

مستدام مرغوب موثوق

التقرير السنوي لشركة الدار العقارية 2020



الدار
ALDAR

شركة الدار العقارية هي شركة رائدة في مجال تطوير وإدارة العقارات، ويقع مقرها الرئيسي في مدينة أبوظبي. تمتلك الشركة سجلاً حافلاً بالمشروعات الاستثنائية أكسبها شهرةً واسعة ومكانة مرموقة في دولة الإمارات العربية المتحدة ومنطقة الشرق الأوسط عموماً.

وحرصت الشركة منذ تأسيسها، على أن تكون دوماً شريكاً أساسياً في تشكيل النسيج الحضري للعاصمة الإماراتية وتعزيز مقوماته، وذلك من خلال تطوير وجهات جذابة يمكن للمجتمعات العمل والعيش فيها وزيارتها؛ وتشمل هذه الوجهات جزيرة ياس، وجزيرة الريم، وشاطئ الراحة، وجزيرة السعديات وحالياً ميناء زايد.



مستدام

نتطلع إلى ترسيخ ثقافة عمل تتمحور حول مفهوم الاستدامة في مختلف عملياتنا التشغيلية، حيث يتجلى مفهوم الاستدامة في طريقة عملنا وتعاوننا وابتكاراتنا ونمونا. وستستمر مسؤوليتنا تجاه أصحاب المصلحة والمجتمع والبيئة بتوجيه قرارات أعمالنا والقيمة التي نحققها على المدى الطويل.

اقرأ المزيد في الصفحة 20.

مرغوب

نركز في جميع عملياتنا على رضا العملاء، ويتجلى ذلك في رسالتنا الرامية إلى خلق تجارب فريدة تلبي وتفوق جميع تطلعاتهم، وتقدم لهم أفضل قيمة ممكنة. ونسعى دوماً لأن نكون جنباً إلى جنب مع العملاء في جميع مراحل المشروع؛ بدءاً من تصميمه وتطويره وحتى شرائه وتسليمه لنضمن لهم أفضل الخدمات ونعزز ثقتهم ورضاهم أكثر. وقد أثمر سعي شركة الدار العقارية الدؤوب لخلق ثقافة تركز على العملاء، في جعلها أحد أكثر مالكي الأراضي موثوقية وأكثر المطورين العقاريين الذين يفضل الناس التعامل معهم في دولة الإمارات.

اقرأ المزيد في الصفحة 22.

موثوق

تعتبر الدار العقارية شركة مستقلة تجارياً، وتسعى من خلال مبادراتها لتعزيز الكفاءة والنمو المستدامين إلى تحقيق مصالح المساهمين والعملاء على حدٍ سواء. كما أنها مؤسسة متكاملة تعمل بمرونة وتدابٍ على تطوير كفاءات موظفيها وتحسين أدائها لتحقيق التميز التشغيلي.

اقرأ المزيد في الصفحة 24.

المحتويات

التقرير الاستراتيجي

- 2 أبرز النتائج المالية لعام 2020
- 4 أبرز إنجازات 2020 - الجدول الزمني
- 8 نظرة عامة
- 10 كلمة رئيس مجلس إدارة مجموعة الدار العقارية
- 12 كلمة الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية
- 14 لماذا أبوظبي؟
- 20 دراسات الحالة
- 26 نموذج العمل
- 28 استراتيجيتنا
- 32 مجالات التركيز الاستراتيجية
- 42 الاستدامة
- 48 الدار للاستثمار - المراجعة التشغيلية
- 76 المراجعة المالية
- 80 إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة
- 84 الأداء المالي التاريخي
- 86 إدارة المخاطر

الحوكمة

- 92 أعضاء مجلس الإدارة
- 94 الإدارة التنفيذية
- 96 تقرير حوكمة الشركات
- 130 تقرير مجلس الإدارة

القوائم المالية

- 131 تقرير مدقق الحسابات المستقل
- 137 بيان المركز المالي الموحد
- 138 بيان الربح أو الخسارة الموحد
- 139 بيان الدخل الشامل الموحد
- 140 بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
- 141 بيان التدفقات النقدية الموحد
- 143 إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة



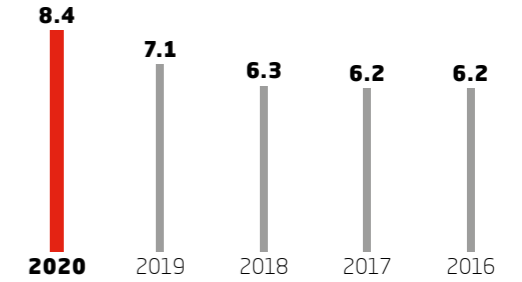
أبرز النتائج المالية لعام 2020

الدار هي أكبر مجموعة عقارية مدرجة في أبوظبي من حيث القيمة السوقية، وواحدة من أكثر شركات التطوير شهرةً ومصداقيةً في المنطقة.

الإيرادات

8,4 مليار درهم

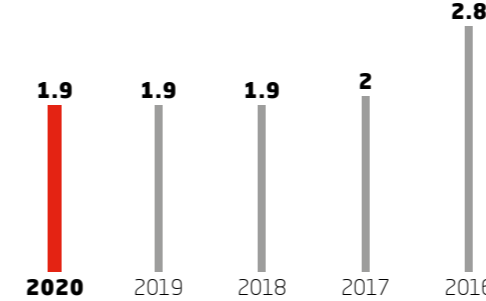
+17% (2019: 7,1 مليار درهم)



صافي الأرباح

1,9 مليار درهم

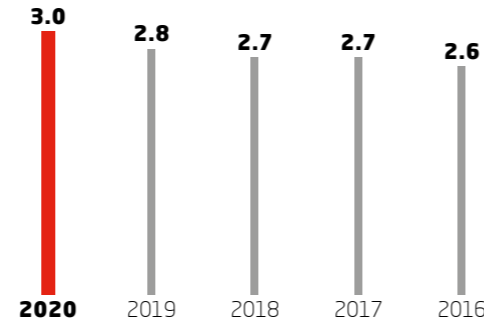
+0.4% (2019: 1,9 مليار درهم)



إجمالي الأرباح

3,0 مليار درهم

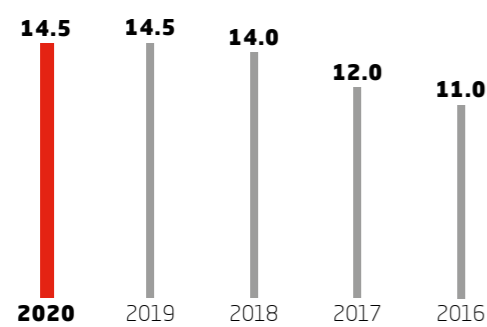
+8% (2019: 2,8 مليار درهم)



توزيعات الأرباح لكل سهم

14,5 فلس

(2019: 14,5 فلس)



ربحية السهم

25 فلس

(2019: 25 فلس)

القيمة الإجمالية للأصول

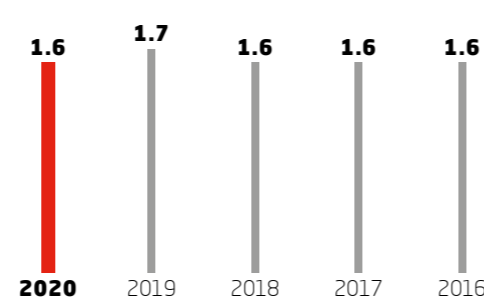
40 مليار درهم

(2019: 41 مليار درهم)

صافي الإيرادات التشغيلية المتكررة لإدارة الأصول

1,6 مليار درهم

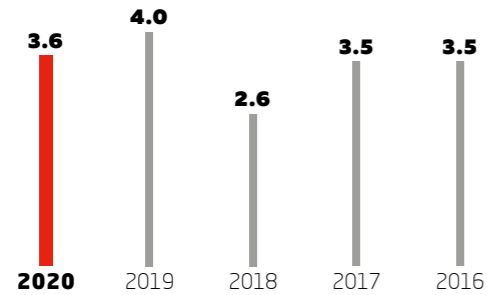
-7% (2019: 1,7 مليار درهم)



مبيعات المشاريع التطويرية على المخطط

3,6 مليار درهم

-8% (2019: 4,0 مليار درهم)



2020

أبرز إنجازات



يناير

- الدار تجدد التزامها بتعزيز الاستدامة خلال 2020
- الدار العقارية تعلن أسماء المرشحين النهائيين ضمن مسابقة «منصة» لرواد الأعمال

4

مارس

- الدار العقارية تعقد اجتماع الجمعية العمومية باستخدام تقنية الاتصال المرئي
- شركة الدار العقارية تعلن عن برامج بقيمة 100 مليون درهم لدعم المجتمعات السكنية، و مجال التجزئة و المدارس
- الدار العقارية تستثمر مبلغ مليوني درهم في تمويل مشاريع «عقود الأثر الاجتماعي» من هيئة المساهمات المجتمعية «معا»



فبراير

- الدار العقارية تعلن عن شراكة مع أهم المؤسسات المالية الرائدة في دولة الإمارات لتوفير عرض تمويل عقاري جذاب وحصري
- الدار العقارية تعلن عن نتائجها المالية لعام 2019
- توصية توزيع أرباح 14,5 فلس للسهم الواحد للمساهمين



أبريل

- الدار العقارية تتعاون مع «أبوظبي التجاري» و«أبوظبي الإسلامي» و«أبوظبي الأول» لتقديم عرض تمويل عقاري للعملاء
- الدار العقارية تعلن إطلاق برنامج «أطمح» لتوفير التدريب المهني وفرص العمل لأصحاب الهمم في إمارة أبوظبي
- الدار العقارية تتعاون مع «صندوق الوطن» وتساهم بمبلغ 5 ملايين درهم لتوفير 10 آلاف جهاز حاسب محمول لدعم مبادرة التعلم عن بعد
- موظفو الدار العقارية يؤكّدون دعمهم الكامل لمجتمعهم بتقديم مليون درهم إماراتي لمبادرة هيئة «معا»



مايو

- الدار العقارية تعلن عن نتائجها المالية للربع الأول 2020 / الدار تسجل إيرادات بقيمة 1.76 مليار درهم خلال الربع الأول 2020
- الدار العقارية تساهم في الجهود الوطنية المبذولة لحماية صحة وسلامة أفراد المجتمع وتعزيز استمرارية الأعمال

أغسطس

- الدار العقارية تحرز تقدماً لافتاً في خطط الاستدامة وتحدد مجموعة جديدة من الالتزامات الطموحة
- الدار تعلن عن نتائجها المالية للربع الثاني 2020



5





Darna



سبتمبر

- الدار تطلق برنامج الولاء الرقمي «دارنا»
- الدار العقارية تطرح وحدات جديدة للبيع في مشروع «ويزر أج» جزيرة ياس



نوفمبر

- الدار تبني كافة وحدات مشروع «نويا» الحديد على جزيرة ياس في اليوم الأول من طرحها
- الدار تعلن نتائجها المالية للربع الثالث 2020



أكتوبر

- «الفايضة» و«الدار» توقعان اتفاقية بشأن إدارة وتنفيذ مشاريع في أبوظبي بقيمة 40 مليار درهم
- الدار العقارية توقع مذكرة تفاهم مع مكتب فخر الوطن لتقدير ودعم العاملين في خط الدفاع الأول في دولة الإمارات

ديسمبر

- الدار العقارية تبني مجمع أبوظبي للجولف شاملاً فندق ويستن مقابل 180 مليون درهم
- الدار العقارية توقع اتفاقية مع «تيريد» لبيع أصولها في مجال تبريد المناطق بأبوظبي مقابل 963 مليون درهم



النمو المستدام على المدى الطويل

يسعدني أن أعلن لكم بأن شركتنا قد حققت نتائج قوية واختتمت سنة حافلة بالتقدم والنمو والنجاح على الرغم من التحديات الكبيرة التي فرضتها جائحة كوفيد-19 العالمية.

وأفنى هذا النجاح إلى تعزيز مكانة مجموعة الدار العقارية خلال العام 2020 لتصبح أكبر شركة عقارية على مستوى دولة الإمارات من حيث القيمة السوقية.

وتمكّنت الدار العقارية من تحقيق هذه الإنجازات مستندة إلى قوة ومرونة اقتصاد أبوظبي عموماً والقطاع العقاري بشكل خاص، إلى جانب التغييرات السياسية والاقتصادية والتشريعية الداعمة والمحفزة التي رسّخت موقع أبوظبي كواحدة من أبرز وجهات العالم لمزاولة الأعمال والاستثمار والعيش والسياحة. وكان توقيع الاتفاقية الإبراهيمية من أبرز محطات هذا العام والتي ساهمت في تعزيز قيم الانفتاح والتسامح بين الدول، إلى جانب التعديلات القانونية للسماح للمستثمرين الأجانب بالملكية الكاملة للشركات ذات المسؤولية المحدودة، وتعديل قوانين الجنسية بالإضافة إلى إجراءات توسيع برنامج التأشيرة الذهبية.

وفي ظلّ عام استثنائي حافل بالصعوبات، واصلت الدار التركيز على أولوياتها الأساسية الرامية إلى تحقيق التميز التشغيلي وزيادة مستوى رضا عملائها. وشهدت الشركة أيضاً تعافياً ملحوظاً في أعمالها بعد التأثيرات التي تركتها فترات الإغلاق الأولية في مارس 2020، فنجحت بحلول الربع الرابع في تحقيق نمو قوي في الإيرادات والأرباح، مما مكن مجلس الإدارة من التوصية بتوزيعات أرباح نقدية على المساهمين بقيمة 14.5 فلساً للسهم أو ما يعادل توزيعات نقدية تزيد عن 1.14 مليار درهم إماراتي. وتعتزم الدار الحفاظ على سياستها بزيادة توزيعات الأرباح والاستمرار في توفير عوائد مستدامة طويلة الأجل للمساهمين.

وبرغم التحديات، أحرزت الدار تقدماً ملحوظاً ماضية في استراتيجيتها للنمو التي تتماشى بشكل وثيق مع خطط وأولويات أبوظبي للاستثمار والتنويع الاقتصادي.

ومن أبرز محطات هذه الاستراتيجية الجديدة ترسيخ مكانة المجموعة كشريك موثوق لتفعيل التعاون بين القطاعين العام والخاص في مجال التطوير العقاري الاستراتيجي ومشاريع البنية التحتية الرئيسية، حيث تم تكليف الدار من قبل حكومة أبوظبي حصرياً كشريك استراتيجي لتنفيذ مجموعة مشاريع رأسمالية أولية بقيمة 40 مليار درهم إماراتي، بما في ذلك مشاريع إسكان المواطنين ومشاريع البنية التحتية المجتمعية المرتبطة بها. وتشكل هذه الخطوة دليلاً على سجل الشركة المتميز وكفاءتها وموثوقيتها في تنفيذ مشاريع عالية الجودة باستمرار.

”وبرغم التحديات، أحرزت الدار تقدماً ملحوظاً ماضيةً في استراتيجيتها للنمو التي تتماشى بشكل وثيق مع خطط وأولويات أبوظبي للاستثمار والتنويع الاقتصادي.“



على صعيد آخر، واصلنا جهودنا لإحداث تغييرات إيجابية مهمة عبر أعمالنا وقدمنا التزامات على صعيد القضايا البيئية والاجتماعية والحوكمة والأهداف الطموحة المرتبطة بها والتي تتماشى مع الأطر والمعايير الوطنية والدولية. وبشكل هذا الالتزام أحد العناصر الرئيسية لنهجنا في ممارسة الأعمال اليوم وعلى مدار السنوات القادمة، وتعتزم الدار خلال العام 2021 دمج برامج مهمة لتعزيز كفاءة استهلاك الطاقة وإدارة النفايات بشكل مسؤول وجمع البيانات وفق نهج موثوق.

واليوم نتطلع قدماً إلى العام الجديد كونه عاماً مميزاً لما يحمله من أهمية خاصة مع احتفال دولة الإمارات بالذكرى الخمسين على تأسيسها. وفيما يحاول العالم التأقلم مع معطيات الواقع الجديد والتغيير المجتمعي الحذري الذي فرضته الجائحة على الجميع، سيشكل هذا العام مناسبة خاصة لنتذكر إنجازات دولتنا الاستثنائية ونحتفي بمسيرتها المشرفة الحافلة بالنجاحات ونعزز طموحاتنا ورؤيتنا للمستقبل.

وختاماً، اسمحوا لي نيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة أن أتوجه بأسمى آيات الشكر والتقدير والعرفان لقيادتنا الرشيدة على دعمها وتوجيهاتها الاستثنائية في عام غير مسوق. فقد كرّست قيادتنا في استجابتها الريادية للجائحة العالمية نموذجاً يُحتذى من خلال الإجراءات الحاسمة التي اتخذتها لحماية المواطنين والمقيمين والحفاظ على صحتهم وتشجيع برنامج التطعيم الشامل. وأود أيضاً أن أشكر جميع موظفينا العاملين في الخطوط الأمامية على تضحياتهم وجهودهم البطولية والتزامهم بالحفاظ على سلامتنا.

وأتوجه بجزيل الشكر إلى جميع مساهمينا وعمالنا وموظفينا على ثقتهم الراسخة ودعمهم المستمر.

معالي محمد خليفة المبارك
رئيس مجلس إدارة الدار العقارية

أداء قوي

سجّلت الدار العقارية أداءً تشغيلياً ومالياً قوياً خلال العام 2020 معتمدةً في ذلك على نقاط القوة المحورية التي تمتلكها المجموعة والتي مكّنتها من تجاوز أصعب التحديات.

ومن أهم العوامل التي ساعدت المجموعة على إجرار ذلك التقدم القوي الاستجابة الاستثنائية وعالية الكفاءة من قبل حكومة أبوظبي للجائحة العالمية، والتدابير والإجراءات الفعالة والحاسمة التي اتخذتها لضمان صحة وسلامة السكان ومواصلة دعم الاقتصاد عبر التدابير والمحفزات الرامية إلى الحفاظ على الثقة في السوق العقارية، وأصبحنا اليوم أقرب من تحقيق التعافي بفضل نظام الفوصات الفعال وبرنامج التطعيم السريع والشامل.

وفي السياق نفسه، سارعت الدار إلى تنفيذ مجموعة من الإجراءات الاحترازية وتدابير السلامة في جميع مشاريعها وأصولها وأطلقنا برنامج دعم بقيمة إجمالية تبلغ 190 مليون درهم إماراتي لمساندة العملاء والمستأجرين ومجتمعات المدارس. كما طرحنا مجموعة من الحلول الرقمية لضمان استمرارية خدمة العملاء بأعلى مستوى من الكفاءة ومواصلة المبيعات.

وتوازياً مع الإجراءات التي اتخذتها الدار للتكيف والاستجابة للظروف الصعبة والمتغيرات السريعة، واصلنا تنفيذ خطوات مهمة لضمان دفع مسيرة نمونا المستدام خلال السنوات القادمة.

فاعتمدت الشركة نموذجاً تشغيلياً جديداً يمكنها من المضي قدماً في المرحلة التالية من النمو وتوسع الأعمال. ويعزز النموذج الجديد أيضاً مستويات المرونة والحوكمة عبر كافة أعمال الدار، من خلال شركتين رئيسيتين، وهما الدار للاستثمار والدار للتطوير، حيث يقود كل منهما رئيس تنفيذي خاص. وتعتبر هذه الخطوة تحولاً مهماً بالنسبة لمجموعة الدار إذ تعكس مرحلة جديدة من النمو والنضج كما تساعدنا على الارتقاء بتجربة العملاء وتسريع التحول الرقمي وتحسين الكفاءة التشغيلية وتحقيق أهدافنا في مجال الاستدامة.



”وتوازياً مع الإجراءات التي اتخذتها الدار للتكيف والاستجابة للظروف الصعبة والمتغيرات السريعة، واصلنا تنفيذ خطوات مهمة لضمان دفع مسيرة نمونا المستدام خلال السنوات القادمة.“

طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار

واستدنا في أعمالنا المتنوعة على ميزانية عمومية قوية ورؤية واضحة تهدف إلى إعادة استثمار رأس المال في فرص نمو جديدة ومجزية. وتعتبر الصفقات التي أبرمناها خلال العام 2020 ولا سيما بيع اثنتين من أصول تبريد المناطق، بالإضافة إلى بيع مجمع نادي أبوظبي للجولف متضمناً فندق ويستن وملعب أبوظبي للجولف، والاستحواذ على شركة «أستيكو لإدارة العقارات» لدمجها في أعمال شركة «الدار للعقارات» من الأمثلة التي تعكس هذه الاستراتيجية فضلاً عن تخصيص ملياري درهم إماراتي للصفقات الرأسمالية الإضافية للعام 2021.

وخلال السنوات القادمة، سنشهد توسعاً كبيراً عبر جميع منصاتنا الأساسية حيث ستعمل الدار للاستثمار على مواصلة التوسع والنمو وتعزيز تنوع فئات الأصول، بينما ستستمر الدار للتطوير في تطوير الوجهات الرئيسية البارزة في أبوظبي إلى جانب خططها لدخول السوق المصرية. وستحافظ الدار للتعليم، مجموعتنا الأكاديمية الرائدة، على نموها مستندةً إلى مكائنتها كواحدة من أهم الشركات الرائدة في تشغيل المدارس في دولة الإمارات.

ومن خلال عملنا مع حكومة أبوظبي، نتطلع إلى الشراكة الموسعة بين القطاعين العام والخاص كمحرك رئيس للنمو المستقبلي. ففي نوفمبر 2020، كشفنا النقاب عن برنامج جديد لمشاريع حكومية رأسمالية تصل قيمتها إلى 40 مليار درهم ستديرها الدار على مدى السنوات الخمس المقبلة، مما يوفر مستويات قوية من تدفقات الدخل المستقرة القائمة على الرسوم والتي يمكن توقعها مسبقاً، إلى جانب تعزيز الدور المحوري الذي تلعبه المجموعة في تشكيل ودعم القطاع العقاري في أبوظبي.

وتألقت الدار بأدائها المتميز خلال العام 2020 ومسار النمو القوي رغم الوضع الاقتصادي الكلي الحافل بالتحديات خلال العام الفائت، وهو ما يشهد على قوة نموذج أعمالنا المتنوع، الذي يركز على التزامنا الراسخ بتطبيق أرقى المعايير العالمية لحوكمة الشركات والاستراتيجيات القوية والمحددة لجميع أعمالنا الأساسية، إلى جانب مستوى التفاني والإخلاص والعمل الجاد من موظفينا.

وفي ختام رسالتي، أودّ نيابة عن الشركة، أن أعبر عن عميق تقديري وامتناني لقيادتنا الرشيدة على التوجيهات والإجراءات الحكومية الحازمة لمواجهة تحديات جائحة كوفيد-19، والاستجابة الاستثنائية لهذه الأزمة عبر وضع رؤية طموحة ومحددة للخروج منها والمضي قدماً في طريق التعافي والنمو المستقبلي. وسأهم هذا التوجه الاستراتيجي الواضح والحاسم في تعزيز ثقة المستثمرين في الأسس والدعائم القوية للاقتصاد دولة الإمارات على المدى البعيد، ولا سيما القطاع العقاري في أبوظبي.

