وبرجي «سكاي تاور» و«صن تاور»، وعقب اكتمال مشروع «شمس ميرا» - وهو أول مشروع سكني لدار العقارية مخصص لذوي الدخل المتوسط - خلال عام 2019، سلمت الدار وحدات أبراج «ذا برديجز» السكنية في عام 2020.

## مخطط رئيسي مُحدّث

- الاستجابة لاحتياجات العملاء المتغيرة
- الحياة في شمس





## 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

## الدار للتطوير تتمتع بالوجهات تتمتع

## الريمان

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

مشروع الريمان 1 هو مشروع تطوير متعدد الاستخدامات للتملك الحر، متاح للشراء لجميع الجنسيات، ويتألف من قطع أراضي لفلل سكنية وأخرى لعقارات تجارية يتراوح ارتفاعها بين 5 إلى 7 طوابق إلى جانب قطع أراضي لعقارات التجزئة، ومنطقة محال التجزئة وغيرها من المرافق التي تشمل عيادات، ومدارس، ومكاتب بريدية، ومركز رياضي. ومن المتوقع اكتمال تسليم مشروع الريمان 1 للمشتريين في الربع الأول من عام 2023.

الريمان 2 هو في الغالب قطع أراضي للفلل، وتم إطلاق المرحلة الأولى منه وبيعها في عام 2019، ومن المتوقع تسليمه في الربع الأول من عام 2023، وتم إطلاق فيء الريمان (المرحلة الثانية)، التي تضم 557 فيلا، في أبريل 2022 وهو مخصص لشريحة المواطنين الإماراتيين ذوي الدخل المتوسط.

## مخطط رئيسي جديد

- فيء الريمان المرحلة 2
- تتكون «ريمان ليفينغ» من 1,050 شقة سكنية
- أماكن للتجزئة وحدائق ومدارس ومساجد

الريمان 1

الريمان 2

## 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

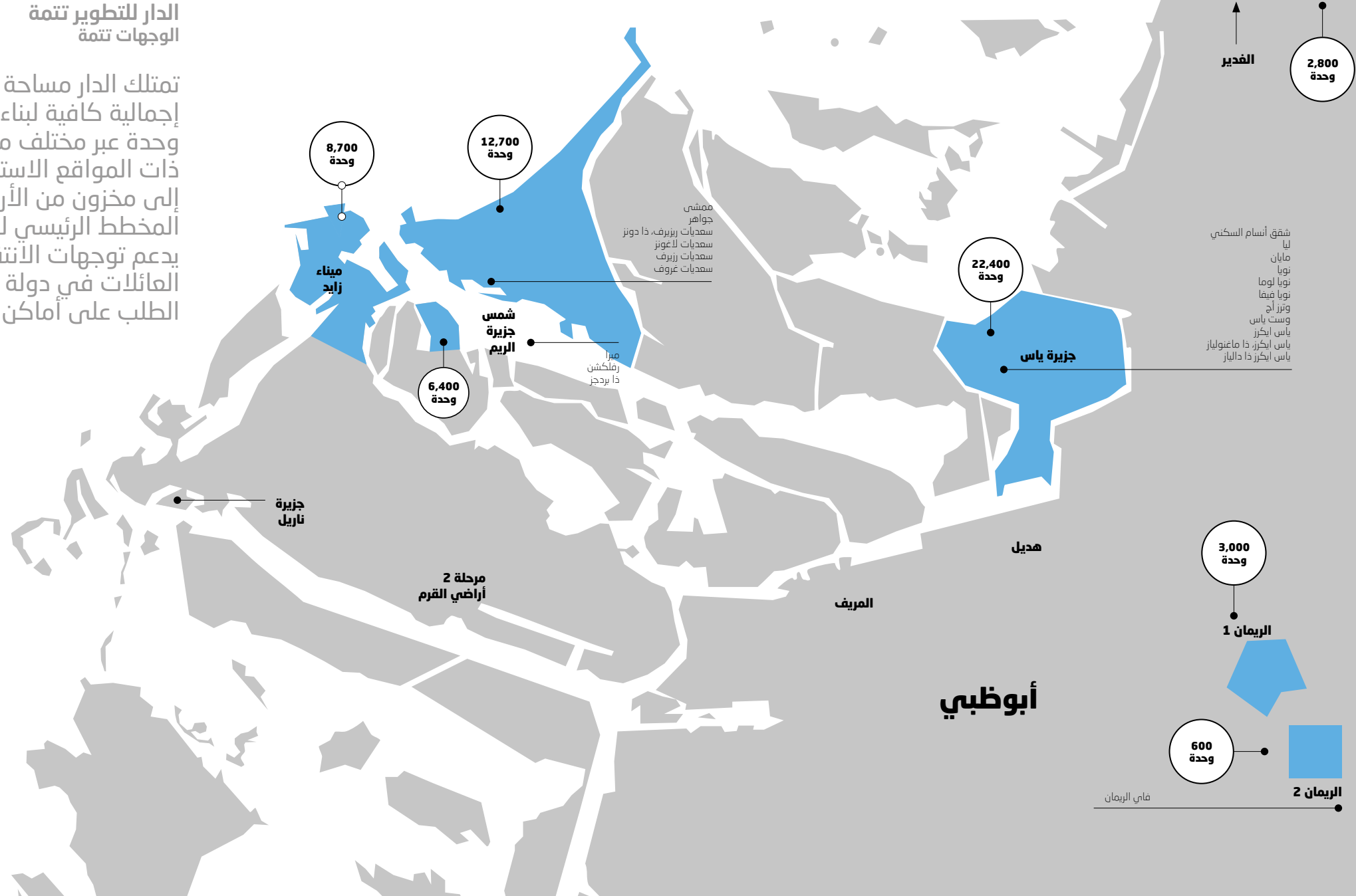
بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية

الموحدة

الدار للتطوير تتمة  
الوجهات تتمة

تمتلك الدار مساحة طابقية أرضية إجمالية كافية لبناء حوالي 60 ألف وحدة عبر مختلف مخططاتها الرئيسية ذات المواقع الاستراتيجية، بالإضافة إلى مخزون من الأراضي خارج المخطط الرئيسي لمشروع الفدير، مما يدعم توجهات الانتقال، ونمو شريحة العائلات في دولة الإمارات، وتلبية الطلب على أماكن عيش أفضل.



## 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

## الدار للتطوير تتممة

## مخزون الأراضي

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

يشتمل مخزون الأراضي التابعة للشركة على محفظة متنوعة تضم حوالي 69 مليون متر مربع من الأراضي و13 مليون متر مربع من المساحة الطابقية الأرضية الإجمالية عبر مراحل مختلفة من التطوير. ويتوزع رصيد الأراضي على جميع أنحاء أبوظبي، ويتنوع بين الوجهات الرئيسية مثل جزيرة ياس وشمس جزيرة الريم وجزيرة السعديات وميناء زايد وجزيرة نوراني، والمواقع المتميزة في جزيرة أبوظبي ومنطقة البر الرئيسي بما في ذلك القدير على الحدود مع دبي، وجزيرة المرجان في رأس الخيمة.

وأتاح مخزون الأراضي المتنوع لشركة الدار توفير طيف واسع من المنتجات السكنية عبر دورة التطوير العقاري، وأطلقت الشركة خلال السنوات السبع الأخيرة أكثر من 16,500 وحدة سكنية للبيع على المخطط عبر 34 مشروعاً تطويرياً تتنوع بين شقق الاستوديو المتوسطة والقصور الفاخرة وتغطي شريحة واسعة من العملاء.

## تطوير الوجهات الاستثنائية

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

## التطوير العقاري والمبيعات

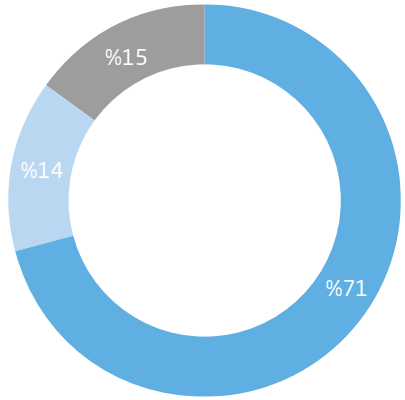
تركز أعمال المشاريع التطويرية الرئيسية لشركة الدار على المشاريع السكنية للبيع على المخطط من خلال تفعيل مخزون الأراضي المتنوع التابع للشركة. وتمتلك الشركة أكثر من 6,800 وحدة سكنية قيد التطوير تم بيع 90% منها حتى تاريخ 31 ديسمبر 2022، ومنها مراحل متعددة من مشاريع نوبيا، والسعديات غروف، وسعديات لاغونز، وياس غولف كوليكتشن ونورث باي.

وخلال عام 2022، حققت مبيعات الدار للتطوير أعلى رقم لها بمقدار 11 مليار درهم، معظمها من مشاريع السعديات غروف، وسعديات لاغونز، وفلل الريماني، وياس بارك غايت، وياس بارك فيوز، والعقارات التجارية، وأنسام، وياس إيكز، كما سلمت الدار نحو 3,496 وحدة للعملاء خلال عام 2022 وجمعت ما يقارب 6.6 مليار درهم نقداً منهم. وإن نمو الدار خلال السنوات الأخيرة، مقروناً بالتوجه نحو اندماج الأعمال في قطاع التطوير العقاري، يؤكد على المكانة الراسخة التي تتمتع بها الشركة في أبوظبي، ودورها المحوري في إدارة الإمدادات الجديدة في السوق.

وفي هذا السياق، نجحت الدار بتحقيق مبيعات سنوية قدرها حوالي 32 مليار درهم خلال السنوات الخمس الأخيرة مدعومة بجدول مكثف من المشاريع قيد التنفيذ في القطاعات التي لم تكن مخدّمة في السوق. وحتى 31 ديسمبر 2022، وصلت الإيرادات المتراكمة للشركة إلى مستوى قياسي بلغ 12 مليار درهم، منها 69% من المشاريع الجديدة التي تم إطلاقها خلال عام 2022.

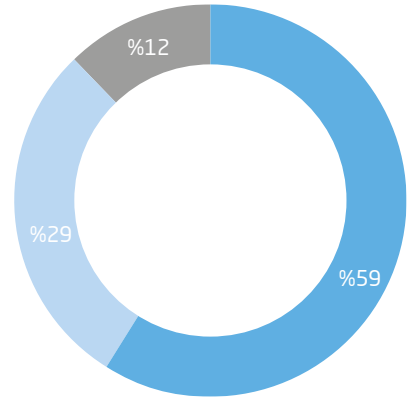
ومنذ تعديل قانون العقارات في عام 2018، حيث بات بإمكان الأجانب تملك العقارات في مناطق الاستثمار وإلغاء عقود الإيجار، بدأت جنسيات عملاء الدار تزداد تنوعاً، حيث بات المشترون الأجانب يمثلون اليوم 29٪ من إجمالي عدد العملاء.

## العميل - المحلي والدولي



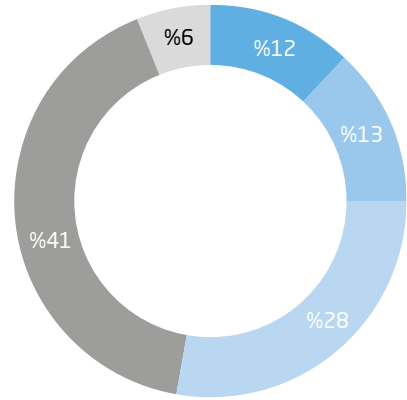
مواطنون  
مقيمون داخل الدولة  
مقيمون في الخارج

## جنس العميل



رجل  
امراة  
مؤسسات

## عمر العميل



مؤسسات  
90-61  
60-45  
45-31  
30 >



## 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

## الدار للتطوير تمة

## ملخص المشاريع التطويرية

المشروع	الموقع	تاريخ الإطلاق	الإجمالي كما هو في تاريخ 31 ديسمبر 2022			
			الوحدات المباعة	إطلاقها	نسبة المبيع التي تم	
مؤعد التسليم المقرر	نسبة الاكتمال	نسبة المبيع	نسبة المبيع	نسبة الاكتمال	مؤعد التسليم المقرر	
أنسام	جزيرة ياس	2014	544	547	99.5%	تم التسليم
هديل	شاطئ الراحة	2014	233	233	100%	تم التسليم
جزيرة ناريل	جزيرة أبوظبي	2015	160	161	99.4%	تم التسليم
المريف	مدينة خليفة	2015	286	286	100%	تم التسليم
جواهر	جزيرة السعديات	2016	83	83	100%	تم التسليم
ليا	جزيرة ياس	2019	238	238	100%	تم التسليم
ميرا	جزيرة الريم	2015	406	408	99.5%	تم التسليم
ممشي	جزيرة السعديات	2016	458	461	99.3%	تم التسليم
مايان	جزيرة ياس	2015	496	512	96.9%	تم التسليم
ياس إيكسز	جزيرة ياس	2016	651	652	99.8%	تم التسليم
ذا برجز	جزيرة الريم	2017	629	636	98.9%	تم التسليم
وترز أوج	جزيرة ياس	2017	2,235	2,262	98.8%	تم التسليم
رفلكشن	جزيرة الريم	2018	178	192	97.4%	تم التسليم
الغدير	سيح السعرة	2018	678	707	95.9%	تم التسليم
الريمان 1	الشامخة	2019	923	996	92.7%	قيد التسليم
الريمان 2	الشامخة	2019	558	558	100%	قيد الإنشاء
رزيرف	جزيرة السعديات	2019	223	224	99.6%	قيد التسليم
نوبا	جزيرة ياس	2020	509	510	99.8%	قيد الإنشاء
نوبا فيفا	جزيرة ياس	2021	474	479	99.0%	قيد الإنشاء
نوبا لوما	جزيرة ياس	2021	189	189	100%	قيد الإنشاء
فلل سعديات رزيرف، ذا ديونز	جزيرة السعديات	2021	83	83	100%	قيد الإنشاء
القرم- المرحلة 2	القرم	2021	68	71	95.8%	قيد الإنشاء
ياس إيكسز- ذا ماغولياز	جزيرة ياس	2021	308	312	98.7%	قيد الإنشاء
ياس إيكسز- ذا دالياز	جزيرة ياس	2021	120	120	100%	قيد الإنشاء
رفلكشن أ	جزيرة الريم	2022	171	182	94%	قيد التسليم
غروف	جزيرة السعديات	2022	1,024	1,033	99%	تم الإطلاق
فيء الريمان	الشامخة	2022	521	554	94%	قيد الإنشاء
ياس إيكسز نورث باي	جزيرة ياس	2022	22	22	100%	تم الإطلاق
ياس غولف كولكشن	جزيرة ياس	2022	280	519	53.9%	تم الإطلاق
ياس بارك غايت	جزيرة ياس	2022	464	508	91.3%	تم الإطلاق
ياس بارك فيوز	جزيرة ياس	2022	120	341	35.2%	تم الإطلاق
سعديات لاغونز	جزيرة السعديات	2022	270	1,549	17.5%	تم الإطلاق
<b>مشاريع الدار (باستثناء المشاريع التي تم تسليمها)</b>						
وست ياس	جزيرة ياس	2015	988	1,007	98.1%	تم التسليم
أراضي وست ياس	جزيرة ياس	2018	203	203	100%	تم التسليم
<b>إجمالي المشاريع</b>			<b>13,258</b>	<b>15,290</b>	<b>86.7%</b>	

## مصر

تتكون منصة الدار مصر بشكل أساسي من شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار «سوديك»، وهي من أبرز شركات التطوير العقاري في السوق المصرية، حيث نجحت في ترسيخ مكانة رائدة في قطاع التطوير العقاري في مصر على مدار خمسة وعشرون عامًا، وذلك عبر تطوير مجتمعات من الفئة أ حائزة على جوائز وواسعة النطاق ومتعددة الاستخدامات في شرق وغرب القاهرة وعلى الساحل الشمالي؛ إذ تلبى «سوديك» احتياجات مصر المتزايدة من العقارات السكنية والتجارية وعقارات التجزئة عالية الجودة. ويقع المقر الرئيسي للشركة في القاهرة، وهي مدرجة في البورصة المصرية (EGX) تحت الرمز OCCI.CA، وهي من الشركات القليلة غير العالمية التي يتم تداولها في البورصة المصرية.

وتمتلك «سوديك» محفظة من الأصول العقارية المتنوعة تمثل مبيعاتها التراكمية 34.24 مليار جنيه مصري (5.51 مليار درهم) و4.81 مليون متر مربع من الأراضي التي لم يتم استثمارها بعد. وفي عام 2022، سلمت «سوديك» 1,279 وحدة عبر مختلف مشاريعها، حيث بلغ إجمالي المبيعات التعاقدية، بما فيها النوادي، 21.29 مليار جنيه مصري (3.4 مليار درهم).

## الدار للتطوير تمة

## 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

الموحدة

## المشاريع التطويرية قيد التنفيذ في دولة الإمارات

أطلقت الدار منذ عام 2014 أكثر من 16,500 وحدة سكنية لتلبية احتياجات مختلف شرائح السوق، بدءاً من الاستوديوهات المخصصة لذوي الدخل المتوسط ووصولاً إلى مناطق القصور.

## المشاريع التي تم تسليمها



ليا

النوع: قطع أراضي  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 238  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%100



المريف

النوع: قطع أراضي لتطوير الفلل  
الموقع: مدينة خليفة  
الوحدات التي تم إطلاقها: 286  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%100



الهديل

النوع: شقق سكنية مميزة  
الموقع: شاطئ الراحة  
الوحدات التي تم إطلاقها: 233  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%100



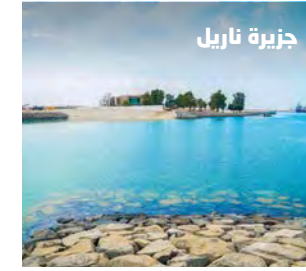
ميرا

النوع: شقق سكنية  
الموقع: جزيرة الربيع  
الوحدات التي تم إطلاقها: 408  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%99.5



جواهر

النوع: فلل ووحدات تاون هاوس مطلة  
على ملاعب الغولف  
الموقع: جزيرة السعديات  
الوحدات التي تم إطلاقها: 83  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%100



جزيرة ناريل

النوع: قطع أراضي حصرية لتطوير الفلل  
الموقع: جزيرة ناريل  
الوحدات التي تم إطلاقها: 161  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%99.4



أنسام

النوع: شقق سكنية مميزة  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 547  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%99.5



ووترز إيدج

النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل  
المتوسط  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 2,262  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%98.8



الغدير

النوع: فلل ووحدات تاون هاوس  
الموقع: سيح السديرة  
الوحدات التي تم إطلاقها: 707  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%95.9



رفلكشن بي

النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع  
الدخل المتوسط  
الموقع: جزيرة الربيع  
الوحدات التي تم إطلاقها: 192  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%97.4



ذا بردرز

النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل  
المتوسط  
الموقع: جزيرة الربيع  
الوحدات التي تم إطلاقها: 636  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%98.9



ياس ايكرز

النوع: فلل ووحدات تاون هاوس  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 652  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%99.8



مايان

النوع: شقق سكنية مميزة  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 512  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%96.9



مشي

النوع: شقق سكنية مطلة على  
الشاطئ  
الموقع: جزيرة السعديات  
الوحدات التي تم إطلاقها: 461  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%99.3



## الدار للتطوير تتممة

## 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

## المشاريع قيد التسليم



الريمان 1

النوع: قطع أراضي  
الموقع: الشامخة  
الوحدات التي تم إطلاقها: 996  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%92.7



سعديات رزيرف

النوع: قطع أراضي  
الموقع: جزيرة السعديات  
الوحدات التي تم إطلاقها: 224  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%99.6



رفلكشن إيه

النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع  
الدخل المتوسط  
الموقع: جزيرة الريم  
الوحدات التي تم إطلاقها: 182  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%94



## المشاريع قيد الإنشاء

الريمان 2

النوع: قطع أراضي  
الموقع: الشامخة  
الوحدات التي تم إطلاقها: 558  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%100



نويا

النوع: فلل ووحدات تاون هاوس ضمن  
مشاريع الدخل المتوسط  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 510  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%99.8



نويا شيفا

النوع: فلل ووحدات تاون هاوس ضمن  
مشاريع الدخل المتوسط  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 479  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%99.0

## المشاريع قيد الإنشاء تتممة



نويا لوما

النوع: فلل ووحدات تاون هاوس ضمن  
مشاريع الدخل المتوسط  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 189  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%100



سعديات رزيرف، ذا دونز

النوع: فلل  
الموقع: جزيرة السعديات  
الوحدات التي تم إطلاقها: 83  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%100



القرم المرحلة 2

النوع: فلل و قطع أراضي مميزة  
الموقع: القرم  
الوحدات التي تم إطلاقها: 71  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%95.8



ياس إيكراز -  
ذا ماغتولياز

النوع: فلل  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 312  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%98.7



ياس إيكراز -  
الدالياهو

النوع: فلل ووحدات تاون هاوس  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 120  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%100



سعديات غروف

النوع: شقق  
الموقع: جزيرة السعديات  
الوحدات التي تم إطلاقها: 1033  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
%99



## الدار للتطوير تمة

### 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

### المشاريع قيد الإنشاء تمة



ياس بارك جيت

النوع: قفل ووحدات تاون هاوس  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 508  
نسبة البيع حتى تاريخ 31 ديسمبر  
2022: 91.3%



ياس غولف  
كولكاشن

النوع: شقق  
الوحدات التي تم إطلاقها: 519  
الموقع: جزيرة ياس  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
53.9%



ياس إيكرز -  
نورث باي

النوع: قطع أراضي  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 22  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
100%



ياس سدييات  
لagoonز

النوع: قفل  
الموقع: جزيرة السعديات  
الوحدات التي تم إطلاقها: 1,549  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
52%



ياس بارك فيوز

النوع: قفل  
الموقع: جزيرة ياس  
الوحدات التي تم إطلاقها: 341  
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2022:  
35.2%





## الدار للتطوير تتمة

# الدار للمشاريع

## أبرز إنجازات عام 2022 / المشاريع الحالية

65 مليار  
القيمة التراكمية (درهم)

### مشاريع البنية التحتية

32,200  
قطعة أرض (في 24 موقعا)

### المشاريع السكنية

13,000  
فيلا (في 13 موقع بالإضافة  
إلى 1,500 شقة في 4 مواقع)

### مشاريع الطرق

520  
كيلومتر (في 9 مواقع بالإضافة إلى  
5 تقاطعات رئيسية)

### أعمال أخرى

10  
مباني (بالإضافة إلى مضامير دراجات  
هوائية بطول 500 كيلومتر تقريبا)

شهدت الدار للمشاريع نمواً كبيراً خلال عام 2022 مع تعافي القطاع العقاري في الدولة، حيث حصلنا على 281 عقداً بقيمة إجمالية بلغت 18.7 مليار 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

### 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

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

## الدار للمشاريع تمة

شهدت شركة الدار للمشاريع نمواً ملحوظاً خلال عام 2022 مدفوعاً بالزيادة المستمرة لنشاط المشاريع، حيث حققت أرباحاً إجمالية قدرها 451 مليون درهم. وتجدر الإشارة إلى أن الإيرادات المتراكمة لمشاريعنا ارتفعت بنسبة 56% لتصل إلى مستوى قياسي بلغ 64.8 مليار درهم، مما يبشر بنمو مستدام لأعمالنا خلال السنوات القادمة، بالإضافة إلى المساهمة المجزية التي تقدمها الدار للمشاريع للمجموعة على صعيدي القيمة والدخل.

ستوفر هذه المشاريع مجتمعة 13,000 منزلاً للمواطنين الإماراتيين، وتوفر البنية التحتية الحيوية لهذه المجتمعات الجديدة على مدى السنوات الخمس القادمة. وفي الوقت نفسه، ستمتد مشاريع البنية التحتية الأخرى على 32,200 قطعة أرض عبر 24 موقفاً، مع تجهيز طرق سريعة يتجاوز طولها 520 كيلومتراً و5 تقاطعات رئيسية.

يعتمد نجاحنا الدائم على ثلاثة ركائز رئيسية هي: الخبرة العميقة في السوق كمطور ومدير عقاري رائد، وشراكة استراتيجية طويلة الأمد بين القطاعين العام والخاص، ونموذج أعمال راسخ يجمع بين التميز في العمليات التشغيلية والتركيز بشكل أساسي على الاستدامة والابتكار. ومما لا شك فيه أن هذه الركائز ستخدمنا جيداً، وستعزز نمو أعمالنا خلال السنوات القادمة، مما يتيح لشركة الدار للمشاريع فرصة منح قيمة أكبر لأصحاب المصلحة لديها.

وانعكاساً لخطة صافي الانبعاثات الصفري التي أطلقها الدار مؤخراً، ستواصل شركة الدار للمشاريع خلال عام 2023 إرساء أسس الاستدامة عبر سلسلة القيمة الخاصة بمشاريعها، وستتصدر الاستدامة قائمة اهتمامات الشركة في جميع مشاريعها بدءاً من مراحل التصميم الأولى، إلى شراء أراضي المشاريع وإنشاء المباني عليها، وحتى المراحل النهائية منها.



وتبقي شركة الدار للمشاريع تركيزها الأساسي على المساهمة في برنامج القيمة الوطنية المضافة لدولة الإمارات، حيث قامت المجموعة بإعادة ضخ 16.4 مليار درهم في الاقتصاد المحلي على مدار العامين الماضيين. كما قمنا، من خلال توفير المزيد من فرص العمل للمواطنين الإماراتيين وفرص عمل للشركات التي تتخذ من دولة الإمارات مقراً لها، برفع مستوى القيمة الوطنية المضافة لدينا بشكل كبير لتصبح 72% في عام 2022 بعد أن كانت 57% في عام 2017، وبذلك حققنا واحدة من أعلى درجات القيمة الوطنية المضافة في دولة الإمارات.

وبينما نتطلع إلى المستقبل، سنبني على سجلنا الحافل كشريك استراتيجي، من خلال تقديم مجموعة واسعة من المشاريع التي تهدف إلى تعزيز سبل العيش وجودة الحياة عبر المجتمعات المحلية. وأكسبتنا طبيعة أعمالنا التي تتسم بالاستمرارية، إلى جانب خبرتنا وتركيزنا على التميز، مكانة متميزة لدعم طموحات أبوظبي ورحلتها في بناء اقتصاد خالٍ من الانبعاثات وأكثر شمولاً وحيوية.

## عادل عبدالله البريكي

الرئيس التنفيذي لشركة الدار للمشاريع



## 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

## الدار للمشاريع تتمة

# لا يقتصر نشاط الدار للمشاريع على إدارة تطوير المشاريع فحسب، بل يتعداه إلى توفير القيمة للشركة والعملاء الداخليين والخارجيين عبر توظيف المعرفة المحلية والخبرات القطاعية لتحديد مكامن التحسين وفرص تحقيق كفاءة التكلفة.

وخير مثال على القيمة المضافة التي نقدمها لأصحاب المصلحة هو نهجنا في تكامل استراتيجيات التنفيذ كما هو الحال بالنسبة لمشروع ربط طريق تل مرعب مع طريق محمد بن زايد، والذي ساهم في تحقيق وفورات كبيرة لعملائنا مع إنجاز مشروع طريق تل مرعب في غضون أقل من 7 أشهر (تشمل مرحلتي التصميم والتنفيذ). وبالمثل، استطعنا تحقيق وفورات كبيرة في مشروع مدينة الرياض من خلال تطبيق برنامج لإعادة هيكلة رأس المال.

تواصل محفظتنا من المشاريع قيد الإعداد التوسع بمعدل متزايد، ولذلك نقدم نهجاً جديدة فعالة للمشاركة بين القطاعين العام والخاص والتي تحقق أهداف جميع أصحاب المصلحة.

نعطي معايير الصحة والسلامة المهنية لموظفينا الأولوية خلال عمليات تسليم مشاريعنا الناجحة. ونحن فخورون بأننا ورغم زيادة ساعات العمل التراكمية خلال عام 2022 بنسبة 46% مقارنةً بعام 2021، كان معدل الإصابات المخفضة والحوالية. ويعكس ذلك نهجنا القوي للصحة والسلامة وجهدنا لرفع شعار «السلامة أولاً» في جميع بيئات العمل، فضلاً عن المبادرات التي نقوم بها مثل جلسات التدريب المنتظمة على معايير الصحة والسلامة واتباع نظام صارم لإدارة الجودة.

نهدف إلى تقليل التأثير البيئي لأعمال البناء التي نقوم بها وجعل هذا الأمر من أولوياتنا، حيث يعتبر قطاع البناء والتشييد مسؤولاً عن 39% من انبعاثات الكربون على الصعيد العالمي. وتدرك مسؤوليتنا في المساهمة بتحول قطاع البناء إلى الاستدامة، فضلاً عن أننا ملتزمون بتضمين ممارسات أكثر استدامة في جميع مشاريعنا.

حققت مواقع عملنا في عام 2022 معدل إعادة تدوير يزيد عن 80% لمخلفات البناء. كما طورنا عدداً من ممارسات تشييد المواقع الخضراء المبتكرة لتطبيقها عبر مواقعنا، مما يساعد على إرساء معيار أفضل ممارسات الاستدامة في قطاع العقارات. وجعلنا اتباع هذه الممارسات شرطاً لجميع العطاءات القادمة.

العامه الأولى في دولة الإمارات العربية المتحدة التي تتضمن إنارة تعمل بالطاقة الشمسية الصديقة للبيئة. وساهمت مصابيح الإنارة هذه والبالغ عددها 1244 بتحقيق انخفاض كبير في معدل استخدام الطاقة التي توفرها الشبكة وتحقيق وفورات مالية.

بالإضافة إلى تركيزنا على الاستدامة، فإن جزءاً جوهرياً من استراتيجيتنا يتمثل في المساهمة في برنامج القيمة المحلية المضافة لدولة الإمارات العربية المتحدة، وهو مبادرة وطنية تشجع الشركات على الاستثمار في دولة الإمارات، مما يساهم في زيادة فرص العمل لمواطني الدولة وفرص الأعمال لتلك الشركات.

وكان لتركيز جهودنا على توفير المواد المحلية والاستعانة بقدرات التوريد المحلية في المشاريع الحكومية دورٌ كبير في وصول درجة القيمة المحلية المضافة لمجموعة الدار إلى 72% في عام 2022، وهي أعلى درجات القيمة المحلية المضافة ضمن قطاع العقارات في دولة الإمارات. ويمتلك جميع المقاولين الذين حصلوا على جائزة القيمة المحلية المضافة شهادة القيمة المحلية المضافة. وقد طورنا برنامج حوافز للقيمة المحلية المضافة يهدف إلى تشجيع موردينا على زيادة درجاتهم في القيمة المحلية المضافة من خلال توريد المنتجات المحلية.