نظرة عامة على السوق

طورت الدار محفظة متنوعة من الأصول العقارية في سوقها الرئيسية أبوظبي وستواصل الشركة العمل بسياسة التنويع خلال السنوات المقبلة، مع خطط للتوسع جغرافياً والانتقال إلى فئات أصول بديلة. لكن في الوقت الحالي، تعمل الشركة في أربعة مجالات رئيسية في القطاع العقاري في أبوظبي، وتشمل: المجالات السكنية، والمكثية، والتجزئة، والضيافة.

المقدمة

ويستعرض هذا القسم لمحة عامة عن مستوى أداء السوق العقارية في أبوظبي لكل مجال ويقدم رؤية مستقبلية موجزة لعام 2021 وما بعد.

وتواصل حكومة أبوظبي إيلاء الأهمية والتركيز على الاستثمارات التي تدعم سياسة الإمارة في التنويع الاقتصادي لتقليل الاعتماد على الصناعة النفطية، وبناء بيئة أكثر اكتفاء ذاتياً تخدم مصالح الأجيال القادمة، وشمل ذلك التحول مؤخراً إلى مجالات الصناعة واللوجستيات، والتكنولوجيا الزراعية، والطاقة المتجددة، والرعاية الصحية.

وجهة عالمية

وأصدرت الحكومة سلسلة من المبادرات الرامية إلى جعل دولة الإمارات وإمارة أبوظبي الوجهة العالمية المفضلة للمقيمين، والسياح، ومجتمع الأعمال والمستثمرين على حد سواء. ويشمل ذلك إجراء تعديلات على قوانين الجنسية للسماح بمنح الجنسية الإماراتية للمستثمرين غير الإماراتيين والمواهب الفذة والمهنيين وعوائلهم، فضلاً عن التوسع ببرنامج التأشيرات الذهبية لمدة عشر سنوات.

ويمثل تحديث المنظومة القانونية الإماراتية، وإجراء تعديلات على القوانين المدنية والملكية الأجنبية للشركات، تدابير تقدمية تهدف إلى تحسين مستويات المعيشة، وترسيخ مكانة الإمارات كبيئة حاضنة لأساليب الحياة، والتنوع، وريادة الأعمال.

الارتقاء إلى مستوى التحديات

وتمكنت حكومة أبوظبي من الارتقاء إلى مستوى التحديات الصحية الجائحة التي سببتها جائحة «كوفيد-19» من خلال تنفيذ برامج صارمة لحماية مواطنيها وتشجيع حملات التطعيم، وحققت حملة «ليكن خيارك التطعيم» الإماراتية أعلى معدلات التطعيم في العالم، ما يعكس نجاح حكومة أبوظبي بحماية صحة وسلامة سكانها. كما يضع إطلاق «ائتلاف الأمل» دولة الإمارات في مركز حملة توزيع اللقاح، ويؤكد من جديد على دورها المتميز في مكافحة الجائحة.

وفي خضم هذه التغييرات، تواصل الدعم القوي من أسواق الديون والاستثمار الدولية لإمارة أبوظبي، حيث تجاوزت طلبات الاكتتاب المعروض ليبلغ مجموعها 15 مليار دولار أمريكي خلال عام 2020، بما في ذلك شريحة مدتها 50 عاماً مثلت أطول فترة لإصدار سندات من أي جهة سيادية في مجلس التعاون الخليجي.

قيادة مسيرة التنمية والنمو الحضري المتسارع لإمارة أبوظبي

كما تم إبرام صفقات هامة للاستثمار الأجنبي المباشر، بما في ذلك استثمار مؤسسي ضخم بقيمة 20,7 مليار دولار أمريكي في خط أنابيب النفط التابع لشركة «أدنوك» والبنى التحتية النفطية الأوسع نطاقاً، والذي جمع «جلوبال إنفراستركشر بارتنز»، و«بروكفيلد لإدارة الأصول»، و«صندوق الثروة السيادية السعافوري «جي أي سي»»، ومجلس خطة المعاشات التقاعدية لمعلمي أونتاريو، وشركة «إن إتش إنفستمنت أند سيكيوريتيز»، وشركة «سنام». ويعد هذا الاستثمار من صفقات البنى التحتية للطاقة الأكبر هذا العام، ويؤكد ثقة المستثمرين في شركة البترول الوطنية.

ومع وجود تقديرات لتسعير خام «برنت» في عام 2021 بحدود 60-55 دولاراً أمريكياً للبرميل، سيشهد اقتصاد أبوظبي أفاقاً أفضل مع انتعاش الطلب في أسواق النفط العالمية بعد انخفاضه في عام 2020. ويبرز برنامج «أدنوك» الاستثماري بقيمة 122 مليار دولار أمريكي ومدته 5 سنوات، القوة الاقتصادية لأبوظبي وإمكاناتها الهائلة على توزيع رأس المال قبل انتعاش الطلب العالمي، ما يرسخ مكانة الإمارة كمُنتج رئيسي وموتوق للطاقة خلال السنوات المقبلة. وسيعكس ذلك إيجاباً على منظومة الغاز والنفط وسلسلة الإمداد في أبوظبي، وضخ المزيد من السيولة في الاقتصاد المحلي.

إجراءات التحفيز

في خضم التبعات غير المسبوقة لجائحة «كوفيد-19» على الاقتصاد العالمي، سارعت دولة الإمارات وإمارة أبوظبي والهيئات الحكومية إلى تعزيز حماية الاقتصاد ومشهد الأعمال المحلي والمواطنين، من خلال إطلاق سلسلة من حزم التحفيز، والتي سيستمر العمل ببعضها حتى عام 2021 مع استمرار تعطيل الجائحة للأعمال الاعتيادية.

مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي

اتخذت الحكومة الإماراتية ومصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي تدابير دعم بعيدة المدى لضمان استقرار الاقتصاد ودعم الوضع المالي للأفراد والشركات.

وتتضمن حزمة التحفيز الاقتصادي بقيمة 100 مليار درهم إماراتي تعزيز نشاط الإقراض للمشاريع الصغيرة والمتوسطة، وتشجيع عمليات الرهن العقاري الجديدة، وخفض الرسوم المفروضة على الأفراد. كما تم تمديد خطة الدعم الاقتصادي الموجه إلى 30 يونيو 2021 لتعزيز حماية الاقتصاد من التبعات المالية للجائحة. ويشمل هذا تمديد التسهيلات ذات التكلفة الصغرية البالغة قيمتها 50 مليار درهم لدعم عملاء الخدمات المصرفية من الأفراد والشركات عبر تمويل مضمون بدون تكلفة.

دائرة المالية ودائرة التنمية الاقتصادية في أبوظبي

وضعت كل من دائرة المالية ودائرة التنمية الاقتصادية في أبوظبي والعديد من البنوك في الإمارة حزمة من 10 نقاط لمساعدة القطاعات والأفراد الأكثر تضرراً من جائحة «كوفيد-19»، بما في ذلك عملاء التجزئة، والأعمال التجارية، والضيافة. ويشمل ذلك تأجيل أقساط الدفعات الأساسية للقروض الحالية والفوائد عليها (القروض الشخصية، وقروض السيارات، والرهن العقاري، والبطاقات الائتمانية)، ورفع الحجز عن الرهن العقاري للملاء المتخلفين عن السداد، واسترداد رسوم المعاملة وبرامج الأقساط.

المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي

عملاً بتعزيز وحفز النمو الاقتصادي في جميع أنحاء الإمارة، تُستأنف جميع النفقات الرأسمالية والمشاريع التطويرية المعتمدة، مع إيلاء الأولوية لدعم المشاريع الناشئة والصغيرة والمتوسطة للمساعدة في توسعة أنشطة الأعمال الصغيرة، ويشمل ذلك المبادرات المختلفة عبر برنامج أبوظبي للمسرّعات التكنولوجية «غداً 21» و Hub71، والتي ركزت على تبني مشاريع التكنولوجيا الجديدة. وتم دعم ذلك بقوانين ولوائح تنظيمية جديدة للاستثمار، لزيادة المرونة وضمان استمرار نمو اقتصاد الإمارة على المدى الطويل.

كما تم تنفيذ حزمة إضافية من تخفيضات الرسوم والإعفاءات، بما في ذلك رسوم تسجيل الممتلكات التجارية (توثيق) ورسوم تسجيل المركبات التجارية، والحسومات على إيجارات المطاعم، وتعليق رسوم السياحة والبلديات، وخفض إيجارات الأراضي لعقود الإيجار الصناعية الجديدة، فضلاً عن توظيف 5 مليار درهم إماراتي في دعم خدمات المياه والكهرباء للمواطنين الإماراتيين وشركات القطاعين التجاري والصناعي. ويندرج كل ذلك في إطار السعي الحكومي لتخفيض تكاليف الأعمال والمعيشة. وتم أيضاً تخصيص 3 مليار درهم إماراتي لبرنامج الضمانات الائتمانية لتمويل الشركات الصغيرة والمتوسطة، الذي يديره مكتب أبوظبي للاستثمار لمساعدة الشركات الصغيرة والمتوسطة على الاستمرار خلال العام.

تحليل السوق

يتضمن هذا القسم لمحة عامة عن مستوى أداء السوق العقارية في أبوظبي في القطاعات السكنية، والمكتبية، والتجزئة، والضيافة، ويقدم رؤية مستقبلية موجزة لعام 2021 وما بعد.

العقارات السكنية

شهد القطاع السكني خلال العام 2020 أداءً متبايناً بين قطاعي المبيعات والتأجير، حيث تفوق أداء سوق المعاملات بشكل عام على أداء سوق التأجير. وانعكس ذلك في استمرار هبوط متوسط الإيجارات خلال العام، مقابل ارتفاع واضح لقيم المبيعات، وذلك على الأقل خلال النصف الثاني من العام، حيث وصلت مستويات التسعير حدتها الأدنى بعد انخفاض في القيم دام لعدة سنوات.

كما لوحظ انخفاض معدلات الإيجار في معظم المواقع وأنواع الوحدات، بخلاف بعض الاستثناءات، وعلى وجه التحديد المجتمعات السكنية الراقية ذات الكثافة المنخفضة (الفيلات ومنازل التاون هاوس)، حيث حققت زيادة في الطلب وفي بعض الحالات نمواً طفيفاً في معدلات التأجير. ويعزى ذلك بشكل رئيسي لجائحة «كوفيد-19» وشيء توجّهات إشغال جديدة، كالطلب المتزايد على استئجار عقارات ذات مساحة وخصوصية أكبر.

لوحظت كذلك زيادة في سعي المقيمين إلى تحسين أماكن إقامتهم نظراً لتزايد قدرتهم على تحمل التكاليف، وكان ذلك واضحاً في الأداء القوي للإشغال واستئجار الشقق السكنية عالية الجودة والمدارة جيداً، مما أدى إلى تحول واسع النطاق بعيداً عن المواقع عالية الكثافة.

ومع تركيز قاطني العقارات السكنية على الجودة والمساحة، ارتفعت نسبة انتقال السكان من المناطق القديمة في جزيرة أبوظبي إلى وجهاتها الرئيسية الجديدة مثل السعديات، وباس، والريم، وشاطئ الراحة. ومن المتوقع استمرار هذا التوجه مع تواصل تراجع الإيجارات، وبالتالي تعزيز القدرة على تحمل التكلفة.

وحافظت إجمالاً ديناميات العرض والطلب في السوق السكنية على توازنها، مع تسجيل حد أدنى من المشاريع الجديدة وامتلاك محافظة قابلة للإدارة نسبياً من المشاريع التطويرية المرتقبة. وجاء ذلك مدعوماً بعمليات اندماج المطورين على مدار العقد الماضي، مما أدى في نهاية المطاف إلى الحد من عروض القطاع الخاص. إلا أن الطلب تأثر بحالات التسريح من الوظائف، حيث امتدت آثار التداعيات الاقتصادية إلى الفئات ذات الدخل المنخفض وسببت خسارة الوظائف في قطاعات مثل الطيران، والبناء، والضيافة والتجارة.

وعلى الرغم من التأثير الكبير على معدلات الثقة في السوق، حافظت مبيعات المشاريع التطويرية لشركة الدار على ازدهارها في عام 2020، مدفوعة بكل من الطلب على المخزون القائم والعقارات على المخطط من خلال إطلاق مشروع «نوبا». ومن المتوقع أن يساعد النمو المستدام في شريحة العائلات بدولة الإمارات على حفز مبيعات الفلل/منازل التاون هاوس والأراضي المخصصة للفلل، بدعمها أيضاً بتوجه المقيمين للانتقال إلى أماكن عيش أفضل وأوسع. كما من المتوقع أيضاً أن يتوجه الطلب نحو الاستثمار في الشقق الأصغر حجماً وذات العائد المرتفع، مما يدعم إطلاق مشاريع سكنية معقولة التكلفة مثل «واتر إچ».

وخلال العام 2020، شهدت منطقة أبوظبي إكمال حوالي 6,500 وحدة سكنية جديدة، ليصل مجموع مخزون الوحدات إلى حوالي 267,000 وحدة. وتركزت غالبية الوحدات التي تم تسليمها في مشاريعنا الرئيسية في جزيرة الريم، وشاطئ الراحة، بالإضافة إلى مشاريع أخرى من دورات تطويرية سابقة.

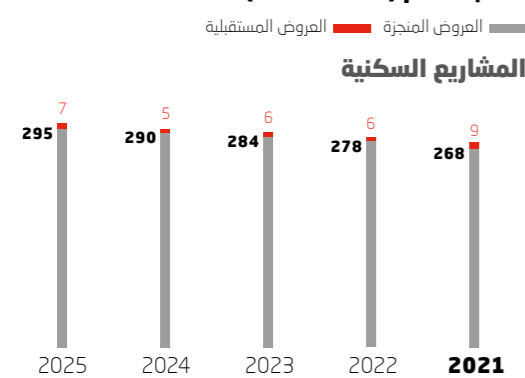
وعلى الرغم من التحديات الأخرى، سجلت محافظة إدارة الأصول السكنية التابعة للدار ارتفاعاً في نسب الإشغال من 88% في ديسمبر 2019 إلى 89% في نهاية عام 2020، متفوقة بذلك على متوسط نسب الإشغال في السوق، وهو ما يعزى إلى استمرار التوجه نحو عقارات سكنية جديدة عالية الجودة ومدارة جيداً. كما سجلت أسعار الإيجارات ارتفاعاً مقارنة مع المنتجات المماثلة الأخرى من الملاك الثانويين في السوق، مما يعكس قوة جاذبية منتجات الدار ونظامها الفعال في إدارة العقارات.

النظرة المستقبلية

تشمل الوحدات السكنية التي ستكون متاحة على المدى الطويل حتى عام 2025 أكثر من 30,000 وحدة سكنية جديدة، في حين يتركز المعروض على المدى القريب على مناطق الاستثمار الرئيسية، وخاصة جزيرة الريم، وشاطئ الراحة، وجزيرة ياس؛ والتي تستحوذ مآ على عمليات التسليم المقررة للسنوات المقبلة. إلا أن معدلات التسليم الفعلية قد تكون أدنى بكثير إذا ما أخذت التوجهات السابقة بعين الاعتبار.

وقد يؤدي ذلك إلى زيادة معدلات الشغور في الوحدات التابعة لملاك ثانويين، في ظل ارتفاع المنافسة بين الملاك المستقلين، مع احتمال أن تواجه الإيجارات انخفاضاً متواصلاً على الأقل في المدى القريب. ومع

حجم المعروض المستقبلي من المشاريع السكنية حسب العام (2021-2025)



عروض الوحدات السكنية (000/ وحدة)
المصدر: دراسة للدار



لماذا أبوظبي؟ (تتمة)

العقارات التجارية

على غرار العام الماضي، شهد عام 2020 تسليم عدد محدود من المساحات التجارية المكتنية الجديدة، والتي اشتملت على نحو 50 ألف متر مربع من المساحات الإيجارية من الفئة B، وبقيت المساحات الإيجارية الإجمالية للمكاتب عند عتبة 3,8 مليون متر مربع كما في نهاية العام.

ومع طرح عدد محدود من العروض المضاربة الجديدة، استفادت المساحات التجارية المكتنية من الفئة A عموماً ويعزى ذلك إلى استمرار التوجه نحو الجودة، ونجحت في المحافظة على معدلات إشغالها أو زيادتها وذلك على الرغم من البيئة الكلية وبيئة العمل الحافلة بالتحديات.

وجاء ذلك مدعوماً بشكل رئيسي بالطلب المتواصل من الشاغلين الحكوميين والهيئات شبه الحكومية، بالإضافة إلى الإشغال المتواصل للمساحات المكتنية الصغيرة المجهزة نظراً لزيادة عدد الوظائف بعقود قصيرة الأجل، وارتفاع الطلب على عمليات التأجير المرنة جراء تفشي جائحة «كوفيد -19»، والتوجهات العالمية الأخرى. كما سجلت قطاعات الشركات الصغيرة والمتوسطة أداءً ضعيفاً والذي انعكس بشكل رئيسي على سوق الفئتين B / C، مع توقعات بانخفاض أكبر خلال عام 2021.

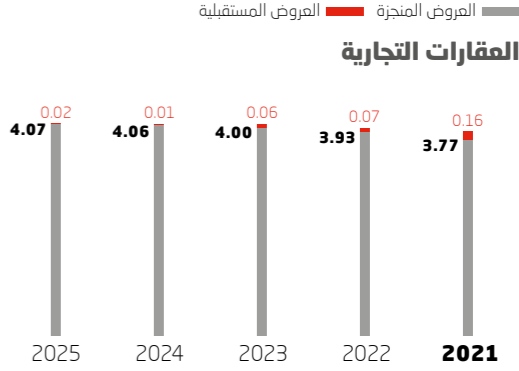
أما على صعيد السوق، فقد واصل متوسط معدلات الإشغال ارتفاعه ليعكس استمرار وجود سوق من مستويين ضمن أصول الفئتين A وB، وشهدت محطة الدار من العقارات المكتنية تزايد أعداد المستأجرين، ليلعب معدل الإشغال حوالي 92% في نهاية العام، وهو المستوى ذاته المسجل في عام 2019، كما حققت أصول الفئة A في محطة الشركة تفوقاً ملموساً، حيث بلغ معدل الإشغال حوالي 96% في نهاية عام 2020.

النظرة المستقبلية

في ظل عدم إطلاق مشاريع رئيسية مؤخرًا، بقيت المساحات المكتنية قيد الإنشاء على حالها بمساحة تقارب 0,4 مليون متر مربع للتسليم في الفترة بين عامي 2021-2025. ومن المقرر أن يضم جزء كبير منها (حوالي 90,000 متر مربع) الحرم الجديد للمنطقة الإعلامية-أبوظبي في جزيرة «ياس»، والذي تتولى شركة الدار تطويره نيابة عن «توفور54»، مما يعني تسليم عدد محدود جداً من المساحات التجارية المكتنية المضاربة خلال الأعوام الخمس المقبلة.

وسيقوم هذا الأمر قدرًا من الدعم لسوق الفئة A، رغم أنه من المرجح بقاء مستويات الطلب منخفضة إلى حد ما على المدى القصير مع تسجيل نمو اقتصادي طفيف خلال عام 2021، غالباً وسط انتعاش ملحوظ دون توفير فرص عمل.

عروض مشاريع المساحات المكتنية المستقبلية حسب العام (2021-2025 وما بعده)



مساحات العقارات التجارية القابلة للتأجير (مليون متر مربع)

المصدر: دراسة للدار

التجزئة

لم يشهد عام 2020 تسليم أي مشاريع منجزة للمساحات التجارية، عقب إرجاء مواعيد تسليم مشاريع عدة حتى عام 2021، جراء الصعوبات التي سادت القطاع. ونتيجةً لذلك استقر إجمالي مساحات التجزئة القابلة للتأجير¹ عند عتبة 2,8 مليون متر مربع كما في 31 ديسمبر 2020.

وواجه القطاع ظروفًا صعبة خلال عام 2020، نتيجة إغلاق الكثير من المراكز التجارية لفترات عدة خلال العام إلى جانب خضوع غالبيتها لقيود الإشغال. وفي حين تأثر أداء الأصول بشكل ملحوظ، شهد النصف الثاني من عام 2020 ارتفاعاً قوياً في مستويات الإئربن والمبيعات الأمر الذي ساهم في تعويض جزء كبير من القاعدة التي تمت خسارتها خلال النصف الأول.

وقد ساعد وجود سوق محلية جذابة في دعم سوق التجزئة، عقب انخفاض معدل السفر الخارجي إلى وجهات التسوق الشهيرة في أوروبا والولايات المتحدة وآسيا خلال موسم الصيف، مما انعكس في إبقاء القدرة الشرائية داخل الإمارات ولا سيما في أبوظبي. وتجلّى ذلك في أداء قطاعات الرفاهية والاستجمام وعدد من قطاعات الخدمات المنزلية، والتي سجلت نمواً في عدد من مراكز وعلامات البيع بالتجزئة.

وبطبيعة الحال، فقد تأثر القطاع عموماً بانخفاض القوة الشرائية، مع فقدان الوظائف وانخفاض عدد السكان، عدا عن تقليل الإنفاق لدى المستهلكين؛ نتيجة استمرار حالة عدم اليقين في الاقتصاد وسوق العمل عموماً. إلا أن ذلك انعكس بشكل أكبر في قطاعات الوظائف منخفضة الدخل، ولا سيما عبر قطاعات الإنشاءات، والطيران، والتجارة، والضيافة؛ التي تكبدت معظم خسائر الوظائف خلال الاثني عشر شهراً الماضية، مع تأثر الوظائف الأعلى دخلًا بدرجة أقل. وأفضى ذلك إلى إحداث تحول ملحوظ في أساليب التحويلات المالية، مع تغير طفيف في حجم المبيعات عبر أصول التجزئة عالية الجودة.

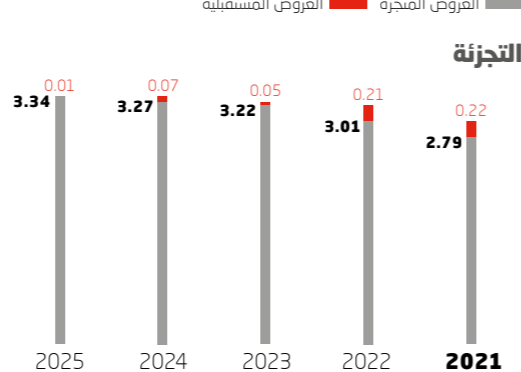
وعانت معدلات الإشغال من الضغط خلال العام، حيث انخفضت محطة الدار من 89% في نهاية عام 2019 إلى 83% في الفترة نفسها من العام التالي، على الرغم من تأثر معدلات الإشغال بأعمال الترميم وإعادة التصميم لعددٍ من مرافق التجزئة. كما سجلت مراكز التسوق أداءً أفضل، حيث بلغ متوسط معدلات الإشغال حوالي 90% مع استمرار الطلب القوي من المستأجرين في كل من «ياس مول» و«الجيمني مول».