ومن الأمثلة الأخرى على التزامنا بالاستدامة والتقدم المحرز في هذا الإطار هو حصولنا على تقييم لؤلؤتين PEARL 2 وPEARL 3 في برنامج استدامة ESTIDAMA في المشاريع التي نصممها، (بما في ذلك تصنيف ثلاث لؤلؤ PEARL 3 في برنامج استدامة ESTIDAMA خلال مرحلة تصميم مشروع كرانلي أبوظبي وغيره من المشاريع). وبشكل نظام التقييم بدرجات اللؤلؤ إطار عملي لتصميم وبناء وتشغيل المجتمعات والمباني والفلل بطريقة مستدامة في أبوظبي.

نستثمر أيضاً في التقنيات المستدامة لمساعدتنا على تقليل تأثيرنا البيئي. على سبيل المثال، تمكنا من تحقيق وفورات بنسبة 30% في تكاليف وقود الديزل لمكاتب مواقع شمال بني ياس والقرم وغروف من خلال تزويد هذه المواقع بالطاقة عبر محطة طاقة هجينة تعمل بالطاقة الشمسية. وفي الوقت نفسه، تبنى مشروع مدينة الرياض أنظمة لإعادة تدوير المياه حققت وفورات كبيرة في الاستهلاك اليومي للمياه، كما حقق معدل إعادة استخدام / إعادة تدوير مخلفات بناء بنسبة 95%- 100%.

وتعتبر الخرسانة والركام من مواد البناء التي تسبب أعلى نسب انبعاثات لغاز ثاني أكسيد الكربون في قطاع العقارات نتيجة استخدامها بكثافة. وللمساعدة في الحد من الانبعاثات الناتجة عن الخرسانة والركام، استخدمنا بنجاح مواد منخفضة الكربون في مشاريع مختلفة لتخفيض نسبة الكربون الكامن مثل مشروع بني ياس، الذي استخدمنا في عمليات بنائه ما يصل إلى 65% من الإسمنت منخفض الكربون، ومشروع طريق تل مرعب، الذي تم تقليل الانبعاثات الكربونية الصادرة عنه باستخدام ركام مسحوق معاد تدويره بنسبة 100% للمشروع بأكمله. وأدى اتباع تلك الممارسات إلى تقليل استهلاك الموارد الطبيعية وتجاوز متطلبات مجلس أبوظبي للجودة والمطابقة بدرجة كبيرة، والتي تنص على استخدام ما لا يقل عن 40% من الركام المسحوق المعاد تدويره. كما يعد طريق تل مرعب أحد الطرق السريعة

والعديد من موردينا هم شركات ناشئة وصغيرة ومتوسطة الحجم، حيث تعّد هذه الكيانات العمود الفقري لاقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة ومحركاً مهماً للنمو الاقتصادي وتعزيز التنمية العادلة. وعقدنا العزم على المساهمة في تطوير ورعاية هذا القطاع الحيوي تماشياً مع أولويات الحكومة في هذا المجال. وقد طورنا استراتيجية للمشروعات الصغيرة والمتوسطة تحدد التزامنا بتنمية قاعدة موردينا المحليين وزيادة عدد مزودي الخدمات المحليين الذين نعمل معهم، وذلك كجزء من جهودنا لدعم المجتمعات المحلية ودفع عجلة التنمية الاقتصادية في إمارة أبوظبي.

وتتمثل الركيزة الأساسية لهذا النهج في الحفاظ على علاقات قوية مع جميع أصحاب المصلحة لدينا. ونهدف إلى تحقيق ذلك من خلال تمييزنا المستمر في تسليم المشاريع وخدمة العملاء. وقد كنا فخورين بتسجيل نسبة 89% في استطلاع رضا أصحاب المصلحة العام الذي أجريناه في عام 2022. ونحن نراقب أداءنا باستمرار لتحديد المجالات المحتملة للتحسين، واستكشاف فرص جديدة للمساعدة في دفع عجلة الأعمال إلى الأمام خلال عام 2023.

## الجوائز التي فرزنا بها

- جائزة ميوز: أفضل تصميم داخلي للعام (عن فئة المكاتب)
- جائزتان ضمن فئة جوائز الشرق الأوسط وشمال أفريقيا للأبنية الخضراء: أفضل مبادرة تدريب على الاستدامة للعام، وأفضل مطوّر للعام
- جائزتان من جوائز «ذا بيغ فايف»: أفضل تحول رقمي للعام، وأفضل رقمته للعام
- جوائز إنجازات الطرق العالمية المقدمة من الاتحاد الدولي للطرق لمشروع تل مرعب (إدارة البرنامج)

## 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

# الدار للاستثمار

## هيكل الدار للاستثمار

تتولى الدار للاستثمار أعمال إدارة الأصول الأساسية في شركة الدار، حيث تتجاوز قيمة الأصول التي تديرها 32 مليار درهم، وهي تتألف من الأقسام التالية:

## العقارات الاستثمارية

ويضم محفظة أصول عقارية رئيسية، تتنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية ولوجستية.

## الضيافة والترفيه

والذي يشمل محفظة من الأصول الفندقية والترفيهية المتواجدة بشكل أساسي في جزيرتي السعديات وياس، ومجموعة من الفنادق الفاخرة المطلة على شاطئ رأس الخيمة.

## الدار للتعليم

المشغل والمزود الرائد للتعليم الخاص في أبوظبي.

## الاستثمارات الرئيسية

ويضم شركة بروفيس لإدارة العقارات، وشركة خدمة لإدارة المرافق، وشركة بيفوت لخدمات البناء.

اقرأ المزيد في الصفحة 55.

اقرأ المزيد في الصفحة 55.

اقرأ المزيد في الصفحة 54.

اقرأ المزيد في الصفحة 48.

## الدار للاستثمار: بالأرقام

4.12 مليار درهم

قيمة الإيرادات المتكررة<sup>1</sup>

1.61 مليار درهم

قيمة الأرباح المعدلة قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين<sup>1</sup>

87

عدد الأصول عبر 5 قطاعات<sup>2</sup>

32+ مليار درهم

إجمالي قيمة الأصول

2.6 مليون متر مربع

إجمالي المساحة القابلة للتأجير<sup>2</sup>

3.7 سنوات

محفظة المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية (العقارات الاستثمارية)

%92

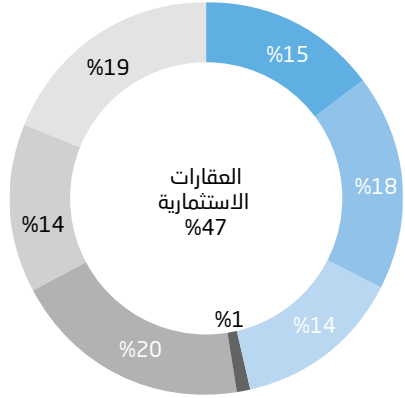
معدل الإشغال عبر محفظة العقارات الاستثمارية

%35.9

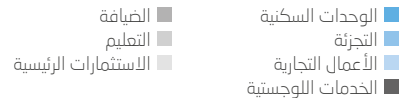
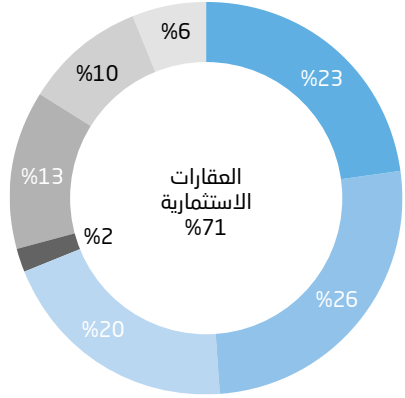
نسبة القرض إلى القيمة لإجمالي الدين

<sup>1</sup> باستثناء «بيفوت»<sup>2</sup> تشمل العقارات الاستثمارية وأصول الضيافة والترفيه.

## إيرادات السنة المالية 2022 حسب القطاع



## الأرباح المعدلة قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين للسنة المالية 2022 حسب القطاع



## 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

## الدار للاستثمار تمة

شهدت الدار للاستثمار عاماً تحولياً، حيث استقطبت استثمارات مؤسسية هامة ساهمت في تسريع وتيرة توظيف رأس مالها، وبالتالي زيادة قيمة أصولها المدارة لتصل إلى 32 مليار درهم خلال العام. واستفادت الشركة من خبرتها لتعزيز القيمة عبر محفظتنا المتنوعة في ظل أساسيات السوق القوية.

وكان الاستثمار الذي ضخته شركة «أبولو جلوبيال مانجمنت» في الدار بمثابة دليل الثقة بمكانتنا كأكثر منصة فعالة في المنطقة لملكية العقارات، وبالنصح المتسامي لسوق الأصول في دولة الإمارات.

وأنجزت شركة الدار للاستثمار، مدعومةً بالميزانية العمومية القوية لمجموعة الدار، عمليات استحواذ بقيمة 7.4 مليار درهم لأصول ذات قيمة تراكمية خلال العام والتي ساهمت في توسيع نطاق أعمالنا عبر قطاعاتنا المتنوعة.

وأسسنا وحدة أعمال جديدة للخدمات اللوجستية من خلال عملية استحواذ في أبوظبي، ووسعنا نطاق أعمالنا في سوقي الضيافة والتجزئة في رأس الخيمة. وتجدر الإشارة إلى أننا نفذنا واحدة من أكبر الصفقات العقارية في دولة الإمارات من خلال استحواذنا على أربعة أبراج مكتبية في سوق أبوظبي العالمي.

وواصلنا تعزيز قيمة أصولنا من خلال إدارتها بكفاءة، بالتوازي مع زيادة قيمة محفظتنا من العقارات الاستثمارية لتصبح 24 مليار درهم.

كما استفادت محفظة التجزئة الخاصة بنا من زيادة الإقبال ونشاط التأجير بشكل ملحوظ، ولا سيما برنامج تجديد «ياس مول» الذي حقق نجاحاً باهراً، حيث بلغت نسبة إشغاله 98% حتى الآن. ونسير على نفس النهج في تغيير مكانة «الحمرا مول» الذي استحوذت عليه الشركة مؤخراً في رأس الخيمة.

وقد تجاوزنا أهدافنا المحددة لتأجير وحدات أبراجنا المكتبية في سوق أبوظبي العالمي، حيث بلغت نسبة الإشغال فيها أكثر من 90% في نهاية العام، بعد أن كانت 75% وقت استحواذنا عليها في الربع الثالث من عام 2022. وفي ضوء الطلب القوي الذي شهدناه على المساحات المكتبية من الفئة A، سارعت شركة الدار للاستثمار إلى الاستحواذ على «برج الماربه» وأكملت التجهيزات اللازمة لانتقال المستأجرين إليه.

علوّة على ذلك، فقد استثمرنا في عدد من مشاريع التحديث عبر محفظتنا لتوفير استهلاك الطاقة والحد من التكاليف، انسجاماً مع التزامات الدار تجاه الاستدامة.

كما وسعنا نطاق وعروض منصة الدار للعقارات من خلال الاستحواذ على شركة «سبارك للخدمات الأمنية»، وشركة «ميس ماكرو» لإدارة المرافق، وشركة «باكتيف للحلول المستدامة» المتخصصة بخدمات المباني الخضراء، مما ساهم في تعزيز عروض منصتنا الحالية الرائدة على مستوى السوق لإدارة العقارات والمرافق.

وفي الوقت نفسه، تحافظ شركة الدار للتعليم على مسار نمو قوي. وساهم التزامنا الأخير باستثمار 1 مليار درهم إماراتي لتوسيع نطاق محفظة الشركة في زيادة تسجيل الطلاب بنسبة 25% ليصل عددهم إلى 33 ألف طالب في 28 مدرسة تديرها وتشغلها الشركة.

وبالنظر إلى المستقبل، نحن واثقون من الأسس الراسخة للسوق العقارية في أبوظبي، حيث شهدت محفظة عقاراتنا الاستثمارية في عام 2022 ارتفاعاً ملحوظاً في قيم رأس المال والإشغال، مدعوماً بمرونة اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة. وأدت عودة ثقة المستهلكين والشركات بعد الجائحة إلى تحفيز نشاط التجزئة والحركة التجارية، في حين أدى زخم الفعاليات وارتفاع قطاع السياحة إلى ارتفاع معدلات الإشغال في أصول الضيافة التابعة لنا.

وسنحافظ في العام المقبل على وتيرة نمونا من خلال توظيف رأس مالنا في الفرص المتراكمة المدرة للدخل عبر قطاعات متنوعة، مع مواصلة توفير قيمة مجزية من خلال الإدارة الفعالة لأصول منصتنا.

## جاسم صالح بوصيب

الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار





## 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

## الدار للاستثمار تتم

### الأصول السكنية

#### أبرز الإنجازات

828,662

عبر 12 من أصولنا (7,124 وحدة سكنية) (متر مربع)

2.8 سنة

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

82%

هامش صافي الدخل التشغيلي

67%

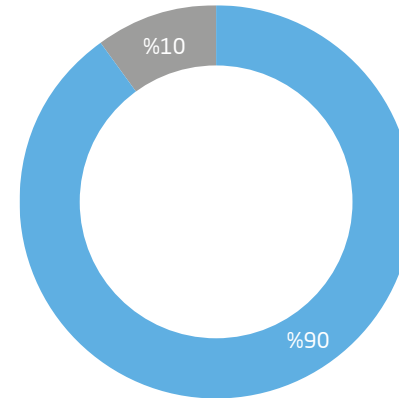
عقود الإيجار الشاملة

97%

معدل الإشغال

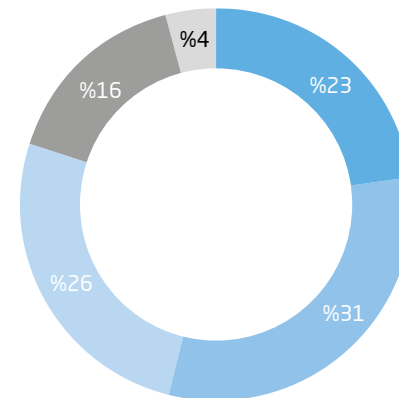
#### تحليل الأصول السكنية

##### الأصول السكنية - حسب نمط الوحدة



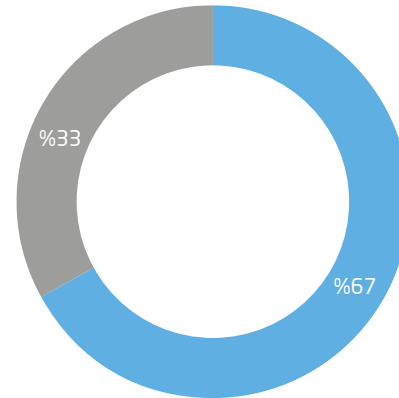
شقق ■ فيلات ■

##### الأصول السكنية - توزيع الوحدات



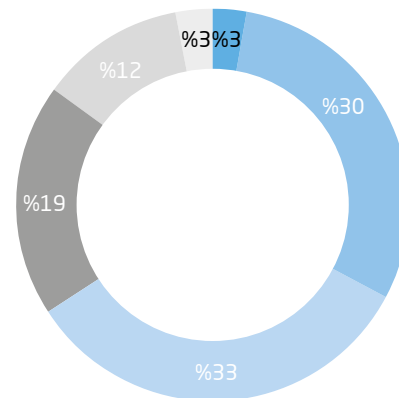
استوديو ■ غرفة نوم ■ غرفتا نوم ■ غرفة نوم 3 ■ غرف نوم فما فوق 4 ■

##### الأصول السكنية - حسب نمط الإيجار



عدة وحدات ■ أفراد ■

##### توزيع الأصول السكنية - حسب الموقع



جزيرة أبوظبي ■ البر الرئيسي لأبوظبي ■ جزيرة الريم ■ الراحة ■ جزيرة ياس ■ غيرها ■

تضم محافظة إدارة الأصول السكنية 7,124 وحدة سكنية موزعة على 12 مشروعاً تطورياً عالي الجودة يضم مجموعة من المرافق والخدمات الممتازة، وتقع جميع هذه الوحدات السكنية ضمن أوطيبي مع تركز نسبة كبيرة منها في المنطقة الممتدة بين البر الرئيسي لأبوظبي وجزيرة الريم وجزيرة ياس.

تستحوذ محافظة وحداتنا السكنية على اهتمام شريحة سكانية واسعة، حيث تضم باقة كبيرة من الوحدات السكنية عالية الجودة والتي تتنوع بين شقق الاستوديو والفلل الكبيرة التي تضم 4 غرف نوم فما فوق، وبالإضافة إلى عمليات تأجير الوحدات السكنية، هناك برنامج تسهيل للحصص، حيث يتم بيع الوحدات السكنية الموجودة في المباني غير المملوكة بالكامل لشركة الدار العقارية بناءً على الفرص المتاحة. وفي عام 2022، باعت الدار 169 وحدة مقابل 240 مليون درهم بمعدل علاوة على القيمة الدفترية قدره 13.4%.

#### شروط ومدة إيجار الوحدات السكنية

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 2.8 سنوات كما في 31 ديسمبر 2022، ويعزى هذا إلى كون أكثر من النصف (67%) من الوحدات السكنية مستأجرة وفق عقود الإيجار الشاملة لمجموعة من الوحدات السكنية على المدى الطويل. وتطبق شروط الإيجار على المستأجرين الأفراد على شكل عقود إيجار مدتها 12 شهراً، أما بالنسبة للمستأجرين لمجموعة وحدات، يمكن أن تصل فترة الإيجار إلى 15 عاماً.

#### أبرز مستأجري الأصول السكنية (الرجاء الرجوع إلى الورقة 2)

المستأجر	نسبة الإيجار
مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي	14%
الاتحاد للطيران	10%
ديفانس كونسلي انترناشيونال سيرفس	8%
أكاديميات الدار	6%
الدار للفنادق والضيافة	6%

## الدار للاستثمار تتممة

### 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

المشاريع الجديدة	نوع الأصول	لمحة عن المشروع	تاريخ الاستكمال المتوقع
<b>غروف ريتيل</b>	تجزئة	يقع مشروع غروف ريتيل (وهو جزء من مجمع سعديات غروف) بين ثلاثة متاحف مميزة، مما يوفر للمقيمين والزوار وجهة حيوية يمكن زيارتها واستكشافها والتسوق فيها. وسيتم تقسيم المشروع إلى 3 مناطق مخصصة لأنماط الحياة العصرية والاستجمام والترفيه.	الربع الأخير 2024
<b>مدرسة نوبيا البريطانية</b>	تعليم	ستكون مدرسة نوبيا البريطانية في جزيرة ياس أول مدرسة معقولة التكلفة تطلقها شركة الدار للتعليم تحت مظلة مدارس الدار. وتستوعب المدرسة حوالي 2,200 طالب من مرحلة FS2 حتى عمر 13.	الربع الأخير 2023
<b>توسيع مدرسة كرانلي</b>	تعليم	يهدف هذا المشروع إلى رفع القدرة الاستيعابية لمدرسة كرانلي أبوظبي عبر جميع المراحل إلى 2,500 طالب، وذلك من خلال إنشاء مبنى على قطعة أرض جديدة يتسع لـ 920 طالباً من مرحلة FS2 وحتى عمر 3 سنوات.	الربع الأخير 2024
<b>الياسمينة بروك 2</b>	تعليم	يهدف هذا المشروع إلى تعزيز القدرة الاستيعابية لأكاديمية الياسمينة الحالية إلى حوالي 4,400 طالب بحلول عام 2025.	الربع الأخير 2025
إعادة التطوير	نوع الأصول	لمحة عن المشروع	تاريخ الاستكمال المتوقع
<b>الجمي مول</b>	تجزئة	تهدف الدار إلى مواصلة تعزيز عروض المركز التجاري وتلبية احتياجات العملاء المتطورة بما يتماشى مع التوجهات العالمية لقطاع التجزئة. ويساعد هذا الاستثمار في تقديم قيمة طويلة الأجل لمجتمع العين مع إثراء تجربة العملاء وتعزيز مكانة المركز التجاري كوجهة مفضلة للتسوق في العين.	النصف الأول 2025
<b>الحمرا مول</b>	تجزئة	كجزء من خطتها للاستحواذ على مول الحمرا وتجديده، تتطلع الدار إلى إدخال عدد كبير من المتاجر الجديدة والعلامات التجارية الشهيرة إلى المركز التجاري وتوفير مجموعة واسعة من الخيارات للعملاء.	النصف الأول 2024





## 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

## الدار للاستثمار تمة

## أصول التجزئة

## أبرز الإنجازات

536,439

عبر 36 من أصولنا (متر مربع)

4.2 سنوات

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

%72

هامش صافي الدخل التشغيلي

%91

معدل الإشغال

25 مليون

عدد الزوار

## تحليل أصول التجزئة

## أبرز مستأجري أصول التجزئة

المستأجر	نسبة الإيجار
مجموعة الشايح	10%
مجموعة ماجد الفطيم	10%
مجموعة لاند مارك	6%
مجموعة الفطيم	5%
مجموعة أزايا	4%
مجموعة شلهوب	3%

تشمل محفظة أصول التجزئة للدار 536,439 متر مربع من المساحات الإيجارية عبر 36 من أصولنا في أبوظبي والعين ورأس الخيمة.

وتنقسم استراتيجية أصول التجزئة ما بين محال التجزئة في المجمعات والتي توفر للسكان مرافق مثل محال السوبر ماركت والمطاعم، والوجهات التجارية التي توفر مرافق أوسع نطاقاً للتسوق والترفيه.

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

## شروط ومدة إيجار مساحات التجزئة

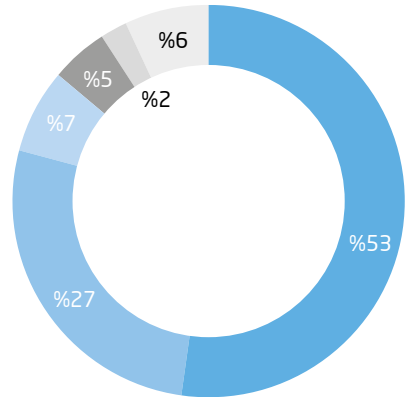
بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 4.2 سنوات كما في 31 ديسمبر 2022. وتتراوح فترات الإيجار للمحال التجارية بين 3 - 5 سنوات، وقد تصل للمستأجرين الرئيسيين إلى 20 عاماً.

## ياس مول

يعد ياس مول أكبر الأصول في محفظة إدارة الأصول ومساحات التجزئة. تم افتتاحه في نوفمبر 2014، ويقع في وسط جزيرة ياس بالقرب من أبرز المعالم الترفيهية في الجزيرة، مثل عالم فيراري أبوظبي، وعالم وارنر براذرز أبوظبي، وياس ووتروورلد أبوظبي، وسي وورلد أبوظبي.

ويخضع المول حالياً لعملية تجديد شاملة بقيمة 500 مليون درهم إماراتي بغية تحسين تجربة التسوق وتعزيز رحلة العملاء. وسجل ياس مول معدل إشغال بلغ 98% في نهاية ديسمبر 2022، مع إدخال مفاهيم وعروض جديدة وفريدة من نوعها كجزء من عملية إعادة ترسيخ سمعة ومكانة المول التي تكللت بالنجاح.

## أصول التجزئة - حسب الموقع



## 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

## الدار للاستثمار تمة

## الأصول التجارية

## أبرز الإنجازات

503,071

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

4.0 سنوات

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

84%

هامش إجمالي الربح

40%

المكاتب المؤجرة لجهات حكومية ومؤسسات مرتبطة بالحكومة في أبوظبي

88%

معدل الإشغال

## تحليل الأصول التجارية

## أبرز مستأجري الأصول التجارية

المستأجر	نسبة الإيجار
دائرة التنمية الاقتصادية	15%
جهاز استخبارات الإشارة	7%
الشركة الوطنية للتأمين الصحي	7%
الاتحاد للطيران	5%
مدرسة ريبتون	4%
مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي	3%
شركة مبادلة للتنمية	2%
شركة ديجيتال 14	2%
هيئة أبوظبي الرقمية	2%

تضم محافظة الأصول التجارية 503,071 متراً مربعاً من المساحات الإيجارية مع تركيز عالية الأصول على المكاتب من الفئة A في جزيرة أبوظبي. وتحسنت جودة المحفظة بشكل أكبر خلال عام 2022 مع الاستحواذ على مربعة سوق أبوظبي العالمي، وجهة المكاتب الرئيسية في أبوظبي وأحد أبرز المراكز المالية في المنطقة.

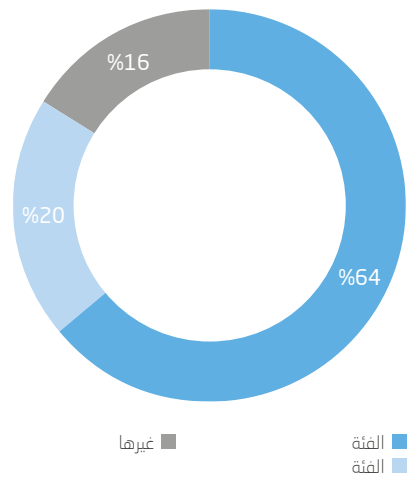
ولا يزال قسم كبير من عقارات المحفظة مؤجراً لفترات طويلة إلى جهات حكومية ومؤسسات مرتبطة بالحكومة، وأتاح إدراج مربعة سوق أبوظبي العالمي تنوعاً إيجابياً لقاعدة مستأجري الدار مع زيادة المستأجرين من المؤسسات والشركات المتعددة الجنسيات.

وتركز استراتيجيتنا في مجال الأصول التجارية على تحسين جودة المحفظة من خلال تعزيز المشاريع، وإدارة الأصول النشطة لتدفقات الدخل، وبناء علاقات طويلة الأمد مع المستأجرين.

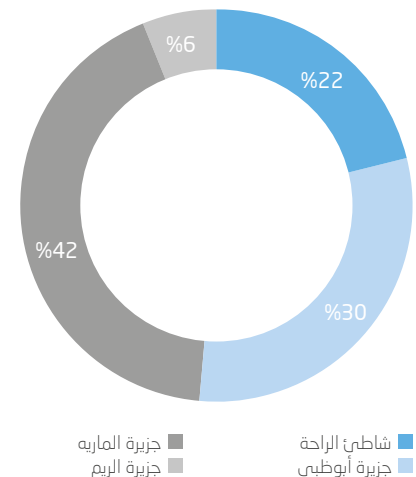
## شروط ومدة إيجار المساحات المكتبية

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 4 سنوات كما في 31 ديسمبر 2022. ويعزى هذا إلى كون 40% من المساحات التجارية مؤجرة وفق عقود طويلة الأجل لجهات حكومية ومؤسسات مرتبطة بالحكومة. وتتراوح فترات الإيجار للكيانات الصغيرة بين 3 - 5 سنوات، وقد تصل للكيانات الكبيرة إلى 20 عاماً.

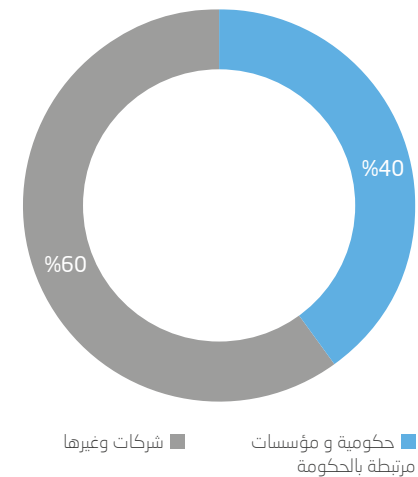
## الأصول التجارية - حسب الفئة



## الأصول التجارية - حسب الموقع



## الأصول التجارية - حسب المستأجرين





## 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

## الدار للاستثمار تمة

## أصول الضيافة والترفيه

## أبرز الإنجازات

4,250

غرفة في 13 فندق و10 وجهات ترفيهية تتضمن 4 ملاعب غولف، و3 مراسي، و3 عقارات شاطئية مُدارة، وناج شاطئي

%28

هامش إجمالي الربح

%53

نسبة الغرف الفندقية في جزيرة ياس

%72

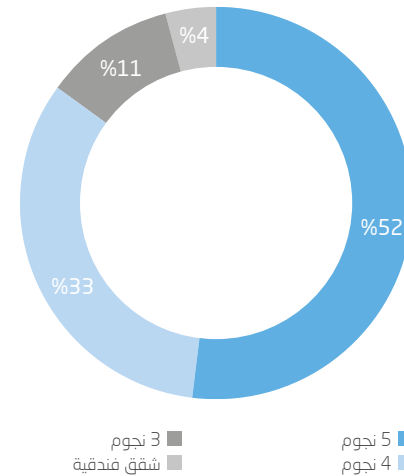
معدل الإشغال لعام 2022 استضاف فندقاً «دبليو» و«ياس بلازا» العديد من الفعاليات بما فيها: الفورمولا 1، وبطولة القتال النهائي (UFC) ودوري كرة السلة الأمريكي للمحترفين

## تحليل الأصول

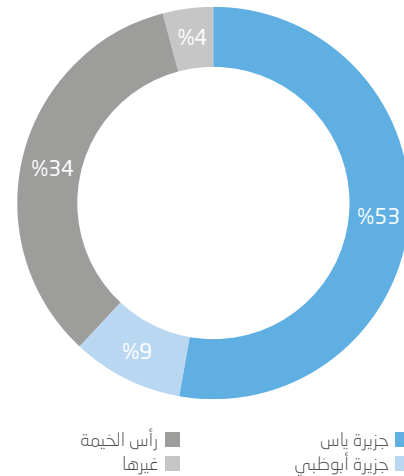
تضم محطة الفنادق 4,250 غرفة في 13 فندقاً من فئات الثلاث والأربع والخمس نجوم ومنشآت شقق فندقية في أبوظبي ورأس الخيمة. وتم إدارة خمسة فنادق ومنشأة واحدة للشقق الفندقية من قبل مشغلي ضيافة مرموقين، بينما يتم تشغيل خمسة فنادق أخرى ومنشأة واحدة أيضاً للشقق الفندقية بموجب اتفاقيات امتياز مع مشغليين دوليين، وهناك فندق واحد تديره الشركة بنفسها.

تستأثر فنادق جزيرة ياس وحدها بـ 2,259 غرفة فندقية (53% من إجمالي المحفظة). وتركز استراتيجيتنا على إضافة طابع حيوي على الجزيرة عبر الفعاليات والأنشطة الترويجية. وتعمل «الدار» مع الجهات المعنية لتحقيق أهداف هذه الاستراتيجية.

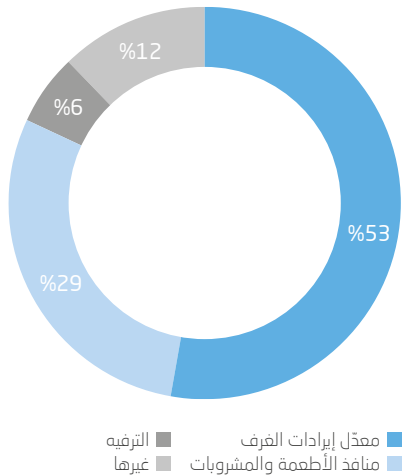
## توزيع الفنادق حسب الفئة



## توزيع الفنادق حسب الموقع



## توزيع إيرادات أصول الضيافة



وأنشأنا منصة للإدارة الفندقية تضم مجموعة من الخبراء المتخصصين للإشراف على عمليات إدارة الأصول الفندقية.