النظرة المستقبلية

في الوقت الحالي، يتم تطوير 550,000 متر مربع من المساحات الإيجارية الجديدة في مجال التجزئة من المتوقع أن تدخل السوق بحلول نهاية عام 2025 والتي سيأتي القسم الأكبر منها مع قرب اكتمال الأعمال في مركز «ريم مول» في جزيرة الريم. وسيضم هذا المركز التجاري حوالي 185,000 متر مربع ومن المتوقع اكتماله بحلول عام 2022.

وتنتشر معظم العروض الأخرى عبر مراكز التسوق المجتمعية وغيرها من المشاريع الطرقية ومشاريع التجزئة متعددة الاستخدامات، مع اعتماد شركات التطوير في الإمارة عن بناء مراكز التسوق الكبيرة، ومن المقرر طرح عروض جديدة في قطاع البيع بالتجزئة، والتي ستفرض المزيد من الضغوط على هذا القطاع، خاصة على أصول التجزئة القديمة التي تجد صعوبة في منافسة العروض المقدمة في الوجهة.

عروض مشاريع التجزئة المستقبلية حسب العام (2021-2025 وما بعد)



مساحات التجزئة القابلة للتأجير (مليون متر مربع)

المصدر: دراسة للدار

الضيافة

كما هي حال جميع الأسواق العالمية، شهد قطاع الضيافة في أبوظبي اضطرابات كبيرة جراء التأثير السلبي لجائحة «كوفيد-19»، والتي سببت تقييد الحركة السياحية على الصعيدين المحلي والعالمي، كما تم إلغاء العديد من الفعاليات والمؤتمرات الرياضية والترفيهية، في حين استمرت أخرى بشكل افتراضي أو بتطبيق تدابير تحدّ من الإشغال. وبالتالي، بلغ إجمالي عدد الزوار 3.15 مليون خلال عام 2020، حيث انخفض بنحو 39% بعد أن كان 5,1 مليون زائر في العام السابق.⁴

وعلى الرغم من المشهد الحافل بالتحديات في قطاع السياحة المحلي والعالمي، أنهت فنادق أبوظبي العام بمتوسط نسبة إشغال بلغ حوالي 66% بعد أن كان 73% في عام 2019 ⁴. وقد كانت أبوظبي أفضل حالاً من إمارة دبي التي شهدت هبوطاً في متوسط معدلات الإشغال من 75% في عام 2019 إلى 54% فقط عام 2020 ⁵. حيث ارتفعت نسبة العرض وانخفض الطلب في آنٍ معاً.

وقد ساهم إغلاق بعض الوحدات السكنية بشكل مؤقت خلال العام، واستخدام وحدات أخرى للحجر الصحي، في دعم معدلات الإشغال؛ حيث عمل على إزالة بعض الغرف من السوق وساعد على استقرار الأداء، كما كان انعدام العروض الجديدة أحد عوامل الدعم الرئيسية مع عدم افتتاح فنادق كبرى خلال العام، إذ تم تأجيل إكمالها إلى عام 2021.

كذلك تأثر متوسط الأسعار اليومية للغرف بشكل كبير، حيث انخفض بنسبة قاربت 23% على أساس سنوي 4 من 369 درهم إماراتي/ ليلة في عام 2019 إلى 283 درهم/ليلة.

كما تعرّضت محطة الدار من الفنادق، والتي تضم أكثر من 2000 غرفة فندقية، إلى تضرر كبير جراء جائحة «كوفيد-19»، حيث شهد متوسط معدلات الإشغال انخفاضاً من نسبة 75% في عام 2019 إلى 46% في عام 2020، وذلك بسبب إغلاق الفنادق الذي حدّ من أداء الأصول الرئيسية خلال العام.

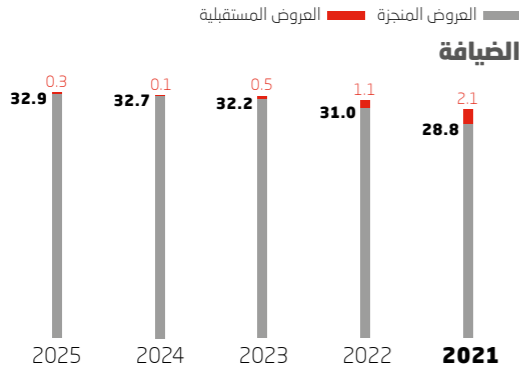
النظرة المستقبلية

بعد عدم تسليم أي مشاريع جديدة خلال عام 2020، ستبدأ عدة عقارات ضيافة عملها خلال 2021، بما في ذلك فندق «هيلتون أبوظبي جزيرة ياس» الذي تم افتتاحه مؤخراً، والذي من شأنه إضافة 2000 غرفة جديدة إلى قطاع فنادق أبوظبي 3 الذي يضم أصلاً 28,854 غرفة، ومع احتمال استمرار ضعف الطلب العام على السياحة في ظل القيود المستمرة على السفر، من المتوقع أن تشهد السوق تعافياً خجولاً، إلا أن أعداد الزوار ستظل أقل بكثير من مستويات عام 2019، حيث من المحتمل أن يحتاج التعافي لعدة أعوام.

وعلى الرغم من التحديات الراهنة، تواصل حكومة أبوظبي الاستثمار في قطاع السياحة والضيافة، حيث من المقرر إكمال عدة مرافق ثقافية وترفيهية خلال العامين المقبلين، مما سيساهم في حفز الطلب على قضاء العطلات في الإمارة، ويشمل ذلك وجهات مثل متحف زايد الوطني في جزيرة السعديات و«سي وورلد أبوظبي» في جزيرة ياس.

19

عروض مشاريع الضيافة المستقبلية حسب العام (2021-2025 وما بعده)



المصدر: دراسة لدائرة الثقافة والسياحة والدار

المصدر: دراسة للدار

المراجع

- تضم محطة المقارات المكتنية للدار من الفئة A المقر الرئيسي للشركة، والبحر العالمي، ونورث بارك، والمعمورة، ومكاتب مركز التجارة العالمي، وتستنثي العقارات الأخرى من الفئة B.
- تضم محطة الدار من المراكز التجارية «ياس مول»، و«الجيمني مول»، وتستنثي المشاريع المجتمعية والأحياء السكنية الصغيرة الأخرى.
- بيانات دائرة الثقافة والسياحة حول أداء قطاع الضيافة في أبوظبي.
- بيانات دائرة السياحة والتسويق التجاري حول أداء قطاع الضيافة في دبي.

مستدام مرغوب موثوق

«تعتمد الدار إطار حوكمة يركز على تحقيق الاستدامة عبر جميع العمليات التشغيلية ومراحل صنع القرار.»

غريغ فيوار
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية
والاستدامة لدى الدار العقارية

نتطلع إلى ترسيخ ثقافة عمل تتمحور حول مفهوم الاستدامة في مختلف عملياتنا التشغيلية، حيث يتجلى مفهوم الاستدامة في طريقة عملنا وتعاوننا وابتكاراتنا ونموننا. وستستمر مسؤوليتنا تجاه أصحاب المصلحة والمجتمع والبيئة بتوجيه قرارات أعمالنا والقيمة التي نحققها على المدى الطويل.

الاقتصاد

تسعى الدار للمساهمة في بناء اقتصاد مزدهر عبر تحقيق النمو المستقر والمسؤول والمتنوع. وهو ما يتم تمكينه بتطبيق أعلى معايير الحوكمة والأخلاق والمساءلة، وبدعم من العمليات التشغيلية المبتكرة والمحسنة.

المجتمع

تشكل الدار جزءاً من المجتمع بشكل عام، وتركز في القرارات التي تتخذها على أولويات أصحاب المصلحة بالدرجة الأولى. ويتجذر تراثنا عميقاً في الشراكات الحكومية والمجتمعية الموثوقة التي تدعم بناء المجتمعات الشاملة والقوية والمستدامة.

الموظفون

نسعى لاستقطاب أفضل المواهب والمحافظة عليها عبر تبني ثقافة الشمولية والنمو والتمكين. كما نلتزم بتوفير ظروف عمل آمنة وصحية وعادلة لجميع الموظفين والعمال المتعاقدين بما يتماشى مع أبرز الممارسات الدولية المتبعة.

البيئة

نطبق مفهوم الإدارة البيئية الاحترافية والمسؤولة عبر كامل دورة حياة أصولنا، بما يشمل سلسلة التوريد. وباعتبارنا نعمل في منطقة ذات مناخ استثنائي؛ يشكل تقليل الانبعاثات الكربونية أولوية رئيسية بالنسبة لنا، كما أننا نطمح أن نكون شركة محايدة للكربون على المدى الطويل.

اقرأ المزيد في الصفحة 42.

مستدام مرغوب موثوق

«يرتكز نجاحنا على فهم عميق
لأسواقنا المحلية ومكانتنا
الرائدة في أبوظبي كمطور
رئيسي للوجهات المتميزة
والجذابة.»

جوناثان إيبري
الرئيس التنفيذي لشركة الدار للتطوير

نركز في جميع عملياتنا على رضا العملاء، ويتجلى ذلك في رسالتنا الرامية إلى خلق تجارب فريدة تلبي وتفوق جميع تطلعاتهم، وتقديم لهم أفضل قيمة ممكنة. ونسعى دوماً لأن نكون جنباً إلى جنب مع العملاء في جميع مراحل المشروع؛ بدءاً من تصميمه وتطويره وحتى شرائه وتسليمه لنضمن لهم أفضل الخدمات ونعزز ثقتهم ورضاهم أكثر. وقد أثمر سعي شركة الدار العقارية الدؤوب لخلق ثقافة تركز على العملاء، في جعلها أحد أكثر مالكي الأراضي موثوقية وأكثر المطورين العقاريين الذين يفضل الناس التعامل معهم في دولة الإمارات.

الأصول السكنية

أصبحت شركة الدار أحد أكثر مطوري العقارات موثوقية ومكانة في الإمارات، وذلك بفضل سمعتها الدؤوب ليس فقط لإنشاء العقارات، بل لبناء المجتمعات التي يرغب الناس بالعيش بها، والتي أصبحت بالنسبة لهم منزلاً نابضاً بالحياة ويزخر بكل ما يرغبون به.

أصول التجزئة

تتيح الدار للتجزئة فرصة الاستمتاع بكل جانب من جوانب المعيشة، إذ توفر تجارباً غامرة ومتراصة لا تُنسى. كما أنها منصة تعزز الروابط بين تجار التجزئة، والثقافة المحلية، والعملاء بغية توفير مساحات أفضل للتسوق والتسليّة والترفيه.

الضيافة والترفيه

سيحظى المسافرون على اختلاف أسباب سفرهم بتجارب لا تُنسى في وجهاتنا المميزة التي تتنوع بين جو الاسترخاء والرمال البيضاء في نادي شاطئ السعديات، والأطباق الشهية الحائزة على جوائز في جزيرة ياس. فقد كرّست الدار باقّة مميزة من العروض الترفيهية على امتداد إمارة أبوظبي ثلاثم أذواق المقيمين والضيوف على اختلافهم، وتتنوع بين النوادي الشاطئية، والمراسي، وملاعب الجولف، والمنتزهات متعددة الأغراض.

اقرأ المزيد في الصفحة 50.

مستدام مرغوب موثوق



«استطاع نموذج أعمالنا المتنوع المحافظة على أداء قوي متواصل للشركة عبر دعم سياسة تقدمية في توزيع الأرباح منذ عام 2012.»

طلال الذبابي
الرئيس التنفيذي لشركة الدار العقارية

تعتبر الدار العقارية شركة مستقلة تجارياً، وتسعى من خلال مبادراتها لتعزيز الكفاءة والنمو المستدامين إلى تحقيق مصالح المساهمين والعملاء على حد سواء. كما أنها مؤسسة متكاملة تعمل بمرونة وتداب على تطوير كفاءات موظفيها وتحسين أدائها لتحقيق التميز التشغيلي.

أداء قوي

يقف الأداء المالي الذي قدمته شركتنا خلال عام 2020 شاهداً على موثوقية عملياتنا. فبرغم الظروف العصيبة التي فرضتها جائحة «كوفيد-19»، استطعنا زيادة الإيرادات بنسبة 17% لتصل إلى 8,4 مليار درهم، وزيادة إجمالي الأرباح بنسبة 8% ليصل إلى 3 مليار درهم.

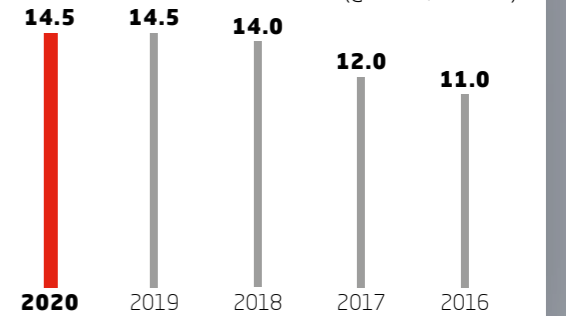
عوائد المساهمين

تماشياً مع التزام الشركة بتوفير عوائد مستدامة للمساهمين، اقترحنا توزيع أرباح في عام 2021 بواقع 0,145 درهم للسهم، وإذ تتوافق مدفوعات الأرباح لعامي 2020 و2021، فإننا نتوقع أن تقدم الشركة أداءً تجارياً قوياً مرة أخرى في عام 2021.

توزيعات الأرباح لكل سهم

14,5 فلس

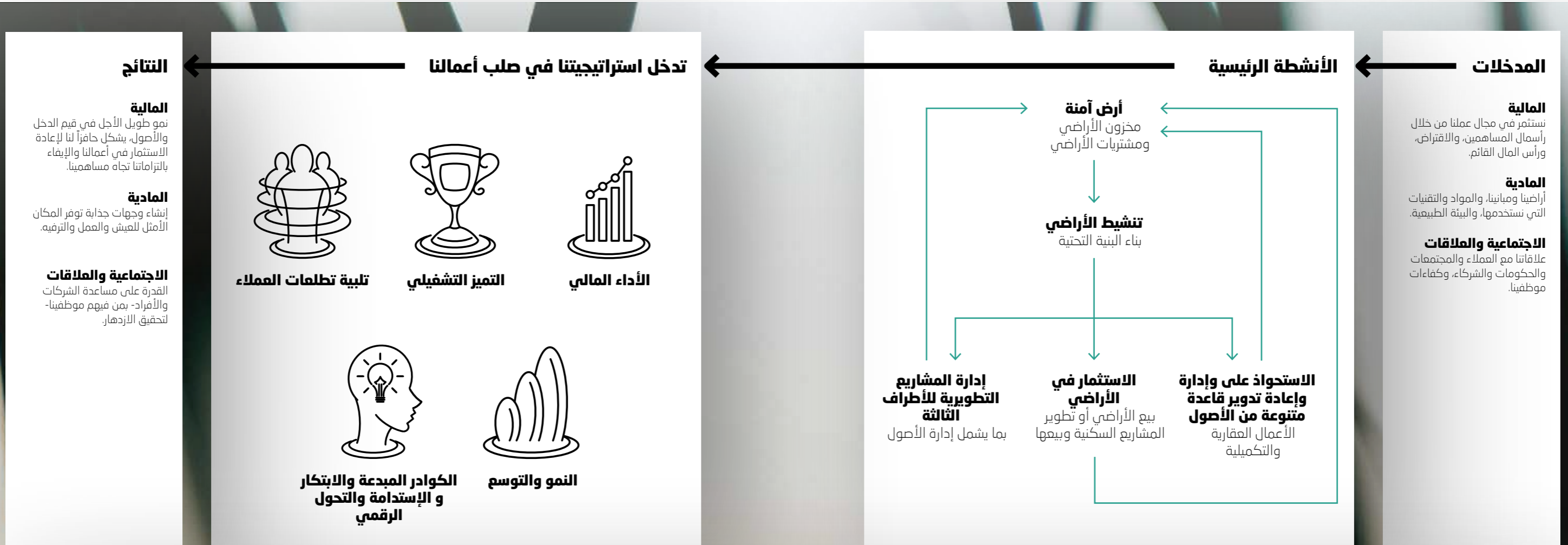
(2019: 14,5 فلس)



اقرأ المزيد في الصفحة 76.

تحقيق قيمة مستدامة على المدى الطويل

تلعب الدار العقارية دوراً محورياً في نمو وازدهار إمارة أبوظبي وتنويع اقتصادها. وتتطلع 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 لخلق القيمة على المدى الطويل.



تلبية تطلعات العملاء | التنوع والشمولية | سرعة الأداء | الابتكار | التعاون

قيمنا هي الركيزة الأساسية لجميع أعمالنا

تحقيق عوائد مستدامة من خلال الاستثمارات المدرّوسة والاستراتيجيات المبتكرة

28

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

رؤيتنا

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

رسالتنا

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

قيمتنا

تلبية تطلعات العملاء

نقدم لعملائنا تجربة استثنائية خلال مختلف مراحل علاقتنا بهم.

التنوع والشمولية

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

سرعة الأداء

نتبنى نهجاً ذكياً في سرعة الاستجابة والمرونة والأداء القوي والالتزام.

الابتكار

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

التعاون

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

29

الأداء المالي

تعزيز قيمة استثمارات المساهمين

زيادة الأرباح والهوامش الربحية

توسيع نطاق نمونا المستدام وتوجيهه نحو المسار الصحيح

تلبية تطلعات واحتياجات العملاء

نحن شركة عقارية رائدة ذات موثوقية عالية

توفّر تجارب متميزة لا مثيل لها

وتحقق عوائد مستدامة

الركائز الاستراتيجية



الأداء المالي



تميز الأداء التشغيلي



تلبية تطلعات العملاء

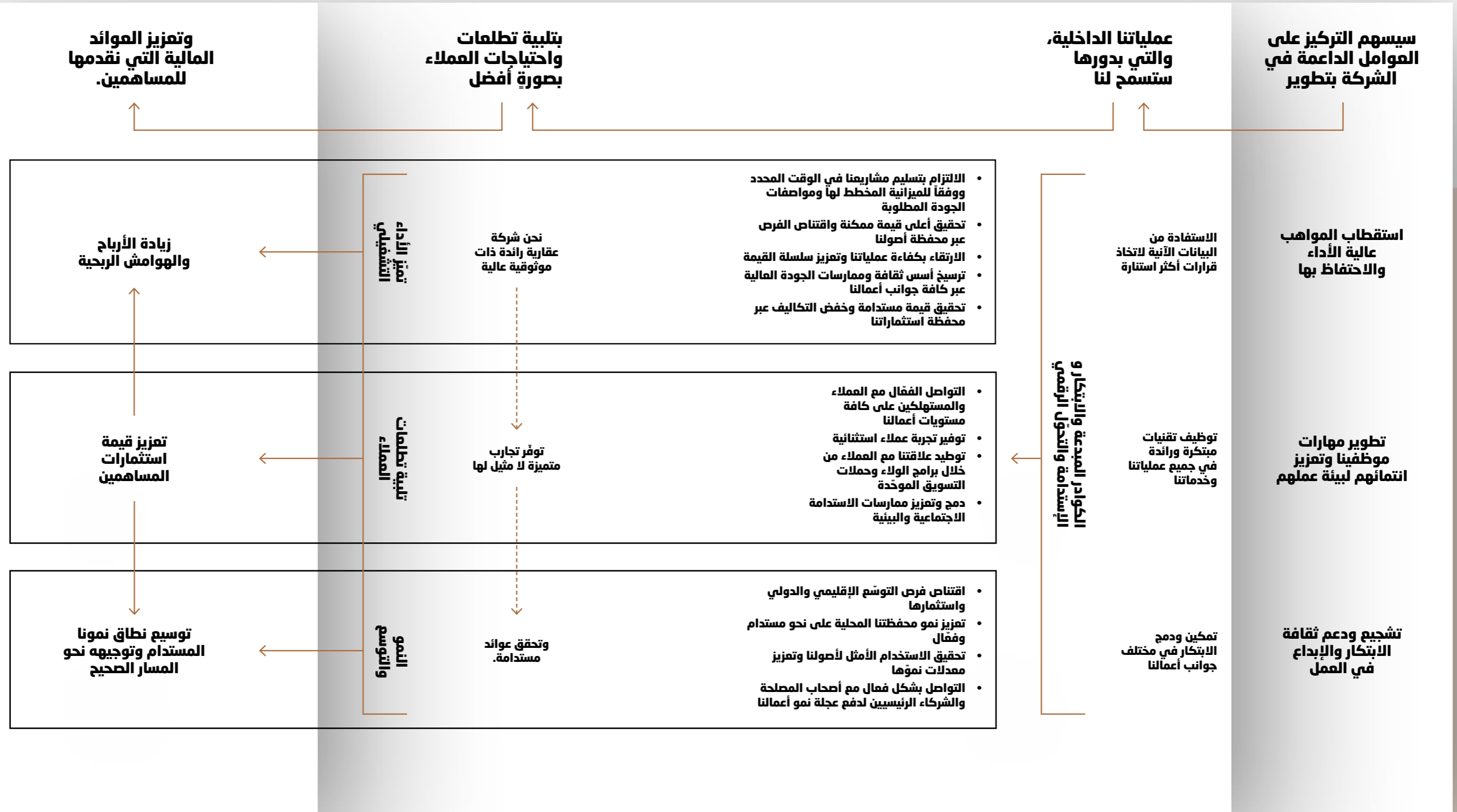


النمو والتوسع



الكوادر المبدعة والابتكار و الإستدامة والتحول الرقمي

خارطة الاستراتيجية المؤسسية لشركة الدار



1 الأداء المالي

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

الأهداف الاستراتيجية

- تعزيز القيمة المستدامة التي نوفرها لمساهمينا.
- تنمية أرباحنا وتحسين هوامشنا الربحية.
- تعزيز وتوسيع نطاق نموّنا المستدام.



إنجازات الشركة في عام 2020

- أداء مالي قوي مدفوع بجوهر الأعمال و الشركات التابعة لشركة الدار العقارية.
- تعيين الدار من قبل حكومة أبو ظبي على أساس حصري كشريك استراتيجي لتطوير وإدارة مشاريع رأس المال و الإسكان العام و البنية التحتية في الإمارة بقيمة مبدئية تصل الى 40 مليار درهم.
- الوضع النقدي قوي و مدفوع بـ 4.0 مليار درهم إماراتي من المشاريع التي تم تسليمها. لتكوين 3,3 مليار درهم حر و تسهيلات إئتمانية غير المسحوبة بقيمة 4,0 مليار درهم كما في نهاية السنة 2020.

الإنجازات

- **8,39 مليار درهم** الإيرادات، وارتفعت بنسبة 17% عن العام الماضي.
- **2,98 مليار درهم** إجمالي الأرباح، وارتفع بنسبة 8% عن العام الماضي.
- **1,93 مليار درهم** صافي الأرباح، وارتفع بنسبة 0,4% عن العام الماضي بالرغم من التداعيات الاقتصادية لجائحة «كوفيد-19».
- **1,14 مليار درهم** توزيعات الأرباح المقترحة (14,5 فلس لكل سهم)، ويعكس ذلك التزام «الدار» بتوفير عوائد مستدامة للمساهمين.

خط الشركة لعام 2021

الدار للتطوير:

- مبيعات المشاريع التطويرية المستهدفة تتماشى مع مبيعات عام 2020.
- من المتوقع نمو الأعمال القائمة على الرسوم خلال عام 2021.