وتشمل محطة الأصول الترفيهية ملعب غولف مخصص للبطولات، وثالث تقليدي مكون من تسعة حفر، وثلاثة مرايا تضم مجملها 701 مساحات لرسو القوارب، بالإضافة إلى ناج شاطئي وثلاثة شواطئ مُدارة.

## شروط ومدة الإيجارات الفندقية

تمتد اتفاقيات «الدار» مع مشغلي أو شركات إدارة الفنادق لفترات تتراوح مبدئياً بين 15 - 20 عاماً قابلة للتديد إما تلقائياً أو باختيار الشركة أو المشغل مع مراعاة إخطار الانتهاء.

## الدار للاستثمار تمة

### 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

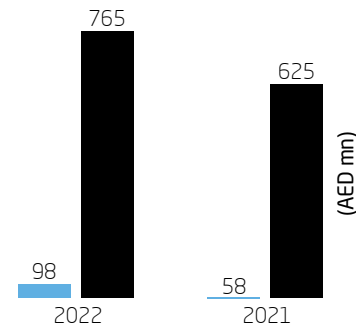
إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية

الموحدة

وتقدم «خدمة» حلولاً متكاملة لإدارة المرافق مع التركيز بصورة خاصة على المرافق المحلية والتجارية والتجزئة. وتحظى الشركة بفريق عمل متمرس يضم أكثر من 410,500 شخصاً منتشرين في شتى أنحاء الإمارات العربية المتحدة.

حققت أعمال الاستثمارات الرئيسية هذا العام زيادة في الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين - باستثناء شركة بيفوت - بنسبة 72% لتصل إلى 98.4 مليون درهم. وجاء هذا الارتفاع مدفوعاً بالزيادة الكبيرة في العقود الجديدة والدخل الإضافي من عمليات الاستحواذ لشركة «بروفيس». ذراع إدارة العقارات التابعة للدار.

#### الاستثمارات الرئيسية (باستثناء شركة بيفوت)



■ الأرباح قبل استقطاع الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك

**الدار للتعليم**  
الدار للتعليم هي شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة «الدار». وتعتبر المشغل والمزود الرائد للخدمات التعليمية في أبوظبي مع إدارتها أكبر شبكة من المدارس في الإمارة. وتقدم مدارس الدار للتعليم مناهج بريطانية، وبرنامج البكالوريا الدولية، ومناهج أمريكية معدلة لدولة الإمارات العربية المتحدة.

تتولى الدار للتعليم تشغيل 10 مدارس - بما في ذلك ثماني مدارس تابعة لأكاديميات الدار، ومدرسة كرانلي أبوظبي، ومدرسة الشهب الخاصة - كما تحير 4 مدارس تابعة لـ «أذنوك»، و10 مدارس مستقلة، و4 تابعة لمؤسسة الإمارات للتعليم المدرسي.

ارتفعت أرباح الشركة قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك وإطفاء الدين في السنة المالية 2022 بنسبة 6% على أساس سنوي لتصل إلى 154 مليون درهم، مدفوعةً بزيادة سنوية قدرها 25% في أعداد الطلاب المسجلين الذين وصل عددهم إلى 33,000 طالب بالمقارنة مع 26,000 طالب في العام السابق. كما ازداد عدد المدارس التي تتولى الشركة تشغيلها وإدارتها بنسبة 40% على أساس سنوي لتصل إلى 28 مدرسة في عام 2022 بالمقارنة مع 20 مدرسة العام الماضي.

وتلتزم الدار للتعليم باستثمار أكثر من 1 مليار درهم إماراتي لتتوسع محفظتها من المدارس، واستقطاب أكثر من 12,000 طالب إضافي بحلول العام الدراسي 2025-2026.

#### الاستثمارات الرئيسية

تمتلك «الدار» أيضاً مجموعة من شركات الخدمات العقارية ضمن قسم الاستثمارات الرئيسية. ويشمل ذلك شركة «بروفيس» لإدارة العقارات، وشركة «خدمة» لإدارة المرافق، وشركة «بيفوت» للمقاولات.

تقدم «بروفيس» خدمات بيع وتأجير العقارات السكنية، وإدارة العقارات، وخدمات الاستشارات الإدارية واستشارات التقييم من بين أمور أخرى. وتدير حالياً أكثر من 70,000 وحدة سكنية و 397,000 متر مربع من الأصول التجارية المُدارة، وأصول تجزئة بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تزيد على 620,000 متر مربع.





## 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

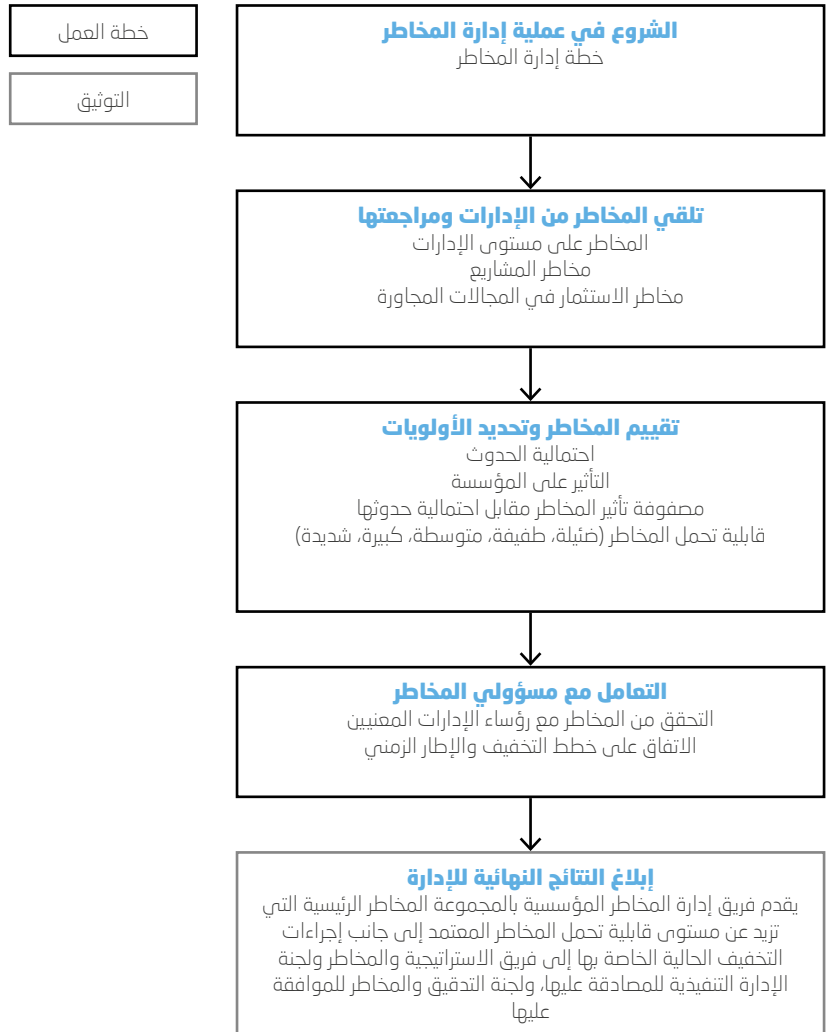
إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

# إدارة المخاطر

لدى شركة الدار قسم لإدارة المخاطر المؤسسية يهدف إلى ضمان الإدارة الفعالة لكافة المخاطر التي من المحتمل أن تعيق الشركة عن تحقيق أهدافها الاستراتيجية.



## إجراءات إدارة المخاطر



يتولى فريق متخصص لإدارة المخاطر المؤسسية مسؤولية مساعدة وحدات الأعمال لدى الشركة في تحديد المخاطر الحالية والناشئة وتقييمها ووضع خطط مراقبة لها. ويقوم بشكل دوري بمراجعات شاملة لأفضل الممارسات والمعايير المرجعية مقارنة بالشركات الأخرى العاملة في السوق التي تنفذ أنشطة قوية لإدارة المخاطر المؤسسية.

يتم استخدام النهج التصاعدي بشكل أساسي للمخاطر الخاصة بكل وحدة أعمال، بينما تعتمد إدارة المخاطر على مستوى المؤسسة على نهج تنازلي.

يتم تحديد كل خطر وتقييمه من خلال مصفوفة التأثير والاحتمالية لترتيبه من حيث الأهمية وتقييم وضعه الحالي. ويتم تصعيد المخاطر المحددة وما يتعلق بها من خطط التخفيف إلى لجان هرمية مختلفة وفقاً لمعايير ومهام محددة مسبقاً. يقوم فريق إدارة المخاطر المؤسسية بالاستمرار بمراقبة مسؤولي المخاطر والاتصال بهم ومتابعتهم للوقوف على المستجدات والتقدم المحرز في خطط التخفيف حتى تتوافق المخاطر مع حد قابلية تحمل المخاطر المتفق عليه. يتم تصعيد المخاطر التي تتجاوز حد قابلية تحمل المخاطر المعتمد وفقاً لتفويض السلطة، حتى تتمكن الإدارة من اتخاذ قرار بالإلغاء أو النقل أو القبول.

تطبق شركة الدار تفويض السلطة المعتمد من مجلس الإدارة، ولائحة الإستراتيجية والمخاطر، ووثائق سياسة وإجراءات إدارة المخاطر المؤسسية التي تتم مراجعتها وتحديثها بشكل دوري. تنعقد اجتماعات اللجان المختلفة المفوضة على فترات دورية، مما ساعد في تحسين أداء هذه الإدارة على مستوى الشركة. يؤمن مجلس إدارة شركة الدار وأعضاء إدارتها إيماناً راسخاً بالتحسين المستمر ويلتزمون بالاعتماد على هذا الأساس الراسخ لتعزيز إدارة المخاطر.

فريق S&R = فريق الإستراتيجية والمخاطر  
MC = لجنة الإدارة التنفيذية  
ARC = لجنة التدقيق والمخاطر  
المجلس = مجلس إدارة المجموعة

يرتبط إطار إدارة المخاطر المؤسسية الخاص بشركة الدار ارتباطاً وثيقاً بنموذج تشغيل الأعمال الخاص بها ويتوافق معه، وذلك باستخدام إطار إدارة المخاطر المؤسسية للجنة المؤسسات الراعية كأساس له.

### إطار عمل إدارة المخاطر

#### مجلس الإدارة

- يحدد الأسلوب والثقافة المتعلقة بالإدارة الفعالة للمخاطر.
- يعتمد إطار إدارة المخاطر المؤسسية.
- يعتمد حد قابلية تحمل المخاطر للمنشأة.
- يراقب المخاطر الاستراتيجية الرئيسية.

#### حوكمة المخاطر

لجان تتألف من ثلاث مستويات	فريق الإستراتيجية والمخاطر	لجنة الإدارة التنفيذية	لجنة التدقيق
<p><b>النهج التنازلي</b> التحديد والتقييم والتخفيف والإشراف على المخاطر على مستوى الشركة.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يضع إطار إدارة المخاطر.</li> <li>• يراجع المخاطر المعروضة والتي تتعلق بها.</li> <li>• يراقب فعالية خطط التخفيف والتقدم المحرز في تنفيذها.</li> <li>• يعتمد المخرجات والتوصيات المقدمة إلى لجنة الإدارة التنفيذية.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تراجع المخاطر العالية والشديدة.</li> <li>• تقييم خطط العمل الحالية وخطط التخفيف المقترحة.</li> <li>• تساعد في تحديد المخاطر الرئيسية والناشئة.</li> <li>• تراجع وتعتمد الضوابط الداخلية في خطط المعالجة لضمان الفعالية التشغيلية.</li> <li>• تقدم التوصيات اللازمة إلى لجنة التدقيق.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• تراجع المخاطر الشديدة.</li> <li>• تراقب الأداء الفعال للجنة إدارة المخاطر.</li> <li>• تقدم النقاط الرئيسية إلى مجلس الإدارة ضمن التقرير السنوي للجنة التدقيق.</li> </ul>
<p><b>النهج التصاعدي</b> التحديد، والتقييم والتخفيف للمخاطر في وحدة الأعمال وعلى مستوى الإدارات.</p>	<p><b>مسؤولية المخاطر</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• يقومون بتحديد المخاطر وتقييمها.</li> <li>• يرصدون المخاطر.</li> <li>• يضمنون وضع خطط التخفيف الفعالة وفي الوقت المناسب.</li> </ul>	<p><b>وحدات الأعمال ومسؤولو المخاطر</b></p>	

- تُصنف المخاطر إلى الفئات الخمس التالية:
- **الإستراتيجية:** مخاطر عالية المستوى يمكن أن يكون لها تأثير مباشر على الأهداف الإستراتيجية للشركة.
  - **التشغيلية:** المخاطر المتعلقة بالأداء والعلماء والاستخدام الفعال والملائم للموارد.
  - **المالية:** المخاطر التي يمكن أن يكون لها تأثير مباشر على أرباح الشركة وتدفعاتها النقدية.
  - **القانونية والمتعلقة بالامتثال:** المخاطر المتعلقة بمصادقية الإبلاغ والامتثال بالقوانين واللوائح المعمول بها المنظمة لقطاع العقارات.
  - **الاستدامة:** المخاطر التي لها تأثير على الخطط أو الجوانب البيئية أو الاجتماعية أو الحوكمة الخاصة بالمؤسسة.

#### هيكل اللجان المكون من ثلاثة مستويات

يحدد إطار عمل إدارة المخاطر المؤسسية لدى شركة الدار ثلاثة مستويات من الإبلاغ، تقوم وحدات الأعمال، من خلال فريق إدارة المخاطر المؤسسية، برفع المخاطر والمستجدات ليتم النظر فيها من قبل فريق الإستراتيجية والمخاطر وفقاً لحدود مقررّة معينة. ويتم عرض هذه المخاطر على لجنة الإدارة التنفيذية ثم عرضها على لجنة التدقيق والمخاطر بما يتماشى مع التسلسل الهرمي لمستويات المخاطر. يتواصل فريق إدارة المخاطر المؤسسية باستمرار مع مسؤولي المخاطر ويقدم تقارير دورية إلى اللجان ذات الصلة.

فيما يلي آلية الإبلاغ الدوري حسب التسلسل الهرمي لمستويات المخاطر:

#### المستوى (س) المخاطر الإستراتيجية الرئيسية الشديدة

إبلاغ لجنة التدقيق

#### المستوى (ب) المخاطر العالية والشديدة

إخطار لجنة الإدارة التنفيذية

#### المستوى (أ) كل مستويات المخاطر

إبلاغ فريق الإستراتيجية والمخاطر

#### 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

## 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

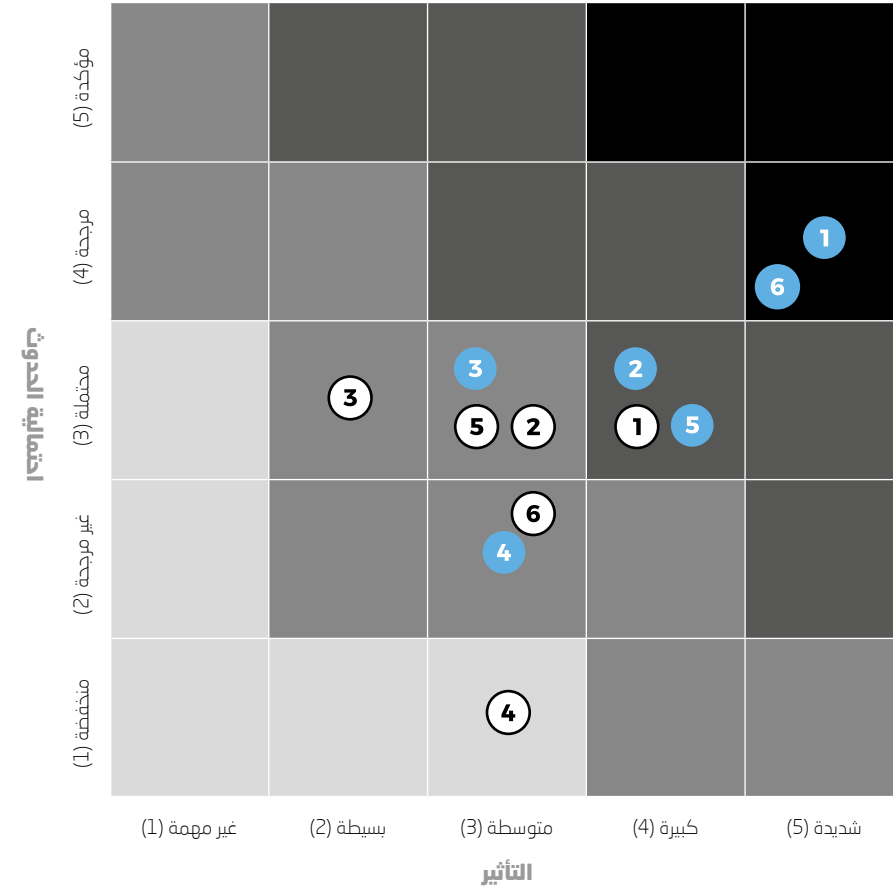
بيان التغيرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية

الموحدة

## المخاطر الرئيسية



- ① الطبيعة الموسمية للسوق
- ② التركيز الجغرافي في إمارة أبوظبي
- ③ الاحتفاظ بالكفاءات
- ④ الصحة والسلامة
- ⑤ نظم المعلومات والتهديد السيبراني
- ⑥ مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية

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

مستوى المخاطر	الدرجة	متطلب خطة التخفيف	الإجراءات الموصى بها
شديدة	من 20 إلى 25	إلزامي لكل المخاطر.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• المعالجة (التخفيف).</li> <li>• النقل.</li> <li>• الإنهاء.</li> </ul>
عالية	من 10 إلى 16		
متوسطة	من 4 إلى 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتم تقييم المخاطر المصنفة أكبر من 8 على أساس كل حالة على حدة.</li> <li>• غير إلزامي للمخاطر المصنفة أقل من 6 حيث يمكن تحمل المخاطر</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• التحمل (القبول).</li> </ul>
منخفضة	من 1 إلى 3	غير إلزامي حيث يمكن تحمل المخاطر.	



## إدارة المخاطر تنمة

### المخاطر الرئيسية تنمة

المخاطر	تحليل المخاطر	خطة المعالجة
<b>الاستراتيجية:</b> مخاطر عالية المستوى يمكن أن يكون لها تأثير مباشر على الأهداف الإستراتيجية للشركة.		
<b>1. أداء الأعمال</b> لا تغيير	<ul style="list-style-type: none"> <li>قدرة شركة الدار على الاستجابة بفعالية لأوضاع السوق المحلية والإقليمية المتغيرة.</li> </ul>	<p>يعمل مجلس الإدارة على التخفيف من مخاطر السوق من خلال مراجعة إستراتيجية المجموعة على أساس منتظم، ويتم إجراء مناقشات للتأكد مما إذا كانت الإستراتيجية لا تزال ملائمة أم أنها تتطلب تحديثاً.</p> <p>تعمل الشركة بنشاط على تنفيذ خطة معالجة المخاطر:</p> <p><b>مشاريع التطوير</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ضمان تنفيذ خطط عمل دقيقة وملائمة لتوقع تفضيلات العملاء.</li> <li>إطلاق المشاريع على مراحل للحد من التعرض للتدفقات النقدية.</li> <li>تنويع المنتجات.</li> <li>تعزيز مستوى جاهزية السوق للاستفادة من أي فرصة من خلال الأراضي المجهزة بالبنية التحتية.</li> <li>توسيع محفظة المشاريع القائمة على الرسوم.</li> <li>السعي بنشاط إلى التوسع الجغرافي.</li> </ul> <p><b>محفظة الأصول</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>التركيز المشترك على اختيار المستأجرين والأداء التجاري، على سبيل المثال، التأجير الاستباقي، ومبادرات التسويق المستهدفة، وتحديث الأصول.</li> <li>إستراتيجية تسويق كاملة في أصول البيع بالتجزئة: تحسين عملية تقسيم المناطق والفئات، والتسعير المستدام، وإعادة التخصيص المبتكرة.</li> <li>التركيز المستمر على صفقات الشركات لتوفير رؤية طويلة الأجل للإيرادات وإزالة المخاطر من تدفقات إيرادات محفظة الأصول السكنية.</li> <li>مبادرات الاستدامة التي تؤدي إلى توفير التكاليف من خلال مراجعة تدفقات الطاقة ومبادرات توفير الطاقة.</li> <li>تنويع المنتجات.</li> <li>تعزيز تجربة العملاء من خلال البيع العابر عبر فئات الأصول، وإدخال برامج الولاء.</li> </ul>
<b>2. خطط نمو الأعمال</b> لا تغيير	<ul style="list-style-type: none"> <li>التركز الجغرافي نتيجة العمل في إمارة أبوظبي فقط.</li> </ul>	<p>تدرك الشركة المخاطر الكامنة في التركيز الجغرافي للعمليات وتعمل باستمرار على تخفيفها من خلال:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الدخول في مشاريع مشتركة في الإمارات العربية المتحدة وأسواق دول مجلس التعاون الخليجي الأوسع وعلى الصعيد الدولي.</li> <li>تطوير المبيعات الإقليمية والدولية والقدرة على التسويق لتوسيع قاعدة المستثمرين.</li> <li>السعي بنشاط إلى التوسع الجغرافي.</li> </ul>

### 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







## إدارة المخاطر تنمة

## المخاطر الرئيسية تنمة

المخاطر	تحليل المخاطر	خطة المعالجة
	<b>الاستراتيجية:</b> مخاطر عالية المستوى يمكن أن يكون لها تأثير مباشر على الأهداف الاستراتيجية للشركة.	
<b>6. مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>قدرة شركة الدار على الحد من تأثير عملياتها على البيئة، مع تعظيم تأثيرها المجتمعي الإيجابي ومراعاة أعلى معايير الحوكمة في ممارسة أعمالها.</li> </ul>	<p>يعمل مجلس إدارة شركة الدار وأعضاء إدارتها على التخفيف من مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية من خلال تطبيق الحوكمة الملائمة على مستوى المجموعة، وتخصيص المستوى المناسب من الموارد، واتخاذ تدابير تخفيف استباقية مع فهم المجموعة لمخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية:</p>
↓ مخفض	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>العواقب</b></li> <li>التأثير السلبي المحتمل على النمو المستدام طويل الأجل.</li> <li>احتمالية فقدان الثقة والمشاركة من جانب أصحاب المصلحة الرئيسيين.</li> </ul>	<p><b>الإفصاحات البيئية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>إطلاق خطة صافي الانبعاثات الصفري المتوافقة مع العلم لتحقيق صافي انبعاثات صفري في انبعاثات النطاقين 1 و2 وتخفيض بنسبة 45% في كثافة انبعاثات النطاق 3 بحلول عام 2030، بالإضافة إلى تحقيق صافي انبعاثات صفري للنطاقات 1 و2 و3 بحلول عام 2050.</li> <li>إطلاق مشروع إدارة الطاقة على مستوى المحفظة لتقليل استهلاك أصول الدار للطاقة بنسبة 20% تقريبا عبر 67 أصلاً تشمل الفنادق والمدارس والمباني التجارية والترفيهية والتجزئة والسكنية.</li> <li>إطلاق المدينة المستدامة - جزيرة ياس، وهو مشروع طموح يركز على أنماط الحياة الصحية والمستدامة.</li> </ul>
	<p><b>الاجتماعية</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>تقديم استراتيجية وإطار عمل جديد للمسؤولية الاجتماعية يتناول ثلاثة مجالات تركيز:</li> <li>LIVE - مجتمعات سعيدة وصحية؛</li> <li>BELONG - مجتمعات شاملة وفي متناول الجميع؛</li> <li>SUSTAIN - مجتمعات مبتكرة ومرنة.</li> <li>أظهر 100% من المقاولين العاميين تحسناً في الامتثال لممارسات التوظيف ذات الصلة منذ أولى تعاقداتهم مع الدار.</li> <li>أظهرت 90% من مرافق سكن العمال تحسناً في الامتثال لقائمتنا المرجعية منذ تقييمها الأولي.</li> <li>1135 ساعة كُرست للأنشطة التطوعية.</li> </ul>	
	<p><b>الحوكمة</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>الانتهاء من سجل مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للمجموعة وإجراءات التخفيف من هذه المخاطر، نقوم حالياً بتقييم مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية للقطاعات والشركات التابعة والأصول.</li> <li>تمت مراجعة ونشر 19 سياسة متعلقة بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية على موقعنا الإلكتروني.</li> <li>إنشاء فرق استدامة في العديد من الشركات التابعة لنا، وتعيين مديري استدامة متفرغين.</li> <li>تطوير خطط لتنفيذ ممارسات ومبادرات الاستدامة من قبل شركائنا التابعة وقطاعاتنا الفرعية.</li> </ul>	

## 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

مؤدج 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 محققي 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



### حمد سالم محمد العامري

#### عضو مجلس الإدارة

يشغل حمد العامري منصب الرئيس التنفيذي والعضو المنتدب لشركة الفا ظبي القابضة ش.م.ع. وهو يتمتع بخبرة واسعة في مجال الأعمال الإنشائية والمقاولات، إلى جانب خبرته في مجال تنمية الأعمال والإدارة. ويشغل حالياً العامري منصب نائب رئيس مجلس إدارة شركة الجرافات البحرية الوطنية ش.م.ع. وعضو مجلس إدارة كل من: شركة موارد القابضة ذ.م.م. و شركة اي دي سي كوربوريشن للاستحواذ ش.م.ع. ومن الجدير بالذكر، أن العامري حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في دبي، وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية.



### علي سعيد بن سليم الفلاسي

#### عضو مجلس الإدارة

يشغل علي الفلاسي منصب الرئيس التنفيذي لشركة «هيدرا المقارية» منذ العام 2009. وقد شغل الفلاسي سابقاً منصب وكيل العمليات في الدائرة الخاصة لسمو الشيخ زايد بن سلطان آل نهيان، حيث أشرف على كافة أنشطة قسم العمليات آنذاك. ويحمل السيد الفلاسي عضوية مجلس إدارة شركة «ريسكو» و«شركة صروح المقارية ش.م.ع.» و«البنك التجاري الدولي»، إلى جانب العديد من الشركات التي تعمل في المجالات الصناعية والمقارية والتمويل وغيرها من المجالات. ويحمل السيد الفلاسي درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الشارقة، وهو حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم - مجال الإنتاج وإدارة العمليات من جامعة ولاية كاليفورنيا، ودرجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.



### خليفة عبدالله خميس الرميثي

#### عضو مجلس الإدارة

يشغل خليفة الرميثي منصب المدير التنفيذي لوحة عقارات الإمارات لدى شركة مبادلة للاستثمار. و يتولى خليفة في منصبه مسؤولية عدد من الأصول المقارية والبنية التحتية والمالية في الإمارات العربية المتحدة، مثل بنك أبوظبي الأول، الدار المقارية، جزيرة الماربه و سوق أبوظبي العالمي.

يتمتع الرميثي بخبرة تزيد عن 20 عاماً ويشغل عدداً من المناصب في مجالس إدارة بعض الشركات بما في ذلك رئيس مجلس إدارة شركة الإمارات لتعليم قيادة السيارات وعضو في لجنة الاستثمارات لشركة طاقة الخليج البحرية كما أنه عضو مجلس إدارة كل من شركة آبار للاستثمار البرولي، وشركة أبوظبي الوطنية للتكامل «تكافل»، بالإضافة إلى شركات مدرجة أخرى.

يحمل الرميثي درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال تخصص المالية من جامعة «بورتلاند» بالولايات المتحدة الأمريكية.



### صوفيه عبداللطيف العسكري

#### عضو مجلس الإدارة

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

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



### محمد حسن السويدي

#### نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة

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

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



### وليد أحمد المقرب المهيبري

#### نائب أول لرئيس مجلس الإدارة

يشغل وليد المقرب المهيبري منصب نائب الرئيس التنفيذي لمجموعة «مبادلة للاستثمار». ويتولى بحكم هذا المنصب مسؤولية الإشراف على محفظة استثمارات الشركة، وإلى جانب ذلك، يتولى وليد المهيبري منصب الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمارات البديلة والبنية التحتية في الشركة، حيث يشرف على «مبادلة للرعاية الصحية»، و«مبادلة للاستثمارات المالية». ويتولى سعادة وليد المهيبري منصب رئيس مجلس الإدارة في مستشفى «كليفلاند كلينك أبوظبي»، وهو عضو مجلس الأمناء في «كليفلاند كلينك» في الولايات المتحدة الأمريكية، ورئيس مجلس إدارة شركة «الواحة كابيتال ش.م.ع.». وعضو في مجلس الإدارة في كل من: «بنك أبوظبي الأول ش.م.ع.»، وشركة «نون دوت كوم»، وشركة «تمكين أبوظبي»، و منصة «هب71»، وشركة إنفستكورب القابضة (Investcorp). وهو حاصل على درجة الماجستير في السياسة العامة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس في العلوم، تخصص الشؤون الخارجية من جامعة جورج تاون.



### معالي محمد خليفة المبارك

#### رئيس مجلس الإدارة

يشغل معالي محمد المبارك حالياً منصب رئيس مجلس إدارة شركة الدار المقارية ش.م.ع. وقيل تعيينه كرئيس لمجلس إدارة الشركة، يشغل معاليه منصب نائب الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي لإدارة المحافظ لدى الشركة. وشكل معاليه جزءاً لا يتجزأ من مسيرة تطور الأعمال والعمليات التشغيلية الخاصة بشركة الدار المقارية ش.م.ع. إلى جانب عملية النمو السريع التي شهدتها الشركة في مجالات المبيعات والتأجير والتطوير العقاري، ووحدات إدارة الأصول والمرافق. قبل انضمامه إلى شركة الدار المقارية ش.م.ع. عمل معالي محمد المبارك في إدارة الاستثمار والمؤسسات لدى بنك باركليز كابيتال في لندن، مركزاً على قطاعات التمويل والاستثمار في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

يشغل معالي محمد المبارك حالياً عضوية المجلس التنفيذي في إمارة أبوظبي، كما أنه يشغل رئاسة مجلس إدارة عدد من المؤسسات العامة والخاصة، بما فيها دائرة الثقافة والسياحة - أبوظبي و«شركة ميرال لإدارة العقارات ذ.م.م.» و«إمبج نيشن» و«شركة أكاديميات الدار ذ.م.م.» ويحمل معالي محمد المبارك درجة البكالوريوس في تخصص مزدوج في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث إيسترن، الولايات المتحدة الأمريكية.



## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتنا لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

مبادئ 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



## جوناثان إيميري

### الرئيس التنفيذي - الدار للتطوير

يشغل جوناثان إيميري منصب الرئيس التنفيذي في الدار للتطوير، ويتولى مسؤولية الإشراف على جميع أنشطة التطوير في الشركة.

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

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



## إيما أوبراين

### المستشار العام

تشغل إيما أوبراين منصب المستشار العام لدى شركة الدار، وتدرج تحت مسؤولياتها إدارة الشؤون القانونية والحوكمة المؤسسية.

انضمت إيما إلى شركة الدار عام 2014، بعدما أمضت سنوات من العمل لدى عدد من مكاتب المحاماة العالمية في كل من أبوظبي ولندن. وقدمت إيما خدماتها الاستشارية ضمن مجموعة واسعة من صفقات الدمج والاستحواذ والتحكيم الدولي وغير ذلك من الشراكات بين مؤسسات القطاع العام والخاص والمشاريع التنموية الضخمة.

تخرجت إيما من جامعتي برمينغهام وغرب إنجلترا في المملكة المتحدة، وهي محامية في المحاكم العليا في كل من إنجلترا وويلز.



## بيان حسن الحوسني

### مدير تنفيذي - الموارد البشرية والأداء

تشغل بيان الحوسني منصب المدير التنفيذي للموارد البشرية والأداء لدى شركة الدار العقارية، حيث تتولى الإشراف على تجربة الموارد البشرية لضمان رحلة سلسلة لكافة الموظفين، بما في ذلك وضع خطط التطوير الوظيفي الواضحة.

كما أنها تمتلك خبرة واسعة في التغيير والتطوير المؤسسي، وجذب الكوادر المؤهوبة والاحتفاظ بالكفاءات والخبرات، وإدارة الأداء. فضلاً عن ذلك، تقود الحوسني تنفيذ استراتيجية التوطين المعتمدة لدى الشركة، وذلك تماشياً مع المبادرات الحكومية ورؤية الشركة المتمثلة في ترسيخ مكانتها كهيئة عمل مثالية تتوافر فيه كافة المقومات والإمكانات اللازمة. انضمت الحوسني إلى شركة الدار العقارية في عام 2005، حيث أدارت سلسلة من صفقات الدمج والاستحواذ الاستراتيجية بنجاح تام وذلك من منظور الكوادر البشرية وسياسات التغيير والتطوير المؤسسي.

وكانت الحوسني أول امرأة تنضم إلى لجنة الإدارة التنفيذية التابعة للشركة، كما أنها نائب رئيس مجلس إدارة الدار للفنادق والضيافة، وعضو في مجلس إدارة شركتي «الدار للتعليم» و«خدمة». تخرجت الحوسني من كلية التقنية العليا في تخصص إدارة الأعمال، كما أنها حاصلة على شهادة الاعتماد من معهد تشارترد للأفراد والتنمية (CPID).



## جاسم صالح بوصيب

### الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار

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

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

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



## فيصل فلكانز

### الرئيس التنفيذي المكلف للشؤون المالية والاستدامة

### لمجموعة الدار العقارية

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

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

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

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



## تقرير الحوكمة

### عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

#### تمهيد:

التزاماً من شركة الدار العقارية ش.م.ع بما نص عليه قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، تقوم الشركة بشكل سنوي بإصدار تقرير الحوكمة الذي يعكس حرص الشركة الشديد على التطبيق الأمثل والسليم لقواعد الحوكمة، ويظهر بجلاء تضافر الجهود المشتركة المبذولة من قبل مجلس إدارة الشركة وإدارتها التنفيذية وموظفيها في سبيل ذلك.

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

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

#### 1. تطبيق الحوكمة في شركة الدار العقارية

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

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

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

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

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

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

#### 1.1 عناصر الحوكمة المتعلقة بمجلس الإدارة

تتضمن العناصر الأساسية لحوكمة الشركة على مستوى مجلس الإدارة مجموعة من اللوائح التي تحدد الإطار العام لأهداف المسؤوليات وإطار عمل مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه، حيث تشمل هذه العناصر ما يلي:

- ميثاق مجلس الإدارة.
- ميثاق لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال.
- ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت.
- ميثاق اللجنة التنفيذية.
- قواعد السلوك المهني.
- جدول التفويضات.

### 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

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 البيانات المالية الموحدة

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 1. تطبيق الحوكمة في شركة الدار العقارية تتمة

#### 1.2 عناصر الحوكمة المتعلقة بالإدارة التنفيذية

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

- ميثاق لجنة الإدارة التنفيذية.
- ميثاق لجنة المناقصات.
- ميثاق لجنة إدارة المخاطر.
- ميثاق قواعد السلوك المهني.

### 1.3 عناصر الحوكمة المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية

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

وتتضمن العناصر الرئيسيّة لنظام الرقابة الداخلية:

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

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

يؤمن مجلس إدارة الشركة (إلى جانب كافة العاملين والمطلّعين لدى الشركة) إيماناً راسخاً بأهمية وضروة الالتزام بالقواعد والأنظمة التي تضبط تعاملهم وتداولهم في أسهم الشركة وأية أوراق مالية تصدرها الشركة، إلى جانب حرصهم الشديد على تقديم الإقرارات والإفصاحات اللازمة في هذا الشأن في وقتها، وذلك من منطلق تبنّي واتباع مبادئ تساوي الفرص، وعدم استقلال أية معلومات داخلية غير مفتح عنها بعد في تحقيق نفع شخصي أو دفع ضرر محض قد يصبهه جزء أية معلومات جوهرية غير مفتح عنها، الأمر الذي يعزز من ثقة المستثمرين والمساهمين، ويشجعهم على المزيد من النظر والدراسة في مشاريع الشركة، والاستثمار في أسهمها وأصولها ومشاريعها الحالية والمستقبلية.

وبناءً على ما تقدم، وفي ضوء الإفصاحات المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة، يبيّن الجدول التالي الأسهم والأوراق المالية التي يمتلكها أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى (أزواجهم وأبناؤهم) في رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2022، والتداولات التي تمّت من قبلهم في أسهم الشركة خلال العام 2022:

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

### 3. مجلس الإدارة

يكن دور مجلس الإدارة في الإشراف على أعمال الشركة وشؤونها التي يتولاها القائمون عليها، ويتولى مجلس الإدارة مسؤولية متابعة فعالية إطار الحوكمة، ومتابعة الإدارة والضوابط المطبقة في الشركة، والإشراف عليها، وقد قام المجلس بتفويض بعض الصلاحيات الموكلة له إلى الأجان الميثيقة عنه (لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال، لجنة الترشيحات والمكافآت، اللجنة التنفيذية) كما سيأتي بيانه، والتي تعمل وفقاً للمواثيق واللوائح المعتمدة من قبله.

كما أناط المجلس مهام الإدارة اليومية لأعمال الشركة إلى الرئيس التنفيذي وفقاً لضوابط سلطته المحددة في هذا الصدد، وذلك لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، ويتم توثيق هذه التفويضات في جدول التفويضات الذي يخضع بدوره لمراجعة دورية لضمان التوازن والملاءمة بين مستوى الرقابة وإدارة المخاطر ومتطلبات العمل داخل الشركة، إلى جانب مواكبة المتطلبات والمستجدات والمتغيرات التي تطرأ على أنشطتها وعملياتها التشغيلية، وقد تم إجراء مراجعة شاملة وجوهرية لجدول التفويضات واعتماده من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2018/05) الذي انعقد بتاريخ 14 مايو 2018، إلى جانب إجراء بعض التعديلات والمراجعات الجزئية لبعض بنود جدول التفويضات من قبل مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية التابعة له خلال الاجتماعات التي تعقد من حين لآخر، والتي كان آخرها المراجعة الجزئية لجدول التفويضات التي تمّ اعتمادها من قبل اللجنة التنفيذية في اجتماعها رقم (2022/07) الذي انعقد بتاريخ 25 نوفمبر 2022، وذلك وفقاً لمتطلبات ومصلحة سير أعمال الشركة.

## 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 البيانات المالية الموحدة

## التقرير السنوي لشركة الدار العقارية 2022

# تقرير الحوكمة (تتمة)

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 3. مجلس الإدارة تتمة

#### 3.1 رئيس مجلس الإدارة

يتولى معالي «محمد خليفة المبارك» منصب رئيس مجلس إدارة شركة الدار العقارية ش.م.ع. بناء على القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، وذلك عقب عملية إعادة انتخاب وتشكيل مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، ويتولى رئيس المجلس مسؤولية قيادة المجلس وضمان أدائه لمسؤولياته وواجباته على نحو فعال، كما يعتبر رئيس مجلس الإدارة حلقة وصل رئيسية بين المجلس والإدارة التنفيذية، ويعمل بشكل مستمر مع الإدارة التنفيذية للشركة. ويتولى رئيس مجلس الإدارة على وجه الخصوص المهام والمسؤوليات التالية:

- ضمان عمل مجلس الإدارة بفعالية، وقيامه بمسؤولياته، ومناقشته لكافة القضايا الرئيسية والمناسبة في موعدها.
- وضع واعتماد جدول أعمال كل اجتماع من اجتماعات مجلس الإدارة، مع الأخذ بعين الاعتبار أي مسائل يقترح الأعضاء إدراجها على جدول الأعمال.
- تشجيع كافة الأعضاء على المشاركة الكاملة والفعالة لضمان تصرف مجلس الإدارة بما يحقق مصالح الشركة، و التأكد من أداء أعضاء مجلس الإدارة مهامهم لتحقيق مصالح الشركة.

- العمل على اتخاذ الإجراءات المناسبة لتأمين التواصل الفعال مع المساهمين، ونقل آرائهم إلى مجلس الإدارة.
- عقد اجتماعات دورية مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين بدون حضور المسؤولين التنفيذيين لدى الشركة.
- تسهيل المساهمة الفعالة لأعضاء مجلس الإدارة (خاصة غير التنفيذيين)، وإيجاد علاقات بناءة بين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين، والعمل على إيجاد ثقافة تشجّع النقد البناء.
- ضمان تسلم أعضاء مجلس الإدارة جميع المعلومات اللازمة التي تتسم بالوضوح والدقة وعدم التضليل، حتى يتسنى لهم أداء مهامهم،
- ضمان خضوع مجلس الإدارة للتقييم السنوي.
- التأكد من تقييم أداء أعضاء فريق الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة مرة واحدة على الأقل سنوياً.

- ضمان مشاركة أعضاء مجلس الإدارة عند تعيينهم في برنامج تعريفي.
- ضمان حصول أعضاء مجلس الإدارة على برامج تدريبية.
- ضمان حصول مجلس الإدارة على الوقت الكافي للتشاور وصنع القرار.
- تمثيل الشركة أمام الغير وفق أحكام قانون الشركات التجارية واللوائح الداخلية للشركة.
- الأخذ بعين الاعتبار أي مسائل يثيرها أعضاء مجلس الإدارة أو مدقق الحسابات الخارجي، والتشاور مع أعضاء المجلس والرئيس التنفيذي عند إعداد جدول أعمال المجلس، وضمان مسك سجلات خاصة بمحاضر الاجتماعات.
- ضمان عمل المجلس ولجانه بشكل ملائم، ووفق القوانين واللوائح المعمول بها.
- التأكد من حصول أعضاء مجلس الإدارة على موافقة مجلس إدارة السوق لتداول أسهم الشركة، وفقاً للأنظمة واللوائح والسياسات المقررة والمعمول بها.

- التأكد من انتخاب المجلس نائباً للرئيس.
- التأكد من تسليم كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة في كل اجتماع للمجلس إقرار بالمصلحة لتجنب مسائل تعارض المصالح.
- التأكد من إفصاح أعضاء مجلس الإدارة عن المعلومات والتصرفات واجبة الإفصاح عنها وفقاً للتشريعات المعمول بها في الأسواق المالية.
- إخطار الجمعية العمومية أثناء الانعقاد بالأعمال والعقود التي يكون فيها لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.
- دعم وتشجيع معايير حوكمة الشركات وقواعد السلوك المهني على مستوى كل من مجلس الإدارة والشركة.
- ضمان وجود قنوات اتصال فعالة مع المساهمين وأصحاب المصالح.

### 3.2 اختصاصات مجلس الإدارة

وضع المجلس قائمةً بالأمور الخاضعة لرقابته إلى جانب ما تمّ النص عليه من واجبات ومسؤوليات في عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، والمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له، وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/م) لسنة م2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة والتي تعتبر أموراً ذات طبيعة استراتيجية، وتمتاز بحساسية عالية، وفي ذات الوقت فهي تتجاوز حدود السلطة المفوّضة للإدارة التنفيذية للشركة.

#### وتشمل هذه الأمور ما يلي:

- اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان الالتزام بأحكام القوانين وا لأنظمة والقرارات المعمول بها، ومتطلبات الجهات الرقابية.
- اعتماد التوجّهات الاستراتيجية والأهد اف الرئيسة للشركة، والإشراف على تنفيذها، والتي تشمل: (1) وضع الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسة ومراجعتها بشكل مستمر، (2) وضع سياسة إدارة المخاطر ومراجعتها بشكل مستمر، (3) تحديد الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة، واستراتيجياتها وأهدافها المالية، (4) إقرار الميزانيات السنوية، (5) الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسة للشركة، وتملكها للأصول وتصرفها بها، (6) وضع أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل على مستوى الشركة ككل. (7) المراجعة الدورية للهيكل التنظيمية والوظيفية الخاصة بالشركة واعتمادها.
- اتخاذ الخطوات الهادفة إلى تحقيق التدقيق الداخلي على سير العمل في الشركة، بما في ذلك وضع سياسة واضحة يقرّها مجلس الإدارة لتحقيق التدقيق الداخلي على سير العمل في الشركة، ووضع أنظمة وإجراءات تفصيلية مكتوبة للتدقيق الداخلي تحدد الواجبات والمسؤوليات بما يتفق مع السياسة المقررة من مجلس الإدارة والمتطلبات والأهداف العامة المنصوص عليها في التشريعات ذات الصلة المعمول بها.
- إنشاء إدارة خاصة للتدقيق الداخلي، لمتابعة مدى الالتزام بأحكام القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها ومتطلبات الجهات الرقابية، والسياسة والأنظمة والإجراءات الداخلية الموضوعة من قبل مجلس الإدارة.
- وضع إجراءات مكتوبة تنظم حالات تعارض المصالح المحتملة لكل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا والمساهمين، والإجراءات المبتخّذة في حالات إساءة استخدام أصول الشركة ومرافقها، وإساءة التصرف الناتج عن التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- التأكد من سلامة الأنظمة الإدارية والمالية والمحاسبية، بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
- التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر، وذلك من خلال تحديد التصوّر العام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة، وطرحها بشفاافية.
- وضع سياسة تفويض واضحة في الشركة، يحدّد بموجبها الأشخاص المفوّضين، وحدود الصلاحيات المفوّضة لهم.
- وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح بما يضمن تنفيذ التزامات الشركة تجاههم، وحفظ حقوقهم، وتوفير المعلومات اللازمة لهم، وإقامة علاقات جيدة معهم.
- وضع قواعد السلوك المهني لأعضاء مجلس الإدارة والعاملين لدى الشركة، ومدقق حساباتها والأشخاص المُعهد إليهم ببعض مهام الشركة.
- وضع إجراءات لتطبيق قواعد الحوكمة في الشركة، ومراجعتها وتقييم مدى الالتزام بها بشكل سنوي.



## 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 البيانات المالية الموحدة

## التقرير السنوي لشركة الدار العقارية 2022

# تقرير الحوكمة (تتمة)

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 3. مجلس الإدارة تتمة

#### 3.2 اختصاصات مجلس الإدارة تتمة

- وضع برامج تطوير مناسبة لجميع أعضاء مجلس الإدارة، لتطوير وتحديث معرفتهم ومهاراتهم، ولضمان المشاركة الفاعلة في مجلس الإدارة، وضمان الالتزام بتنفيذ أي برامج تدريبية أو تأهيلية تقررها الهيئة أو السوق.
- تعريف عضو مجلس الإدارة المعيّن حديثًا بجميع إدارات وأقسام الشركة، وتزويده بكافة المعلومات اللازمة لضمان فهمه الصريح لاشتراطات الشركة وأعمالها، وإدراكه الكامل لمسؤولياته، وكل ما يمكنه من القيام بعمله على أكمل وجه، وفقاً لمتطلبات الشركة والأنظمة المقررة والمعمول بها لدى الجهات الرقابية.
- وضع إجراءات تهدف الى منع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.
- وضع آلية لاستقبال الشكاوى والاقتراحات المقدمة من قبل المساهمين، بما في ذلك اقتراحاتهم الخاصة بإدراج مواضيع معيّنة على جدول أعمال الجمعية العمومية بشكل يضمن دراستها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.
- اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا، بما يساعد على تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وغاياتها الاستراتيجية.
- وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة، ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية.
- وضع سياسة بشأن توزيع أرباح الشركة بما يحقق مصالح المساهمين والشركة، والحصول على الموافقات اللازمة بشأنها وفقاً لمتطلبات القانونية.
- ضمان توافر الموارد المطلوبة لتحقيق أغراض الشركة.
- ضمان حماية مصالح المساهمين وأصول الشركة.
- ضمان وضع وظيفة للامتثال لمتابعة الامتثال للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها، إلى جانب متطلبات الجهات الرقابية والسياسة الداخلية، واللوائح والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.
- تحديد مدى تحمّل الشركة للمخاطر، بما في ذلك الأهداف المُحددة أو الحدود القصوى، أو المؤشرات المتعلقة بمستوى تقبّل المخاطر.
- الإشراف على سياسات الموارد البشرية في الشركة.
- ضمان دقة وصحة البيانات والمعلومات التي يتم الإفصاح عنها وفق السياسات والأنظمة المعمول بها فيما يتعلق بالإفصاح والشفافية.
- تحديد أعضاء مجلس الإدارة الجدد المحتملين للانتخاب من قبل المساهمين وتزكيتهم.
- إصدار التوصيات الخاصة بسياسة مكافآت مجلس الإدارة لاعتمادها من جانب المساهمين.
- تقييم الأداء العام لمجلس الإدارة ولجانه وأعضائهم، وفعاليتهم واتخاذ الإجراءات التصحيحية حسب الاقتضاء.
- ضمان تواصل مجلس الإدارة مع أصحاب المصالح من خلال إدارة علاقات المستثمرين.
- تشكيل لجان متخصصة تابعة لمجلس الإدارة وفقاً للقرارات التي تضبط مدة هذه اللجان وصلاحياتها ومهامها ومسؤولياتها، وكذلك الأسلوب الذي يتبعه مجلس الإدارة في مراقبة هذه اللجان.
- تقييم أداء لجان المجلس وأعضائها وأعمالها.

### 3.3 تشكيل مجلس الإدارة

يضم مجلس إدارة شركة الدار العقارية حالياً سبعة أعضاء هم:

م	الأعضاء	المنصب
1	معالي/محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة
2	السيد/وليد أحمد سالم المقرب المهيري	نائب أول لرئيس مجلس الإدارة
3	السيد/محمد حسن السويدي	نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة
4	السيد/خليفة عبدالله خميس الرميثي	عضو
5	السيد/حمد سالم محمد العامري	عضو
6	السيد/علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضو
7	السيدة/صوفيه العسكري	عضو

ملاحظات:

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

تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن عضوية مجلس الإدارة تمثلت في غالبيتها منذ تأسيس الشركة من الأعضاء المستقلين، وذلك وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، وميثاق مجلس الإدارة الذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الإدارة.

جميع أعضاء مجلس الإدارة غير تنفيذيين، وغالبيتهم مستقلّون، وقد تبنى المجلس سياسة تختص باستقلالية الأعضاء، يتم بموجبها تقييم استقلالية كل عضو سنوياً، والتي تدخل ضمن مسؤوليات لجنة الترشيحات والمكافآت، وذلك وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة (رقم 03/ر.م) لسنة 2020م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، وبناءً على ذلك، يتم الإفصاح عن أي تعارض في المصالح أو نشوء علاقات قد تطرأ على الأعضاء المستقلين قد تؤدي بدورها إلى الإخلال بصفة الاستقلالية، ويتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بذلك وفقاً للوائح التنظيمية إذا وجد المجلس أي خلل أو انتقاص في صفة الاستقلالية.

## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 3. مجلس الإدارة تتمة

#### 3.3 تشكيل مجلس الإدارة تتمة

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

الأعضاء	المنصب	الصفة	
		مستقل	تنفيذي
معالي/محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة	نعم	لا
السيد/وليد أحمد سالم المقرب المهيري	نائب أول لرئيس مجلس الإدارة	نعم	لا
السيد/محمد حسن السويدي	نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة	نعم	لا
السيد/خليفة عبدالله خميس الرميثي	عضو	نعم	لا
السيد/محمد سالم محمد العامري	عضو	لا	لا
السيد/علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضو	لا	لا
السيدة/صوفيه العسكري	عضو	نعم	لا

ملاحظات:

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

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

يبين الجدول التالي عضوية أعضاء المجلس في الشركات والجهات العامة الأخرى ومناصبهم الحالية في الجهات الرقابية أو الحكومية أو الاقتصادية أو التجارية، كما هو في 31 ديسمبر 2022:

العضو	الجهة/الشركة	المنصب/الوظيفة
مجلس التنفيذ لإمارة أبوظبي	المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي	عضو في المجلس التنفيذي
دائرة الثقافة والسياحة - أبوظبي	رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس الإدارة
شركة ميرال لإدارة العقارات ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس الإدارة
شركة الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس الإدارة
شركة إيمج نيشن	رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس الإدارة
اللجنة العليا للأخوة الإنسانية	عضو	عضو
مؤسسة الإمارات للتعليم المدرسي	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
ألف - التحالف الدولي لحماية التراث في مناطق النزاع	نائب الرئيس	نائب الرئيس

العضو	الجهة/الشركة	المنصب/الوظيفة
شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	نائب الرئيس التنفيذي للمجموعة
شركة الواحة كابيتال ش.م.ع	شركة الواحة كابيتال ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
مستشفى كيليفلاند كلينك أبوظبي	مستشفى كيليفلاند كلينك - الولايات المتحدة	رئيس مجلس الإدارة
مستشفى كيليفلاند كلينك - الولايات المتحدة	عضو مجلس الأمناء	عضو مجلس الأمناء
المعهد العالمي للقضاء على الأمراض المعدية (غلايد)	رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس الإدارة
شركة مبادلة للرعاية الصحية	رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس الإدارة
منصة «هَب71»	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
بنك إنفستكورب (Investcorp)	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
شركة تمكين أبوظبي	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
شركة «إلبسيس فارما ليمتد»	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
شركة نون دوت كوم	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
مجلس أبوظبي للاستثمار	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
بنك أبو ظبي الأول ش.م.ع (FAB)	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
شركة أبوظبي الترموية القابضة	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
شركة أبوظبي الوطنية للطاقة ش.م.ع (طاقة)	رئيس مجلس الإدارة	رئيس مجلس الإدارة
شركة أبوظبي للمطارات ش.م.ع	نائب رئيس مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة
شركة بترول أبوظبي الوطنية للتوزيع ش.م.ع	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
مؤسسة الإمارات للطاقة النووية ش.م.ع	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
مجموعة الاتحاد للطيران ش.م.ع	نائب رئيس مجلس الإدارة	نائب رئيس مجلس الإدارة
شركة اي دي سي كوربوريشن للاستحواذ ش.م.ع	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
شركة اي دي سي كوربوريشن للاستحواذ ش.م.ع	عضو مجلس إدارة	عضو مجلس إدارة
السيد/محمد سالم محمد العامري (عضو)	السيد/حماد علي الفايضا ش.م.ع	شركة ألفا طبي القابضة ش.م.ع
	شركة موارد للاستثمار القابضة ذ.م.م	شركة أفا طبي القابضة ش.م.ع
	شركة الجرافات البحرية الوطنية ش.م.ع	شركة أفا طبي القابضة ش.م.ع
	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	شركة أفا طبي القابضة ش.م.ع
السيد/خليفة عبدالله خميس الرميثي (عضو)	ش.م.ع	شركة أفا طبي القابضة ش.م.ع
	شركة أبوظبي الوطنية للتكافل (تكافل) ش.م.ع	شركة أفا طبي القابضة ش.م.ع
	شركة الإمارات لتعليم قيادة السيارات ش.م.ع	شركة أفا طبي القابضة ش.م.ع
	شركة طاقة الخليج البحري	شركة أفا طبي القابضة ش.م.ع

## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 3. مجلس الإدارة تتمه

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

العضو	الجهة/الشركة	المنصب/الوظيفة
	شركة ريسكو ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
السيد/علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي (عضو)	شركة هيدرا العقارية ذ.م.م	الرئيس التنفيذي
	مجموعة ستاليونز الإمارات ابه اس جي	نائب رئيس مجلس الإدارة
	المجموعة الملكية (رويال جروب)	عضو لجنة التدقيق
	المجموعة الملكية (رويال جروب)	مدير مكتب رئيس المجموعة
السيدة صوفيه العسكري (عضو)	الشركة العالمية القابضة ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة ألفا طبي القابضة ش.م.ع	عضو مجلس إدارة

ملاحظة:

- تستند هذه المعلومات على الإفصاحات المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما هي في 31 ديسمبر 2022.

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

الأعضاء	المؤهلات العلمية	مدة الخبرة في مجال الأعمال والإدارة (بالسنوات)	العقارات والبنشاءات	البنط والطاقة والمرامق	المصارف والتمويل والتأمين	الاتصالات	الربحية والعامه وغيرها	الحكومة والمؤسسات غير الربحية والعامه وغيرها	الرعاية الصحية والصناعات الدوائية	الإعلام
معالي/محمد خليفة المبارك	تخصص مزدوج في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث إيسترن، الولايات المتحدة الأمريكية.	+16	✓		✓		✓			✓
السيد/وليد أحمد سالم المقرب المهيري	ماجستير في السياسات العامة مع تخصص في إدارة الأعمال والحكومة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية. بكالوريوس العلوم في الشؤون الدولية من جامعة جورج تاون الأمريكية.	+20	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
السيد/محمد حسن السويدي	بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.	+16	✓		✓		✓			✓
السيد/حمد سالم محمد العامري	ماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية. بكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في دبي.	+18	✓	✓	✓		✓			
السيد/خليفة عبدالله خميس الرميشي	بكالوريوس في إدارة الأعمال في تخصص العلوم المالية من جامعة بورتلاند - الولايات المتحدة الأمريكية.	+20	✓	✓	✓		✓			
السيد/علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الشارقة. بكالوريوس في العلوم - مجال الإنتاج وإدارة العمليات من جامعة ولاية كاليفورنيا. بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات.	+27	✓		✓		✓			
السيدة/صوفيه العسكري	بكالوريوس في تكنولوجيا معلومات الأعمال من المملكة المتحدة	+15	✓		✓		✓			

## مجالات الخبرة



## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 3. مجلس الإدارة تتمة

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

يضم مجلس الإدارة في تشكيلته الحالية عنصراً نسائياً واحداً (عضواً واحداً) - وهو ما يعادل نسبة 14.28% من تشكيل مجلس الإدارة ، يتمثل في انضمام السيدة «صوفيه المسكي» إلى عضوية مجلس إدارة الشركة، وذلك من خلال عملية وإجراءات إعادة انتخاب وتشكيل مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

#### 3.6 البرنامج التعريفي

يخضع أعضاء مجلس الإدارة الجدد عقب تعيينهم لبرنامج تعريفي، يتم خلاله بيان ما لهم من حقوق وما عليهم من واجبات ومسؤوليات كأعضاء في مجلس إدارة الشركة، ويتم إلحاق الأعضاء الجدد بهذا البرنامج التعريفي الذي يهدف إلى الحصول على معلومات شاملة من قبل الإدارة، والقيام بزيارات ميدانية لمواقع الشركة، إلى جانب ذلك فقد قامت الشركة بتوفير جميع الأدوات وسبل الاتصال التي من شأنها أن تزود أعضاء المجلس بمعلومات شاملة فيما يتعلق بالشركة ونشاطاتها، لكي يتمكن أعضاء مجلس الإدارة من تأدية مسؤولياتهم على أكمل وجه، بالإضافة إلى تزويدهم بأخر المستجدات التي تطلعون عليها الإدارة التنفيذية خلال اجتماعات المجلس، كما يحصل الأعضاء على معلومات دورية من مختصين داخل الشركة وخارجها فيما يتعلق بالأعمال الرئيسية وتطورات القطاع والمسائل الجوهرية المرتبطة بمهامهم كأعضاء في مجلس الإدارة.

#### 3.7 أحقية الحصول على استشارات مستقلة

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

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

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

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

تخضع الغرامات التي تكون قد وقعت على الشركة بسبب مخالفات مجلس الإدارة للقانون أو للنظام الأساسي للشركة خلال السنة المالية المنتهية من مكافآت مجلس الإدارة، ويجوز للجمعية العمومية عدم خصم تلك الغرامات إذا تبين لها أن تلك الغرامات ليست ناتجة عن تقصير أو خطأ من مجلس الإدارة.

وتحدد المادة (48) من النظام الأساسي كيفية توزيع صافي الأرباح، حيث توزع الأرباح السنوية الصافية للشركة بعد خصم جميع المصروفات العمومية والتكاليف الأخرى كما يلي:

- تفتطع عشرة بالمائة (10%) تخصص لحساب الاحتياطي القانوني، ويقف هذا الاقتطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرأ يوازي 50% من رأسمال الشركة المدفوع، وإذا نقص الاحتياطي تعين العودة إلى الاقتطاع. ولا يجوز توزيع الاحتياطي القانوني على المساهمين، وإنما يجوز استعمال ما زاد منه على نصف رأس المال المدفوع في توزيع أرباح على المساهمين، وذلك في السنوات التي لا تحقق فيها الشركة أرباحاً صافية كافية.

- تحدد الجمعية العمومية النسبة التي يجب توزيعها على المساهمين من الأرباح الصافية بعد خصم الاحتياطي القانوني، على أنه إذا لم تسمح الأرباح الصافية في سنة من السنين بتوزيع أرباح، فلا يجوز المطالبة بها من أرباح السنين اللاحقة.
- يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة مكافأة تحددتها الجمعية العمومية سنوياً على أن لا تزيد هذه المكافأة عن 10% من الربح الصافي للسنة المالية المنتهية بعد خصم كل من الاستهلاكات والاحتياطي القانوني.
- يوزع الباقي من صافي الأرباح أو جزء منه بعد ذلك على المساهمين، أو يرخل إلى السنة المقبلة، أو يخصص لإنشاء مال احتياطي اختياري، وفقاً لما يقرره مجلس الإدارة.
- يجوز للشركة توزيع أرباح سنوية أو نصف أو ربع سنوية على المساهمين وفقاً لسياسة و/أو قرارات توزيع أرباح يقترحها مجلس الإدارة، وتعتمدها الجمعية العمومية للشركة.

#### • مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن العام 2021

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

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

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

#### • بدلات حضور جلسات اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه خلال العام 2022

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



## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 3. مجلس الإدارة تتمة

## 3.9 اجتماعات مجلس الإدارة تتمة

ملاحظات:

- حضرت السيدة «مريم سعيد أحمد غياش» اجتماعي مجلس إدارة الشركة رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدا بتاريخ 09 فبراير 2022 وبتاريخ 08 مارس 2022 على التوالي، حيث كانت تشغل عضوية مجلس الإدارة في ذلك الوقت، ولم تنضم إلى عضوية مجلس الإدارة بموجب القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة رقم (2022/01) وبتاريخ 11 أبريل 2022.
- حضر السيد «مارتن لي ايدلمان» اجتماعي مجلس إدارة الشركة رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدا بتاريخ 09 فبراير 2022 وبتاريخ 08 مارس 2022 على التوالي، حيث كان يشغل عضوية مجلس الإدارة في ذلك الوقت، ولم ينضم إلى عضوية مجلس الإدارة بموجب القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- لم يحضر السيد «محمد حسن السويدي» اجتماعي مجلس إدارة الشركة رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدا بتاريخ 09 فبراير 2022 وبتاريخ 08 مارس 2022 على التوالي، حيث لم يكن عضواً في مجلس إدارة الشركة في ذلك الوقت.
- لم تحضر السيدة «صوفيه العسكري» اجتماعي مجلس إدارة الشركة رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدا بتاريخ 09 فبراير 2022 وبتاريخ 08 مارس 2022 على التوالي، حيث لم تكن عضواً في مجلس إدارة الشركة في ذلك الوقت.
- كافة الاعتذارات المقدمة من قبل أعضاء المجلس عن عدم تمكنهم من حضور بعض الاجتماعات يتم النظر فيها وأخذها بعين الاعتبار في بداية كل اجتماع وفقاً لعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، وتماشياً مع القوانين والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن.
- تمثل حضور أعضاء المجلس في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك إما بالحضور الشخصي في مقر الشركة أو من خلال استخدام التقنيات الحديثة للاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

## 3.10 القرارات التي تم إصدارها بالتمرير

- خلال العام 2022، قام مجلس إدارة الشركة بإصدار ثلاثة (3) قرارات بالتمرير بتاريخ 07 أبريل 2022 وبتاريخ 01 يونيو 2022 وبتاريخ 07 يونيو 2022. وقد تمت مراعاة الضوابط الخاصة بذلك والمنصوص عليها في المادة (24) من النظام الأساسي الخاص بالشركة، وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/رم) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، حيث:
- تمت الموافقة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بالأغلبية على أن الحالات التي تم إصدار القرار بشأنها بالتمرير تعتبر حالات طارئة.
  - تم تسليم أعضاء مجلس الإدارة القرار مكتوباً خطياً للموافقة عليه، ومصحوباً بكافة المستندات والوثائق اللازمة لمراجعته.
  - تمت الموافقة الخطية بالأغلبية على القرارات التي أصدرها مجلس الإدارة بالتمرير، كما تم عرضها في الاجتماع التالي لمجلس الإدارة لتضمينها في المحضر الخاص بذلك الاجتماع.
  - عدم اعتبار القرار بالتمرير اجتماعاً لمجلس إدارة الشركة، ومن ثم فقد تم الالتزام بالحد الأدنى لعدد اجتماعات مجلس الإدارة المحدد في النظام الأساسي (انظر: البند (3.9) الذي يوضح ذلك).

## 3.11 الصفقات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة

يبين الجدول التالي أهم التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام 2022:

الطرف ذو العلاقة	طبيعة (نوع) التعامل	قيمة التعامل (بالألف درهم)
حكومة أبوظبي	إيرادات	1,478,909
حكومة أبوظبي	إيرادات أخرى	11,337
حكومة أبوظبي	إيرادات تمويل	7,069
مساهم رئيسي* والشركات التابعة له	إيرادات	36,743
مساهم رئيسي* والشركات التابعة له	موجودات مشتراة	4,373,000
الشركة الأم** والشركات التابعة له	إيرادات	17,692
الشركة الأم** والشركات التابعة له	نفقات	2,422,397
إيرادات تمويل من مشاريع مشتركة	إيرادات تمويل	7,553
بنوك تحت سيطرة حكومة أبوظبي	تكاليف تمويل	105,432
بنوك تحت سيطرة حكومة أبوظبي	إيرادات تمويل	52,874

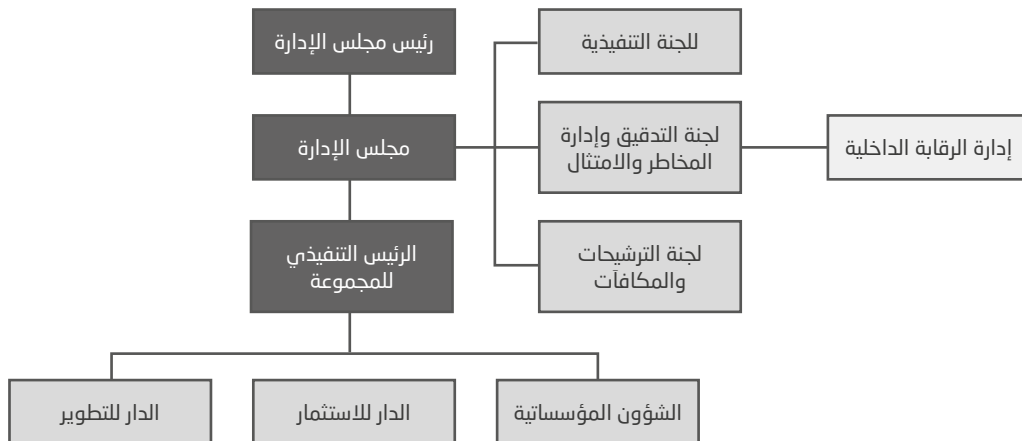
\* المساهم الرئيسي هو شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع

\*\* الشركة الأم هي الفاظبي القابضة ش.م.ع

## 4. الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية

## 4.1 الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:

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





## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 4. الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية تتمة

## 4.2 فريق الإدارة التنفيذية

يعمل فريق الإدارة التنفيذية (الذي يضم الرئيس التنفيذي للشركة والرؤساء التنفيذيين لإداراتها وأقسامها) وفقاً للصلاحيات المحددة لهم من قبل مجلس إدارة الشركة، وضمن الخطة الاستراتيجية المعتمدة. وهم يتولون مسؤولية إدارة العمليات اليومية للشركة والمسائل الأساسية المتعلقة بسير الأعمال، تماشياً مع إطار الخطة الاستراتيجية للشركة، ويلتقي الرئيس التنفيذي مع فريق الإدارة التنفيذية في الشركة بصورة دورية ومباشرة، وتجدر الإشارة هنا إلى أنه في حال غياب الرئيس التنفيذي لأي سبب من الأسباب، تتولى لجنة الإدارة التنفيذية متابعة كافة العمليات والأنشطة الخاصة بالشركة، حيث تعقد هذه اللجنة اجتماعاتها على أساس أسبوعي.

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

المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات خلال العام 2022 (بالدرهم)	مجموع المكافآت المدفوعة خلال العام 2022 (بالدرهم) (ب)
الرئيس التنفيذي للمجموعة	15 أبريل 2006	2,721,364	8,890,047
الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة (أ)	01 نوفمبر 2011	2,225,292	3,298,001
الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار	17 أبريل 2016	2,270,952	3,933,955
الرئيس التنفيذي - الدار للتطوير	01 نوفمبر 2020	2,490,600	2,037,169

ملاحظات:

(أ) آخر يوم عمل للرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة هو 24 فبراير 2023.

(ب) تم دفع مكافآت إضافية تتعلق بصناديق برنامج الحوافز طويلة الأجل التي مُنحت في السنوات السابقة (2018 - 2019 - 2020)، واستثمرت كوحدات مقيدة وأرباح مكتسبة، وتمثل المساهمة في 50٪ من قبل الموظف، و 50٪ من قبل الشركة. وإجمالي المبالغ المدفوعة خلال العام 2022 على النحو التالي:

- الرئيس التنفيذي للمجموعة: 8.6 مليون درهم إماراتي؛ الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة: 3.4 مليون درهم إماراتي؛ الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار: 2.8 مليون درهم إماراتي؛ والرئيس التنفيذي - الدار للتطوير: 0.5 مليون درهم إماراتي.

## 4.3 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية

يتمتع الرئيس التنفيذي بالصلاحيات للتحرف ضمن إطار الخطة التشغيلية وميزانية الإيرادات والمصروفات التشغيلية التي يتم مناقشتها وإقرارها من قبل مجلس الإدارة، وذلك وفقاً للصلاحيات الممنوحة له بموجب جدول التفويضات، كما يجوز للرئيس التنفيذي تفويض بعض المهام الموكلة إليه إلى فريق الإدارة التنفيذية، وذلك استناداً إلى سياسات المجلس القائمة، وجدول التفويضات والمتطلبات القانونية التي تحدد صلاحيات هذا التفويض، وتسري صلاحيات المسؤوليات والمهام الموكلة للرئيس التنفيذي لمدة ثلاث (3 سنوات قابلة للتجديد).

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

## أ. القيادة واستراتيجية الأعمال والإدارة

- تأمين إدارة متكاملة للشركة، بما في ذلك تقديم معلومات كافية وشاملة عن الشركة للعملاء والموردين والمساهمين والمؤسسات المالية والموظفين ووسائل الإعلام.
- تطوير المشاريع والعمليات التشغيلية للشركة، مع مراعاة مسؤوليات الشركة تجاه مساهميها وعملائها وموظفيها.
- رفع توصيات إلى مجلس الإدارة بشأن تطوير استراتيجيات الأداء، وإدارة العمليات والأعمال اليومية.
- إدارة الشركة على نحو يتماشى مع الاستراتيجيات وخطط الأعمال والسياسات التي اعتمدها مجلس الإدارة.
- إدارة العمليات والشؤون اليومية، مع مراعاة الأمور التي يحتفظ مجلس الإدارة لنفسه بحق اتخاذ القرار بشأنها.
- ضمان التنسيق والتكامل بين أقسام الشركة وإداراتها المختلفة، وترسيخ الثقافة المؤسسية وقواعد السلوك المهني، والنزاهة في الشركة، بما في ذلك ما يتعلق بعطاءاتها وعقودها وغيرها من الممارسات.
- المراجعة الدورية للهيكل التنظيمي للشركة، وإجراء التعديلات اللازمة بهذا الخصوص.
- توجيه أعضاء الإدارة التنفيذية في مهام إدارتهم اليومية للشركة، والإشراف على أداؤهم.
- التشاور مع مجلس الإدارة في المسائل التي تأخذ طابعاً استراتيجياً أو تنسم بالحساسية، أو تدرج ضمن المسائل الجوهرية، وذلك بما يضمن لفت انتباه المجلس إليها، واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها.

## ب. إدارة المخاطر والرقابة الداخلية

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

## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 4. الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية تتمة

### 4.3 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية تتمة

#### ج. الإشراف المالي وإدارة الأصول

- دراسة كفاءة وفعالية التكلفة الخاصة بجميع العمليات التشغيلية للشركة.
- ضمان سلامة البيانات والسجلات والنظام المالي.
- حماية الأموال والأصول التي تديرها الشركة، وضمان استغلالها بكفاءة عالية.
- مصداقية ودقة وموثوقية المعلومات المالية والإدارية ذات الصلة بنشاط الشركة.
- وضع ميزانية سنوية من أجل اعتمادها من قبل مجلس الإدارة.
- ضمان أن تعكس التقارير المالية للشركة صورة حقيقية وعادلة عن الوضع المالي للشركة ونتائج أعمالها وعملياتها التشغيلية.
- التحقق من جميع الاستثمارات وعمليات الإنفاق الرئيسية لرأسمال الشركة، ووضع المقترحات والتوصيات المناسبة بشأنها، ورفعها إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال و/أو اللجنة التنفيذية و/أو مجلس الإدارة لاعتمادها.

إلى جانب ذلك، فقد وجّه مجلس الإدارة إلى تشكيل عددٍ من اللجان الإدارية، والتي تضم في عضويتها عدداً من أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة. وقام المجلس بتفويضها مجموعة من الاختصاصات والصلاحيات التي من شأنها دعم وتعزيز مهام الإدارة التنفيذية، الأمر الذي يعكس إيجاباً على أنشطة الشركة وأعمالها اليومية. وتخضع كل لجنة من هذه اللجان لميثاق خاص يحدد أعضائها وكيفية تعيينهم، وصلاحياتها، ومسؤولياتها، ووظائفها، وآلية عملها، وإعداد التقارير الخاصة بها، وتقييم أدائها بشكل دوري. إلخ، وتتم مراجعة هذه الموثيق من قبل مجلس الإدارة بشكل دوري لضمان كفاءة عمل هذه اللجان وفعاليتها. حيث قام مجلس الإدارة بإجراء مراجعة شاملة لكافة الموثيق الخاصة بهذه اللجان في اجتماعه رقم (2018/07) الذي انعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2018. وتتمثل هذه اللجان في الآتي:

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

- **لجان المناقصات:** وتنقسم إلى لجتين على النحو الآتي:

- **لجنة المناقصات (أ):** يرأسها الرئيس التنفيذي، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية ورؤساء الإدارات والأقسام لدى الشركة، وتعقد اللجنة اجتماعاتها بشكل أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة.

- **لجنة المناقصات (ب):** يرأسها المدير التنفيذي لإدارة الموارد البشرية والثقافة والأداء، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية ورؤساء الإدارات والأقسام لدى الشركة، وتعقد اللجنة اجتماعاتها بشكل أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة.

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

- **لجنة الاستثمار:** يرأسها الرئيس التنفيذي، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وتعقد اللجنة اجتماعاتها بشكل شبه أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة. وتختص اللجنة في المراجعة و/أو الموافقة و/أو التوصية (وفقاً لجدول التفويضات المعمول به لدى الشركة) وذلك فيما يخص المسائل المتعلقة بعملية ضبط الاستثمار، والفرص والاستثمارات الاستراتيجية للشركة، والمسائل المتعلقة بالسيولة النقدية، إلى جانب أية اختصاصات أخرى يتم تفويضها للجنة من وقت لآخر وفقاً لمتطلبات سير الأعمال.

- **لجنة إدارة المخاطر:** يرأسها الرئيس التنفيذي، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة لدى الشركة، وتعقد اللجنة اجتماعاتها بشكل ربع سنوي وعند اقتضاء الضرورة (انظر: الفقرة رقم (9.0) من هذا التقرير لمزيد من المعلومات بشأن مهام واختصاصات هذه اللجنة).

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

## 5. مدقق الحسابات الخارجي

تم تعيين شركة «ديلويت أند توش» كمدقق خارجي لشركة الدار العقارية ش.م.ع. للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 من خلال القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد في 11 أبريل 2022، وتعتبر شركة «ديلويت أند توش» واحدة من مؤسسات التدقيق الخارجي ذات الخبرة الواسعة في مجال التدقيق والمعتمدة لدى وزارة الاقتصاد، وتعمل باستقلالية عن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الشركة، وتمتلك شركة «ديلويت أند توش» مكاتب في أبوظبي ودبي والشارقة ورأس الخيمة والفجيرة.

## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 5. مدقق الحسابات الخارجي تتمه

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

اسم مكتب التدقيق	ديلويت أند توش
اسم المدقق الشريك	علاء صالح (تم تعيين السيد «علاء صالح» كمدقق شريك خلفاً للسيد «جورج نجم» بموجب القرار الصادر عن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022)
اسم المدقق الشريك المخوّل بالتوقيع	محمد خميس التح
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	4 سنوات
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	سنة واحدة
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية الخاصة بالسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022	-/792,000.00 درهم إماراتي

الخدمات الأخرى التي قدمها المدقق الخارجي خلال العام 2022 والرسوم التي تقاضاها في مقابل هذه الخدمات

الخدمة	المبلغ (بالدرهم)
خدمات ذات صلة بالتدقيق	2,424,518
خدمات مهنية أخرى	-
<b>المجموع</b>	<b>2,424,518</b>

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

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

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

### 6. لجان مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل ثلاث (3) لجان للإسهام في تنفيذ مهامه، وقام بتحويلها صلاحيات ومسؤوليات تكفل تطبيق القرارات الصادرة عنه.

وتتمثل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة باللجان التالية:

- لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال.
- لجنة الترشيحات والمكافآت.
- اللجنة التنفيذية.

يوجد لكل لجنة ميثاق يحدد أهدافها ومسؤولياتها وهيكلها وإطار عملها وآلية رفع التقارير الصادرة عنها، ويتم مراجعة الميثاق الخاصة بهذه اللجان بشكل دوري لضمان تحديثها وتعديلها بما يضمن كفاءة عمل هذه اللجان وفعاليتها، وقام المجلس بإعادة هيكلة جميع اللجان لضمان توافق وانسجام المهام والمسؤوليات الموكلة لها مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، كما قام المجلس بإعادة تشكيل هذه اللجان بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، عقب إجراء انتخاب مجلس إدارة الشركة من قبل المساهمين بموجب القرار الصادر عن الجمعية العمومية في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

### 6.1 التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال

تقر السيدة «صوفية العسكري» رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعته لآلية عملها، والتأكد من فعاليتها.

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

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



## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 6. لجان مجلس الإدارة تتمه

#### 6.1 التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال تتمه

تضم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال الأعضاء التالية أسماؤهم:

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

ملاحظات:

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

يحدد ميثاق لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال المسؤوليات المناطة بلجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال على النحو التالي:

### أ) التقارير المالية

- النظر في أية بنود هامة وغير معتادة ترد أو يجب إبرادها في التقارير والبيانات المالية السنوية ونصف السنوية وربيع السنوية، وإيلاء الاهتمام اللازم بها، ومناقشتها مع الإدارة التنفيذية والمدقق الخارجي، وإصدار توصيات بشأنها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- ضمان وجود آلية للإفصاح المستمر لهيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
- ضمان سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية ونصف السنوية وربيع السنوية) ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة، والتركيز بشكل خاص على ما يلي:
  - أية تغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية.
  - إبراز النواحي الخاضعة لتقدير الإدارة.
  - التعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق.
  - افتراض استمرارية عمل الشركة.
  - التقيّد بالمعايير المحاسبية التي تقرّها هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
  - التقيّد بقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية.

### ب) حوكمة الشركة

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

### ج) نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

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

### د) المدقق الخارجي

- وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي، ورفع تقرير وتوصيات لمجلس الإدارة تحدد فيه المسائل التي ترمى أهمية اتخاذ إجراء بشأنها، مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم اتخاذها.
- التسيق مع مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية والرئيس التنفيذي للإدارة المالية في الشركة في سبيل أداء مهامها، وعلى اللجنة الاجتماع مع مدقق الحسابات الخارجي للشركة مرة على الأقل في كل فترة إعلان عن البيانات المالية.
- مناقشة طبيعة ونطاق وفاعلية عمليات التدقيق، مع الأخذ بعين الاعتبار توافقها مع معايير التدقيق المعتمدة.
- متابعة ومراقبة استقلالية مدقق الحسابات الخارجي، ومدى موضوعيته، ومناقشته حول طبيعة ونطاق عمليات التدقيق، ومدى فعاليتها وفقاً لمعايير التدقيق المعتمدة.
- مناقشة المدقق الخارجي بشأن مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المطبّقة في التقارير المالية.
- مراجعة أداء المدقق الخارجي، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة في هذا الشأن.
- مراجعة رسالة مدقق الحسابات الخارجي وخطة عمله، وأية استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بخصوص السجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة، والتأكد بأنه قد تمّ مراجعتها ومناقشتها واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها، وتقديم الردود بشأنها في الوقت المطلوب.
- مناقشة أية مشاكل قد يواجهها المدقق الخارجي أثناء أدائه للتدقيق والمراجعة المالية، بما في ذلك القيود التي قد تحد من نطاق العمل، أو الحصول على المعلومات اللازمة لإتمام العمل.
- ضمان التنسيق بين مدققي الحسابات الداخليين والخارجيين، وتوافر الموارد الضرورية لإدارة الرقابة الداخلية، ومراجعة ومراقبة كفاءة هذه الإدارة.

## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 6. لجان مجلس الإدارة تتمة

#### 6.1 التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال تتمة

##### ه إدارة الرقابة الداخلية

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

##### و الامتثال

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

### ز مسؤوليات واختصاصات أخرى

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

### ح بلاغات وإفصاحات الموظفين

- القيام بوضع السياسات والإجراءات والضوابط التي تمكّن موظفي الشركة من الإبلاغ عن أية مخالفات محتملة في التقارير المالية أو الرقابة الداخلية أو غيرها من المسائل بشكل سري، والخطوات الكفيلة بإجراء تحقيقات مستقلة وعادلة فيما يخص تلك المخالفات، وإجراء مراجعة دورية لهذه السياسات والإجراءات.
- متابعة إجراءات التحقيق في هذه المخالفات، للتأكد من استقلالية التحقيقات ونزاهتها.

- مراجعة إجراءات التحقيق التي تتخذها إدارة الشركة في التعامل مع المخالفات التي يتم الإبلاغ عنها، وتصحيح ما قد يشوبها من انحرافات. – قامت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في اجتماعها رقم (2013/04) بمراجعة سياسة الإبلاغ عن المخالفات لدى الشركة، ومتابعة تطوير وتنفيذ الأنظمة الخاصة بذلك، لضمان فعاليتها، وقامت برفع توصية لمجلس الإدارة بهذا الشأن، الذي قام بدوره بالمصادقة عليها في اجتماعه رقم (2013/06) الذي انعقد بتاريخ 06 نوفمبر 2013، ويجري العمل حالياً على مراجعة هذه السياسة لضمان تطبيق أفضل المعايير والممارسات في هذا الشأن.

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

رقم الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2022/01	08 فبراير 2022
2022/02	07 مارس 2022
2022/03	21 أبريل 2022
2022/04	26 أبريل 2022
2022/05	21 يوليو 2022
2022/06	27 يوليو 2022
2022/07	09 سبتمبر 200
2022/08	26 أكتوبر 2022

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

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

ملاحظات:

- حضر السيد «محمد سالم محمد العامري» اجتماعي لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدا بتاريخ 08 فبراير 2022 وتاريخ 07 مارس 2022 على التوالي، حيث كان يشغل عضوية اللجنة في ذلك الوقت.
- لم تحضر السيدة «صوفيه العسكري» اجتماعي لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال رقم (2022/01) ورقم (2022/02) اللذين انعقدا بتاريخ 08 فبراير 2022 وتاريخ 07 مارس 2022 على التوالي، حيث لم تكن عضواً في مجلس إدارة الشركة أو أي من اللجان المشيئة عنه في ذلك الوقت.
- كافة الاعتذارات المقدمة من قبل أعضاء اللجنة عن عدم تمكنهم من حضور بعض الاجتماعات يتم النظر فيها وأخذها بعين الاعتبار في بداية كل اجتماع وفقاً لعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، وتماشياً مع القوانين والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن.
- تمثل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الحدول من خلال حضورهم الشخصي بالأمانة، وذلك إما بالحضور الشخصي في مقر الشركة أو من خلال استخدام التقنيات الحديثة للاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

## 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 للقرارات 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 6. لجان مجلس الإدارة تتمة

#### 6.2 لجنة الترشيحات والمكافآت

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

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

تتألف لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة (3) أعضاء غير تنفيذيين، إثنان منهم مستقلون، ويعقد رئيس اللجنة اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية ومدير إدارة الموارد البشرية والثقافة والأداء، لضمان اطلاع أعضاء اللجنة على الأمور الجوهرية التي تدرج ضمن اختصاصات اللجنة.

تضم لجنة الترشيحات والمكافآت الأعضاء التالية أسماؤهم:

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

ملاحظات:

- تم إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- ضمت لجنة الترشيحات والمكافآت في عضويتها حتى تاريخ 11 أبريل 2022 كلاً من: السيد «مارتن لي ايدلمان» رئيساً للجنة، والسيدة «مريم سعيد غياش» عضواً، والسيد «علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي» عضواً.
- تم تعيين السيد «مارتن لي ايدلمان» لتولي منصب رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بناءً على القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

يحدد ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت مسؤوليات اللجنة كما يلي:

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

- وضع واعتماد سياسة وآلية الترشيح لعضوية مجلس إدارة الشركة، وتنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة، بما يتوافق مع القوانين والأنظمة المعمول بها.
- مراجعة الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس إدارة الشركة، وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية المجلس.
- مراجعة هيكل مجلس الإدارة، ورفع التوصيات الصادرة في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها عليه إلى مجلس الإدارة لاعتماد تطبيقها.
- أية اختصاصات ومهام أخرى يتم تحديدها من قبل مجلس الإدارة من وقت لآخر.

ووفقاً لميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت الذي تمّ اعتماده من قبل مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة افي اجتماعه رقم (2018/07) الذي انعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2018، فقد تفرّز أن تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بعقد اجتماع واحد على الأقل سنوياً للقيام بمسؤولياتها، والوفاء بمتطلباتها التشريعية وفقاً للوائح والأنظمة المقررة والمعمول بها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع، وعليه قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بعقد ثلاثة (3) اجتماعات خلال العام 2022، وذلك على النحو التالي:

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

حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

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

ملاحظات:

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



## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 6. لجان مجلس الإدارة تتمة 6.3 اللجنة التنفيذية

يقر معالي «محمد خليفة المبارك» رئيس اللجنة التنفيذية بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعته لآلية عملها، والتأكد من فعاليتها. تلعب اللجنة التنفيذية دوراً استشارياً لمجلس الإدارة، وتعمل على توفير الضمان والرقابة على استراتيجية الشركة وتحديد الأولويات المتعلقة بالمشاريع والأداء.

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

تضم اللجنة التنفيذية الأعضاء التالية أسماؤهم:

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

ملاحظات:

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

حدد ميثاق اللجنة التنفيذية المسؤوليات الموكلة لها كما يلي:

- في مجال استراتيجية الاستثمار واعتماد السياسات:**
  - الإشراف على استراتيجية الاستثمار والسياسات على مستوى الشركة ككل.
  - الموافقة على القرارات المتعلقة بالاستثمارات والمشاريع التطويرية الخاصة بالشركة وفقاً للحدود والقيود المقررة في جدول التفويضات.
  - مراجعة واعتماد السياسات والاستراتيجيات الخاصة بالمشاريع التطويرية وإدارة الأصول لدى الشركة.
  - اعتماد استراتيجية إدارة المناقصات والمشتريات، وإرساء العطاءات التي تتعلق بالمناقصات الجوهرية الخاصة بالشركة وفقاً للحدود والقيود المقررة في جدول التفويضات.
- في مجال الإشراف والمراجعة:**
  - مراجعة واعتماد مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بالمشاريع التطويرية، ومتابعة مستوى الأداء فيها.
  - متابعة الأداء الخاص بالاستثمارات والمناقصات.
  - مراجعة المتطلبات الخاصة بالحاجة إلى زيادة رأس المال، وإصدار التوصيات المناسبة في هذا الشأن.
  - مراجعة التأثيرات الخاصة بعمليات الاستثمار.
  - مراجعة الأهداف والنسب المالية الرئيسية التي تضعها اللجان الإدارية ذات الاختصاص.

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

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

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

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

ملاحظات:

- حضر السيد «حمد سالم محمد العامري» اجتماعات اللجنة التنفيذية رقم (2022/01) ورقم (2022/02) ورقم (2022/03) التي انعقدت بتاريخ 20 يناير 2022 وتاريخ 07 مارس 2022 وتاريخ 07 أبريل 2022 على التوالي، حيث كان يشغل عضوية اللجنة في ذلك الوقت.
- حضرت السيدة «مريم سعيد غياش» اجتماعات اللجنة التنفيذية رقم (2022/01) ورقم (2022/02) ورقم (2022/03) التي انعقدت بتاريخ 20 يناير 2022 وتاريخ 07 مارس 2022 وتاريخ 07 أبريل 2022 على التوالي ، حيث كانت تشغل عضوية اللجنة في ذلك الوقت.
- لم يحضر معالي «محمد خليفة المبارك» اجتماعات اللجنة التنفيذية رقم (2022/01) ورقم (2022/02) ورقم (2022/03) التي انعقدت بتاريخ 20 يناير 2022 وتاريخ 07 مارس 2022 وتاريخ 07 أبريل 2022 على التوالي، حيث لم يكن عضواً في اللجنة في ذلك الوقت.
- لم يحضر السيد « محمد حسن السويدي» اجتماعات اللجنة التنفيذية رقم (2022/01) ورقم (2022/02) ورقم (2022/03) التي انعقدت بتاريخ 20 يناير 2022 وتاريخ 07 مارس 2022 وتاريخ 07 أبريل 2022 على التوالي ، حيث لم يكن عضواً في مجلس إدارة الشركة أو أي من اللجان المنبثقة عنه في ذلك الوقت.
- كافة الاعتذارات المقدمة من قبل أعضاء اللجنة عن عدم تمكنهم من حضور بعض الاجتماعات يتم النظر فيها وأخذها بعين الاعتبار في بداية كل اجتماع وفقاً لعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، وتماشياً مع القوانين والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن.
- تمثل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأمانة، وذلك إما بالحضور الشخصي في مقر الشركة أو من خلال استخدام التقنيات الحديثة/الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

## 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

## التقرير السنوي لشركة الدار العقارية 2022

# تقرير الحوكمة (تتمة)

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 7. متابعة شؤون المطلعين، وسياسة تداولات المطلعين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة 7.1 سياسة تداولات المطلعين

قام مجلس الإدارة بوضع سياسة لتداول المطلعين في أسهم الشركة تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، حيث تتيح هذه السياسة لمجلس الإدارة والعاملين لدى الشركة الوفاء بالتزاماتهم القانونية عندما تكون لديهم معلومات جوهرية قد تؤثر على سعر سهم الشركة في السوق المالي، وتتضمن هذه السياسة شرحاً مفصلاً للضوابط التي تحكم تداولات المطلعين، وتضع قيوداً على التداول في الأوراق المالية الصادرة عن شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تحظر هذه السياسة التداول إن كان هناك احتمال معقول في استغلال معلومات غير منشورة أو غير مفصح عنها ذات علاقة بأعمال الشركة، ولها تأثير على أسعار التداول، وتطبق سياسة تداول المطلعين في الأسهم على مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، وجميع الموظفين العاملين لدى الشركة الذين لديهم اطلاع على معلومات وبيانات جوهرية. وتجدر الإشارة هنا إلى التزام الشركة التام بإجراء مراجعة دورية لقائمة مطلعيها وتحديثها عبر الموقع الإلكتروني لسوق أبوظبي للأوراق المالية، كان آخرها في شهر ديسمبر من العام 2022 بما يتناسب مع المشاريع والخطط الاستراتيجية والتشغيلية التي تتبناها الشركة.