الدار للاستثمار:

- السعي لتحقيق نمو من خانة واحدة في صافي الدخل التشغيلي لعام 2020.
- زيادة الأصول المدارة ومواصلة تحقيق عوائد جذابة عبر الاستثمارات التراكمية، وإدارة الأصول النشطة، وإعادة تدوير رأس المال.
- الحفاظ على مستويات إجمالي الديون بما يتماشى مع السياسات المالية.
- مواصلة الالتزام بتحقيق عوائد المساهمين مدعومة بسياسة توزيع الأرباح المستندة إلى الأداء.

2 تميّز الأداء التشغيلي

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



الأهداف الاستراتيجية

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

إنجازات الشركة في 2020

- تدشين برنامج لإصدار شهادات تعزيز القيمة المحلية المضافة مع توفير ظروف عمل جيدة لفرق العمل.
- الارتقاء بكفاءة عمليات وخدمات الشركة من خلال منظومة أتمتة العمليات القائمة على الروبوتات عبر جميع أعمال الدار.
- إنشاء وظيفة مخصصة للإشراف على تحسين العمليات وتطبيق ممارسات التميّز عبر وحدات أعمال الشركة.
- تبني نموذج تشغيلي جديد للمضي قدماً في المرحلة التالية من النمو بما يتماشى مع استراتيجية الدار وخطط أوظيفي للاستثمار والتنويع الاقتصادي.

الإنجازات

- **88%** معدلات الإشغال عبر محفظتنا (التجزئة، والمكاتب، والسكني) بالرغم من تداعيات جائحة «كوفيد-19».
- **1,2 مليار درهم** قيمة تصفية استثمارات، وتشمل أصول الطاقة والسكن والضيافة.
- **1,282** عدد وحدات المشاريع التطويرية التي تم تسليمها خلال 2020.
- **1,9 مليار درهم** قيمة التحصيلات النقدية من مبيعات المشاريع التطويرية في 2020.
- **50%** من طلابنا يرتادون أهم 100 جامعة حول العالم.
- **متميز** أعلى نسبة من المدارس ذات التصنيف «متميز» بين جميع مشغلي المدارس الخاصة في المنطقة.

خطط الشركة لعام 2021

- إنشاء مركز لتمييز الأعمال بهدف تعزيز مرونة وكفاءة الشركة.
- اعتماد آلية لتحفيز التميز في تسليم المشاريع المستقبلية.
- زيادة مستوى الرقمنة وحفز منظومة أتمتة العمليات القائمة على الروبوتات عبر جميع أعمال الدار.

3 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.

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.



إنجازات الشركة في 2020

- تدشين برنامج الولاء الرقمي «دارنا» عبر كافة محفظة أعمالنا.
- تنفيذ برنامج مراقبة استهلاك الطاقة على مستوى أعمالنا.
- استخلاص وتحليل الرؤى والمعطيات من العملاء وتوفير خدمات ومنتجات تلبي احتياجاتهم بكفاءة عالية.
- تضمين ممارسات الاستدامة عبر جميع أعمال المجموعة من خلال تطوير خارطة طريق واستراتيجية شاملة للاستدامة.

الإنجازات

- **36,5 ألف** عميل تم التواصل معهم لمعرفة تصاميمهم المفضلة، ومستويات رضاهم، ومعدلات توصية الآخرين للتعامل مع الدار.
- **190 مليون درهم** لدعم المجتمعات السكنية، والمدارس، وشركاء البيع بالتجزئة، ومشترى المنازل.
- **27 ألف** عضو في برنامج ولاء «الدار» في أبوظبي.
- **البيئة والمجتمع والحوكمة** الأعلى استثماراً في البيئة والمجتمع والحوكمة بين الشركات العقارية المدرجة في الإمارات حسب وكالة تقييم إي إس جي انفس.
- **15%** وفورات الطاقة مقابل خط الأساس لعام 2018، والتي تم إنجازها مسبقاً ضمن مجتمعات جمعيات الملك.

خطط الشركة لعام 2021

- تعزيز منصات تلبية احتياجات / خدمات العملاء والارتقاء بمستوى كفاءاتها.
- اكتساب فهم أعمق لتفضيلات العملاء عبر جميع مجالات العمل.
- تنفيذ ومتابعة رحلة العملاء المحدثة عبر جميع مجالات العمل.
- تنمية برنامج ولاء العملاء وتوطيد علاقتنا معهم.
- تضمين ركائز الاستدامة عبر جميع عملياتنا وتعزيز نتائجها.

4 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.

خطط الشركة لعام 2021

- توسيع نطاق حضور أعمالنا في المنطقة.
- تنفيذ استراتيجية مبيعات دولية.
- تسليم وتنمية أعمال رسوم الإدارة ضمن الاستثمارات المقرر تنفيذها.
- تنمية وتنويع أصولنا تحت الإدارة ضمن الأصول غير التقليدية.
- إعطاء الأولوية للسوق المصرية مع التركيز على التوسع في أسواق إقليمية أخرى.
- إطلاق أعمال المشاريع الاستثمارية في سوق أبوظبي.

الإنجازات

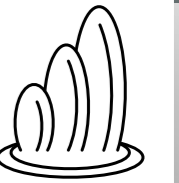
- **40 مليار درهم** قيمة المشاريع الرأسمالية الجديدة القائمة على الرسوم والمخطط لإنجازها خلال السنوات الخمس القادمة.
- **60 ألف** محفظة الوحدات، مما يجعل «الدار» إحدى أكبر الشركات العقارية في المنطقة.
- **826 مليون درهم** الزيادة في قيمة الأصول ضمن محفظة «الدار» الاستثمارية.
- **1~ مليار درهم** مبيعات مشروع نوبا، وبيعت جميع وحداته خلال 4 ساعات فقط من إطلاق المشروع.
- **الخدمات السحابية** أطلقت «الدار» أول مساحة للعمل المشترك في «ياس مول» خلال فترة تفشي «كوفيد-19».

إنجازات الشركة في 2020

- إبرام سلسلة من صفقات الاستحواذ.
- دفع عجلة النمو عبر الشركات والأعمال الثانوية.
- تعزيز الحضور والتوسع الدولي.

الأهداف الاستراتيجية

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



5 الكوادر المبدعة والابتكار و الإستدامة والتحول الرقمي

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

الأهداف الاستراتيجية



- الاستفادة من البيانات الآتية لاتخاذ قرارات أكثر استنارة.
- توظيف تقنيات مبتكرة ورائدة في جميع عملياتنا وخدماتنا.
- تمكين ودمج الابتكار في مختلف جوانب أعمالنا.
- استقطاب المواهب عالية الأداء والاحتفاظ به.
- تطوير مهارات موظفينا وتعزيز انتمائهم لبيئة عملهم.
- تشجيع ودعم ثقافة الابتكار والإبداع في العمل.
- إبرام شراكات مع صناديق رأس المال الاستثماري المتخصصة في تطوير تكنولوجيا العقارات المبتكرة.
- رقمنة منصتنا المخصصة لإدارة المشاريع المبتكرة.
- تنفيذ مخططات إنشائية وتصاميم افتراضية / برنامج نمذجة معلومات المباني للتركيز على تعزيز إمكانات التصميم المدعوم رقمياً وتسليم مشاريعنا التطويرية.
- تدشين منصة قائمة على البيانات الكبيرة والعناصر التحليلية، بهدف توفير رؤى معلوماتية ذكية واتخاذ قرارات مدروسة.
- اعتماد استراتيجية ناجحة من شأنها أن تضمن استمرارية علاقاتنا واتصالنا مع موظفينا والتفاعل معهم والعمل على تطوير قدراتهم والاحتفاظ بالمواهب المتميزة.

الإنجازات

- **82%** معدل الشركة في استطلاع مؤسسة «جريت بليس تو وورك»، بنسبة زيادة 12% عن عام 2019.
- **96%** من الموظفين تم تقييم كفاءاتهم الفنية عبر منصة SABA لإدارة المواهب.
- **10 مليون يورو** قيمة الاستثمار المقرر في صندوقين استثماريين بمجال تكنولوجيا العقارات.
- **صفر** تعطل خدمات تكنولوجيا المعلومات الرئيسية في شركة «الدار».

خط الشركة لعام 2021

- إطلاق الخدمات المبتكرة والإحلاية في سوق أبوظبي العقاري وتحقيق الدخل منها.
- مضاعفة مستوى استخدام البيانات والذكاء الاصطناعي عبر جميع عمليات الشركة.
- تبني ممارسات الترويج والشمولية بشكل أكبر عبر جميع عمليات الشركة.
- مواصلة الاستثمار في تطوير وتنمية موظفينا.
- زيادة الاستثمار في تكنولوجيا العقارات من خلال برامج الابتكار المؤسسي وصناديق رأس المال الاستثماري.

إطار الاستدامة

تعتبر هذه الوثيقة ملخصاً عالي المستوى حول إنجازات الدار في مجال الاستدامة لعام 2020، على أن يتم نشر مزيد من التفاصيل في تقرير الدار للاستدامة 2020 والذي سيتم إصداره في النصف الأول من عام 2021.

ويُعتبر تطوير خطة عمل للوصول إلى حيادية الانبعاثات الكربونية، والمزمع إطلاقها في الربع الرابع من 2021، على رأس أولوياتنا فيما يتعلق بتحقيق الاستدامة.

نهج الدار في الاستدامة

كان 2020 عاماً استثنائياً مع انتشار جائحة «كوفيد-19» حول العالم، و بالنسبة للاستدامة في شركة الدار. وعقب إعلان إطار الاستدامة المحدّث في تقرير الاستدامة لعام 2019، شرعنا باستخدام هذا الإطار كهيكل يساعدنا في تطوير استراتيجية للاستدامة تشمل المجموعة بأكملها.

وقد تم توسيع استراتيجية الاستدامة لتشمل جميع وحدات أعمال الدار وأقسامها، بما في ذلك الشركات الفرعية التابعة لها.

وفي عام 2021، سنركز على وضع هذه الاستراتيجية قيد التنفيذ، وتحقيق أهداف الاستدامة التي أعلنّا عنها في تقرير الاستدامة السابق، وسيشتمل ذلك على تطوير خطط تنفيذ مركزة لوحدتي «إدارة الأصول» و«إدارة المشاريع التطويرية»، ودعم إمكاناتهما لتحقيق الاستدامة.



المجتمعات:

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



الاقتصاد:

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



البيئة:

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



الموظفون:

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

بيان المهمة

نضع مصلحة زبائننا في مقدمة أولوياتنا عبر تطبيق أعلى معايير الاستدامة والجودة والتكنولوجيا والإبداع في كل ما نقوم به.

بيان الرؤية

تتحسد رؤيتنا في إبداع تجارب لا تنسى وتوفير قيمة استثنائية لزبائننا ومساهمينا وجميع المعنيين بمنظومة أعمالنا.

هدفنا في مجال الاستدامة

بناء غد أفضل للجميع

قوم ثقافتنا في جوهرها على تطبيق مبادئ الاستدامة في كل ما نقوم به على مستوى العمليات والتعاون والابتكار والنمو.

ركائز الاستدامة



البيئة



الموظفون



المجتمع



الاقتصاد

أصحاب المصلحة

فرق العمل / المساهمين والمستثمرين / المجتمعات المحلية / الشركاء / وكالات التصنيف والإعلام / الحكومة والهيئات الناظمة / الزبائن / الفروع / الموردون والمقاولون / المصارف والجهات القارضة

حوكمة الاستدامة

مجلس الإدارة / الإدارة التنفيذية / قسم الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية / مجلس الاستدامة / أبطال الاستدامة

الأهداف العالمية للتنمية المستدامة



القيم المشتركة

«رؤية الإمارات 2021» | برنامج «عداً 21» | الخطة الوطنية للتغير المناخي من عام 2017 إلى عام 2050 | «الأجندة الخضراء لدولة الإمارات»

أبرز الإنجازات في عام 2020

على الرغم من تأثيرات الجائحة خلال هذه السنة الحافلة بالتحديات على مختلف وحدات الأعمال والعمليات، تمكنا من تحسين نتائج تصنيفنا في مجال البيئة والمجتمع والحوكمة بصورة كبيرة على الصعيدين الإقليمي والعالمي، حيث تم تصنيف الدار على رأس الشركات العقارية المدرجة في دولة الإمارات، واحتلت المركز الثالث بين الشركات المدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية في نهاية عام 2020.

كما عمدنا إلى تحسين تصنيفنا في مجال البيئة والمجتمع والحوكمة ليتخطى المعدل الوسطي في القطاع وفق مؤشر «داو جونز العالمي للاستدامة» و«مورغان ستانلي كاييتال إنترناشيونال».

وأحرزنا تقدماً كبيراً في عام 2020 عبر ركائز الاستدامة الأربع كما هو موضح أدناه:

الاقتصاد:

- أكدنا التزاماتنا في تحقيق الاستدامة عبر تطوير وإطلاق عدة سياسات في مجالات الاستدامة، والبيئة، والمسؤولية المجتمعية المؤسسية، وحقوق الإنسان، والصحة والسلامة، والشراء المستدام، وغيرها من السياسات. أقرنا المزيد حول سياسات الاستدامة في شركة الدار على الإنترنت.
- شرعنا بتطوير حوكمة الاستدامة بهدف دعم تنفيذ الاستدامة بشكل فعال عبر جميع الوحدات، وسيفقد مجلس الاستدامة في الدار جهود تنفيذ حوكمة الاستدامة والتي ستشمل توظيف موارد إضافية لدعم تنفيذ الاستدامة في وحدتي «إدارة الأصول» و«إدارة المشاريع التطويرية» في عام 2021.
- أطلقنا برنامج القيمة المحلية المضافة لتوسيع قاعدة المقاولين والاستشاريين المحليين، فضلاً عن تعزيز دعمنا للتنمية الاقتصادية المحلية.
- ويهدف تحقيق نمو مسؤول ومتنوع، تولت الدار إدارة تطوير أو الإشراف الإداري على عدة مشاريع حكومية رأسمالية بقيمة 40 مليار درهم إماراتي.
- كذلك شددنا تركيزنا على التحول الرقمي والابتكار من خلال إطلاق استراتيجيات مؤسسية تركز على هذين المجالين، وتهدف استراتيجية الابتكار لدينا إلى تسريع وتيرة مشاريع الابتكار ضمن الدار ومنظومة الابتكار الخارجية للشركات الناشئة.

المجتمع:

- حافظنا على نهجنا بالتركيز على العملاء، والذي أثبت أهميته لجهة تعزيز مرونتنا في ظل الاضطرابات التي شهدتها عام 2020. كما أن إطلاق برنامج الولاء الرقمي «دارنا» عبر محفظة الدار أكملها، يعزز التزامنا بنهج الاهتمام بالعملاء؛ وهو أول برنامج من نوعه في إمارتي أبوظبي والعين ويعد عنصراً مكملاً لبرنامج الابتكار.
- تنامى تأثير مبادرات المسؤولية المجتمعية المؤسسية للدار عاماً تلو الآخر، حيث نعمل دوماً على انتهاز الفرص المواتية لدعم مجتمعاتنا. وقد حققنا إنجازات كبيرة في مجال المسؤولية المجتمعية المؤسسية خلال عام 2020، إذ فتحت الجائحة أمامنا مجالاً أوسع لإحداث تأثير أكبر في مجتمعاتنا، ومن أبرز إنجازاتنا في مجال المسؤولية المجتمعية المؤسسية ما يلي:
- التبرع بمبلغ 30 مليون درهم إماراتي مع صندوق الوطن، شريكنا في مجال المسؤولية المجتمعية المؤسسية، لتعزيز جهود البحث والابتكار ودعم المواهب الوطنية في دولة الإمارات.
- تمكين أصحاب الهمم عبر 3 برامج استراتيجية هامة:
- شراكتنا الاستراتيجية مع الأولمبياد الخاص الإماراتي.
- برنامج عقود الأثر الاجتماعي «أطمح» (بالشراكة مع أكاديميات الدار، ومؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم، ودائرة تنمية المجتمع، وهيئة المساهمات المجتمعية «معا».
- تشجيع توظيف أصحاب الهمم عبر مجموعة شركات الدار.
- ساهم موظفو الدار بمبلغ 1 مليون درهم إماراتي لبرنامج «معا نحن بخير» الذي أطلقته هيئة المساهمات المجتمعية «معا».
- كما ساهمت الدار بمبلغ 5 ملايين درهم إماراتي لمبادرة أطلقها صندوق الوطن وهدفتها منح 10.000 حاسوب محمول لطلاب المدارس والجامعات دعماً لبرنامج التعليم عن بُعد الذي أطلقته وزارة التربية والتعليم.

فرق العمل:

- الدار استراتيجية التنوع والشمولية في الربع الثالث 2020 لأجل تحقيق هدفنا في أن تصبح وجهة مفضلة للعمل تجتذب أفضل المواهب البشرية داخل الدولة وحول العالم وتحافظ عليها، وتوفر بيئة عمل تدعم الشمولية والأداء العالي وتركز على الطاقات البشرية، وتكون قادرة على مواجهة التحديات الراهنة وقيادة مسيرة النمو والابتكار.
- تصنيف الدار كمكان رائع للعمل.
- إلى جانب التزامنا الراسخ بسياسة الشركة المعنية برعاية ورفاه العمال، شرعنا بتدقيق سلسلة التوريد لضمان امتثالها لهذه السياسة، كما حددنا أصولنا ومشاريعنا التطويرية عالية المخاطر، وأجرينا 11 عملية تدقيق لمبادئ سياسة ورعاية ورفاه العمال المتداخلة مع التدابير والتوعية والاستعدادات المرتبطة بجائحة «كوفيد-19»، والتي أوصت بها الهيئات الحكومية الإماراتية. وأظهرت 9 عمليات تدقيق تقدماً ملحوظاً في مستوى الامتثال عموماً.
- عملنا على تطوير وتنفيذ نظام شامل لإدارة السلامة والصحة المهنية، كما تم منح قسم الجودة والصحة والسلامة والبيئة لدينا شهادة الأيزو 9001:2015 لدوره في بناء نظام فريد لإدارة الجودة.

البيئة:

- تم إنشاء لجنة إدارة الطاقة والنفائات على مستوى المجموعة في الربع الأول من عام 2020 لضمان انسجام وتأثر وكفاءة جهود وممارسات إدارة الطاقة والنفائات عبر جميع وحدات أعمال الدار.
- تم إطلاق مشروع إدارة الطاقة بقيادة لجنة إدارة الطاقة والنفائات في الربع الرابع من عام 2020 بغية دعم أهداف الدار لعام 2025 المرتبطة بخفض انبعاثات الكربون والمعلن عنها في تقرير الاستدامة 2019.
- ويغطي مشروع إدارة الطاقة حوالي 87 من أصول الشركة، كما يهدف إلى التعاقد مع شركات كبرى في مجال خدمات لمدة تتجاوز 6 سنوات، بهدف إجراء التحديثات اللازمة ومراقبة وتعزيز وفورات الطاقة.

الأهداف الرئيسية لعام 2021

وضعت الدار نصب أعينها تحقيق أهداف استراتيجيتها للاستدامة في عام 2021، وتعزيز الإرث الذي حققته في هذا المجال خلال عام 2020. وأكدت الدار هذا الالتزام عبر نموذجها التشغيلي الجديد الذي أعلنت عنه مطلع عام 2021.

وتتضمن أبرز التزاماتنا تجاه الاستدامة في عام 2021 ما يلي:

الالتزام	الركيزة
<ul style="list-style-type: none"> تحديث هيكلية حوكمة الاستدامة عبر إنشاء مجالس استدامة مخصصة لوحدتي «إدارة الأصول» و«إدارة المشاريع التطويرية»، والتي من شأنها دعم الودتين في تنفيذ استراتيجية الاستدامة، ومناقشة وتطبيق مبادرات وأهداف الاستدامة المحددة حسب احتياجات كل وحدة على حدة. تحسين عملية إعداد تقارير الاستدامة وجودة البيانات عبر تنفيذ نظام لإدارة بيانات الاستدامة على مستوى المجموعة بأكملها. إعداد سجلات لمخاطر البيئة والمجتمع والحوكمة، وتحديد آثارها المالية على وحدات الأعمال. تحسين عملية الإفصاح عن الاستدامة عبر توسيع نطاق عمليات الإفصاح لدينا لتشمل الممارسات الأكثر شيوعاً وصلته، بما في ذلك فريق العمل المعني بالإفصاحات المالية المتصلة بالمناخ. 	الاقتصاد
<ul style="list-style-type: none"> تطوير استراتيجية المسؤولية المجتمعية المؤسسية ومراجعة حوكمتها عبر جميع أقسام المجموعة لضمان تعزيز فعاليتها ممارساتها. إطلاق وتنفيذ برامج جديدة في مجال المسؤولية المجتمعية المؤسسية. تطوير إطار لقياس الأثر الاجتماعي لشركة الدار. 	المجتمع
<ul style="list-style-type: none"> تدريب جميع الموظفين على إجراءات الصحة والسلامة. 	فرق العمل
<ul style="list-style-type: none"> إنجاز وإعلان خطة عمل شركة الدار للوصول إلى حيادية الانبعاثات الكربونية. تنفيذ المرحلة الثانية من مشروع إدارة الطاقة - تحقيق درجة الاستثمار. تطوير خطة إدارة النفايات عبر وحدات أعمالنا لتحسين إدارة النفايات وإعادة تدويرها، إلى جانب تجريب وتنفيذ حلول مبتكرة لإدارة النفايات. 	البيئة

استراتيجية الاستجابة لجائحة «كوفيد-19» مع وضع مصلحة أصحاب المصلحة في صميمها

- قادت الدار في عام 2020 مجموعة من المبادرات والإجراءات المختلفة عبر وحدتي «إدارة المشاريع التطويرية» و«إدارة الأصول» التي من شأنها دعم الجهود الوطنية لحماية الصحة والرفاه وتعزيز استمرارية الأعمال. وتعكس هذه الإجراءات التزام الدار تجاه موظفيها، وشركاء العمل، والمقيمين، وأولياء الأمور، والمجتمع الأشمل.
- ويُضاف إلى هذه المبادرات، البرنامج الذي أطلقته الدار بقيمة 190 مليون درهم إماراتي لدعم كل من المجتمعات السكنية، والمدارس، وشركاء التجزئة، ومشتري المنازل.
- كانت الدار من بين أوائل مؤسسات القطاع الخاص في أبوظبي التي طبقت سياسة العمل عن بُعد.
- الدار العقارية هي أول شركة في أبوظبي تحصل جميع فنادقها على شهادة الأمان Go Safe من دائرة الثقافة والسياحة - أبوظبي.
- خصصت الدار 60 مليون درهم إماراتي لدعم مشتري ومستأجري الوحدات السكنية عبر توفير منتجات تمويلية منافسة في السوق، وعروض التأجير الممتهي بالتملك، وخطط دفع الإيجارات الشهرية، وخيارات التسديد المريح للإيجارات.
- أطلقت الشركة مجموعة من المبادرات لدعم شركاء التجزئة بمبلغ يتجاوز 90 مليون درهم إماراتي، مع التركيز بشكل خاص على الشركات الصغيرة والمتوسطة والشركات الناشئة التي ساهمت في استمرار وحدات الأعمال خلال الظروف العصيبة. التزمت الدار بدفع مبلغ 4 مليار درهم إماراتي لمقاوليها ومورديها ومستشاريها في عام 2020.
- عملت الدار على توفير أكثر من 2000 غرفة عبر محفظة فنادقها للأفراد الملتزمين بالبقاء تحت الرقابة نتيجة بروتوكولات الحجر الصحي.
- لعبت الدار دوراً بارزاً ضمن اللجنة المشرفة على إعادة فتح مراكز التسوق في أبوظبي، وتلقّت التوجيهات من الحكومة حول سلسلة التدابير الاحترازية واحتياطات السلامة اللازمة لضمان صحة وسلامة المتسوقين قبل إعادة فتح أي مركز تسوق.



نموذج تشغيلي متنوع

تحولت أعمال «الدار» خلال السنوات الست عشرة الماضية من المشاريع التطويرية حصراً إلى نموذج تشغيلي متنوع يشمل قطاعي إدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول. وتنضوي تحت كل إدارة قطاعات عمل رئيسية عدة تساهم في الارتقاء بأداء الوحدة، وتحسين الأداء المالي للمجموعة بالمجمل.

تعمل كل من الدار للاستثمار والدار للتطوير كذراع مستقل، يعتمد نموذج حوكمة لا مركزي ويتضمن وحدات أعمال داعمة، فيما ستبقى في اتساق تام مع استراتيجية الأعمال الشاملة لشركة الدار العقارية. ومن شأن ذلك أن يتيح للشركتين تحقيق الفرص المناسبة والتركيز على تطوير محفظة أعمالهما المتخصصة. وستركز شركة الدار، التي يندرج تحتها هذين الكيانين، على الاستراتيجية الشاملة للمجموعة وعلامتها التجارية، ونهجها في تخصيص رأس المال والحوكمة إلى جانب الموارد البشرية والشؤون القانونية وممارسات التحقيق ومعايير التميز.

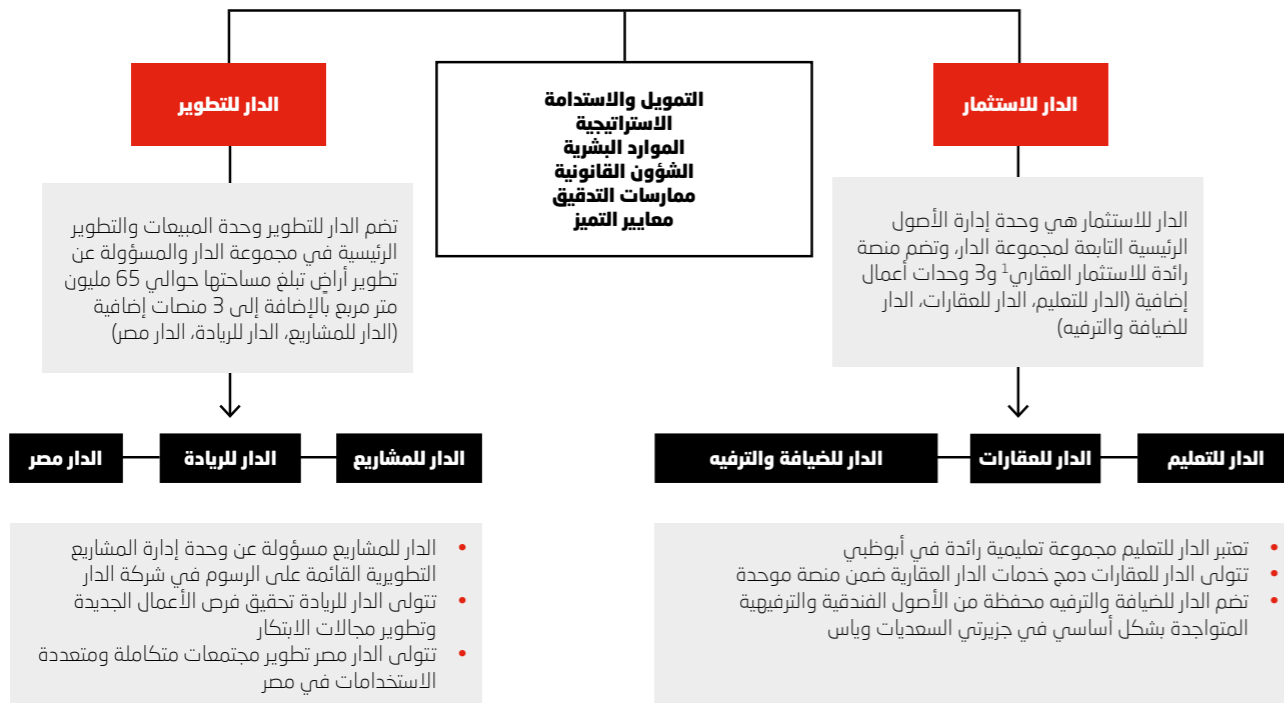
أعلنت الدار في مطلع عام 2021 عن اعتماد نموذج تشغيلي جديد يركز على المواضيع الاستراتيجية الرئيسية التي تتمحور حول التركيز على العملاء، والتحول الرقمي، والكفاءة التشغيلية، والاستدامة، والتي ستقود مسار مرحلة النمو المقبلة.

يهدف النموذج التشغيلي الجديد إلى تعزيز مستويات المرونة والحوكمة عبر كافة أعمال الدار، من خلال شركتين رئيسيتين، وهما الدار للاستثمار والدار للتطوير، حيث سيكون لكل منهما رئيس تنفيذي خاص، سيعمل تحت إشراف الرئيس التنفيذي للمجموعة.

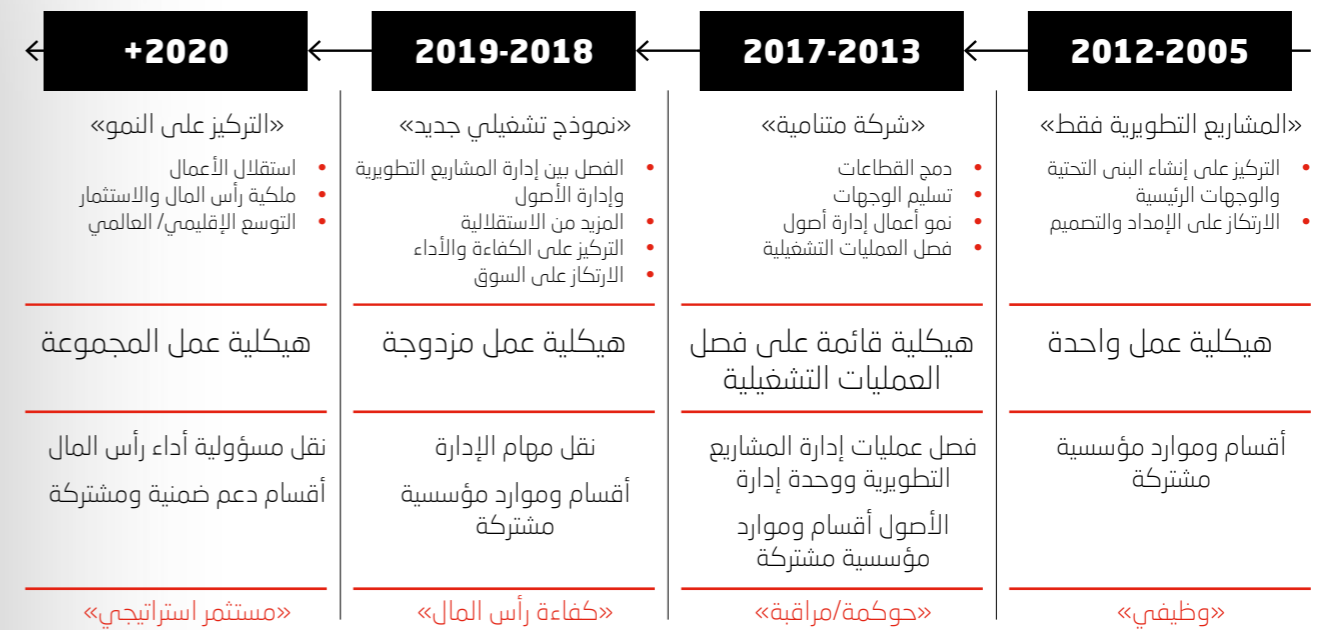
نموذج تشغيلي جديد للمجموعة

- نموذج تشغيلي جديد للمجموعة هدفه قيادة المرحلة المقبلة من النمو، ويركز على تعزيز تجربة العميل، والتحول الرقمي، والكفاءة التشغيلية، والاستدامة
- تبقى المهام المؤسسية الأساسية على مستوى المجموعة الأم
- تعتمد الدار للتطوير والدار للاستثمار نموذج حوكمة لا مركزي ويتضمن وحدات أعمال داعمة، فيما ستبقى في اتساق تام مع استراتيجية الأعمال الشاملة لشركة الدار العقارية.

الدار



تطور نموذجنا التشغيلي



1. «الدار للاستثمار» تضم «الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م» التي تمتلك محفظة متنوعة من الأصول الرئيسية للبيع بالتجزئة والأصول السكنية والتجارية. ملاحظة: يتبع هذا التقرير تجزئة التقارير المعتمدة خلال السنة المالية 2020، ولا يعكس أي تغييرات مقترحة لتجزئة التقارير (بسبب نموذج التشغيل الجديد للمجموعة) والتي قد تدخل حيز التنفيذ اعتباراً من الربع الأول من العام 2021.

الدار للتطوير



جوناثان إيمري

الرئيس التنفيذي لشركة الدار للتطوير

بالرغم من التحديات والصعوبات التي شهدتها عام 2020، حققت أعمال شركة الدار للتطوير نشاطاً مكثفاً وتحولاً غير مسبوق.

ومن خلال التركيز على خدمة العملاء ونشر الحلول الرقمية لضمان استمرارية المبيعات، حققت الشركة إيرادات قياسية وأعلى معدل نمو في إجمالي الأرباح منذ عام 2013.

ويرتكز نجاحنا على فهم عميق لديناميكيات السوق المحلية، ومكانتنا الرائدة في أبوظبي، فضلاً عن السياسات الحكومية الداعمة للقطاع والاقتصاد عموماً. وحققت الدار للتطوير مستوى مستقراً في إجمالي مبيعات المشاريع التطويرية على أساس سنوي ليصل في عام 2020 إلى 3.63 مليار درهم إماراتي، مع مبيعات مخزون قوية تستكمل الإطلاق الناجح للمرحلة الأولى من مشروع «نويبا» على جزيرة ياس في نوفمبر الماضي، والذي شهد بيع كامل وحدات المشروع فور طرحها.

وبالتزامن مع ذلك، حققت أعمال إدارة مشاريع الأطراف الثالثة إيرادات بلغت 1.26 مليار درهم، أي أكثر من 3 أضعاف إيرادات عام 2019، وأرباحاً إجمالية بلغت 210 ملايين درهم، بزيادة قدرها 743٪ على أساس سنوي. ومن المتوقع أن تزدهر أعمال الشركة بشكل ملحوظ عقب الاتفاقية التي تقضي بتنفيذ الدار مشاريع تابعة لحكومة أبوظبي قيمتها 40 مليار درهم في مجال البنية التحتية وإسكان المواطنين. وسنبدأ العمل على هذه المشاريع اعتباراً من الربع الأول 2021، ونتوقع أن تتميز هذه الشراكة القوية والقائمة على الثقة المتبادلة بين القطاعين العام والخاص خلال السنوات القادمة.

ولعل الثقة التي أبداها المستثمرون والمستخدمون النهائيون في سوق عقارات أبوظبي خلال العام الماضي شكلت عاملاً مشجعاً للغاية بالنسبة لنا، لا سيما بعد خفض أسعار الفائدة بشكل كبير والذي عزز القدرة على تحمل التكاليف. كما أن بيع 510 وحدات في «نويبا» بجزيرة ياس في غضون 4 ساعات فقط من طرحها في نوفمبر الماضي يشجعنا على إطلاق المشاريع مستقبلاً، فيما نتوقع استمرار الطلب القوي على مشاريعنا الرئيسية الحالية في جزيرتي ياس والسعديات.

علاوة على ذلك، تتيح لنا وحدة أعمالنا «الدار مصر» تسليط الضوء على خبراتنا لاستكشاف فرص مجزية في سوق العقارات المصرية المربحة، وقد يكون ذلك من خلال بناء العلاقات مع شركاء مرموقين هناك.

وسيتمحور تركيزنا في جميع أعمالنا حول تنفيذ وتسليم مجتمعات متكاملة تواكب أرقى معايير التميز التشغيلي، وإدارة سلسلة التوريد، واعتماد التكنولوجيا، مع الحفاظ على الاستدامة في جوهر عملياتنا التشغيلية.

أبرز إنجازات عام 2020

- 3,63 مليار درهم قيمة مبيعات المشاريع التطويرية - بزيادة نسبتها 8% مقارنة مع 2019
- إطلاق مشروع تطويري واحد (نويبا) يضم 510 وحدات على جزيرة ياس
- ارتفعت إيرادات وإجمالي أرباح إدارة المشاريع التطويرية بنسبة 60% و31% على التوالي
- 20 مليار درهم قيمة الصفقات التي حصلت عليها الشركة من حكومة أبوظبي في مجالات الإسكان الوطني، وأعمال البنية التحتية، وتطوير المقر الرئيسي الجديد لهيئة المنطقة الإعلامية بأبوظبي twofour54 في جزيرة ياس
- تسليم أكثر من 1,300 وحدة سكنية خلال عام 2020
- بيع 90% من وحدات جميع المشاريع قيد التطوير

تشكل أعمال إدارة المشاريع التطويرية محور نموذج أعمال «الدار العقارية»، وقد شيدت الشركة منذ تأسيسها عدداً من أبرز المشاريع والوجهات في إمارة أبوظبي، والتي تشمل مبنى المقر الرئيسي للشركة على شاطئ الراحة، وحلبة مرسى ياس، وعالم فيراري أبوظبي، وفندق «ياس ديليو» على جزيرة ياس، و«أبراج البوابة»، وبرج «صن تاور» و«سكاي تاور» في جزيرة الريم ضمن منطقة شمس أبوظبي. وتركز أعمال إدارة المشاريع التطويرية بصورة أساسية على المشاريع السكنية للبيع على المخطط، وإدارة مشاريع الأطراف الثالثة.

مشاريع «الدار» العقارية مخزون الأراضي

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

وحتى 31 ديسمبر 2020، اشتمل مخزون الأراضي التابعة للشركة على محافظة متنوعة تضم حوالي 65 مليون متر مربع من الأراضي و12 مليون متر مربع من المساحة الطابقية الأرضية عبر مراحل مختلفة من التطوير، ويتوزع رصيد الأراضي على جميع أنحاء أبوظبي، ويتنوع بين الوجهات الرئيسية مثل جزيرة ياس، وجزيرة الريم، وجزيرة السعديات، وميناء زايد. كما تمتلك «الدار» مخزون أراضٍ جيد في مواقع متميزة في جزيرة أبوظبي وسيج السديرة.

وأتاح مخزون الأراضي المتنوع لشركة «الدار» توفير طيف واسع من المنتجات السكنية عبر دورة التطوير العقاري. وأطلقت الشركة خلال السنوات الخمس الأخيرة أكثر من 10,000 وحدة سكنية للبيع على المخطط عبر 20 مشروعاً تطويرياً، والتي تتنوع بين القصور الفخمة وشقق الاستوديو المخصصة لذوي الدخل المتوسط، 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 الوجهات وجزيرة الريم، وجزيرة السعديات، وميناء زايد، وجزيرة ياس، وفضلاً عن تطوير مخزونها من الأراضي، تبنت «الدار» برنامجاً فاعلاً للتعاون مع مطورين آخرين في تطوير الوجهات الرئيسية بما يساهم في توسيع نطاق المنتجات المعروضة للمستخدمين النهائيين

الدار للتطوير (تتمة)

جزيرة ياس

لظالما كانت جزيرة ياس محور استراتيجية التطوير العقاري لشركة «الدار» منذ تأسيسها. وقد تجلّى مفهوم المخطط الرئيسي لجزيرة ياس في تطوير مركز عالي 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 العشرة الماضية.

ولا تزال جزيرة ياس محور تركيز رئيسي لاستراتيجية «الدار» عبر وحدتي إدارة المشاريع التطويرية وإدارة الأصول. ونجحت الشركة حتى اليوم بتسليم نحو 2,200 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 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 2,000 غرفة. كما يعتبر «ياس مول»، الذي يقع في قلب الجزيرة، الوجهة الأبرز للتسوق والترفيه في أبوظبي باحتضانه أكثر من 400 علامة تجارية عالمية، بالإضافة إلى أكبر متجر عالمي متعدد الأقسام في المنطقة.



جزيرة السعديات

بعد استحواذ «الدار العقارية» على جزيرة السعديات من شركة التطوير والاستثمار السياحي في عام 2018 وصفقة تبادل الأراضي مع حكومة أبوظبي أواخر عام 2019، باتت جزيرة السعديات تدرج 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 ثلاث مناطق رئيسية هي:

المنطقة الثقافية في السعديات، ومنطقة شاطئ السعديات، ومنطقة مرسى السعديات. وتحتضن المنطقة الثقافية طيفاً من الوجهات الحيوية بما في ذلك «متحف اللوفر أبوظبي»، و«متحف زايد الوطني»، و«متحف جوجنهايم أبوظبي»، وجميعها من إبداع مصممين معماريين فائزين بجائزة «بريتزكر». 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، وصول إلى مضمار للجولف وناج شاطئي؛ فضلً عن العديد من المرافق التعليمية عالمية المستوى بما في ذلك حضانة ريدوود، و«مدرسة كرانلي أبوظبي» وجامعة نيويورك أبوظبي.

وسلّمت «الدار» خلال عام 2019 مشروع «ممشى السعديات» و«جواهر» لتدعم السوق بخيارات سكنية جديدة، ويضاف إلى ذلك قريبا «سعديات غروف»، وهو مشروع متعدد الاستخدامات ستطلقه الشركة في قلب المنطقة الثقافية.



الدار للتطوير (تتمة)

جزيرة الريم

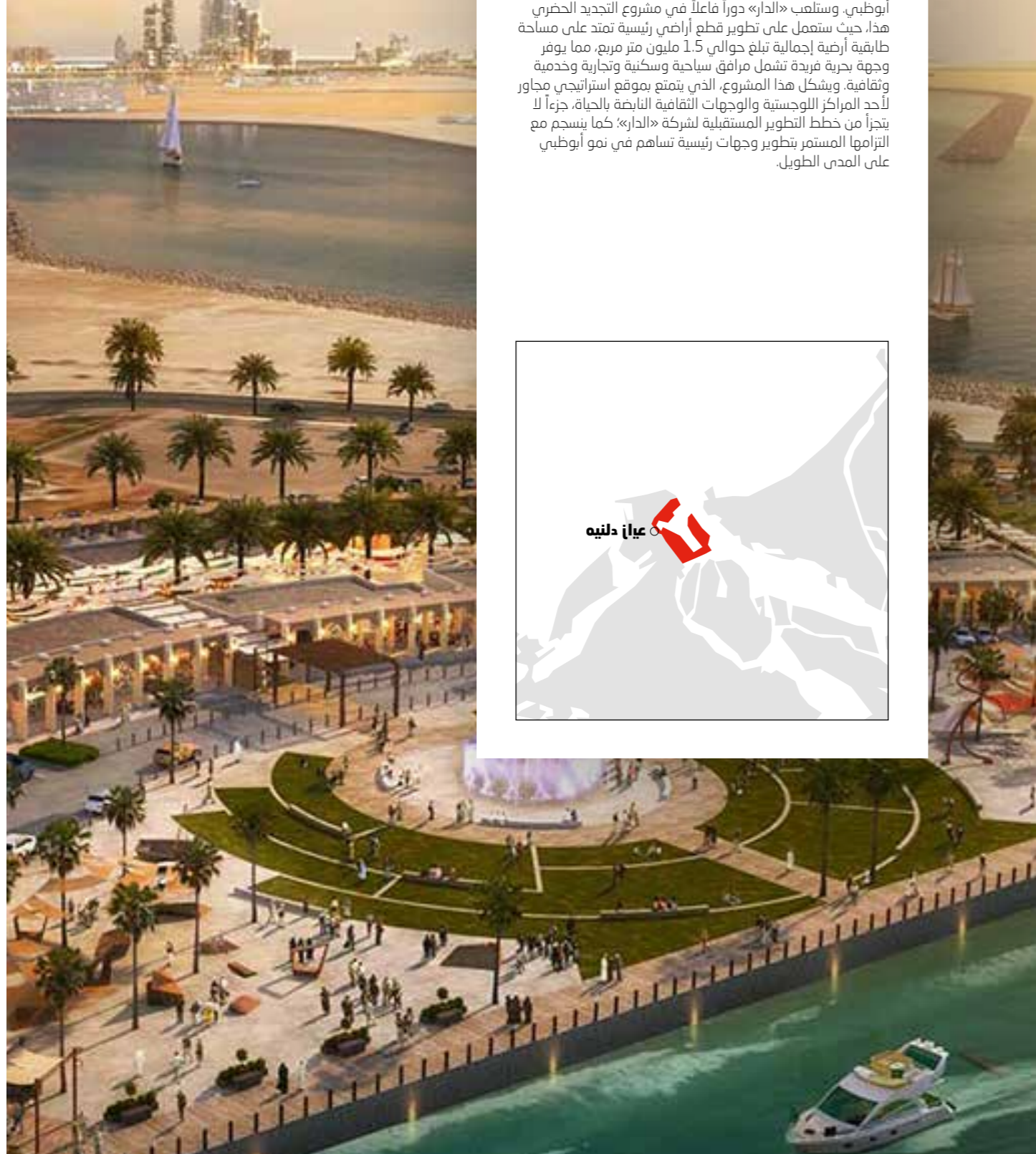
ترتبط جزيرة الريم مع مركز مدينة أبوظبي والمركز المالي العالمي الجديد في جزيرة المارية عبر 5 جسور. وتوفر الجزيرة - التي تبعد 20 دقيقة فقط عن مطار أبوظبي الدولي - أفضل أسلوب حياة في العاصمة، فضل عن إطلالاتها الخلابة على المدينة والمناطق المحيطة بها.

وتضم المرافق الرئيسية في الجزيرة: مدرسة ريبتون، وجامعة السوربون، وويتيك 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 للدار العقارية مخصص لذوي الدخل المتوسط - خلال عام 2019، ستعمل «الدار» على تسليم وحدات أبراج «ذا بردجز» السكنية.



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 طابقية 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.



الدار للتطوير (تتمة)

التطوير العقاري

تركز أعمال المشاريع التطويرية الرئيسية لشركة «الدار» على المشاريع السكنية للبيع على المخطط من خلال تفعيل مخزون الأراضي المتنوع التابع للشركة، وتمتلك الشركة نحو 6 آلاف وحدة سكنية قيد التطوير تم بيع 90% منها حتى تاريخ 31 ديسمبر 2020.