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

تحتفظ شركة الدار العقارية بش.م.ع حقها في منع أو تقييد أي تداول عندما ترى احتمالاً معقولاً لاستغلال معلومات غير منشورة (غير مفصح عنها) فيما يتعلق بأعمال الشركة بشكل قد يؤثر على سعر تداول الأسهم في السوق. علاوةً على ذلك، يمكن فرض فترة حظر إضافية يحظر خلالها إجراء أي تداولات من قبل المطلعين سواء كانوا من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو العاملين لدى الشركة أو الشركات التابعة، كفترة حظر التداولات التي تمّ فرضها تزامناً مع الفترة الزمنية التي استغرقتها مباحثات ومفاوضات الاستحواذ من قبل شركة الدار العقارية على حصة أغلبية في شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، وفترة الحظر التي تمّ فرضها تزامناً مع مفاوضات ومناقشات الاستحواذ على عدد من أصول شركة التطوير والاستثمار السياحي، وغيرها من فترات الحظر التي تزامنت مع الصفقات والمعاملات الجوهرية الأخرى التي مرت بها الشركة.

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

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

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

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

وخلال العام 2022، قامت الإدارة المعنية بمراجعة الميثاق الذي يحكم عملها، وينظم اختصاصاتها ومسؤولياتها، كما قامت بمراجعة سياسة تداول المطلعين لضمان توافقها وانسجامها مع القوانين والأنظمة المعمول بها، إلى جانب الدور المحوري والمهم والفعال الذي تقوم به الإدارة في إدارة شؤون المطلعين ونشر الوعي بينهم، من خلال تثقيفهم بالضوابط والإجراءات التي تحكمهم، والسياسات والمواثيق الداخلية والتنظيمية التي يخضعون لها، إلى جانب إخطارهم المسبق بفترات حظر التداول المفروضة من قبل الجهات المختصة، وضرورة عدم الاستقلال المباشر أو الغير مباشر لأيّة معلومات داخلية أو جوهرية في سبيل تحقيق نفع أو ربح من خلال التداول في الأوراق المالية التي تصدرها الشركة. وكذلك العمل والتنسيق المستمر مع إدارة سوق أبوظبي للأوراق المالية لضمان التحديث المستمر لقائمة مطلعي الشركة من خلال الخدمات الإلكترونية الخاصة بالسوق، لضمان الالتزام المستمر بالأنظمة والقوانين المعمول بها.

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



### التقرير الاستراتيجي

نطرة عامة

إنجازاتنا لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نطرة 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 محققي 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

### التقرير السنوي لشركة الدار العقارية 2022

## تقرير الحوكمة (تتمة)

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 8. نظام الرقابة الداخلية

#### 8.1 مسؤولية مجلس الإدارة عن نظام الرقابة الداخلية

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

### 8.2 مدير إدارة الرقابة الداخلية

يترأس إدارة الرقابة الداخلية في الشركة السيد «حيدر نجم»، وذلك بموجب قرار صادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2013/05) الذي انعقد بتاريخ 06 أغسطس 2013، حيث يقوم السيد «حيدر نجم» بممارسة عمليات التدقيق والمراجعة الداخلية بشكلي مستقل ومنظم، كما يقوم بتقديم المشورة للإدارة التنفيذية على وجه يضمن فعالية وتحسين وتطوير عمليات الرقابة الداخلية والحوكمة الخاصة بالشركة. يتمتع السيد «حيدر نجم» بخبرة عملية تتجاوز الـ 25 عاماً في مجال التدقيق المحاسبي والعمليات والامتثال والتدقيق على المخالفات. وتجدر الإشارة أيضاً إلى أن السيد «حيدر نجم» حاصل على شهادة البكالوريوس في التجارة من جامعة ماكجيل في مونتريال/كندا، إلى جانب كونه محاسب قانوني معتمد مرخص (CPA) من قبل ولاية ديلاوير في الولايات المتحدة الأمريكية، فضلاً عن حصوله على شهادة «المدقق الداخلي المعتمد (CIA)».

### 8.3 ضابط الامتثال

تم تعيين ضابط الامتثال بموجب قرار صادر عن مجلس إدارة الشركة، وأوكلت إليه مسؤولية ضمان امتثال الشركة وموظفيها بالقوانين واللوائح والقرارات الصادرة، إلى جانب السياسات والتدابير الداخلية الأخرى. وتأتي هذه الخطوة تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/م) لسنة 2020م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة.

يتولى مدير إدارة الرقابة الداخلية السيد «حيدر نجم» مهام ضابط الامتثال لدى الشركة، وذلك بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم 2020/04 الذي انعقد بتاريخ 12 أغسطس 2020 (يرجى الإحالة إلى الفقرة رقم 8.2 من هذا التقرير للاطلاع على النبذة التعريفية الخاصة بالسيد «حيدر نجم»).

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

لقد قام مجلس الإدارة بوضع معايير وأسس للرقابة الداخلية في الشركة، بهدف تقديم المشورة على وجه يتسم بالموضوعية والاستقلالية والموثوقية، إلى جانب تأمين بيئة مثالية للرقابة الداخلية تلبّي متطلبات مجلس الإدارة، وتسهم في تعزيز الدور الذي يقوم به كل من مجلس الإدارة ولجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال واللجنة التنفيذية، وذلك بغية الإسهام في أداء واجباتهم ومهامهم ومسؤولياتهم على أكمل وجه، كما تجدر الإشارة هنا إلى أن مسؤوليات إدارة الرقابة الداخلية تخضع للميثاق المصادق عليه من قبل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال ومجلس الإدارة، وذلك بما يتماشى مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/م) لسنة 2020م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، ويمثّل هذا الميثاق السياسة المحكمة التي تعمل من خلالها إدارة الرقابة الداخلية، وتسهم في تحقيق أهداف الشركة ومواكبة تطوراتها.

تقدّم إدارة الرقابة الداخلية تقاريرها إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال، وتمارس عملها تحت إشرافها - كما أسلفنا، الأمر الذي يتيح لها العمل بطريقة مستقلة وموضوعية، كما يتيح لها التفاعل مع الرئيس التنفيذي وفريق الإدارة التنفيذية بأسلوب متميز، يكفل تسهيل التعرّف على مبادرات تحسين الأداء وتطوير الأعمال، فضلاً عن توفير الضمانات الكفيلة بتحقيق أهداف الشركة على نحو فعّال. ولضمان درجة عالية من الاستقلالية في تنفيذ إدارة الرقابة الداخلية لأنشطتها، والقيام بمهامها، فإن مدير إدارة الرقابة الداخلية يتمتع باتصال مباشر مع أعضاء مجلس الإدارة، ويعتبر من الناحية الوظيفية مسؤولاً أمام لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال. ومن الناحية الإدارية مسؤولاً أمام الرئيس التنفيذي.

وعندما تواجه الشركة بعض المسائل الجوهرية أو الأمور الملحّة أو المسائل التي يتم الكشف عنها في البيانات المالية السنوية، أو أي وسائل أخرى للإفصاح، فيتمثّل دور إدارة الرقابة الداخلية في هذا الشأن في الآتي:

- إدراج هذه المسائل والقضايا ضمن مراحل التخطيط لعمليات التدقيق.
- تقديم المشورة والخدمات الاستشارية (حسبما تقتضي الضرورة) للإسهام في بيان هذه المسائل والمستجدات وإيجاد حلول لها.
- تأمين المتابعة المنتظمة للحطوات والإجراءات المتخذة من أجل معالجة هذه المسائل والقضايا.
- رفع تقارير دورية إلى مجلس الإدارة ولجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بما يخص وضع هذه المسائل والقضايا.

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

تقوم إدارة الرقابة الداخلية بممارسة أعمالها ومهامها الموكلة إليها - تحت الإشراف المباشر من قبل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال - بشكل فاعل وبنّاء، يسهم في خلق بيئة عمل مثالية تتسم بالشفافية والفعالية والامتثال والانضباط والكفاءة في الأداء والانتاجية، وتشجع على جذب الكوادر المهنية المؤهلة ذات الخبرة والكفاءة. وتقوم إدارة الرقابة الداخلية بإعداد تقاريرها وفقاً لأرقى الممارسات المتّبعة في هذا الشأن، وبما يتوافق مع الأنظمة والقوانين المعمول بها، حيث تمارس هذه الإدارة مهامها بنزاهة وحيادية دون أية تدخلات أو مؤثرات قد تؤثر على جودة وكفاءة تقاريرها، وتقوم إدارة الرقابة الداخلية برفع تقاريرها إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بشكل منتظم (وعند اقتضاء الحاجة) لعرضها ومناقشتها ورفع توصية بشأنها إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة بشأنها. وتجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أن إدارة الرقابة الداخلية قامت بإعداد وعرض 17 تقريراً على لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال ومجلس الإدارة خلال العام 2022، والتي تشمل وحدات الأعمال المختلفة القابلة للتدقيق لدى الشركة، وتمّ إصدار القرارات اللازمة بشأنها.

### 9. إدارة المخاطر

تعتبر شركة الدار العقارية ش.م.ع أن الإدارة الفعّالة للمخاطر هي من أسس ممارسات الإدارة الجيّدة، وتلتزم بتوفير نظام لإدارة المخاطر لحماية استثمارات المساهمين، وحقوق الأطراف المعنّية، وأصول الشركة، ومنع ارتكاب مخالفات للقوانين واللوائح المقرّرة، ويعتبر مجلس الإدارة مسؤولاً عن اعتماد سياسة إدارة المخاطر، ومراجعة فاعلية عملية هذه الإدارة، والتأكد من احتمالية مواجهة الشركة للمخاطر. وتتولى لجنة إدارة المخاطر بالتنسيق المباشر مع الإدارة التنفيذية للشركة من جهة ومع لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال من جهة أخرى مهمة تطبيق إطار العمل الخاص بإدارة المخاطر في الشركة، وضمان استمرارية أدائه بفعاليّة تامة. كما تقوم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بتعزيز دور مجلس الإدارة في الوفاء بالتزاماته وواجباته المرتبطة بإدارة المخاطر، وذلك بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2013/04) الذي انعقد بتاريخ 01 يوليو 2013، والذي بموجبه تكون التبعية الوظيفية للجنة إدارة المخاطر إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال، كما نعى على ذلك صراحة في الميثاق الخاص بلجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال والميثاق الخاص بلجنة إدارة المخاطر، اللذين تمّ اعتمادهما والمصادقة عليهما في اجتماع مجلس الإدارة المشار إليه أعلاه.



### التقرير الاستراتيجي

نطرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نطرة 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 لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة

### التقرير السنوي لشركة الدار العقارية 2022

## تقرير الحوكمة (تتمة)

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 9. إدارة المخاطر تتمة

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

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

- تحديد المخاطر التي قد تواجه عمل الشركة و تقييمها.
- النظر في الممارسات الكفيلة بتخفيف أثر المخاطر الحالية.
- وضع وتطوير إطار عمل إدارة المخاطر الخاص بالشركة، والذي يشتمل على ما يلي:

- تقييم المخاطر.
- سجل المخاطر.
- مدى إمكانية تحمّل المخاطر.
- تحديد الأولويات الخاصة بالمخاطر.
- التخفيف من المخاطر وإدارتها.
- الإشراف والمتابعة ورفع التقارير.

يرأس هذه اللجنة الرئيس التنفيذي للشركة، وتضم في عضويتها أعضاء من الإدارة التنفيذية، وقد قامت هذه اللجنة بعقد ثلاثة (3) اجتماعات خلال العام 2022، كما قامت لجنة إدارة المخاطر بما يلي:

- مراجعة ومناقشة ميثاق لجنة المخاطر.
- تعزيز إطار العمل الخاص بإدارة المخاطر.
- وضع وتحديث سجل المخاطر الخاص بالشركة، وتحديد التوجّهات الاستراتيجية للشركة في هذا الشأن.

إلى جانب ذلك، فقد قامت الشركة بتعيين السيد «عبدالرحمن البشري» لتولي مهام ضابط إدارة المخاطر، وهو خريج برنامج قيادات حكومة الإمارات (فئة برنامج قيادات شباب الإمارات) في العام 2019، وهو حاصل على درجة الماجستير مع مرتبة الشرف والتميز في العلوم المالية والمحاسبة في العام 2016، ودرجة البكالوريوس مع مرتبة الشرف والتميز في مجال العلوم المحاسبية في العام 2011. السيد «عبدالرحمن البشري» راند في مجال القيادة والتدقيق الداخلي وإدارة المخاطر واستمرارية الأعمال، وموجه لمخرجات ومعمزات الأعمال، ويتمتع بخبرة تناهز الـ 11 عاماً في كل من القطاعين الشبه حكومي والخاص في مجالات التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر واستمرارية الأعمال، وخدمة العملاء في مجال العقارات وإدارة الأصول والمرافق. بالإضافة إلى ذلك، «البشري» هو مقيم التميز EFQM من المؤسسة الأوروبية لإدارة الجودة، بروكسل ، بلجيكا ومدقق معتم رئيسي لمعايير BCMS 2012: ISO 22301.

### 10. التواصل مع المساهمين

تطبق الشركة سياسة إفصاح خاصة بالسوق، تقوم على أساس معايير حوكمة الشركات وما يتعلق بها من متطلبات وإجراءات تهدف إلى ترويض كافة المساهمين والمستثمرين في السوق بالمعلومات الدقيقة في الوقت المناسب، كما تبين السياسة التي تتبناها إدارة الشركة الإجراءات التي يوجه مجلس الإدارة بتنفيذها، ويحرص على الالتزام بها، لضمان مراعاة الالتزام والإفصاح المستمر وفقاً لمتطلبات هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.

إلى جانب ذلك، ومن منطلق حرص الشركة على تطبيق أعلى درجات الإفصاح والشفافية والمصداقية في المعلومات المصحح عنها، يعتبر أصحاب المناصب التالية وحدهم الأشخاص المصرّح لهم بالإفصاح عن أية تصريحات عامة نيابةً عن الشركة، أو أية تصريحات أخرى تنسب إليها:

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

تعقد الشركة من وقت لآخر اجتماعات مع المحلّين والمستثمرين لتوفير المعلومات اللازمة لهم، ولا يتم الإفصاح في هذه الحالات عن أية معلومات إلا إذا تمّ الإفصاح عنها لدى السوق مسبقاً، أو في الوقت ذاته، كما تحجم شركة الدار العقارية عن إبداء أية تعليقات بشأن توقعات السوق أو ما يشاع فيه، ما لم تتعلق باستفسارٍ رسميٍّ صادرٍ من جهات رقابيةٍ مثل هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبو ظبي للأوراق المالية.

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

يتم خلال الاجتماع إتاحة الفرصة أمام المساهمين الحاضرين لطرح استفساراتهم، ويلتزم رئيس الاجتماع بمناقشة أكبر عدد من الموضوعات والمسائل التي يتم طرحها خلال الوقت المتاح، كما يحرص الأعضاء على التواجد بعد الاجتماع للتحدّث مع المساهمين. إلى جانب ذلك، يقوم مدقق الحسابات الخارجي بحضور اجتماع الجمعية العمومية، ويكون متواجداً للإجابة عن أية استفسارات يتم طرحها.

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

### 11.0 قواعد السلوك المهني

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

تشكّل قواعد السلوك المهني بالنسبة لمجلس إدارة شركة الدار العقارية وموظفيها واجباً والتزاماً، ويعتبر جزءاً لا يتجزأ من أسلوب عملهم، وتتخص المبادئ وقواعد السلوك المهني التي تلتزم بها شركة الدار العقارية بميثاق قواعد السلوك المهني المطبق لدى الشركة، والمصادق عليه من قبل مجلس الإدارة. وتجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن مجلس الإدارة قام في اجتماعه رقم (2013/06) الذي انعقد بتاريخ 06 نوفمبر 2013 بمراجعة هذا الميثاق والمصادقة عليه، ويجري العمل حالياً على مراجعة هذه السياسة لضمان تطبيق أفضل المعايير والممارسات في هذا الشأن.

## 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

## التقرير السنوي لشركة الدار العقارية 2022

# تقرير الحوكمة (تتمة)

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 12. آية إفصاح الموظفين

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

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

### 13. تضارب المصالح

تطالب الشركة أعضاء مجلس الإدارة وكبار الموظفين التنفيذيين بالإبلاغ عن أيّ تعارض في المصالح قد ينطوي عليه تعاملهم مع شؤون الشركة، والإحجام عن المشاركة في مناقشة هذه الأمور أو التصويت عليها كلما اقتضى الأمر ذلك، إضافة إلى الإرشادات العاقة التي يتضمنها النظام الأساسي للشركة وميثاق قواعد السلوك المهني وميثاق مجلس الإدارة، وبما يتوافق مع القرارات والقوانين والأنظمة المقررة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع والجهات الرقابية والتشريعية الأخرى. وقد تمّ وضع سلسلة من الإجراءات الكفيلة بالالتزام بالقوانين على أعلى المستويات فيما يتعلق بإدارة تعارض المصالح المطبقة، كما تحت الشركة أعضاء مجلس الإدارة على إثارة أيّ مسألة قد تؤدي إلى تعارض في المصالح لدى رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.

### 14. المخالفات المرتكبة من قبل الشركة خلال العام 2022

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

### 15. الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة

#### رحلة الاستدامة لشركة الدار

إننا عبر المجموعة نشارك في كل مرحلة من مراحل سلسلة القيمة العقارية، ونهدف إلى تضمين الاستدامة على طول الطريق، بدءاً من جعلها جزءاً أساسياً من تخطيطنا الرئيسي، وصولاً إلى التصميم الرائد للمباني الخضراء، ودعم سلسلة التوريد لدينا من خلال استخدام مواد أكثر ملاءمة للبيئة، وإجراء تقييمات الاستدامة لعمليات الاستحواذ الجديدة، وتحسين أصولنا، على سبيل المثال من خلال مشروعنا في إعادة التأهيل التحديثي.

يُشرف خبراء الاستدامة عبر المجموعة على إطار عمل الاستدامة لدينا، ويقدّون استراتيجيتنا التي تعطي الأولوية للمبادرات الاستراتيجية العالية المستوى، مثل خطتنا في خفض الانبعاثات الحرارية «Net Zero». إن التزامنا، والأساس الذي أنشأناه للوفاء به، والأدوات التي طورها لمساعدتنا على النجاح، جميعها تتماشى بشكل وثيق مع الأولويات الوطنية والدولية.

ينصبّ تركيزنا في هذا الصدد على توليد قيمة طويلة الأجل لأصحاب المصلحة والمساهمين. وسنواصل تعزيز أدائنا في المجالات البيئية والاجتماعية والحوكمة، وإظهار القيادة وتنفيذ أفضل الممارسات في جميع القطاعات ووحدات الأعمال على مستوى المجموعة.

### النقاط البارزة الرئيسية لعام 2022 تشمل الآتي:

البيئة

- استكملنا في العام 2022 معايير خطة «Net Zero» للمجموعة، ومساهمتنا في إزالة الكربون من قطاع العقارات في الشرق الأوسط. تحدد الخطة مساراً واضحاً للمجموعة وشركائنا في كلّ من القطاعين العام والخاص. هدفنا هو جعل «Net Zero» حقيقةً واقعاً ملموساً في منطقتنا.
  - نطاق «Net Zero» 1 و2 للانبعاثات بحلول العام 2030:
  - خفض نسبة 90% في النطاق 1 و2 للانبعاثات.
  - خفض نسبة 45% في النطاق 3 للانبعاثات.
  - نطاق «Net Zero» 1, 2 و 3 للانبعاثات بحلول العام 2050:
  - خفض نسبة 97% في انبعاثات الغازات الدفيئة.
- أطلقنا في العام 2021 مشروعاً لإدارة الطاقة على مستوى المحفظة الاستثمارية، يشمل قطاعات الفنادق والتعليم والمباني التجارية والتجزئة والسكنية، ونتوقع خفض انبعاثات الطاقة لدينا بنسبة 20% باستثمار إجمالي قدره 64 مليون درهم. تم الانتهاء من أعمال إعادة التأهيل التحديثي في شهر ديسمبر 2022، ونتطلع إلى الإبلاغ في العام 2023 عن توفيرات في الطاقة وما يرتبط بها من تخفيضات في انبعاثات الكربون التي يتم تحقيقها لهذه الأصول.
- في منتصف العام 2022، بنينا على النطاق الأولي لمشروع إعادة التأهيل التحديثي للطاقة، وأعلننا عن استثمار إضافي قدره 25 مليون درهم في مشاريع إعادة التأهيل التحديثي للطاقة، وذلك عبر 13 من مجتمعاتنا السكنية. وسيؤدي ذلك إلى تقليل استهلاك المرافق للمالكين والمستأجرين كجزء من جهودنا المستمرة لجعل مجتمعاتنا صديقة للبيئة وأكثر كفاءة في استخدام الطاقة.
- في العام 2022، تم شراء 95% من الكهرباء والمياه المبردة في المناطق الخاضعة لسيطرة الدار من مصادر الطاقة النظيفة، من خلال شهادات الطاقة النظيفة (CECs) التي يبيعها شركة الإمارات للمياه والكهرباء.
- كجزء رئيسي من تحقيق أهدافنا في «Net Zero»، قمنا بتحديث المبادئ التوجيهية للتصميم الخاصة بنا. ومنذ شهر سبتمبر 2022، يجري تصميم جميع مشاريع التطوير الخاصة بنا بناءً على أسس «Net Zero»، لضمان خفض انبعاثات الكربون المُتضمنة والتشغيلية على حد سواء، بالإضافة إلى ذلك، تنفذ جميع مشاريع التطوير الجديدة عملية تسعير الكربون.

الجانِب الاجتماعي

- تمثل النساء 39% من موظفينا المباشرين (زيادة نسبتها 5% مقارنة بالعام 2021)، ويشغلن 26% من مناصب الإدارة العليا والمتوسطة (زيادة نسبتها 4% مقارنة بالعام 2021).
- تبلغ نسبة المواطنين الإماراتيين 41% من موظفينا المباشرين، وتعدّونا في العام 2021 باستحداث قُرص عمل وتدريب وتأهيل لـ 1000 مواطن إماراتي على مدى السنوات الخمس التالية. تماشياً مع أهداف سياسات التوطين الطموحة المحددة بمبادرة «مشاريع الـ50» للإمارات العربية المتحدة. وفي العام 2022 حققنا الهدف السنوي المتمثل في إضافة عدد 200 مواطن إماراتي من المدربين وذوي المهارات العالية ضمن كادرنا الوظيفي.
- لقد أظهر 100% من المقاولين العاملين لدينا تحسناً في ممارسات التوظيف المتعلقة بالامتثال منذ اليوم الأول من التعاقد معنا، بفضل برنامج رعاية العمال لدينا. والتي أظهرت 84% من مرافق الإسكان تحسناً في الامتثال لقائمتنا المرجعية منذ عملية التقييم الأولي.
- عقب القرض المرتبط بالاستدامة الموقع مع بنك أتش اس بي سي (HSBC) في العام 2021 بقيمة 300 مليون درهم، أبرمنا في العام 2022 اتفاقية أخرى مع بنك ستاندرد تشارترد (Standard Chartered Bank) للحصول على قرض مرتبط بالاستدامة بقيمة 500 مليون درهم، يتضمن القرض المرتبط بالاستدامة لمدة خمس سنوات آلية لتعديل هامش الفائدة السنوي للدار بما يتماشى مع تحقيق الأهداف المتعلقة بكثافة الطاقة والمياه، وإعادة تدوير النفايات ورفعاهية العمال.

## 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 محققي 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 15. الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة تتمة

#### رحلة الاستدامة لشركة الدار تتمة

الحوكمة

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

### مسؤوليتنا الاجتماعية في الشركة

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

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

- الحوكمة - من خلال ميثاق قواعد السلوك المهني والمسؤولية.
- الموظفين - من خلال تطوير موظفيها، والتركيز على مصالحهم، وإنشاء بيئة عمل مثالية.
- البيئة - من خلال إدارة تأثير عمليات الشركة على البيئة.
- الموردين - من خلال العمل مع مجموعة موردين ومزودين خدمات ذوي خبرة من أجل تعزيز المسؤولية الاجتماعية للشركة.
- العملاء - من خلال تزويدهم بالخبرة والقيمة المضافة.
- المجتمع - من خلال الدعم والاستثمار في برامج مؤثرة عبر شركات استراتيجية تترك أثرها على مجتمعاتنا في الإمارات العربية المتحدة وخارجها.

تهدف الشركة من خلال مسؤوليتها الاجتماعية إلى إنشاء قيمة مستدامة للمساهمين والموظفين والموردين والعملاء والشركاء التجاريين والمجتمعات التي تعمل فيها. لقد استمرت المجموعة خلال العام 2022 بمبلغ يبلغ في المتوسط 42 مليون درهم في برامجنا الخاصة بالمسؤولية الاجتماعية للشركة.

### فيما يلي موجز عن أنشطة المجموعة المتعلقة بالمسؤولية الاجتماعية للشركة للعام 2022:

نحن في شركة الدار نحرّكنا التحديات والشغف بالتأثير الإيجابي، لكوننا جزءاً من مجموعة مطوّر مجتمعي ومصمم أعمال تجزئة ونمط حياة ومعلم ومستثمر في نفس الوقت، وتتمتع هذه القطاعات مجتمعةً بإمكانات هائلة لإحداث تأثير في التحديات الاجتماعية، ووضع المعايير للقطاع الخاص على الصعيد الوطني.

في العام 2022، أعدنا تعريف الطريقة التي نمارس بها المسؤولية الاجتماعية للشركة، حيث قمنا بتقديم استراتيجية جديدة لهذه المسؤولية، ونموذج استثماري قائم على إطار مُحدّد.

إننا نضع التعاون الاستراتيجي في صميم نهجنا لخلق تأثير اجتماعي وبيئي إيجابي، من أجل مجتمعات سعيدة وصحية وشاملة ومتاحة ومرنة، مبتكرة في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة وخارجها.

تنبئُ مجالات تركيزنا الثلاثة (العيش والاندماء والاستدامة)، وتحدّل على صُنع قراراتنا واستثماراتنا وأهدافنا. ونحن نقوم بذلك من خلال تقييم أثرنا مع شركائنا، فضلاً عن إجراء مسح لعملائنا ومجتمعاتنا وشعبنا والمقيمين لدينا.

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

### العيش: تعزيز العيش الصحيّ والسعيد

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

تقوم شركة الدار اليوم ب- شكل متواصل - بدعم ورعاية المبادرات العالية الفعالية التي توفر إمكانية الوصول إلى السكن والسلامة والرعاية الصحية والتعليم، فضلاً عن البرامج التي تعمل على تحسين رفاهية العمال وبناء العلاقات بين الأفراد داخل المجتمعات.

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

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

- إننا نهدف إلى غرس ثقافة تشجع الارتباط، وبناء العلاقات والترابط الأسريّ، لدعم العائلات السعيدة ضمن مجتمعات صحيّة.
- كجزء من مذكرة تفاهم مع هيئة الرعاية الأسرية - أبوظبي، تعمل الدار مع الوكالات الحكومية لمواصلة تحسين وتعزيز نمط الحياة المجتمعية في تقديم المرافق، ووسائل الراحة والمبادرات في مشاريع تطوير المجتمعات السكنية الحالية والمستقبلية من أجل تعزيز رفاهية العائلات.
- بدأت: بالشراكة مع «تنفيس»، وهيئات الطفولة المبكرة و«معاً»، استثمرت الدار في عقد سندات أثر يهدف إلى دعم العائلات التي تعيش حالة طلاق، وللبرنامج العديدُ من الأهداف، تشمل، على سبيل الذكر لا الحصر، الصحة العقلية للأباء ورفاهية الأطفال وتطورهم وزيادة الوعي حول الطرق الصحية للأبوة المشتركة.
- ترعى الدار فريق الإمارات التنافسي لركوب الدراجات الهوائية على الطرق. تتماشى اتفاقية الرعاية ومدتها ثلاث سنوات مع جهود المسؤولية الاجتماعية للدار من خلال الدعوة إلى عيش صحي ومستدام في جميع أرجاء مجتمعاتنا.

- نحن نسعى لضمان أن يكون صالح موظفيها في مقدمة أولوياتنا وأن تُلبي بيئة العمل لدينا معايير الصحة والسلامة العالمية كإقّة.
- تُصّف شركة الدار باستمرار ضمن المراتب الـ 10 الأعلى في قائمة «Great Place to Work» في الإمارات العربية المتحدة لأننا نسعى باستمرار لتعزيز رفاهية موظفيها وبناء حياتهم المهنية من خلال برامج رفع المهارات.



## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 15. الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة تتممة

#### العيش: تعزيز العيش الصحي والسعيد، تتممة

- كجزء من التزام شركة الدار بصحة وسلامة أناسها، تدعم 10 مبادئ لرعاية العمال، والتي تستند إلى اتفاقيات منظمة العمل الدولية الأساسية وغيرها من الأطر الدولية المعترف بها، بما في ذلك أهداف التنمية المستدامة ومبادئ داكا لمعهد حقوق الإنسان والأعمال.
- مؤسسة الفراشة: تعتبر الدار عضواً في نظام التوظيف الشامل ومقره أوظبي وبدعم من هيئة المساهمات المجتمعية -«معاً»، تجمع المبادرة بين أصحاب العمل في القطاع الخاص لتعلم وتبادل ممارسات الحالة الجيدة حول التوظيف الشامل.

### الانتماء: الاقتصادات الشاملة والممكن الوصول إليها

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

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

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

- بالتعاون مع مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم، قدمنا بإدخال «الرفقة الهادئة» في ياس مول، وهو مكان حصري للزوار المصابين بالتوحد. كما صممت الدار أيضاً حدائق حسية في مشروع تطوير «نوبيا»، مما يوفر للناس مساحة بديلة للرفاهية.
- بالشراكة مع مجلس الإمارات للتنمية المتوازنة (ECRD)، تعهدت الدار بتخصيص 30 مليون درهم لمجلس الإمارات للتنمية المتوازنة ، فضلاً عن توفير الخبرة الفنية والخدمات الأخرى. لدعم تنمية المجتمعات في المناطق الريفية في جميع أنحاء رأس الخيمة ودبي أوظبي.