وأطلقت «الدار» خلال عام 2020 مشروعها التطويري الجديد «نوبيا» على جزيرة ياس، ويركز المشروع في معظمه على تقديم منازل التاون هاوس والفيلات ذات الموقع الجيد والتكلفة المعقولة. ولاقى «نوبيا» إقبالاً كبيراً في السوق، حيث تم بيعه وحداته بالكامل خلال 4 ساعات من اليوم الأول لطرجه للبيع، مما ساهم بنسبة كبيرة في مبيعات المشاريع التطويرية التي وصلت إلى 3.6 مليارات درهم إماراتي خلال عام 2020.

علوة على ذلك، سلمت «الدار» نحو 1400 وحدة سكنية للعملاء خلال عام 2020، وتمكنت من جمع ما يقرب من 4.0 مليار درهم إماراتي نقداً من العملاء.

الحصة السوقية وقاعدة العملاء

إن 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 3.5 مليارات درهم خلال السنوات الخمس الأخيرة، مدعومة بجدول مكثف من المشاريع قيد التنفيذ في القطاعات التي لم تكن مخدّمة في السوق، علوة على ذلك، وفي ظل اقتصاد مزدهر

نسبة إجمالي بيع المشاريع
90%

الإجمالي كما هو في تاريخ 31 ديسمبر 2020

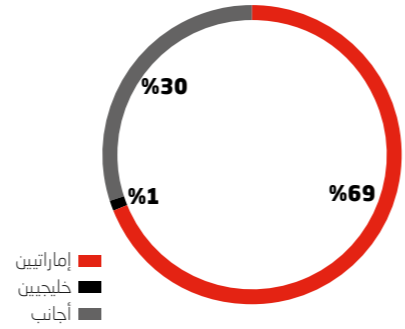
المشروع	الموقع	تاريخ الإطلاق	الوحدات المباعة	قيمة المبيعات بالدرهم الإماراتي	نسبة المبيعات التي تم إطلاقها	نسبة المبيع	نسبة الاكتمال	موعد التسليم المقرر
أنسام	جزيرة ياس	2014	547	959	547	100%	100%	تم التسليم
هديل	شاطئ الراحة	2014	231	482	231	99%	100%	تم التسليم
جزيرة ناريل	جزيرة أبوظبي	2015	150	1,401	150	93%	100%	تم التسليم
المريف	مدينة خليفة	2015	272	604	272	97%	100%	تم التسليم
ميرا	جزيرة الريم	2015	401	515	401	98%	100%	تم التسليم
ممشى	جزيرة السعديات	2016	265	1,039	265	57%	100%	تم التسليم
جواهر	جزيرة السعديات	2016	83	762	83	100%	100%	تم التسليم
مايان	جزيرة ياس	2015	381	673	381	74%	81%	من الربع الأول 2021
ياس إيكز	جزيرة ياس	2016	639	2,389	639	98%	96%	قيد التسليم
ذا بردج	جزيرة الريم	2017	625	649	625	98%	100%	تم التسليم
وترز أج	جزيرة ياس	2017	1,592	1,661	1,592	98%	61%	من الربع الثالث 2021
رفلكشن	جزيرة الريم	2018	152	158	152	79%	55%	من الربع الثالث 2021
الفدير	سيح السدرة	2018	483	353	483	68%	73%	من الربع الأول 2021
الريمان	الشامخة	2019	911	1,447	911	90%	45%	من الربع الأخير 2021
ليا	جزيرة ياس	2019	213	427	213	89%	27%	من الربع الأخير 2021
الريمان 2	الشامخة	2019	535	550	535	96%	11%	من الربع الثاني 2022
رزيف	جزيرة السعديات	2019	179	415	179	80%	11%	من الربع الأخير 2021
نوبيا	جزيرة ياس	2020	499	947	510	98%	تم إطلاقه	من الربع الثاني 2023
مشاريع الدار			8,158	15,432	9,039	90%		
وست ياس	جزيرة ياس	2015	937	4,304	1,007	93%		تم التسليم
أراضي وست ياس جزيرة ياس		2018	108	378	203	53%		2021
إجمالي المشاريع			9,203	20,114	10,249	90%		

اقرأ المزيد في الصفحة 61.

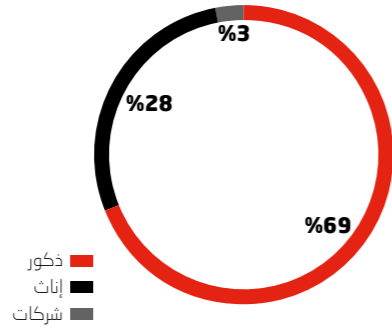
مثل اقتصاد أبوظبي الفريد من نوعه والذي يحظى بتصنيف AA؛ استفادت «الدار» من تزايد عدد الشباب والأثرياء بين سكان الإمارة، حيث كانت أعمار حوالي 5% من مجمل المشترين لا تتجاوز 30 عاماً خلال عام 2020.

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 المشترين الأجانب يمثلون اليوم 43% من إجمالي عدد العملاء.

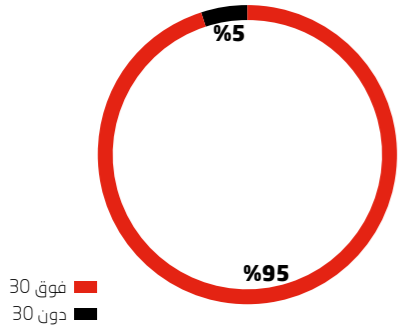
جنسية العملاء



الجنس الاجتماعي للعملاء



أعمار العملاء



الدار للتطوير (تتمة)

أعمال «الدار» القائمة على الرسوم

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

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

وفضلاً عن حصولها على صفقات بقيمة 5 مليارات درهم خلال عام 2019، اختارت حكومة أبوظبي شركة «الدار» لتكون شريك التنفيذ الاستراتيجي لمشاريع رئيسية لإسكان المواطنين والبنية التحتية المجتمعية المرتبطة بها. وبموجب الاتفاقية حصلت «الدار» على مشاريع رأسمالية تتخطى قيمتها 40 مليار درهم، بما في ذلك مشروع «مدينة الرياض» ومشروع «شمال بني ياس» بالإضافة إلى مشاريع أخرى في منطقتي العين والظفرة، والتي ستضم مجتمعة عند الانتهاء من تطويرها أكثر من 25 ألف أرض وفيللا للمواطنين. كما تتولى «الدار» العقارية الإشراف الإداري على مشاريع شركة أبوظبي للخدمات العامة «مساندة» والتي تتنوع عبر مجالات متعددة مثل التعليم والرعاية الصحية والبنية التحتية والخدمات الاجتماعية وإدارة المرافق. ويضمن برنامج «الدار» لتعزيز القيمة المحلية المضافة إعطاء الأولوية عند إرساء معظم العقود للمقاولين والاستشاريين والموردين المحليين، بما فيهم الشركات الصغيرة والمتوسطة، والذي من شأنه ضمان إعادة استثمار أكبر قدر ممكن في الاقتصاد المحلي.

بموجب اتفاقية نموذجية جديدة مع حكومة أبوظبي تتعلق بتسليم مشاريع رئيسية لإسكان المواطنين والبنية التحتية المجتمعية المرتبطة بها، حصلت «الدار» على مشاريع تطويرية إلى جانب «مدن» و«مساندة» (شركتا تشيد البنى التحتية العامة المملوكتين لحكومة أبوظبي). ومن المقرر نقل المشاريع إلى شركة «الدار» بحلول الربع الأول من عام 2021 لتتولى الإشراف والإدارة المباشرة عليها.

شركة «مدن»

ستتولى «الدار» إدارة مجموعة من مشاريع البنية التحتية الاجتماعية بقيمة إجمالية تصل إلى 30 مليار درهم، من بينها مشروع «مدينة الرياض» ومشروع «شمال بني ياس» بالإضافة إلى مشاريع أخرى في منطقتي العين والظفرة، والتي ستضم مجتمعة عند الانتهاء من تطويرها خلال خمس سنوات أكثر من 40 ألف أرض فيلا، و10 آلاف فيلا للمواطنين بالإضافة إلى البنية التحتية المرتبطة بها.

شروط العقد	الاستدامة
<ul style="list-style-type: none"> عقود على أساس الرسوم فقط بنسبة 5% تقريباً من قيمة المشروع. يتم تمويل المشروع بشكل كامل من قبل الحكومة ولا تتحمل «الدار» أي مسؤولية بشأن التكلفة وتخطي الجدول الزمني المحدد. لا تترتب على «الدار» أي نفقات رأسمالية أو مساهمة في رأس المال العامل. تعتبر الاتفاقية قابلة للتجديد في نهاية فترة الخمس سنوات، رهناً بتحقيق معايير أداء السوق القياسية. 	<ul style="list-style-type: none"> يدعم المشروع رؤية حكومة أبوظبي في تكريس جودة وسوية الحياة في المجتمعات المحلية. تعمل «الدار» على تحقيق أهداف الاستدامة عبر مجالات المعايير البيئية، والمشتريات، وتوفير ظروف عمل جيدة لفرق العمل. يهدف برنامج إصدار شهادات تعزيز القيمة المحلية المضافة في «الدار» إلى توسيع قاعدة المقاولين والمستشارين المحليين.

المشروع	مساحة الموقع (متر مربع)	المساحة الإجمالية (متر مربع)	المساحة الإجمالية السكنية (متر مربع)	قطع الأراضي المزودة بالبنى التحتية والمخصصة لبناء الفيلات «مدن»	الفيلات التي شيدها
النهضة	15.1 مليون	7.8 مليون	7.5 مليون	5,346	3,045
البنية التحتية لمدينة الرياض	80.5 مليون	31.2 مليون	26.1 مليون	26,706	-
شمال بني ياس	9.1 مليون	3.7 مليون	4.1 مليون	3,453	3,453
با الفيلا	1.3 ألف	6.5 مليون	5.6 مليون	4,595	3,748
فيلات الفلاح	2.2 مليون	0.2 مليون	0.1 مليون	158	158

ملاحظة:

1. تستند هذه التفاصيل إلى دراسات أولية قد تختلف عند تسليم المشروع.

مساندة

ستتولى «الدار» العقارية الإشراف الإداري على مشاريع شركة أبوظبي للخدمات العامة «مساندة» التي تنفذ حالياً مجموعة من المشاريع الرئيسية بقيمة 10 مليارات درهم في مجالات متعددة مثل التعليم والرعاية الصحية والبنية التحتية والخدمات الاجتماعية وإدارة المرافق.



البنية التحتية في جزيرة السعديات
النوع: أعمال البنية التحتية
الأرض: منطقة استثمارية
الموقع: جزيرة ياس



TWOFOUR54
النوع: منطقة حرة إعلامية
الأرض: منطقة استثمارية
الموقع: جزيرة ياس



الفلاح
النوع: مشروع إسكان وطني
الأرض: منطقة غير استثمارية
الموقع: الفلاح

التاريخ المنح	عام 2020	عام 2019
الطرف المقابل	مكتب أبوظبي التنفيذي	حكومة أبوظبي
المشاريع	• «مدن» (مدينة الرياض، وشمال بني ياس وغيرها) • مساندة	• مشروع الفلاح، والمنطقة الإعلامية، والبنية التحتية في جزيرة السعديات
القيمة (مليارات الدراهم الإماراتية)	• 40 مليار درهم	• 5 مليار درهم
المدة الأولية	• 3-5 سنوات	• 3-5 سنوات
نوع العقد	• عقود على أساس الرسوم فقط	• عقود أسعار ثابتة (الفلاح، والمنطقة الإعلامية) • عقود على أساس الرسوم فقط (البنية التحتية في جزيرة السعديات)
الرسوم	• 5% تقريباً (عقود على أساس الرسوم فقط)	• أكثر من 10 - 15% (عقود أسعار ثابتة) • 5% تقريباً (عقود على أساس الرسوم فقط)
الهامش ¹	• أكثر من 80% (عقود على أساس الرسوم فقط)	• أكثر من 10 - 15% (عقود أسعار ثابتة) • 80 - 90% (عقود على أساس الرسوم فقط)

ملاحظة:

1. اختلاف المعاملات المحاسبية بين عقود الأسعار الثابتة والمقود على أساس الرسوم فقط:
- عقود الأسعار الثابتة: يتم احتساب كامل نتائج الربح والخسارة على حد سواء في الحسابات المالية.
- المقود على أساس الرسوم فقط: يتم احتساب إيرادات الرسوم والتكاليف الأخرى فقط في الحسابات المالية.
- عقب زيادة المشاريع في عام 2021، سيتم وضع توقعات معدل الربح الإجمالي اعتباراً من عام 2022 وما بعده.

الدار للتطوير (تتمة)

تميز «الدار» في مجال التطوير العقاري، أبرز المؤشرات

المشاريع التطويرية والمبيعات	إدارة المشاريع التطويرية	مخزون الأراضي المملوكة
معدل المبيعات للسنوات الخمس الماضية: حوالي 3.5 مليارات درهم	إجمالي مشاريع الأطراف الثالثة: 45 مليار درهم ¹	إجمالي المساحة: حوالي 65 مليون متر مربع
معدل الوحدات المباعة سنوياً حوالي 1,500	العقود على أساس الرسوم فقط: رسوم نسبتها حوالي 5% ²	إجمالي المساحة الطابقية الأرضية ³ : حوالي 1.2 مليون متر مربع
معدل هوامش إجمالي الربح: 30-35%	معدل هوامش إجمالي الربح: 80%+	التركيز على الوجهات الرئيسية: جزيرة ياس جزيرة السعديات

ملاحظة:
1. تشمل عقوداً قائمة على الرسوم فقط بقيمة 42 مليار درهم («مدن»، و«مساندة»، والبنية التحتية في جزيرة السعديات) وعقود أسعار ثابتة بقيمة 3 مليارات درهم (الفلاح والمنطقة الإعلامية).
2. يتم جمع الرسوم بناءً على القيمة الإجمالية للمشروع.
3. كما في 31 ديسمبر 2020، لم يتم تخصيص المساحة الطابقية الأرضية لإجمالي مخزون الأراضي.

المشاريع التطويرية قيد التنفيذ

أطلقت الدار منذ عام 2014 أكثر من 10 آلاف منطقة ووحدة سكنية لتلبية احتياجات مختلف شرائح السوق، بدءاً من الاستوديوهات المخصصة لدخول المتوسط ووصولاً إلى مناطق القصور.

تم التسليم

أنسام	جزيرة ناريل	وست ياس
النوع: شقق سكنية مميزة الأرض: منطقة استثمارية الموقع: جزيرة ياس الوحدات التي تم إطلاقها: 547 نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: 100%	النوع: قطع أراضي حصرية لتطوير الفلل الأرض: منطقة غير استثمارية الموقع: جزيرة ناريل الوحدات التي تم إطلاقها: 161 نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: 93%	النوع: مشروع فلل الأرض: منطقة استثمارية الموقع: جزيرة ياس الوحدات التي تم إطلاقها: 1,017 نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: 93%



الهديل	المريف	ميرا
النوع: شقق سكنية مميزة الأرض: منطقة استثمارية الموقع: شاطئ الزاخرة الوحدات التي تم إطلاقها: 233 نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: 99%	النوع: قطع أراضي لتطوير الفلل الأرض: منطقة غير استثمارية الموقع: مدينة خليفة الوحدات التي تم إطلاقها: 281 نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: 97%	النوع: شقق سكنية الأرض: منطقة استثمارية الموقع: جزيرة الريم الوحدات التي تم إطلاقها: 408 نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: 98%



جاري التسليم

ذا بردجز

النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط
الأرض: منطقة استثمارية
الموقع: جزيرة الربيع
الوحدات التي تم إطلاقها: 636
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %98



62

وترز أج

النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط
الأرض: منطقة استثمارية
الموقع: جزيرة ياس
الوحدات التي تم إطلاقها: 1,626
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %98



جواهر

النوع: فلل ووحدات تاون هاوس مطلة على ملاعب الغولف
الأرض: منطقة استثمارية
الموقع: جزيرة السعديات
الوحدات التي تم إطلاقها: 83
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %100



مايان

النوع: شقق سكنية مميزة
الأرض: منطقة استثمارية
الموقع: جزيرة ياس
الوحدات التي تم إطلاقها: 512
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %74



ياس ايكرز

النوع: فلل ووحدات تاون هاوس
الأرض: منطقة استثمارية
الموقع: جزيرة ياس
الوحدات التي تم إطلاقها: 652
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %98



ممشي

النوع: شقق سكنية مطلة على الشاطئ
الأرض: منطقة استثمارية
الموقع: جزيرة السعديات
الوحدات التي تم إطلاقها: 461
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %57



رفلكشن

النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط
الأرض: منطقة استثمارية
الموقع: جزيرة الربيع
الوحدات التي تم إطلاقها: 192
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %79



الفدير

النوع: شقق سكنية
الأرض: منطقة استثمارية
الموقع: سيح السحيرة
الوحدات التي تم إطلاقها: 707
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %68



تاريخ الاكتمال المتوقع: 2021

الريمان

النوع: أراضي سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط
الأرض: منطقة استثمارية
الموقع: الشامخة
الوحدات التي تم إطلاقها: 1,012
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %90



الريمان 2

النوع: شقق سكنية ضمن مشاريع الدخل المتوسط
الأرض: منطقة غير استثمارية
الموقع: الشامخة
الوحدات التي تم إطلاقها: 557
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %96



63

ليا

النوع: شقق سكنية
الأرض: منطقة استثمارية
الموقع: جزيرة ياس
الوحدات التي تم إطلاقها: 238
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %89



سعديات رزيرف

النوع: شقق سكنية
الأرض: منطقة استثمارية
الموقع: جزيرة السعديات
الوحدات التي تم إطلاقها: 223
نسبة البيع حتى 31 ديسمبر 2020: %80



الدار للاستثمار



جاسم بوشيب

الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار

أظهرت شركة الدار للاستثمار مرونة واضحة رغم التحديات التي فرضتها جائحة «كوفيد-19» العالمية والتي نتج عنها تحديات تشغيلية واقتصادية عامة.

وكانت استجابة فرق عملنا المتمرسه سريعة، حيث نجحت في ضمان تنفيذ إجراءات صارمة وسريعة للصحة والسلامة، وتوفير خدمات متميزة أتاحت لمستأجرينا وموظفيهم وعملائهم أن يتكيفوا مع الظروف سريعة التغير.

وفي الوقت ذاته، واصلنا تحقيق القيمة عبر محفظة أعمالنا البالغة قيمتها 16 مليار درهم إماراتي من الأصول العقارية الرئيسية المدرة للدخل، وأثمر سجلنا الحافل بمجال إدارة الأصول عالية الجودة عن معدل إشغال عالٍ ومستقر عبر القطاعين السكني والتجاري، مع استفادة الشركة من عقود الإيجار طويلة الأجل والمبرمة مع مستأجرين أقوياء ومرموقين.

وفي غضون ذلك؛ شهد قطاع البيع بالتجزئة انتعاشاً مضطرباً منذ رفع إجراءات الحجر المنزلي، مع تحسن التوجهات الإيجابية في معدلي الإقبال ومبيعات التجزئة خلال النصف الثاني من عام 2020، مما عكس تحسناً في معدل ثقة المستهلك.

وفيما تأثرت أصول الضيافة والترفيه إلى حد كبير بقيود السفر العالمية في معظم عام 2020، شهدنا لحسن الحظ انتعاشاً في الربع الأخير من العام بفضل «مناطق الفعاليات الأمانة» التي تم إنشاؤها لاستضافة الفعاليات الرياضية الكبرى مثل بطولة القتال النهائي (UFC) وسباق الفورمولا 1. وتُشتر برامج الاختيار والتطعيم الفعالة التي تم إطلاقها في جميع أنحاء دولة الإمارات بتحسين الظروف التشغيلية خلال العام المقبل.

وتماشياً مع استراتيجيتنا لإعادة تدوير رأس المال، حققت الدار للاستثمار 1.1 مليار درهم إماراتي في الربع الأخير من عام 2020 بفضل عمليتي تخارج من اثنين من أصول تبريد المناطق، بالإضافة إلى بيع مجمع نادي أبوظبي للجولف وفندق ويستن.

وأخيراً أقول إنني متفائل للغاية بأفاق النمو المستقبلية لشركة الدار للاستثمار طالما أننا نمتلك أساساً قوية، وإن سجلنا الحافل بإدارة الأصول النشطة، ومنصة خدماتنا الفعالة، وخفض تكاليف رأس المال، تؤهلنا جميعها لتحقيق زخم قوي وتعزيز التنوع في محفظة أعمالنا.

صافي الدخل التشغيلي لعام 2020

1,6 مليار درهم

قيمة الإيرادات المتكررة لعام 2020

3,0 مليار درهم

إجمالي قيمة الأصول

18,1 مليار درهم

الأصول

81

من الأصول عبر 4 قطاعات (الأصول السكنية، والتجزئة، والتجارية و الفندقية)

من الأصول عبر 4 قطاعات (الأصول السكنية، والتجزئة، والتجارية و الفندقية)

المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية

4,0 سنوات

إجمالي المساحة القابلة للتأجير

2,1 مليون متر مربع

38,7%

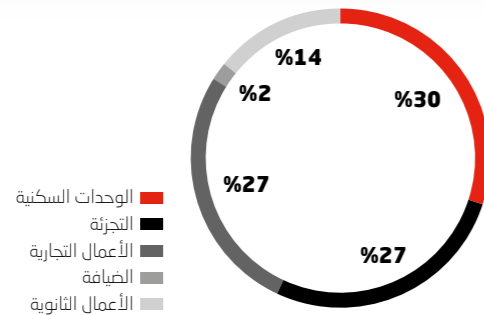
نسبة القرض إلى القيمة لإجمالي الدين

88%

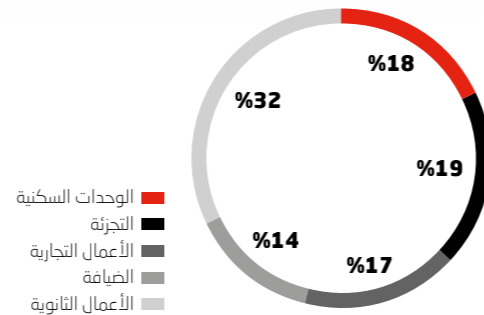
معدل الإشغال عبر محفظة العقارات الاستثمارية

تعتبر «الدار للاستثمار» شركة إدارة الأصول الرئيسية في مجموعة الدار وتتألف من منصة رائدة للاستثمار العقاري تحت اسم «الدار للاستثمار العقاري د.م.م.» ومنصة للضيافة والترفيه تركز على جزيرة ياس، وقسم للأعمال الثانوية عالية النمو.

صافي الدخل التشغيلي للسنة المالية 2020 - حسب القطاع



إيرادات السنة المالية 2020 - حسب القطاع



الدار للاستثمار العقاري

وعليه، يمكن لشركة «الدار» أن ترفع سقف الديون طويلة الأجل بنسبة جيدة وبتكلفة أقل بالمقارنة مع منظومة الديون التقليدية لشركة «الدار». وتمتلك الشركة محفظة من الأصول الرئيسية للبيع بالتجزئة والأصول السكنية والتجارية، وهي المنصة الأكثر في المنطقة للملك العقاري.

تأسست شركة «الدار للاستثمار العقاري» عام 2018 بمحفظة من الأصول العقارية المتنوعة والمدرة للدخل والتي تتوزع عبر مناطق استثمارية متنوعة في أبوظبي، وتحظى الشركة بتصنيف ائتماني مستقل من الدرجة (Baa1)، والذي يعتبر أعلى بدرجة واحدة من التصنيف الائتماني للشركة الأم نفسها «الدار العقارية» (Baa2)، وأعلى تصنيف ائتماني يمنح لشركة غير حكومية في المنطقة.

الدار للاستثمار (تتمة)

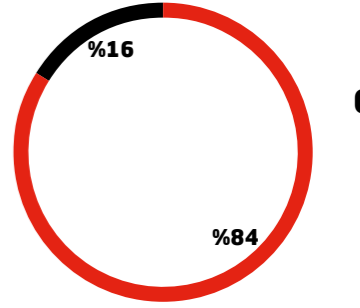
لمحة عامة عن «الأصول السكنية»
أبرز الإنجازات

إجمالي المساحة القابلة للتأجير
822,683 متراً مربعاً
عبر 12 من أصولنا (5,620 وحدة سكنية)

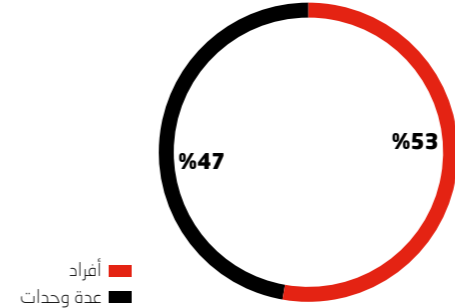
صافي الدخل التشغيلي
471 مليون درهم

تحليل الأصول السكنية

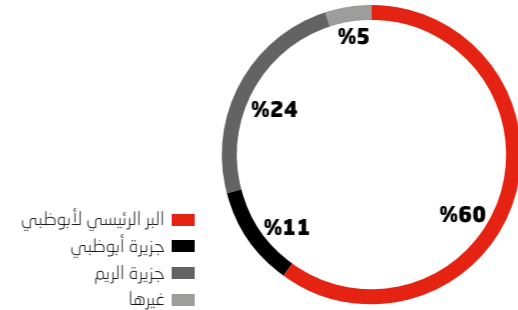
الأصول السكنية - حسب نمط الوحدة



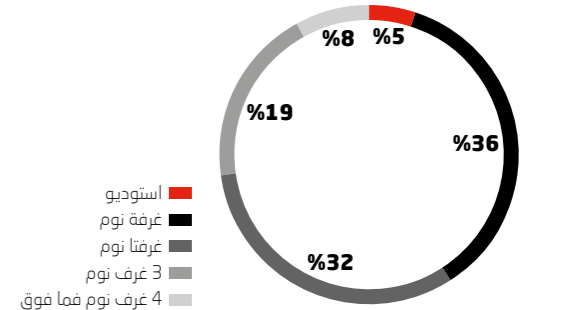
الأصول السكنية - حسب نمط الإيجار



الأصول السكنية - حسب الموقع



الأصول السكنية - توزيع الوحدات

المتوسط المرجح للمدة المتبقية
من عقود الإيجار غير المنتهية

5,5 سنة

معدل الإشغال
89%

عقود الإيجار الشاملة لمجموعة
من الوحدات السكنية على
المدى الطويل
53%

هوامش إجمالي الربح
85%

تضم محافظة إدارة الأصول السكنية 5,620 وحدة سكنية موزعة على 12 مشروعاً تطويرياً عالي الجودة يضم مجموعة من المرافق والخدمات الممتازة، وتقع جميع هذه الوحدات السكنية ضمن أبوظبي، مع تمركز نسبة كبيرة منها في المنطقة الممتدة بين البر الرئيسي لأبوظبي وجزيرة الريم.

وشهدت المحافظة نمواً ملحوظاً خلال السنوات الخمس الماضية مع استكمال وتسليم مشروعين سكنيين كبيرين في عام 2014، وهما «الريانة» و«براج البوابة»، والتي أضافت مجتمعة نحو 3,000 وحدة سكنية إلى محافظة أصول الشركة. وزاد هذا العدد في عام 2019 من خلال الاستحواذ على «الاتحاد بلازا» الذي يضم 789 وحدة سكنية، والتي عوضتها جزئياً مبيعات «برج المرجان». واليوم، تستحوذ محافظة 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.

وحتى 31 ديسمبر 2020، كان مشروعنا «ذا بريدجز» و«وترز أوج» لا يزالان قيد التطوير، ومن المتوقع أن يحفرا من نمو محافظة أصول الشركة ويزيها أكثر من 1,110 وحدة سكنية إليها، وسيساهم المشروعان بزيادة عقارات الإيجار عالية الجودة التي تتيحها الشركة ضمن قطاع الإسكان المتوسط في جزيرة الريم وجزيرة ياس، على التوالي.

أبرز المستأجرين

المستأجر	نسبة الإيجار
مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي	13%
ديفانس كونساي انترناشيونال سيرفيس ابي اسبستانس	10%
أكاديميات الدار	6%
مدارس دائرة التعليم	3%
مدارس أدنوك	2%

شروط ومدة إيجار الوحدات السكنية

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 5,5 سنة حتى 31 ديسمبر 2020. ويعزى هذا إلى كون 53% من الوحدات السكنية مستأجرة وفق عقود الإيجار الشاملة لمجموعة من الوحدات السكنية على المدى الطويل. وتطبق شروط الإيجار على المستأجرين الأفراد على شكل عقود إيجار مدتها 12 شهراً. أما بالنسبة للمستأجرين لمجموعة وحدات، تتراوح مدة الإيجارات بين 3 و30 عاماً.



الدار للاستثمار (تتمة)

أصول التجزئة
أبرز الإنجازات

إجمالي المساحة القابلة للتأجير

485,808 متراً مربعاً 14%

في 33 من أصولنا (1,273 وحدة تجزئة)

هوامش إجمالي الربح

72%

تراجع معدلات نمو المثل
بالمثل للإيجارات بنسبة

14%

المتوسط المرجح للمدة المتبقية
من عقود الإيجار غير المنتهية

2,9 سنوات

معدل الإشغال التجاري

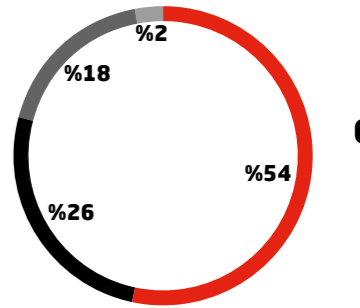
83%

عدد الزوار

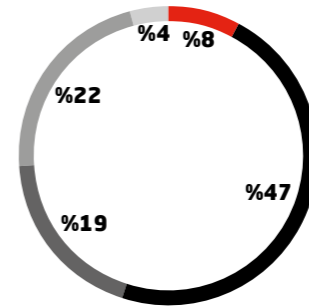
20,7 ملايين

تحليل أصول التجزئة

أصول التجزئة - حسب الموقع



ياس مول - توزيع مرافق التجزئة



مستخدمو المساحات الكبيرة
المحال الرئيسية
المحال التجارية
مستخدمو المساحات الرئيسية
المطاعم والمقاهي

جزيرة ياس
العين
المجمعات
السحبات

شروط ومدة إيجار مساحات التجزئة

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 2,9 سنة حتى 31 ديسمبر 2020. وتتراوح فترات الإيجار للمحال التجارية والمستأجرين الرئيسيين عادةً بين (3 - 5 سنوات) و(7 - 10 سنوات)، على التوالي.

أبرز مستأجرين لأصول التجزئة)

المستأجر	نسبة الإيجار
شركة دارين العالمية ذ.م.م.	11%
مجموعة ماجد الفطيم	8%
مجموعة القطيم	6%
مجموعة لاندمارك	6%
الأليد	3%

تشمل محفظة أصول التجزئة 485,808 متراً مربعاً من المساحات الإيجارية في 33 من أصولنا في أبوظبي والعين.

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

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

ياس مول

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

وتم افتتاح «ياس مول» في نوفمبر 2014، فكان إضافة مهمة لقطاع التجزئة في أبوظبي الذي لم يشهد تطوراً مماثلاً في السنوات القليلة الماضية. وقد أكمل «ياس مول» 6 سنوات تشغيلية وبلغ معدل الإشغال فيه 81% حتى 31 ديسمبر 2020.



الأصول التجارية
أبرز الإنجازات

إجمالي المساحة القابلة للتأجير

318,074 متراً مربعاً 2%

في 15 من أصولنا

هوامش إجمالي الربح

88%

تراجع معدلات نمو المثل
بالمثل للإيجارات بنسبة

2%

المتوسط المرجح للمدة المتبقية
من عقود الإيجار غير المنتهية

3,8 سنوات

معدل الإشغال

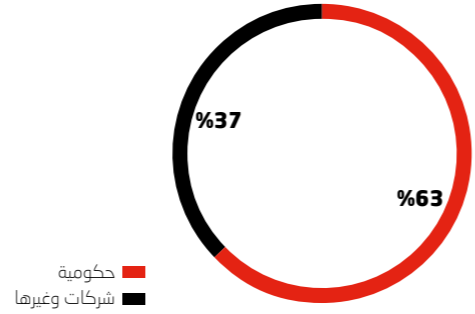
92%

عقود الإيجار مع حكومة أبوظبي
والمؤسسات المرتبطة بالحكومة

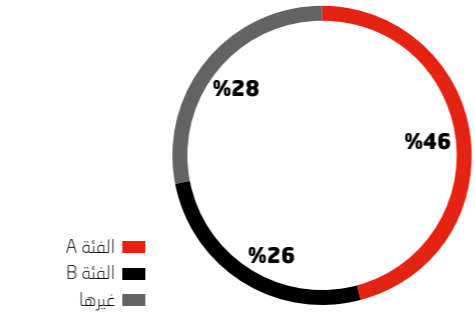
63%

تحليل الأصول التجارية

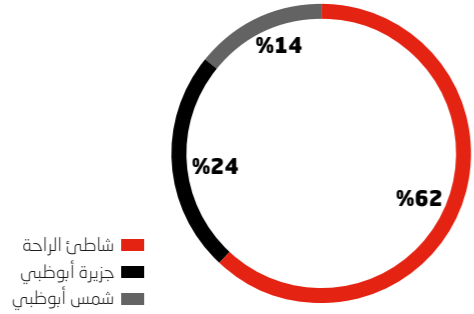
الأصول التجارية - حسب المستأجرين



الأصول التجارية - حسب الفئة



الأصول التجارية - حسب الموقع



الأصول التجارية - أبرز مستأجرين

المستأجر	نسبة الإيجار
دائرة التنمية الاقتصادية	16%
الشركة الوطنية للتأمين الصحي	7%
شركة مبادلة للتنمية	7%
دائرة التخطيط العمراني والبلديات	6%
الاتحاد للطيران	4%

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

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

شروط ومدة إيجار المساحات المكتتية

بلغ المتوسط المرجح للمدة المتبقية من عقود الإيجار غير المنتهية 3,8 سنوات حتى 31 ديسمبر 2020، ويعزى هذا إلى كون 63% من المساحات التجارية مؤجرة وفق عقود طويلة الأجل للحكومات والمؤسسات المرتبطة بالحكومة.

وتتراوح فترات الإيجار للمساحات الكبيرة والصغيرة عادةً بين (3 - 5 سنوات) و(5 - 10 سنوات)، على التوالي.



الدار للاستثمار (تتمة)

أصول الضيافة والترفيه أبرز الإنجازات

معدل الإشغال لعام 2020

46%

غرفة

2,930

عبر 11 فندقاً
(تتضمن 4 أصول ترفيهية و3 ملاعب جولف وناج شاطئي)

نسبة المفاتيح الفندقية الواقعة

85%

على جزيرة ياس

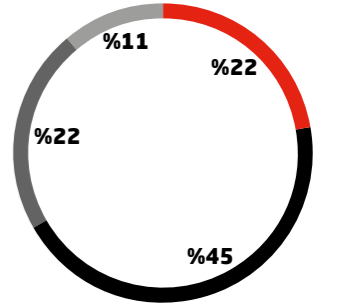
هوامش إجمالي الربح

8,9%

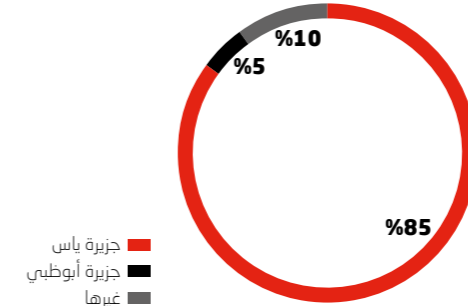
استضاف فندقنا «دبليو» و«ياس بلازا»
العديد من الفعاليات: بطولتي UFC1 و UFC2 و
وسباق الفورمولا 1.

تحليل أصول الضيافة

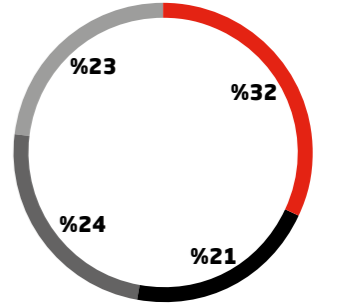
الفنادق - حسب الفئة



الفنادق - حسب الموقع



توزيع إيرادات أصول الضيافة



الامتياز، حيث خصصت «الدار» منصة للإدارة الفندقية تضم مجموعة من الخبراء المتخصصين للإشراف على هذه الأصول.

شروط ومدة الإيجارات الفندقية
تتفق «الدار» مع مشغلي أو شركات إدارة الفنادق مبدئياً على مدة قدرها 15 - 20 عاماً، قابلة للتمديد إما تلقائياً أو باختيار الشركة أو المشغل، مع مراعاة فترة الإنتهاء.

تضم محفظة الفنادق 2,930 مفتاحاً في 11 فندقاً وشقق فندقية في إمارة أبوظبي.

تضم المحفظة فنادق من فئات 3 و4 و5 نجوم بالإضافة إلى الشقق الفندقية.

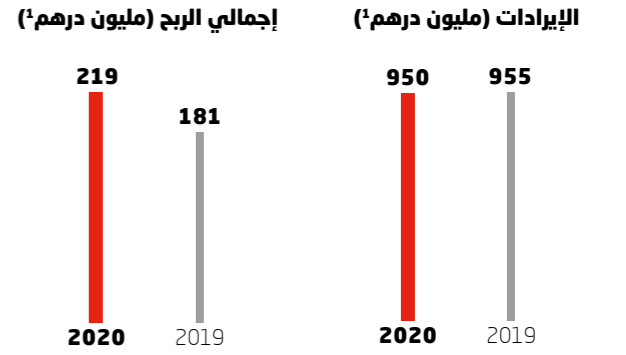
يقع نحو 85% من المفاتيح الفندقية في جزيرة ياس. وتركز استراتيجيتنا على إضافة طابع حيوي على الجزيرة عبر الفعاليات والأنشطة الترويجية، وتعمل «الدار» مع الجهات المعنية لتحقيق أهداف هذه الاستراتيجية.

وتقوم «الدار العقارية» بتوظيف جهات عالمية متخصصة بتشغيل الفنادق من خلال اتفاقيات إدارة الفنادق لكي تتولى إدارة العمليات اليومية 6 من أصولها. أما الأصول الخمسة الباقية من الفنادق والشقق الفندقية والتي تتمركز جميعها في سلسلة «ياس بلازا» على جزيرة ياس، فيتم تشغيلها وفق نموذج الامتياز عبر اتفاقيات

الدار للاستثمار (تتمة)

الأعمال الثانوية

إلى جانب الأعمال الرئيسية لوحدة إدارة أصول في مجال التملك العقاري، تمتلك شركة «الدار» باقة من الأعمال الثانوية الاستراتيجية وتتكامل هذه الأعمال خدمات «الدار» الرئيسية، كما تضيف قيمة محذرة إلى المجموعة.



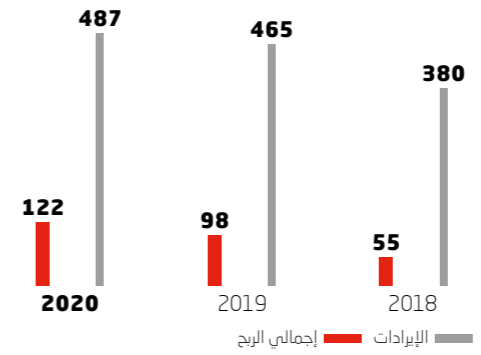
التعليم

«أكاديميات الدار» هي شركة تابعة ومملوكة بالكامل لشركة «الدار»، وتعتبر المشغل والمزود الرائد للتعليم الخاص في أبوظبي مع أضخم شبكة من المدارس التي تتبنى منهج اللغة الإنجليزية والكالوريا الدولية (IB) والمنهج الأمريكية المعتمدة في دولة الإمارات، كما تعد «أكاديميات الدار» مؤسسة مرخصة من قبل «دائرة التعليم والمعرفة» في أبوظبي، والعديد من مدارسها حاصل على تصنيف «تميز» والباقي «جيد جداً» مع توفيرها مزايا استثنائية.

وفضلاً عن توسع نطاق مدارسها، أصبحت «أكاديميات الدار» مؤخراً المجموعة الأكاديمية الوحيدة في المنطقة التي تتبنى نموذج المدارس المستقلة ضمن أبوظبي، وإلى جانب «مدرسة الريانة» تولت «أكاديميات الدار» إدارة 5 مدارس مستقلة جديدة خلال العام الدراسي 2019 - 2020 ضمن إطار إدارتها لمدارس «أدونك» والتي بدأت منذ عام 2017.

وفي المجمل، ارتفعت أعداد الطلاب خلال العامين الماضيين بواقع 3 أضعاف لتتجاوز 25 ألف طالب وطالبة، مما حفز نمو الإيرادات.

الإيرادات/إجمالي الربح (مليون درهم)



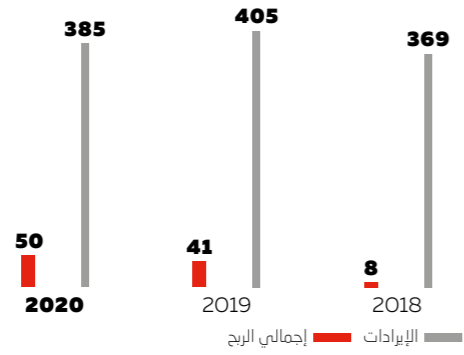
إدارة العقارات والمرافق

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

وفي عام 2018، قامت «الدار» بتحويل شركة إدارة العقارات والمرافق («خدمة» سابقاً)، إلى شركة لإدارة العقارات «بروفيس» وشركة لإدارة المرافق (تحت الاسم نفسه «خدمة»).

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

الإيرادات/إجمالي الربح (مليون درهم)

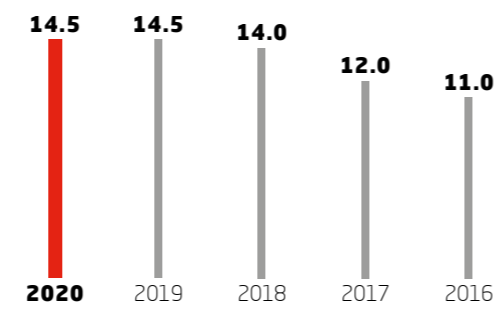


أما توجيهاتنا لشركة الدار للاستثمار فتستهدف استمرار ثبات صافي الدخل التشغيلي خلال العام 2021 وفي الوقت نفسه مواصلة استراتيجيتنا لإعادة تدوير رأس المال واستثماره في فرص مجزية ومستدامة. هدفنا هو توسيع محفظتنا من العقارات المدرة للدخل بشكل كبير لترسخ الدار مكانتها الريادية كأفضل منصة لامتلاك العقارات وأكثرها كفاءة في المنطقة.

وندرک أن مجموعة الدار ستضطر بلا شك إلى التكيف مع الكثير من التحديات العالمية الملحة خلال العام 2021، كما أننا على ثقة كاملة بقوة سوقنا الأساسية في أبوظبي وقدرتها على الصمود في وجه الصعوبات العالمية المستمرة، مدعومة بريادة الحكومة وقدرتها على الاستثمار على نطاق واسع في مجتمعاتنا وتحفيز المزيد من النمو في القطاع الخاص، وعليه، نتطلع بتفاؤل تام إلى تحقيق محطات جديدة مهمة على صعيد استمرارية التوسع والتنوع في أعمالنا وإحراز المزيد من التقدم في أهداف الاستدامة.

غريغ فيور الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة في مجموعة الدار المقاربية

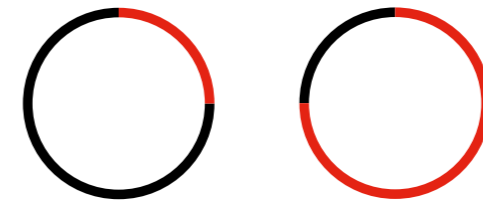
توزيعات الأرباح لكل سهم (فلس/سهم)



وخلال المرحلة القادمة، ستبدأ الشركة فصلاً جديداً في رحلة النمو ستشمل العديد من الاستثمارات الضخمة عبر كافة أعمالنا وذلك عبر تخصيص نحو ملياري درهم إماراتي للفرص الاستثمارية الجديدة في العام 2021.

وتستهدف توجيهاتنا لأعمال الدار للتطوير تحقيق مبيعات بقيمة 3.5 مليار درهم إماراتي خلال العام 2021، مدفوعة بشكل أساسي بمخزوننا الحالي من الوحدات، لكن مع ذلك ستسعى الشركة إلى إطلاق مشاريع جديدة تتماشى مع ظروف السوق، وتتوقع أن تبدأ تدفقات الدخل القائم على الرسوم من مساهمة المشاريع التطويرية التابعة لأطراف خارجية في الارتفاع خلال العام 2021، مع بدء تسليم المشاريع الرأسمالية الأولية التي تبلغ قيمتها 40 مليار درهم إماراتي إلى شركة الدار اعتباراً من الربع الأول من العام.

سياسة توزيع الأرباح الشفافة			
الدار للتطوير		الدار للاستثمار	
السياسة العامة	العوامل الداعمة للتوزيعات	توزيع التدفقات النقدية الحرة	الأرباح النقدية المحققة
	المعدل	65-80%	20-40%
المنهجية/العوامل الرئيسية	صافي الإيرادات التشغيلية ناقص: مصروفات الفوائد رأس مال الصيانة النفقات العامة		
	عند استكمال وتسليم المشروع التطويري +		
الأرباح لعام 2020: 14.5 فلس لكل سهم			



تتمتع «الدار للاستثمار» بأعلى تصنيف يُمنح لشركة غير حكومية في المنطقة Baa1

المشاريع التطويرية	الاستثمار	
الديون المصرفية: 0,5 مليار درهم إماراتي	أسواق رأس المال: 3,7 مليار درهم إماراتي الديون المصرفية: 3,8 مليار درهم إماراتي	توزيع الديون المستحقة (كما في 31 ديسمبر 2020)
>25%	35-40%	سياسة الرافعة المالية (نسبة القرض إلى القيمة) ¹
9.3%	38.7% ²	نسبة القرض إلى القيمة (كما في 31 ديسمبر 2020)

وواصلت الأعمال الأخرى في الدار للاستثمار إحراز تقدم جيد، فحققت كل من شركتي «بروفيس» و«خدمة» إجمالي أرباح بقيمة 50 مليون درهم إماراتي أي ما يعادل زيادة بنسبة 22%، فيما سجلت الدار للتعليم زيادة بنسبة 25% في إجمالي الأرباح لتصل إلى 122 مليون درهم إماراتي.