تسعى الدار إلى تمكين أصحاب الهمم من خلال توفير إمكانية الوصول إلى الوظائف ودعم المبادرات التي تهدف إلى تحقيق أحلامهم.

- وقعت الدار، بالشراكة مع مؤسسة زايد العليا، مذكرة تفاهم مع مؤسسة زايد العليا لتعزيز الفرص وإمكانية الوصول للأشخاص ذوي الهمم في شركة الدار وعبر أعمالنا الخاصة بالبيع بالتجزئة والضيافة وأصولنا السكنية والتجارية، بالإضافة إلى ذلك، استضافت الدار، في العام 2022، سوق مؤسسة زايد العليا في ساحة الدار، مما وفر منصة لأصحاب الهمم لعرض منتجاتهم الجيدة التصميم والمصنوعة يدوياً. وتهدف المبادرة إلى توفير فرص عمل لتمكين المزيد من الشمول الاقتصادي والاستقلال المالي لأصحاب الهمم.
- بصفتنا شريكاً رسمياً للأولمبياد الخاص في الإمارات العربية المتحدة، فإننا نتعاون لتنفيذ برامج الإثراء لرعاية وتمكين أصحاب الهمم، فضلاً عن تزويد المؤسسة بمساحات مكثبية وخدمات دعم لعملمهم اليومي. وعلاوة على ذلك، تقوم شركة الدار التعليمية، بوصفها الشريك التعليمي الوحيد في الألعاب الأولمبية الخاصة، بتيسير تنفيذ برنامجها الموحد للروبوتات في مدارسها.

تؤمن شركة الدار في تقديم يد العون للمحتاجين وتقديم الدعم لحملات الإغاثة للأزمات.

- في يوليو 2022، وعقب حدوث الفيضان في الفجيرة، دخلت الدار في شراكة مع العديد من الكيانات ونظّمت حملة إغاثة شاملة تضم 270 متطوعاً من جميع أنحاء شركة الدار، لتقديم المساعدة والإغاثة لضحايا الواقعة. وشمل ذلك التنظيف العميق للمنازل، وإصدار تقارير تقييم الأضرار، وإصلاح البنية التحتية، وإجراء أعمال الميكانيك والكهرباء والتمديدات الصحية، وإعادة تأهيل المقابر، وتوفير الإمدادات للأسر المحتاجة.
- الهلال الأحمر الإماراتي؛ بالشراكة مع الهلال الأحمر بدولة الإمارات العربية المتحدة، تشارك الدار في حملة معونة الشتاء 2023.

### الاستدامة: مجتمعات مرنة ومبتكرة

يتمثل هدفنا في بناء مجتمعات مرنة ومبتكرة من خلال تنفيذ حلول لتحقيق نتائج تحترم النظام البيئي الديناميكي للإمارات العربية المتحدة، وتعزز تحوّل البلاد إلى مجتمع قائم على المعرفة وتشجع التوطين في القوى العاملة.

بينما نواصل رحلتنا لتشكيل مستقبل أكثر إشراقاً للجميع، تهدف شركة الدار إلى زيادة تعزيز ورفع أنماط حياة الأفراد والعائلات والمجتمعات. كما نعتقد بقوة أنه يجب علينا حماية التنوع البيولوجي للكوكب وأن احترامنا لطبيعة أوظبي الفنية كان دائماً جزءاً لا يتجزأ من نهجنا في جميع عملياتنا.

يعتمد أساس استراتيجية التأثير الاجتماعي لدينا على تمكين المنشآت الاجتماعية التي تُلقي بتأثيرها الاجتماعي الكبير على الإمارات العربية المتحدة. كما نشجع البحث والتطوير لدعم تحوّل البلاد إلى مجتمع قائم على المعرفة.

- بوصفها شريكاً استراتيجياً رسمياً لصندوق الوطن (الصندوق الوطني الإماراتي)، إحدى أكبر المبادرات الاجتماعية في العالم، استثمرت الدار ما مجموعه 155 مليون درهم لتمويل جهود التأثير الاجتماعي للمؤسسة. وقمنا، من خلال هذه الشراكة، بدعم مشاريع البحث المحلية التي تركز على حل التحديات البيئية والاجتماعية، ودعم رواد الأعمال المحليين، وتحسين المهارات وتطوير المواهب المحلية الشابة من خلال برامج مخصصة.

تلتزم الدار بتشكيل شراكات مع المنظمات المتخصصة في محاولة لحماية التنوع البيولوجي في الإمارات العربية المتحدة من خلال تبني سياسة «الطبيعة أولاً». وهذا يضمن الحفاظ على الموائل الطبيعية والحفاظ على التوازن البيئي.

- بالشراكة مع هيئة البيئة - أوظبي والمنظمات غير الحكومية الأخرى، مكّنت الدار العديد من برامج الرصد والحماية للحفاظ على التنوع البيولوجي المحلي المتنوع في الإمارات العربية المتحدة.
- دخلت الدار، في العام 2022، في شراكة مع هيئة البيئة - أوظبي لنقل الغزلان بعناية إلى منشأة الفاية لحفظ الحياة البرية، وهو موقع آمن ومفتوح، حيث يمكن للغزلان التحول بحرية وأمان.
- برامج المتطوعين: يتم توفير مجموعة متنوعة من فرص التطوُّع لموظفينا من خلال الشراكات التي نقوم بتطويرها في القطاع الثالث. ومن الأمثلة على ذلك، زراعة أشجار المانغروف وتنظيف الشواطئ وحملة الإغاثة في الفجيرة.

## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 16. معلومات عامة

## 16.1 أداء سهم الشركة خلال العام 2022

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

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

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

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

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



المصدر: بلومبيرغ

## 16.3 بيان توزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2022 (أفراد - شركات - حكومات) مصنفة على النحو التالي: (محلي - خليجي - عربي - أجنبي) كما في 31 ديسمبر 2022:

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

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

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

## 16. معلومات عامة تتم

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

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

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
شركه المعموره دايفيرسيفايد جلوبال هولدنغ	1,975,408,347	25.12%
سبلايم للاستثمار التجاري - شركة الشخص الوا	960,000,000	12.21%
سوجنو تو - شركة الشخص الواحد ذ م م	649,086,148	8.26%
سوجنو ثري - شركة الشخص الواحد ذ م م	625,293,766	7.95%

المصدر: سوق أوبطي للأوراق المالية

## 16.5 بيان توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 31 ديسمبر 2022

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

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

المصدر: سوق أوبطي للأوراق المالية

## 16.6 ضوابط علاقات المستثمرين الخاصة بالشركات المدرجة

وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/م.ج) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة، والتعميم الصادر عن الهيئة والمتعلق بضوابط علاقات المستثمرين بالشركات المدرجة، ومن منطلق حرص شركة الدار العقارية على التطبيق الأمثل للقواعد والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن، فقد قامت الشركة خلال الفترة 2020 - 2022 بتأسيس وتطوير إدارة علاقات المستثمرين، وتعزيز دورها من خلال استيفاء وتطبيق كافة المتطلبات الأساسية والثانوية الخاصة بإدارة علاقات المستثمرين لدى الشركة، على وجه يسهم في رفع مستوى الانساق والجودة في الرد على الاستفسارات الخارجية للمحللين والمستثمرين والمساهمين، إلى جانب تعزيز العلاقات الاستثمارية للشركة والارتباط بالسوق، وكذلك تعزيز درجة معرفة ووعي أصحاب المصالح وفهمهم للبيانات المتعلقة بأداء الشركة من خلال تطبيق وتفعيل أفضل سبل التواصل مع الشركة، وتحسين مستوى التقارير المقدمة، بالإضافة إلى إيجاد هيكل متطور يتسم بالكفاءة والفعالية على مستوى الإدارة العليا على وجه يضمن مستوىً عالي من الإفصاح والشفافية والتفاعل مع الأسواق.

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

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

إلى جانب ذلك، ولضمان الفاعلية والكفاءة في تحقيق دور وأهداف إدارة علاقات المستثمرين، فقد قامت الشركة بتعيين مسؤولين مختصين بإدارة علاقات المستثمرين، يتمتعون بالمؤهلات العلمية والخبرة العملية في مجال الأعمال والمحاسبة والعلاقات العامة، والمعرفة الكاملة بأنشطة الشركة والفرص المتاحة لها، والملقّين بالمتطلبات القانونية والتشريعية ذات الصلة والصادرة عن الجهات المختصة، كما لديهم المهارة والقدرة على التفاعل مع العملاء وتزويدهم بالمعلومات الفورية والمالية الخاصة بالشركة بصورة تتسم بالسهولة والسلاسة، وباللغتين العربية والإنجليزية، من خلال التواصل عبر قنوات الاتصال المختلفة، إلى جانب ذلك، فقد قام القائمون على هذه الإدارة خلال العام 2022 بعقد سلسلة من الاجتماعات مع شريحة واسعة من المساهمين الحاليين والمستثمرين المحتملين على المستويين المحلي والعالمي، لتعزيز الوعي والدراية بمشاريع الشركة ومركزها المالي، على وجه يعزز من الثقة بأداء الشركة ومشاريعها ومحفظة أصولها المتنوعة، إلى جانب آفاق التوسع والنمو المستقبلية التي تستهدفها الشركة.



## 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

## 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 البيانات المالية الموحدة

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 16. معلومات عامة تتمة

### 16.6 ضوابط علاقات المستثمرين الخاصة بالشركات المدرجة تتمة

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

مسؤول إدارة علاقات المستثمرين	السيد/عمر ياسر نشأت
وسائل التواصل	
هاتف	00971 2 8105555 00971 2 8106237
فاكس	00971 2 8105550
ص.ب.	51133 - أبوظبي
البريد الإلكتروني	ir@aldar.com
العنوان	الدار سكوير- جزيرة ياس- أبوظبي

### 16.7 القرارات الخاصة التي تم اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2022، والإجراءات المتخذة بشأنها

وفقاً للقوانين والأنظمة المقررة والمعمول بها، فإن القرار الخاص هو: القرار الصادر بأغلبية أصوات المساهمين الذين يملكون ما لا يقل عن ثلاثة أرباع الأسهم الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية للشركة المساهمة.

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

- الموافقة على قيام الشركة بتقديم مساهمات مجتمعية طوعية خلال العام 2022، وتفويض مجلس الإدارة صلاحية تحديد الجهات التي سيتم تخصيص هذه المبالغ لها، على أن لا تتجاوز هذه المساهمات الطوعية ما نسبته 2% من متوسط صافي أرباح الشركة المحققة خلال السنتين المائيتين (2020 و 2021)، وبشرط أن تصب هذه المساهمات الطوعية في أغراض خدمة المجتمع، ومع مراعاة أحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية، والقوانين والأنظمة المعمول بها.
- بناءً على الموافقة الصادرة بإجماع الأسهم الممثلة في اجتماع الجمعية العمومية للشركة، فقد قام مجلس إدارة الشركة بإقرار وتخصيص مبالغ مالية ومساهمات طوعية تصب في خدمة المجتمع، وضمن الصلاحيات والمعايير الممنوحة له، وبما يتوافق مع المتطلبات القانونية في هذا الشأن.

### 16.8 مقرّر اجتماعات مجلس إدارة الشركة وتاريخ تعيينه

تؤمن شركة الدار العقارية ش.م.ع ومجلس إدارتها وإدارتها التنفيذية بالدور الذي يلعبه مقرّر اجتماعات مجلس الإدارة في تنظيم أعمال مجلس الإدارة واللجان المنيقة عنه، والتنسيق المستمر للأمور والمسائل المتعلقة بإجتماعات المجلس ولجانه، ابتداءً من تحديد مواعيد انعقاد الاجتماعات، وتنظيم جدول الأعمال، ومروراً بدوره البارز في التنظيم والتنسيق بين الأعضاء قبل انعقاد الاجتماعات، وأثناء جلساتها، وإعداد محاضرها، والترتيب لتوقيدها واعتمادها، إلى جانب دوره الفعال في تنسيق التواصل بين إدارات الشركة المختلفة فيما يخص القرارات الصادرة عن المجلس ولجانه، لضمان التنفيذ الأمثل لهذه القرارات. إلى جانب الدور الذي يقوم به مقرّر المجلس في تحقيق التواصل المستمر مع أعضاء المجلس، وتوفير المعلومات والمتطلبات المختلفة الخاصة بهم، على وجه يضمن قيامهم بدورٍ فعال أثناء قيامهم بمهامهم كأعضاء في مجلس إدارة الشركة، وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة والقرارات المقررة والمعمول بها.

وتتمثل أبرز المهام التي يتولاها مقرر الشركة في الآتي:

- توثيق اجتماعات مجلس الإدارة وإعداد محاضرها.
- الاحتفاظ بالتقارير المقدمة إلى مجلس الإدارة والتقارير التي يُعدها المجلس.
- موافاة أعضاء مجلس الإدارة بجدول أعمال اجتماع مجلس الإدارة والأوراق والمستندات والمعلومات ذات الصلة، وأي معلومات إضافية تتعلق بالموضوعات المشمولة في بنود جدول الأعمال التي يطلبها أي عضو مجلس إدارة.
- التأكد من التزام أعضاء مجلس الإدارة بالإجراءات التي يعتمدها المجلس.
- إخطار أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ اجتماعات المجلس قبل وقت كافٍ من التاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع.
- تقديم مسودة المحضر إلى أعضاء المجلس لإبداء آرائهم بشأنها قبل التوقيع عليها.
- التأكد من تسلم أعضاء مجلس الإدارة بشكل تام ودون إبطاء صورة من محاضر اجتماعات مجلس الإدارة، وكذلك المعلومات والمستندات المتعلقة بالشركة.
- تبليغ قرارات مجلس الإدارة ولجانه إلى الإدارة التنفيذية للشركة ورفع التقارير بشأن تنفيذها وتطبيقها.
- دعم عملية تقييم مجلس الإدارة.
- التنسيق بين أعضاء مجلس الإدارة وفريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة.
- تنظيم سجل الإفصاح الخاص بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق ضوابط وأحكام دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة والتشريعات النافذة، وتقديم المساعدة والمشورة لهم.

تمّ تعيين السيد «محمد حاتم عبدالرحمن» مقرراً للشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2020/04) الذي انعقد بتاريخ 12 أغسطس 2020، ويتمتع السيد «محمد حاتم عبدالرحمن» بخبرة عملية في مجال الأعمال القانونية وشؤون الامتثال والانضباط المؤسسي لمدة تناهز الـ 15 عاماً، وهو حاصل على درجة البكالوريوس من كلية الشريعة والقانون في جامعة الإمارات العربية المتحدة، كما حصل على الاعتماد من قبل «حوكمة».

### 16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2022

شهد العام 2022 إقبالاً ملموساً على مبيعات الوحدات السكنية في كافة المشاريع التي تقوم شركة الدار العقارية ش.م.ع بتطويرها، وجاء ذلك بدعم من قلة المشاريع السكنية ذات الجودة العالية التي تمّ طرحها في السوق في تلك الفترة، إلى جانب ثقة المشترين والمستثمرين في إمكانيات الشركة وكفاءتها وجودة منتجاتها على الرغم من صعوبة الظروف التي مرّ بها السوق نتيجة آثار جائحة «كوفيد 19». ومن أبرز الأحداث الجوهرية التي مرت بها شركة الدار العقارية خلال العام 2022 ما يلي:

- **الدار ترفع تصنيفها في الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات وفق مؤشرات عالمية**

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

## 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 البيانات المالية الموحدة

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 16. معلومات عامة تتمه

### 16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2022 تتمه

#### • الدار تطلق مشروعاً مستداماً لخفض استهلاك الطاقة بنسبة 20% عبر محافظة أصولها

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

#### • الدار العقارية ودايموند للتطوير العقاري تطلقان «المدينة المستدامة - جزيرة ياس»

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

#### • الدار العقارية تدخل شراكة إستراتيجية مع «شركة مياه وكهرباء الإمارات» لتزويد أصولها بمصادر الطاقة النظيفة

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

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

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

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

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

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

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

#### • الدار العقارية تطرح وحدات جديدة للبيع في مشروع «ريفلكشن 2»

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

#### • «أبولو» ستستثمر في الدار العقارية عبر صفقة غير مسبوقة بقيمة 1.4 مليار دولار

بتاريخ 14 فبراير 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع وشركة «أبولو جلوبال مانجمنت» («أبولو»)، المدرجة في بورصة نيويورك بالرمز APO والتي تعد إحدى أكبر شركات إدارة الاستثمارات البديلة في العالم، عن توقيع اتفاقية غير مسبوقة تستثمر بموجبها «أبولو» عبر صناديقها وعملائها ما مجموعه 1.4 مليار دولار أمريكي في رأس المال الاستراتيجي لدعم مبادرات النمو التحويلي الخاصة بشركة الدار.

وتم تنظيم الاتفاقية على الشكل التالي:

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

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

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

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

### 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 لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة

### التقرير السنوي لشركة الدار العقارية 2022

## تقرير الحوكمة (تتمة)

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 16. معلومات عامة تتمه

### 16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2022 تتمه

- الدار للاستثمار العقاري تُصدر سندات دائمة ثانوية بقيمة 500 مليون دولار أمريكي لشركة أبولو جلوبال مانجمنت بفائدة سنوية 5.625%**

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

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

- الدار العقارية تستحوذ على قطعة أرض استراتيجية بمساحة 6.2 مليون متر مربع في جزيرة السعديات**

بتاريخ 04 أبريل 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن استحواذها على قطعة أرض بمساحة 6.2 مليون متر مربع في موقع رئيسي على الجانب الشرقي من جزيرة السعديات. ويشكل هذا الاستحواذ إضافة قوية إلى محفظة الأراضي الكبيرة التابعة للدار في الجزيرة وسيدعم تطورات الشركة لتطوير المزيد من المجتمعات عالمية المستوى ضمن مواقع حيوية في جميع أنحاء أبوظبي. وتنوي الدار استخدام قطعة الأرض لتطوير مشروع سكني متكامل بتكلفة تطويرية إجمالية تقدر بحوالي 15 مليار درهم، مما سيعزز من مكانة جزيرة السعديات كوجهة سكنية وثقافية وترفيهية مطورة بالكامل. وسيضم المشروع المقترح عند اكتماله 2,700 وحدة سكنة فاخرة، معظمها فلل، وسيستوعب أكثر من 15000 نسمة.

- الدار العقارية تطلق مشروع فلل «فني الريمان» بأسعار تبدأ من 2.7 مليون درهم**

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

- الدار للاستثمار تدخل قطاع الأصول اللوجستية باستحواذها على مجمّع «ملتقى أعمال أبوظبي»**

بتاريخ 26 أبريل 2022، أعلنت شركة الدار للاستثمار، المنصة الرائدة للاستثمارات العقارية في المنطقة والتي تمتلك وتدير محفظة متنوعة من الأصول العقارية بقيمة تتجاوز 22 مليار دهم، اليوم عن استكمال صفقة استحواذها على حصّة تبلغ 70% في مجمع «ملتقى أعمال أبوظبي» الذي تُقدّر قيمة أصوله بأكثر من 500 مليون درهم، على أن يحتفظ الشريك الاستراتيجي بحصة الـ 30% المتبقية.

- الدار تدخل مشهد التكنولوجيا العقارية في منطقة آسيا والمحيط الهادئ عبر الاستثمار في صندوق «تارونجا فنتشرز»**

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

- الدار تُطلق وحدات سكنية ضمن مشروع «غروف ديستركت»**

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

- الدار للاستثمار توسّع محفظة أصولها بالاستحواذ على جزر فاخرة**

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

- الدار تطلق مشروع «باس غولف كولكشن» المستوحى من نمط المنتجعات في جزيرة ياس**

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

- سوديك» التابعة للدار و«القابضة» (ADQ) تقدم عرضاً غير ملزم للاستحواذ على نسبة تصل إلى 100% من شركة التطوير العقاري المصرية «مدينة نصر للإسكان والتعمير»**

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



### 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 البيانات المالية الموحدة

### التقرير السنوي لشركة الدار العقارية 2022

## تقرير الحوكمة (تتمة)

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 16. معلومات عامة تتمة

### 16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2022 تتمة

- الدار تبيع جميع الوحدات في ثلاث مباني ضمن مشروع «غروف ديستركت» وتعلن إطلاق مبنى رابع**

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

- الدار تعزز محفظتها في رأس الخيمة بالاستحواذ على «منتجع دبل تري من هيلتون جزيرة المرجان»**

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

- «الدار» تستحوذ على أربعة أبراج تجارية في سوق أبوظبي العالمي من شركة مبادلة للاستثمار**

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

- «أبولو» تستحوذ على حصة استراتيجية بقيمة 400 مليون دولار أمريكي في شركة الدار للعقارات الاستثمارية**

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

- الدار العقارية تُطلق مشروع «ياس بارك غايت» بجوار منتزه عائلي الأول من نوعه في أبوظبي**

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

- الدار العقارية تستحوذ على شركة سبارك للخدمات الأمنية بهدف توسيع محفظتها من حلول إدارة الأصول والمرافق المتكاملة**

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

- الدار تستثمر 25 مليون درهم في مجتمعاتها السكنية بهدف خفض استهلاك الطاقة فيها**

بتاريخ 26 سبتمبر 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن عزمها استثمار مبلغ 25 مليون درهم في حزمة من مشاريع تعزيز كفاءة استهلاك الطاقة ضمن 13 مجعماً سكنياً تابعاً للمجموعة، والتي ستسهم في تحقيق وفورات كبيرة للملاك والمستأجرين في خدمات المرافق. وبأتي هذا المشروع ضمن جهود الشركة الرامية إلى تعزيز كفاءة الطاقة في مجتمعاتها وتحويلها إلى مباني صديقة للبيئة. وسيعمل المشروع الجديد للدار على خفض انبعاثات مكافئ ثاني أكسيد الكربون بواقع 19 ألف طن سنوياً، و تحقيق وفورات في استهلاك الطاقة وخدمات المرافق بقيمة 12 مليون درهم سنوياً عبر 13 مجّعاً سكنياً. وقد تم تطوير المشروع بالشراكة مع جمعيات مُلاك المجتمعات، والتي تديرها شركة بروفيس التابعة لشركة الدار والمتخصصة في إدارة العقارات. وتم تعيين شركة «Grfn» بصفتها مدير مشروع الطاقة، فيما تطلق شركة سيمنز بتنفيذ المشروع.

- الدار العقارية تُطلق مشروع «السعديات لاغونز» في إحدى أكثر الوجهات العصرية جاذبية في الدولة**

بتاريخ 24 أكتوبر 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن إطلاق مشروع «السعديات لاغونز»، وهو مجتمع سكني جديد مستوحى من الطبيعة ومُحاط بأشجار القرم الخلاية مع إطلالة متميزة على الخليج العربي. ويُتاح المشروع الواقع على الجانب الشرقي من جزيرة السعديات في أبوظبي حصراً للمشترين من مواطني دولة الإمارات.

- «سوديك» تقدّم عرضاً غير ملزم للاستحواذ على شركة أوراسكوم العقارية**

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

- الدار تنضم إلى مجلس صناعات الطاقة النظيفة للمساهمة في تعزيز كفاءة الطاقة في المنطقة**

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

### 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

### التقرير السنوي لشركة الدار العقارية 2022

## تقرير الحوكمة (تتمة)

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 16. معلومات عامة تتمة

#### 16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام تتمة 2022

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

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

بتاريخ 23 نوفمبر 2022، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن توقيع تعاون استراتيجي مع أكاديمية سوق أبوظبي العالمي، الذراع المعرفية لسوق أبوظبي العالمي، المركز المالي الدولي للعاصمة الإماراتية، لتطوير مجموعة من برامج تنمية المواهب للخريجين الإماراتيين وسط سعي الشركة إلى توفير 1.000 فرصة عمل لمواطني الدولة بحلول العام 2026. وقامت الدار بتوظيف أكثر من 260 إماراتياً عبر شركاتها منذ دعم برنامج «نافس» في سبتمبر من العام 2021. ويأتي هذا التعاون ضمن إطار مذكرة التفاهم التي وقعتها الدار مؤخراً مع أكاديمية سوق أبوظبي العالمي، والتي تهدف إلى تفعيل دور كلا الطرفين في تعزيز الاقتصاد القائم على المعرفة في دولة الإمارات، ودعم الجيل الجديد من قادة الأعمال في القطاع الخاص.

- الدار العقارية تبرم شراكة مع «نوبو للضيافة» لتطوير فندق فاخر وأول مشروع سكني في المنطقة يحمل علامة «نوبو» ضمن شاطئ ممشى السعديات**

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

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

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

### 16.10 نسبة التوطين في الشركة للسنوات 2020 و 2021 و 2022

قامت شركة الدار العقارية بتبني سياسة تسهم في جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات الوطنية والكوادر المؤهلة التي تسهم بدور أساسي وفقال في دعم مسيرة الشركة، والتقدّم في مشاريعها وأعمالها، على نحو يعزّز من إمكانيات الشركة ومواردها، ويسهم في دعم مسيرة التطوّر التي تشهدها إمارة أبوظبي امتثالاً لنهج قيادتنا الرشيدة. وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى النجاح الذي حققته إدارة الشركة في رفع نسبة التوطين خلال العام 2022. ويوضح الجدول التالي نسب التوطين الخاصة بالشركة للأعوام 2020 و 2021 و 2022:

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

### 16.11 بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة خلال العام 2022 مع الأطراف ذات العلاقة والتي تساوي 5% أو أكثر من رأسمال الشركة.

لم تقم شركة الدار العقارية ش.م.ع بإبرام أي صفقات تبلغ قيمتها ما نسبته 5% أو أكثر من رأسمال الشركة خلال العام 2022 مع الأطراف ذات العلاقة.

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

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

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

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

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

#### سكيل أب

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

## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 16. معلومات عامة تتمه

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

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

### حاضنة الأعمال «منصة»:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- تطبيق المبادرات والاطلاع على تجارب العملاء تدريجيًا لكل أصل.
- الإشراف على إستراتيجية عملاء الدار وإداراتها عبر مختلف الأصول ووضع خطة عمل لتعزيز تجارب العملاء.
- إنشاء إطار عمل يهدف إلى التواصل المستمر مع العملاء عبر مختلف الأصول.

تهدف عملية تعزيز تجربة العملاء بصفة أساسية إلى ضمان تحسين جميع الأصول بهدف الوصول لرضا العملاء من خلال تقديم خدمات عملاء متميزة من شأنها توجيه مواردها ومبادراتها وإستراتيجيتها نحو تلبية احتياجات العملاء وتحقيق تطلعاتهم، وتركز إستراتيجية تعزيز تجارب العملاء لدى شركة الدار على أربعة محاور بغرض تبني إطار عمل خاص بالحوكمة والتوجيه الإستراتيجي، وتتمثل هذه المحاور الأربعة فيما يلي:

- التواصل مع عملائنا وفهم متطلباتهم؛ وذلك من خلال فهم شامل وعميق لاحتياجات عملائنا ومعرفة شاملة لتجاربيهم التسويقية من خلال الاستمرار في تطبيق مفهوم «التسوق الخفي».
- الارتقاء بالرحلة: الإشراف على رحلة عملائنا وتحسينها بشكل مستمر لضمان اتساق الجهود الم بذولة والتحرك قدمًا نحو تحقيق أفضل النتائج.
- الملاحظات والتعليقات: إتاحة منصة مباشرة لجمع آراء العملاء والرد سريعًا على تعليقاتهم وملاحظاتهم ومن ثمّ تحسين تجاربهم.
- ولاء العملاء والاحتفاظ بهم: تعزيز برنامج الولاء «دارنا» وتحسينه باستمرار لزيادة معدلات الولاء مع تلبية احتياجات العملاء.

تلعب مسألة تجربة العملاء على المستوى المؤسسي دورًا مهمًا في تغيير الفكر والثقافة العامة، وتوجيهه نحو مزيد من التركيز على العملاء، ويتجسد ذلك في مبادرة رئيسة أطلقتها الإدارة العليا تحت عنوان لجنة الدار للتركيز على العملاء (CXC). يتمثل دور هذه اللجنة في مراجعة الأفكار والرؤى واتخاذ القرارات الإستراتيجية لتعزيز تجارب العملاء، وتصعيد المسائل العاجلة المتعلقة بتعقيبات وملاحظات العملاء. تعمل اللجنة أيضًا على إدارة المبادرات الجديدة الناتجة عن المناقشات، ومتابعة تعليقات العملاء وملاحظاتهم بصورة مستمرة، وتصعيد المشكلات، وإجراء أعمال التدقيق الدورية. ومن خلال تجارب العملاء، يمكن للجنة التعاون مع قادة أصول تجارب العملاء لتحسين مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بتجارب العملاء بصورة كبيرة مقارنةً بالعام الماضي.

التوقيع:		
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	مدير إدارة الرقابة الداخلية
السيد/مارتن لي ايدلمان	السيد/صوفيه العسكري	السيد/حيدر نجم

## اعتماد مجلس الإدارة

اعْتُهِد من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2023/01) الذي انعقد بتاريخ 09 فبراير 2023

## معالي/محمد خليفة المبارك

الإدارة





## 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

## عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

### الأنشطة الرئيسية

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

### التأج المالية

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

### أعضاء مجلس الإدارة

رئيس مجلس الإدارة	سعادة/ محمد خليفة المبارك
النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة	السيد/ وليد أحمد المقرب المهيري
النائب الثاني لرئيس مجلس الإدارة (تم تعيينه في 11 أبريل 2022)	سعادة/ محمد حسن السويدي
عضو مجلس الإدارة	المهندس/ حمد سالم العامري
عضو مجلس الإدارة	السيد/ خليفة عبدالله الرميشي
عضو مجلس الإدارة (تم تعيينها في 11 أبريل 2022)	السيدة/ صوفيه عبداللطيف العسكي
عضو مجلس الإدارة	السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي
عضو مجلس الإدارة (حتى 11 أبريل 2022)	السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش
عضو مجلس الإدارة (حتى 11 أبريل 2022)	السيد/ مارتن لي إيدلمان

### إبراء ذمة

يبريء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

### محمد المبارك

رئيس مجلس الإدارة

9 فبراير 2023

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ «المجموعة») والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2022، وكل من بيان الربح أو الخسارة الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية الموحدة التي تشمل ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 وأدائها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين إلى جانب متطلبات السلوك الأخلاقي الأخرى في دولة الإمارات العربية المتحدة المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للمجموعة. هذا، وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين الصادرة عن مجلس المعايير الأخلاقية الدولية للمحاسبين. ونعتقد بأن بيّات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

#### أمور التدقيق الرئيسية

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

أمور التدقيق الرئيسية  
كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

تقييم الاستثمارات العقارية  
قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.

بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة 23,933 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 18,026 مليون درهم) وبلغ صافي مكاسب القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح أو الخسارة 443 مليون درهم (2021: 146 مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وقامت بتعيين مقيّم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها.

يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه الإستثمارات العقارية باستخدام نهج الدخل للتقييم. بينما تم استخدام منهجية التقييم المتبقي للإستثمارات العقارية قيد التطوير.

يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للاستثمارات العقارية من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

يتضمن تقييم المحفظة جانب هام من عدم اليقين من التقديرات ويستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود حالة هامة من عدم اليقين في التقدير يستدعي خلال عملية التدقيق التركيز على هذا الجانب حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.

قمنا بتحديد تقييم الاستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى 3 ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمار العقاري.

راجع إيضاحات 4 و 7 للإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر.

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

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

قمنا بمراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل المقيّمين الخارجيين، وقمنا كذلك بالإستعانة بأخصائيي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان قد تم تقييم العقارات وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

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

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

قمنا بإعادة تحديد الدقة الحسابية لتحديد صافي مكاسب القيمة العادلة.

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

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

موجود 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

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.

قمنا بتقييم كفاءة وإمكانات المُقيمين وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافياً لأغراض التدقيق.

قمنا باختبار البيانات المقدمة للمُقيم من قبل المجموعة، على أساس عينة للحصول على قناعة بدقة المعلومات المقدمة للمُقيمين من قبل الإدارة.

قمنا بمراجعة عينة من العقارات الفندقية التي تم تقييمها من قبل المُقيمين الخارجيين، وقمنا بالإستعانة بخبير تقييم العقارات الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات الفندقية، وتقييم ما إذا كانت القيمة القابلة للإسترداد للعقارات الفندقية قد تم إجراؤها وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 قياس القيمة العادلة.

عندما قمنا بتحديد التقديرات التي كانت خارج المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المُقيمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.

قمنا بمراجعة احتساب مبلغ خسارة انخفاض القيمة المعكوس خلال السنة وقمنا بإعادة إجراء الدقة الحسابية لتحديد عكس خسارة انخفاض القيمة.

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

قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها، فيما يتعلق بهذا الأمر، لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

راجع إيضاحات 4 و 5 للإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر.



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

### تقرير حول تدقيق البيانات 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 لملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

إيضاحات تتعلق البيانات المالية الموحدة

#### أمور التدقيق الرئيسية يتبع

أمور التدقيق الرئيسية

الاعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات

يتطلب الاعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات إصدار أحكام هامة واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء من تطوير وبيع العقارات، فيما إذا كانت ستقوم بالاعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في فترة زمنية محددة بعد الأخذ الاعتبار فيما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أصل عقاري دون استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات المتعلقة بالأداء المنجز في أي وقت خلال فترة العقد كما هو موضح في إيضاح 11/3 وإيضاح 4 حول البيانات المالية الموحدة.

عندما يتم الاعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد والاعتراف بالإيرادات المناسبة إلى حد الوفاء بالتزامات الأداء في نهاية فترة التقرير.

تم تقييم الاعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأمر تدقيق رئيسي نظراً لأهمية تقييم مدى الوفاء بالتزامات الأداء والأحكام الصادرة في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات.

للحصول على تفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم القيام بها لتحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف به راجع إيضاح 4.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

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

قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط التي وضعتها المجموعة حول الإعتراف بالإيرادات والقياس من تطوير وبيع العقارات.

قمنا بفحص عينة من العقود مع العملاء لتطوير وبيع العقارات، وقمنا بتحديد تقييم الإدارة لالتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بالإيرادات مع مرور الزمن أو في نقطة زمنية محددة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 - إيرادات من العقود مع العملاء من خلال مراجعة الشروط والأحكام المحددة في العقود.

قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص المستندات الثبوتية.

قمنا بدراسة موازنات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهريه الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتكبدة. قمنا كذلك بفحص فواتير الموردين، على أساس عينة مختارة، للتحقق من التكاليف المتكبدة، بالنسبة لعينة من المشاريع الجوهريه، قمنا بإعادة إحتساب مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.

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

#### معلومات أخرى

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

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو إذا اتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية.

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

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

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

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

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

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وطبقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة والأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 والأحكام المعمول بها في القوانين واللوائح، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكّنها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

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

يعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

#### مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا، ان التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمّت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة دائماً سوف تكشف أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضا:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما يتسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. ان مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكا جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم اليقين، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة المحتسبة وفقاً لحقوق الملكية لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة، إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة ونتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

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

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

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

#### 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 البيانات المالية الموحدة



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

### افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

- وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:
- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
  - أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021؛
  - أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
  - أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
  - تبين الإيضاحات أرقام 3 و 8 و 46 و 47 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022.
  - يبين الإيضاح رقم 38 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
  - أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2022؛ و
  - يبين الإيضاح رقم 43 الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.
- إضافة إلى ذلك، ووفقاً لمتطلبات قرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، نقر بأننا، فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم يلفت إنتباهنا، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمتثل، من جميع النواحي الجوهرية، لأي من أحكام القوانين والأنظمة والتعاميم التالية، ممت قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو على البيانات المالية كما في 31 ديسمبر 2022:
- النظام الأساسي للشركة؛ و
  - الأحكام ذات الصلة بالقوانين والقرارات والتعاميم المعمول بها والتي لها تأثير على البيانات المالية الموحدة للجهة الخاضعة.

دبلويت أند توش (الشرق الأوسط)

موقع من قبل:

**محمد خميس التاج**

رقم القيد 717

أبوظبي

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

### 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

## كما في 31 ديسمبر 2022

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	إيضاح
		<b>الموجودات</b>
		<b>الموجودات غير المتداولة</b>
3,557,052	<b>5,606,522</b>	5
293,195	<b>374,944</b>	6
18,025,935	<b>23,933,024</b>	7
108,359	<b>84,662</b>	8
41,659	<b>98,634</b>	9
20,299	<b>207,045</b>	24
526,839	<b>578,732</b>	11
22,573,338	<b>30,883,563</b>	
		<b>مجموع الموجودات غير المتداولة</b>
		<b>الموجودات المتداولة</b>
5,137,885	<b>4,822,121</b>	12
4,503,543	<b>3,835,682</b>	13
1,029,411	<b>855,049</b>	14
77,475	<b>179,744</b>	9
306,471	<b>568,563</b>	10
7,057,481	<b>7,583,154</b>	11
8,857,133	<b>12,548,108</b>	15
26,969,399	<b>30,392,421</b>	
49,542,737	<b>61,275,984</b>	
		<b>مجموع الموجودات</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



## كما 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 البيانات المالية الموحدة

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	إيضاح
		<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
		<b>حقوق الملكية</b>
7,862,630	<b>7,862,630</b>	16 رأس المال
3,931,315	<b>3,931,315</b>	18 إحتياطي قانوني
(422)	<b>190,248</b>	18 إحتياطي تحوط التدفقات النقدية
9,800	<b>(2,310)</b>	18 إحتياطي إعادة تقييم استثمار
73,623	<b>73,623</b>	18 إحتياطي إعادة تقييم موجودات
-	<b>(385,312)</b>	18 إحتياطي تحويل عملات أجنبية
15,044,624	<b>16,679,139</b>	أرباح مستيقة
26,921,570	<b>28,349,333</b>	
		<b>حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة الأم</b>
-	<b>1,815,647</b>	17 أداة حقوق الملكية المختلطة
715,213	<b>4,380,218</b>	46 حقوق الملكية غير المسيطرة
27,636,783	<b>34,545,198</b>	
		<b>مجموع حقوق الملكية</b>
		<b>المطلوبات غير المتداولة</b>
3,641,186	<b>3,644,812</b>	19 صكوك غير قابلة للتحويل
4,408,755	<b>6,005,341</b>	20 قروض بنكية
533,835	<b>676,001</b>	21 محتجزات دائنة
295,517	<b>436,545</b>	22 مطلوبات عقود الإيجار
223,345	<b>296,893</b>	23 مزايا للموظفين
6,648	-	24 مطلوبات مالية مشتقة
1,472,397	<b>897,810</b>	26 ذمم دائنة تجارية وأخرى
10,581,683	<b>11,957,402</b>	
		<b>مجموع المطلوبات غير المتداولة</b>
		<b>المطلوبات المتداولة</b>
36,665	<b>37,104</b>	19 صكوك غير قابلة للتحويل
290,284	<b>608,301</b>	20 قروض بنكية
812,919	<b>1,056,294</b>	21 محتجزات دائنة
37,743	<b>48,988</b>	22 مطلوبات عقود الإيجار
762,357	<b>1,005,467</b>	25 دفعات مقدمة من عملاء
1,835,151	<b>2,393,226</b>	10 مطلوبات العقود
7,549,152	<b>9,624,004</b>	26 ذمم دائنة تجارية وأخرى
11,324,271	<b>14,773,384</b>	
		<b>مجموع المطلوبات المتداولة</b>
21,905,954	<b>26,730,786</b>	
		<b>مجموع المطلوبات</b>
49,542,737	<b>61,275,984</b>	
		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

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

جريج فيور

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة للمجموعة

طلال الذيابي

الرئيس التنفيذي للمجموعة

محمد المبارك

رئيس مجلس الإدارة

## 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 الموحد

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	إيضاح	
8,575,950	<b>11,200,027</b>	27	إيرادات ودخل الإيجار
(4,975,906)	<b>(6,466,198)</b>	28	تكاليف مباشرة
3,600,044	<b>4,733,829</b>		<b>إجمالي الربح</b>
(182,592)	<b>(442,639)</b>	29	مصاريف بيع وتسويق
(451,529)	<b>(626,946)</b>	30.2	مصاريف عمومية وإدارية
(250,189)	<b>(342,790)</b>	5.6	تكاليف الموظفين
(247,051)	<b>(63,837)</b>	31	استهلاك وإطفاء
(231,941)	<b>(464,964)</b>	30.1	المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
(2,037)	<b>(165)</b>	5.3	أخرى
146,383	<b>442,797</b>	7	خسارة من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
(8,214)	<b>(7,765)</b>	8	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
14,637	<b>28,992</b>	7	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
99,469	<b>9,104</b>	47	مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية
48,444	<b>217,643</b>	32	مكسب من صفقة شراء
(265,558)	<b>(397,348)</b>	33	إيرادات تمويل
63,583	<b>97,056</b>	34	تكاليف تمويل
			إيرادات أخرى
2,333,449	<b>3,182,967</b>		<b>ربح السنة قبل الضريبة</b>
-	<b>(39,234)</b>	35	مصروف ضريبة الدخل
2,333,449	<b>3,143,733</b>		<b>ربح السنة بعد الضريبة</b>
			<b>العائد إلى:</b>
2,315,601	<b>2,944,464</b>		حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
17,848	<b>199,269</b>	46	حقوق الملكية غير المسيطرة
2,333,449	<b>3,143,733</b>		
0.295	<b>0.368</b>	36	<b>العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)</b>

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



## التقرير الاستراتيجي

نظرة عامة

إنجازاتها لعام 2022

كلمة رئيس مجلس الإدارة

كلمة الرئيس التنفيذي

نظرة عامة على السوق

موجود 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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	إيضاح
2,333,449	<b>3,143,733</b>	
-	<b>(643,689)</b>	18
27,326	<b>193,394</b>	24
3,306	<b>6,947</b>	24,33
73,623	-	
11,003	<b>52,685</b>	9.1
115,258	<b>(390,663)</b>	
2,448,707	<b>2,753,070</b>	
		<b>العائد إلى:</b>
2,430,859	<b>2,802,507</b>	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
17,848	<b>(49,437)</b>	حقوق الملكية غير المسيطرة
2,448,707	<b>2,753,070</b>	

**ربح السنة****البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:**

فروق الصرف على ترجمة العمليات الأجنبية

أرباح القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية الناتجة خلال السنة

صافي الأرباح من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة

**البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:**

مكاسب القيمة العادلة من إعادة تقييم الممتلكات والآلات والمعدات عند تحويلها إلى استثمارات عقارية

مكاسب/(خسائر) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

**(الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر للسنة****مجموع الدخل الشامل للسنة**

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

## بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد

## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

رأس المال ألف درهم	احتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي تحوط التدفقات النقدية ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم استثمار ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم الموجودات ألف درهم	إحتياطي تحويل عملات أجنبية ألف درهم	أرباح مستتقة ألف درهم	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة ألف درهم	أداة حقوق الملكية المختلطة ألف درهم	حقوق الملكية غير المسيطر عليها ألف درهم	مجموع حقوق الملكية ألف درهم
7,862,630	3,931,315	(31,054)	18,142	-	-	13,849,760	25,630,793	-	70,892	25,701,685
-	-	-	-	-	-	2,315,601	2,315,601	-	17,848	2,333,449
-	-	30,632	11,003	73,623	-	-	115,258	-	-	115,258
-	-	30,632	11,003	73,623	-	2,315,601	2,430,859	-	17,848	2,448,707
-	-	-	-	-	-	(1,140,082)	(1,140,082)	-	-	(1,140,082)
-	-	-	(19,345)	-	-	19,345	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	626,473	626,473
<b>7,862,630</b>	<b>3,931,315</b>	<b>(422)</b>	<b>9,800</b>	<b>73,623</b>	<b>-</b>	<b>15,044,624</b>	<b>26,921,570</b>	<b>-</b>	<b>715,213</b>	<b>27,636,783</b>
-	-	-	-	-	-	2,944,464	2,944,464	-	199,269	3,143,733
-	-	190,670	52,685	(385,312)	-	-	(141,957)	-	(248,706)	(390,663)
-	-	190,670	52,685	(385,312)	-	2,944,464	2,802,507	-	(49,437)	2,753,070
-	-	-	-	-	-	-	-	1,815,647	-	1,815,647
-	-	-	-	-	-	(1,179,394)	(1,179,394)	-	-	(1,179,394)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(973)	(973)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,979)	(20,979)
-	-	-	-	-	-	(51,645)	(51,645)	-	-	(51,645)
-	-	-	(64,795)	-	-	64,795	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(44,625)	(44,625)	-	3,302,843	3,258,218
-	-	-	-	-	-	(99,080)	(99,080)	-	99,080	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	334,471	334,471
<b>7,862,630</b>	<b>3,931,315</b>	<b>190,248</b>	<b>(2,310)</b>	<b>73,623</b>	<b>(385,312)</b>	<b>16,679,133</b>	<b>28,349,334</b>	<b>1,815,647</b>	<b>4,380,218</b>	<b>34,545,198</b>

تشكل الإيضاحات المرفقة جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات 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

## 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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	إيضاح	
2,333,449	<b>3,182,966</b>		<b>الأنشطة التشغيلية</b>
			ربح السنة قبل الضريبة
			تهديلات لـ
254,262	<b>363,571</b>	5,6	استهلاك وإطفاء
(48,444)	<b>(217,643)</b>	32	إيرادات تمويل
265,558	<b>397,348</b>	33	تكاليف تمويل
(600)	-	9.1	إيرادات توزيعات أرباح
(146,383)	<b>(442,797)</b>	7	ربح من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
8,214	<b>7,765</b>	8	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(1,664)	<b>14,514</b>	31	مخصص / (تحريم) عقود مثقلة بالالتزامات
124,345	<b>356,992</b>	31	المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
(126,393)	-	31	عكس مستحقات، صافي
-	<b>(7,346)</b>	31	عكس مخصص انخفاض قيمة إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
29,060	<b>(300,323)</b>	5,31	(عكس انخفاض القيمة) / انخفاض قيمة ممتلكات وألات ومعدات
2,037	<b>165</b>		خسارة من استبعاد ممتلكات وألات ومعدات
(14,637)	<b>(28,992)</b>		ربح من استبعاد إستثمارات عقارية
(99,469)	<b>(9,104)</b>	47.2	ربح من صفقة شراء
1,271	<b>(5,222)</b>		ربح من إعادة تقييم موجودات مالية
67,998	<b>70,486</b>		مخصص مكافآت الموظفين
2,648,604	<b>3,382,380</b>		التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل
			<b>الحركة في رأس المال العامل:</b>
45,667	<b>(1,064,706)</b>		(زيادة) / نقص في ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
43,651	<b>155,707</b>		نقص في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأراضي محتفظ بها للبيع
711,395	<b>(262,092)</b>		(زيادة) / نقص في موجودات العقود
374,364	<b>400,275</b>		زيادة في محتجزات دائنة
259,655	<b>259,565</b>		زيادة في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
53,898	<b>773,061</b>		زيادة في مطلوبات العقود
1,701,074	<b>2,707,935</b>		زيادة في ذمم دائنة تجارية وأخرى
5,838,308	<b>6,352,125</b>		<b>النقد الناتج من العمليات</b>
(38,050)	<b>(37,614)</b>		المكافآت المدفوعة للموظفين
-	<b>(87,589)</b>		ضريبة الدخل المدفوعة
5,800,258	<b>6,226,922</b>		<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>

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

## بيان التدفقات النقدية الموحد (يتبع)



## 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

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	إيضاح
5,800,258	<b>6,226,922</b>	
<b>صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية</b>		
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</b>		
(96,883)	<b>(2,109,872)</b>	5
(19,107)	<b>(44,015)</b>	6
(255,798)	<b>(5,433,967)</b>	7
163,786	<b>251,628</b>	5,7
16,445	<b>32,000</b>	8
(689,152)	<b>(488,844)</b>	47
44,906	<b>42,891</b>	
701,414	<b>(555,000)</b>	
(22,928)	<b>933</b>	
-	<b>478,140</b>	
-	<b>(627,939)</b>	
(1,263,359)	<b>(1,499,512)</b>	
60,581	<b>102,480</b>	
639	<b>-</b>	
(1,359,456)	<b>(9,851,077)</b>	
<b>صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية</b>		
<b>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</b>		
(1,782,937)	<b>(6,772,798)</b>	15
1,572,278	<b>8,803,223</b>	15
(26,803)	<b>(56,637)</b>	
(263,417)	<b>(393,820)</b>	
(1,140,898)	<b>(1,252,990)</b>	
(1,655)	<b>-</b>	
-	<b>3,258,219</b>	46
-	<b>1,815,647</b>	17
(1,643,432)	<b>5,400,844</b>	
<b>صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) الأنشطة التمويلية</b>		
<b>صافي الزيادة في النقد ومرادفات النقد</b>		
2,797,370	<b>1,776,689</b>	
2,586,485	<b>5,383,855</b>	15
-	<b>(140,226)</b>	
<b>النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة</b>		
5,383,855	<b>7,020,318</b>	15

راجع إيضاح 44 للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد.

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

## 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.



## 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)

#### 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 الإستخدام 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 أثير 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 تغيرات في واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاث المدرجة أعلاه.

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

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



## 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 لأبي 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 لأبي 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
ادفانسد 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

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 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
تسارح 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
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	91,4%	91,4%	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح 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

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 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 وحصة حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها. يتم الاعتراف بالتكاليف المتعلقة بالاستحواذ في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

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

- يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات الضريبة المؤجلة والموجودات أو المطلوبات المتعلقة بترتيبات مزايا الموظفين وقياسها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 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 لحصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت) على صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة. في حالة أنه، بعد إعادة التقييم، كان صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بتاريخ الاستحواذ يتجاوز إجمالي البديل المحول، وقيمة حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها والقيمة العادلة لحصة المستحوذ المحتفظ بها سابقاً في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت)، يتم الاعتراف بالفائض كمكسب على صفقة الشراء مباشرة في الربح أو الخسارة.

عندما يتضمن البديل المحول من قبل المجموعة ضمن اندماج الأعمال ترتيب 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 حصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المجموعة (بما في ذلك العمليات المشتركة) في الجهة المستحوذ عليها إلى القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (بمعنى، عندما تحصل المجموعة على السيطرة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في الربح 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 الحصة.

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 لحصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الجهة المستحوذ عليها (إن وجدت) على صافي مبالغ الموجودات المستحوذة القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة (كما هو مبين أعلاه). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذة تتجاوز إجمالي 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 لحصة 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

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 تشارك 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

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

## 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 الحصص 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 بحساب 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، سواء 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

### 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

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

#### 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.



## 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 وتستثنى 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 الحالي من المخاطر على أساس معدلات السندات الحكومية؛ تعديل المخاطر الخاصة بكل دولة؛ تعديل مخاطر الائتمان على أساس عوائد السندات؛ وتعديل خاص بالمنشأة عندما يختلف بيان مخاطر الشركة التي تدخل في عقد الإيجار عن تلك الخاصة بالمجموعة ولا يستفيد عقد الإيجار من ضمان من المجموعة.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة 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 المتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

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

## 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 إحتساب 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 الإيعتراف 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 استثماراتها العقارية. يتم تصنيف عقود الإيجار التي تكون المجموعة مؤجراً لها كإيجارات تمويلية أو تشغيلية. عندما تنقل شروط عقد الإيجار جميع مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد كعقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

## 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) 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 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 انتاجي مستقبلي، التي يتم إدراجها بتكلفة تلك الموجودات عندما يتم اعتبارها كتعديل على تكاليف الفوائد على القروض بعملة أجنبية؛
- فروق الصرف على المعاملات المبرمة للتحوط من بعض مخاطر العملات الأجنبية (انظر أدناه ضمن الأدوات المالية / محاسبة التحوط)؛ و
- فروق الصرف على البنود النقدية المستحقة من أو المستحقة إلى عملية أجنبية التي لا يتم التخطيط لتسويتها ومن غير المحتمل حصولها في المستقبل المنظور (وبالتالي فهي تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في العملية الأجنبية)، التي يتم الاعتراف بها مبدئياً في الدخل الشامل الآخر وإعادة تصنيفها من حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة الموحد عند الإستبعاد أو الإستبعاد 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 الإعترا ف بنء من بنوء الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو استبعاده. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن إلغاء الإعترا ف بالأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة المدرجة للأصل) في الربح أو الخسارة عند إلغاء الإعترا ف بالأصل.

#### 17/3 أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج الممتلكات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إءارية 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 للإءراج 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

### 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) 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 بيدل 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 لإيصال 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 الشركة

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 ووضعهها 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 انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم تسجيل إسترجاع خسائر انخفاض القيمة مباشرة في الربح أو الخسارة إلى الحد الذي يلغي خسارة انخفاض القيمة التي تم الاعتراف بها للأصل في السنوات السابقة.

يتم اختبار الشهرة للانخفاض في القيمة سنوياً وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض قيمة القيمة المدرجة، يتم تحديد الانخفاض في القيمة للشهرة من خلال تقييم القيمة القابلة 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 الموحدة

## 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 مبدئياً 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 مبدئياً 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.

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### 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 تكديدها 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 أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

##### القروض والسلفيات

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 البيانات 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

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

#### 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 الآجلة وعقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة، على التوالي. يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

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 لملكية

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 للبند المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط لها كجزء من القيمة المدرجة للبند المتحوط له ويتم إدراجها أيضاً في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. بالنسبة لأنشطة التحوط للقيمة العادلة المتعلقة بالبنود المدرجة بالتكلفة 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 للبند المتحوط منه، أيهما أقل.

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

#### تحوطات صافي الاستثمارات في عمليات أجنبية

يتم المحاسبة عن تحوطات صافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية بشكل مشابه لتحوطات التدفقات النقدية. يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة من عقود العملات الأجنبية 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 لتتمكن 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

## 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

## 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

#### 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 والإفتراضات

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

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

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير الإيعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى المدخلات من أجل الوفاء بالتزام الأداء المتعلق بإجمالي المدخلات المتوقعة لإستيفاء التزام الأداء، أي استكمال العقار. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لإستيفاء 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 والإفتراضات (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

أبم 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 اندماج 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 التغيرات 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 و31)
<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



## للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

### 5 ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
4,073	<b>20,780</b>	تكلفة مباشرة
214,487	<b>294,855</b>	مصاريف عمومية وإدارية
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 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٪).

## 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

## 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>
-	-	<b>96</b>	<b>43,919</b>	<b>44,015</b>
<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

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

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 المستحوذ 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 ليميتد («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 المستحوذ 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 لملكية 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 التغييرات 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 التغييرات 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
<b>كما في 1 يناير 2021</b>	77,121	23,544	6,086	106,751
حصة في الربح	-	953	-	953
<b>كما في 31 ديسمبر 2021</b>	<b>77,121</b>	<b>24,497</b>	<b>6,086</b>	<b>107,704</b>
حصة في الربح	-	956	-	956
عكس إنخفاض القيمة (إيضاح 2/8)	7,347	-	-	7,347
إستردادات (إيضاح 2/8)	(32,000)	-	-	(32,000)
<b>كما في 31 ديسمبر 2022</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 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

#### 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 المستبقاة. 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 المستبقاة.

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.

### 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

#### 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 التغييرات 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>	ناقماً: 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>	ناقماً: 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 الاحتفاظ 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 نيابةً 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

## 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)  
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

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 التضرر (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.





## 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 القيمة 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

### 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 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 أصلية لأكثر 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 وذم 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 قسائم 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

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 التغييرات في حقوق ملكية الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة**



## السنة 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 وتسيدي 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

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
1,056,294	812,919
676,001	533,835
1,732,295	1,346,754

محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال 12 شهر

محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد 12 شهر

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

## 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 ملكية

الموحد

بيان التدفقات النقدية الموحد

## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

## 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>	المدفعو خلال السنة
177,125	<b>237,208</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

## 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	6,648	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 للبيند 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 لهيئة 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
<b>142,515</b>	123,588
<b>9,653</b>	5,888
<b>19,535</b>	-
<b>171,703</b>	129,476

مخصص لإنجاز الأعمال

مخصص للمطالبات المتوقعة

أخرى

تتعلق مخصصات إنجاز الأعمال بالتكاليف المقدرة المتوقع 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

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

## 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>	



## 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

## 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 / (المحزر) 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



## 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 و صكوك 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

#### 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

#### 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

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

ربح السنة قبل الضريبة

أرباح الإمارات التي لا تخضع لضريبة الدخل

أرباح مصر تخضع لضريبة الدخل

ضريبة الدخل باستخدام معدل ضريبة الدخل للشركات المحلية بنسبة 22,5٪

مجمع ضريبي خاص (استثمار مالي بالتكلفة المضافة)

المصاريف/ الدخل غير الخاضع للضريبة

خسائر الفترة الحالية التي لا يتم الاعتراف بأصل ضريبي مؤجل لها

الفروق في الإطفاء والفوائد على التزامات الإيجار

تعديلات ضريبية أخرى

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>	



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### 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

#### 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

### 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

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

### 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 التغييرات 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 مفصّل عنه في بيان التغييرات في بيان حقوق الملكية الموحد.

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

تخضع الإجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء 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 المعلقة 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 كحجوات 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>31 ديسمبر 2022</b>					
<b>المطلوبات المالية</b>					
أدوات لا تحمل فائدة (1)	أدوات لا تحمل فائدة (1)	أدوات لا تحمل فائدة (1)	أدوات لا تحمل فائدة (1)	أدوات لا تحمل فائدة (1)	أدوات لا تحمل فائدة (1)
صكوك غير قابلة للتحويل	صكوك غير قابلة للتحويل	صكوك غير قابلة للتحويل	صكوك غير قابلة للتحويل	صكوك غير قابلة للتحويل	صكوك غير قابلة للتحويل
أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	أدوات بمعدلات فائدة متغيرة
مطلوبات عقود الإيجار	مطلوبات عقود الإيجار	مطلوبات عقود الإيجار	مطلوبات عقود الإيجار	مطلوبات عقود الإيجار	مطلوبات عقود الإيجار
<b>المجموع</b>	<b>المجموع</b>	<b>المجموع</b>	<b>المجموع</b>	<b>المجموع</b>	<b>المجموع</b>
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2021
<b>المطلوبات المالية</b>					
أدوات لا تحمل فائدة (1)	أدوات لا تحمل فائدة (1)	أدوات لا تحمل فائدة (1)	أدوات لا تحمل فائدة (1)	أدوات لا تحمل فائدة (1)	أدوات لا تحمل فائدة (1)
صكوك غير قابلة للتحويل	صكوك غير قابلة للتحويل	صكوك غير قابلة للتحويل	صكوك غير قابلة للتحويل	صكوك غير قابلة للتحويل	صكوك غير قابلة للتحويل
أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	أدوات بمعدلات فائدة متغيرة
مطلوبات عقود الإيجار	مطلوبات عقود الإيجار	مطلوبات عقود الإيجار	مطلوبات عقود الإيجار	مطلوبات عقود الإيجار	مطلوبات عقود الإيجار
أدوات مالية مشتقة	أدوات مالية مشتقة	أدوات مالية مشتقة	أدوات مالية مشتقة	أدوات مالية مشتقة	أدوات مالية مشتقة
<b>المجموع</b>	<b>المجموع</b>	<b>المجموع</b>	<b>المجموع</b>	<b>المجموع</b>	<b>المجموع</b>
602,124	3,290,995	6,391,062	1,573,812	-	11,857,993
-	-	37,105	1,808,062	1,836,750	3,681,917
12,751	4,792	590,161	6,005,937	-	6,613,641
5,747	33,602	21,747	209,494	493,213	763,803
<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
<b>273,649</b>	<b>2,499,013</b>	<b>5,718,867</b>	<b>6,752,727</b>	<b>2,130,089</b>	<b>17,374,345</b>

(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

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

## 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 ملكية

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 والحصّة 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 تخصّص 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

### 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

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

## 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>
					<b>ربح السنة</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 للنفذ 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 اس 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 يبلغ 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	2022 ألف درهم شركة المحور	2022 ألف درهم شركة المحور	2022 ألف درهم شركة المحور	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>الموجودات</b>
<b>74,054</b>	ممتلكات وألات ومعدات
<b>1,483</b>	موجودات غير ملموسة
<b>2,158</b>	ذمم مدينة تجارية وأخرى
<b>1,821</b>	نقد وأرصدة لدى البنوك
<b>79,516</b>	<b>مجموع الموجودات</b>
	<b>المطلوبات</b>
<b>1,246</b>	مكافآت الموظفين
<b>2,521</b>	إلتزامات عقود الإيجار
<b>12,660</b>	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

### 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

#### 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**



## إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

### للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

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

ألف درهم	تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ
(331,033)	النقد المدفوع للإستحواذ
31,946	صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(299,087)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(1,807)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(300,894)	<b>صافي النقد الخارج عند الإستحواذ</b>

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.

### 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

#### 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

### 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)



## 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 مبينة 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.

## 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 التغييرات 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 التآزر 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

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)

### 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 وألات 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)	بدل 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 التغيرات 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

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

#### 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>
	<b>المطلوبات</b>
9,657	مكافآت الموظفين
8,141	ذمم دائنة تجارية وأخرى
17,798	<b>مجموع المطلوبات</b>
49,028 (66,991) (17,963)	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة 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 المجمعة.

\* 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) (823)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(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 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

#### 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