وحافظت المجموعة على ميزانيتها العمومية القوية، ففي نهاية العام 2020، ظل إجمالي الدين ثابتاً على أساس سنوي وأسفرت نسبة الديون عند مستوى جيد وضمن السياسات المعمول بها حيث بلغت نسبة القرض إلى القيمة 38.7% لأعمال الدار للاستثمار و9.3% للدار للتطوير وبلغ متوسط تكلفة الديون 2.9% خلال العام 2020. ولا تزال الدار تتمتع بتمويلات جيدة وسهلة وفيرة مع 3.3 مليار درهم إماراتي من السيولة النقدية الحرة وتسهيلات بنكية غير مسحوبة بقيمة 4 مليارات درهم إماراتي كما في 31 ديسمبر 2020.

وفي أعقاب هذا الأداء القوي، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 14.5 فلساً للسهم للعام 2020، وبفضل سياسة توزيع الأرباح الفعالة والمستقرة، تمكنت الشركة من تحقيق معدل نمو سنوي مركب بنسبة 12% في توزيعات الأرباح للفترة من 2012 إلى 2020 مما يعكس التزامنا بتوفير قيمة مستدامة لمساهميننا في مختلف دورات السوق.

وخلال العام 2020، أطلقنا برنامج تعزيز القيمة المحلية المضافة لترسيخ ودعم قاعدة المقاولين والاستشاريين المحليين في مجموعتنا، كما أنشأنا آلية عمل لخطة التحول إلى حيادية الكربون واستثمرنا في برنامج «أطمح»، أول نظام لعقود الأثر الاجتماعي في دول مجلس التعاون الخليجي. وأخذت الدار على عاتقها التزاماً جاداً فيما يتعلق بعمليات التدقيق لشؤون العمال ورعايتهم، فبدأنا بعمليات التدقيق لمقاولينا الأساسيين وفقاً لسياسة رعاية العمال الخاصة بالشركة.

ملاحظات:

1 لإجمالي الدين.
2 باستثناء سداد ديون أصول التبريد في جزيرة السمديات (بانتظار استلام عائدات البيع). نسبة القرض إلى القيمة الشكلية 37.9% بعد سداد ديون أصول التبريد.
3 سندان إسلاميان مستحقان: (1) 500 مليون دولار مستحقة في عام 2025، و(2) 500 مليون دولار مستحقة في عام 2029.



إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للمعارات العامة «EPRA» كما في 31 ديسمبر 2020

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للمعارات العامة «EPRA» كما في 31 ديسمبر 2020

تستعرض «الدار العقارية» (الدار أو «المجموعة») أدناه مؤشرات الأداء الرئيسية كما تحدها الرابطة الأوروبية للمعارات العامة (EPRA) («الرابطة») والتي تم حسابها كذلك وفقاً لتوصياتها. وقدمت المجموعة المقاييس التالية للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019:

- الأرباح
- صافي قيمة الأصول
- العائدات
- معدل الشفور
- نسب التكلفة

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

ويذكر بأن مقاييس الرابطة الأوروبية للمعارات العامة الواردة أدناه تم حسابها بما يتسق مع المبادئ التوجيهية لأفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة. وتعتبر الدار عضواً في الرابطة الأوروبية للمعارات العامة منذ عام 2018، وهي تنشر أول إفصاح يلتزم بمقاييس الرابطة ضمن هذا التقرير للعامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2019، و31 ديسمبر 2020. وتعتبر الدار أول شركة عقارية في المنطقة تبني أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للمعارات العامة.

ونستعرض في الصفحات التالية فئة المؤشرات التالية: أولاً «الأرباح وفق مقاييس الرابطة»؛ والتي تمثل الأرباح الأساسية المتكررة لشركة الدار للاستثمار - وحدة إدارة الأصول في المجموعة. ثم سنتناول مقياسيَّ «الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة» و«صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة» اللذين يشران إلى الأداء والوضع المالي العام للمجموعة. فيما تُظهر باقي المقاييس وهي «العائدات وفق مقاييس الرابطة»، و«معدل الشفور وفق مقاييس الرابطة»، و«نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة» إلى الأداء المالي للمعارات الاستثمارية – أحد القطاعات الفرعية في المجموعة.

	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019
الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة	777	935
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	0,10	0,12
الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة	1,836	1,917
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	0,23	0,24
صافي قيمة الاسترداد وفقاً لمقاييس الرابطة	28,888	28,231
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	3,67	3,59
صافي الموجودات الملموسة وفقاً لمقاييس الرابطة	28,860	28,039
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	3,67	3,57
صافي قيمة التخليص وفقاً لمقاييس الرابطة	28,490	27,990
للسهم الواحد (درهم إماراتي)	3,62	3,56
نسبة صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)	8,0%	8,7%
نسبة صافي العائد الأولي المرفوع وفقاً لمقاييس الرابطة	8,6%	9,0%
نسبة معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة	14,7%	12,4%
نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (بما يشمل تكاليف الشفور المباشرة)	24,4%	22,7%
نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (باستثناء نسب تكاليف الشفور المباشرة)	21,7%	20,5%

الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة

يمثل مقياس الأرباح المعدلة للرابطة أداء الأنشطة المتكررة في وحدة إدارة الأصول في المجموعة – الدار للاستثمار. ولاحتساب الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة، تم تقسيم المصروفات العامة والمصاريف غير الموزعة سابقاً بين الشركتين استناداً على أفضل التقديرات الممكنة بما يتسجم مع الممارسات الداخلية للمجموعة. وبلغت قيمة الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة في نهاية عام 2020 777 مليون درهم إماراتي مقارنةً مع 934 مليون درهم في العام الماضي، ما يعزى بشكل رئيسي إلى الظروف الصعبة التي واجهها قطاعا الضيافة والتجزئة في وحدة إدارة الأصول.

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

وقد بلغت الأرباح المعدلة لشركة الدار وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للمعارات العامة 1,836 مليون درهم إماراتي (0,23 درهم للسهم الواحد) عام 2020.

	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019
الأرباح وفقاً لبيان الدخل الذي يستند إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	1,932,238	1,984,097
التعديلات اللازمة لاحتساب الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة، باستثناء:		
(1) التغييرات في قيمة العقارات الاستثمارية، والمشاريع التطويرية المحتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى	399,850	374,751
(2) أرباح أو خسائر التخليص من عقارات استثمارية أو مشاريع تطويرية محتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى	495,760	442,028
(3) أرباح وخسائر مبيعات المشاريع التجارية بما يشمل رسوم انخفاض القيمة المتعلقة بالعقارات التجارية	1,059,696	981,965
(4) فرائب الأرباح أو الخسائر المترتبة على عمليات التخليص	-	-
(5) السمعة السلبية / انخفاض قيمة السمعة	-	-
(6) تغييرات القيمة العادلة للأدوات المالية وتكاليف الإغلاق المرافقة	-	-
(7) تكاليف عمليات الاستحواذ في صفقات الأسهم وحقوق الملكية غير المسيطرة للمشاريع المشتركة	-	-
(8) الضريبة المؤجلة المتعلقة بالتعديلات وفقاً لمقاييس الرابطة	-	-
(9) التعديلات على البندين (1) و(8) أنفاً المتعلقين بالمشاريع المشتركة (ما لم تكن مشمولة مسبقاً بموجب الاندماج النسبي)	-	-
(10) حقوق الملكية غير المسيطرة بموجب ما تقدم	-	-

الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة

العدد الأساسي للأسهم

أرباح السهم الواحد وفقاً لمقاييس الرابطة

تعديلات خاصة للشركة

(أ) الأرباح من أعمال التطوير (بما يشمل مخصصات أصول التطوير)

الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة

الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة للسهم الواحد

صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة

يحدد صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة قيمة شركة الدار استناداً إلى التغييرات في حقوق الملكية وفي قيمة محافظ الأصول، والمطلوبات، وتطوير العقارات. وتستند نتائج صافي قيمة الأصول على القيمة العادلة لأصول المجموعة (بما يشمل القيمة العادلة لأراضي 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): ويفترض بأن الكيانات لا تتبع الأصول مطلقاً ويهدف إلى تحديد القيمة اللازمة لإعادة بناء الكيان
- صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة (EPRA NTA): ويعكس القيمة العادلة للموجودات الملموسة والالتزامات في المجموعة عند التداول
- صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NDV): ويمثل القيمة المقدمة للمساهمين بموجب سيناريو استبعاد، حيث يتم احتساب الضريبة المؤجلة، والأدوات المالية، وتعديلات محددة أخرى وفق المدى الأقصى لالتزاماتها

بلغ صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة في الدار 28,888 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2020 (3,67 درهم للسهم الواحد)، بزيادة نسبتها 2,3% عن العام الماضي.

ووصل صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة إلى 28,860 مليون درهم (3,67 درهم للسهم الواحد)، بزيادة نسبتها 2,9% عن العام الماضي.

وبلغ صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة 28,490 مليون درهم (3,62 درهم للسهم الواحد)، بزيادة نسبتها 1,8% مقارنةً بالعام الماضي.

وتجدر الإشارة إلى أن صافي قيمة الأصول المدرجة هنا تعتبر تقديرات متحفظة لصافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة لكونها تستبعد عناصر قيمة رئيسية على النحو التالي:

- استبعاد بعض الأصول من القيمة العادلة (مثل: عقارات المدارس، والموجودات غير الملموسة)
- تسجيل الأعمال قيد الإنجاز والمخزون وفق سعر المبيع المتوقع (القيمة التقديرية المتحفظة كما في العامين المنتهيين في 31 ديسمبر 2020 و2019)

وفيما نقوم بإرساء وتطوير مسيرتنا مع أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للمعارات العامة، سنواصل سعينا إلى إدراج هذه العناصر وجميع العناصر الأخرى متنامية القيمة ضمن مقاييس صافي قيمة الأصول.

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للمقارنات العامة «EPRA» كما في 31 ديسمبر 2020 (تتمة)

صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة (تتمة)

مقاييس صافي قيمة الأصول وفقاً للرابطة (آلاف الدراهم الإماراتية)	31 ديسمبر 2020		31 ديسمبر 2019	
	صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة المملوسة وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة التخلص وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الموجودات المملوسة وفق مقاييس الرابطة

حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية

	25,630,793	25,630,793	25,630,793	25,630,793	24,837,506
--	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

الأموال المشمولة والمستثناة:

(1) الأدوات البهينة	-	-	-	-	-
صافي قيمة الأصول المخففة	25,630,793	25,630,793	25,630,793	25,630,793	24,837,506

تشمل:

(2) إعادة تقييم العقار الاستثماري (في حال استخدام خيار التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي 40 IAS)	-	-	-	-	-
(2ب) إعادة تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء (في حال استخدام خيار التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي 40 IAS)	-	-	-	-	-
(2ج) إعادة تقييم باقي الاستثمارات غير الجارية حالياً	526,884	526,884	526,884	526,884	497,296
(3) إعادة تقييم إيجارات المستأجرين المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية	-	-	-	-	-
(4) إعادة تقييم العقارات التجارية	2,715,197	2,715,197	2,715,197	2,715,197	2,885,457
القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول المخففة	28,872,874	28,872,874	28,872,874	28,872,874	28,220,259

باستثناء:

(5) الضريبة المؤجلة المرتبطة بمكاسب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	15,330	15,330	10,760	10,760	لا ينطبق
(6) القيمة العادلة للأدوات المالية	-	-	-	-	-
(7) السمعة نتيجة الضريبة المؤجلة	-	-	-	-	-
(8أ) السمعة نتيجة الميزانية العمومية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	لا ينطبق	(3,259)	لا ينطبق	(3,259)	(17,860)
(8ب) الموجودات غير المملوسة نتيجة الميزانية العمومية وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية	لا ينطبق	(24,826)	لا ينطبق	(24,826)	لا ينطبق
(9) القيمة العادلة للديون ذات أسعار الفائدة الثابتة	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	(379,478)	لا ينطبق (212,339)
(10) إعادة تقييم الموجودات غير المملوسة إلى القيمة العادلة	-	لا ينطبق	-	لا ينطبق	لا ينطبق
(11) ضريبة نقل المشاريع العقارية	-	-	-	-	-

تشمل:

صافي قيمة الأصول	28,888,204	28,860,119	28,490,137	28,231,019	28,038,796
العدد الإجمالي للحصص المخففة	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603
صافي قيمة الأصول للسهم الواحد	3,67	3,67	3,62	3,59	3,56

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

يقدم الجدول أدناه التعديلات اللازمة على صافي عائدات الدار لاحتساب العائدات وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة، وتشمل الحسابات قطاع العقارات الاستثمارية في الدار والذي يتضمن عقارات التجزئة والعقارات السكنية والتجارية.

بلغ صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) نسبة 8,0% في عام 2020 منخفضاً من 8,7% في العام الماضي، ويعود ذلك إلى انخفاض الإيجارات في قطاع التجزئة الأكثر تأثراً بجائحة «كوفيد -19».

أما صافي العائد الأولي المرفوع في الدار، والذي يحتسب انتهاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجاني أو حوافز الإيجار الأخرى، فقد بلغ نسبة 8,6% منخفضاً من 9,0% في العام الماضي.

صافي العائد الأولي وصافي العائد الأولي 'المرفوع' وفقاً لمقاييس الرابطة (آلف درهم)	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019
العقارات الاستثمارية - المملوكة بالكامل	16,462,916	16,782,476
العقارات الاستثمارية - حصة من المشاريع المشتركة/ الصناديق	-	-
العقارات التجارية (بما يشمل حصة المشاريع المشتركة)	-	-
منقوصاً منها: المشاريع التطويرية	569,193	556,191
المحفظة المقارنات المكتملة	15,893,723	16,226,285
مخصص تكاليف المشتريين التقديرية	357,608	365,091
التقييم الإجمالي لمحفظة المقارنات المكتملة	16,251,331	16,591,376
إيرادات التأجير النقدية المقررة سنوياً	1,473,409	1,623,192
المصروفات العقارية	174,092	182,835
صافي الإيجارات السنوية	1,299,317	1,440,357
مضافاً إليها: انقضاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجانية أو حوافز التأجير الأخرى	104,378	47,124
صافي الإيجار السنوي المرفوع	1,403,695	1,487,481
صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)	8,0%	8,7%
صافي العائد الأولي 'المرفوع'	8,6%	9,0%

معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة

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

معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة (000 درهم إمارتي)	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019
قيمة الإيجار المقدره للمساحة المتاحة للإيجار	274,049	246,469
قيمة الإيجار المقدره لكامل المحفظة	1,863,346	1,993,411
معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة	14,7%	12,4%

ارتفع معدل الشفور وفقاً لمقاييس الرابطة، عبر قطاع العقارات الاستثمارية بما فيها السكنية والتجزئة والمكاتب التجارية، إلى 14,7% من 12,4% في عام 2019. ويعزى انخفاض معدل الشفور بشكل رئيسي إلى قطاع التجزئة.

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة

تستند نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة في الدار على قطاع العقارات الاستثمارية حصراً، والذي يشمل أصول التجزئة، والأصول السكنية والتجارية. وقد ارتفعت نسب التكلفة في الدار خلال العام بسبب ارتفاع التكاليف التشغيلية خلال عام 2020، نتيجة ارتفاع معدل المساحات المتاحة للإيجار والتكاليف الإضافية المترتبة على إجراءات «كوفيد -19».

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوربية للعقارات العامة	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019
تتضمن:		
(1) المصروفات الإدارية/التشغيلية لكل قائمة دخل معدة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	401,465	391,595
(2) صافي تكاليف رسوم الخدمة	-	-
(3) رسوم الإدارة منقوصاً منها الربح الفعلي / المقدر	-	-
(4) أي دخل / رسوم تشغيل أخرى تهدف إلى تغطية المصروفات العامة منقوصاً منها أي أرباح ذات صلة	-	-
(5) حصة مصروفات المشاريع المشتركة	-	-

باستثناء (إذا كانت جزءاً مما سبق)

(6) إهلاك العقارات الاستثمارية	-	-
(7) تكاليف استئجار الأرض	-	-
(8) تكاليف رسوم الخدمة المستردة من خلال الإيجارات دون أن يتم تحرير فواتير منفصلة بها	401,465	391,595
تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنة تكاليف الشفور المباشرة)	45,402	36,808
(9) تكاليف الشفور المباشرة	356,063	354,787
تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشفور المباشرة)	356,063	354,787
(10) إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي - وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	1,642,536	1,728,773
(11) منقوصاً منها: تكاليف رسوم الخدمة من إجمالي إيرادات الإيجار	-	-
(12) مضافاً إليها: حصة المشاريع المشتركة (إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي)	-	-
إجمالي إيرادات الإيجار	1,642,536	1,728,773
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنة تكاليف الشفور المباشرة)	24,4%	22,7%
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشفور المباشرة)	21,7%	20,5%

يستعرض القسم التالي لمحة عن الأداء المالي التاريخي للمجموعة، بما يشمل العمليات العقارية وغير العقارية للسنوات المالية الخمس الماضية (السنة المنتهية بتاريخ 31 ديسمبر 2020).

تشتمل العمليات العقارية على العقارات الاستثمارية ووجهات الضيافة (الغرف فقط)؛ تطوير وبيع وبناء الممتلكات العقارية. تشتمل العمليات غير العقارية على الإدارة القائمة على الرسوم للمشاريع، وعقارات الضيافة (بدون غرف) والأعمال الثانوية (باستثناء العمليات الإنشائية). تشمل العمليات غير العقارية أيضاً التصرف/ بيع الشركات التابعة والمعاملات التي تتم لمرة واحدة.

وصل متوسط المساهمة السنوية لأرباح العمليات العقارية قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين خلال السنوات الخمس الأخيرة إلى 790 تقريباً بالنسبة إلى إجمالي أرباح مجموعة الدار قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين (بما يشمل السنة المالية 2020) ونتيجة لعمليات البيع لمرة واحدة لأصول تبريد المناطق خلال عام 2020 (يرجى الاطلاع على الإيضاح رقم 46 ضمن البيانات المالية الموحدة)، كانت مساهمة الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين من العمليات العقارية أقل من المعدل المتوسط للسنوات الخمس الماضية.

31 ديسمبر 2016			31 ديسمبر 2017			31 ديسمبر 2018			31 ديسمبر 2019			31 ديسمبر 2020		
العمليات العقارية (000 درهم إماراتي)	العمليات غير العقارية (000 درهم إماراتي)	القيمة الإجمالية (000 درهم إماراتي)	العمليات العقارية (000 درهم إماراتي)	العمليات غير العقارية (000 درهم إماراتي)	القيمة الإجمالية (000 درهم إماراتي)	العمليات العقارية (000 درهم إماراتي)	العمليات غير العقارية (000 درهم إماراتي)	القيمة الإجمالية (000 درهم إماراتي)	العمليات العقارية (000 درهم إماراتي)	العمليات غير العقارية (000 درهم إماراتي)	القيمة الإجمالية (000 درهم إماراتي)	العمليات العقارية (000 درهم إماراتي)	العمليات غير العقارية (000 درهم إماراتي)	القيمة الإجمالية (000 درهم إماراتي)
6,237,496	960,551	5,276,945	6,180,676	1,008,377	5,172,299	6,286,533	1,233,159	5,053,374	7,147,881	1,719,212	5,428,669	8,392,478	2,432,996	5,959,482
(3,598,243)	(916,957)	(2,681,286)	(3,525,171)	(922,399)	(2,602,772)	(3,654,846)	(1,173,976)	(2,480,870)	(4,378,237)	(1,518,673)	(2,859,564)	(5,402,356)	(2,071,563)	(3,330,793)
2,639,253	43,594	2,595,659	2,655,505	85,978	2,569,527	2,631,687	59,183	2,572,504	2,769,644	200,539	2,569,105	2,990,122	361,433	2,628,689
(61,418)	-	(61,418)	(74,978)	-	(74,978)	(85,440)	-	(85,440)	(109,522)	-	(109,522)	(125,449)	-	(125,449)
(370,807)	(37,377)	(333,430)	(323,489)	(35,131)	(288,358)	(408,231)	28,643	(436,874)	(516,505)	49,662	(566,167)	(689,769)	(75,641)	(614,128)
(233,329)	-	(233,329)	(227,767)	-	(227,767)	(218,948)	-	(218,948)	(237,423)	-	(237,423)	(253,853)	-	(253,853)
(27,622)	(37,377)	9,755	8,821	(35,131)	43,952	(50,048)	28,643	(78,691)	(152,675)	51,306	(203,981)	(295,802)	(23,365)	(272,437)
(109,856)	-	(109,856)	(104,543)	-	(104,543)	(139,235)	-	(139,235)	(126,407)	(1,644)	(124,763)	(140,114)	(52,276)	(87,838)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,964	(50)	23,014	54	54	-
(169,680)	-	(169,680)	(613,107)	-	(613,107)	(671,046)	-	(671,046)	(374,751)	-	(374,751)	(399,850)	-	(399,850)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,343	-	3,343
14,409	-	14,409	3,835	-	3,835	-	-	-	23,856	-	23,856	4,396	-	4,396
66,636	-	66,636	41,544	-	41,544	49,863	-	49,863	(3,096)	-	(3,096)	(9,875)	-	(9,875)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	429,535	429,535	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58,432	58,432	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	388,384	-	388,384	-	-	-
-	-	-	-	-	-	30,319	-	30,319	-	-	-	-	-	-
954,280	-	954,280	632,212	5,163	627,049	767,868	132,791	635,077	258,387	2,320	256,067	189,537	1,524	188,013
3,072,673	6,217	3,066,456	2,321,522	56,010	2,265,512	2,315,020	220,618	2,094,402	2,459,361	252,471	2,206,890	2,450,476	775,337	1,675,139
(199,050)	-	(199,050)	(185,976)	-	(185,976)	(230,142)	-	(230,142)	(268,550)	-	(268,550)	(274,791)	-	(274,791)
119,972	-	119,972	124,642	-	124,642	79,735	-	79,735	84,087	-	84,087	67,240	-	67,240
(241,189)	-	(241,189)	(254,253)	-	(254,253)	(309,749)	-	(309,749)	(349,719)	-	(349,719)	(310,697)	-	(310,697)
2,752,406	2,005,935	1,854,864	1,925,179	1,932,228										
الأرباح قبل احتساب الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين														
استهلاك وإطفاء														
الإيرادات من التمويل														
تكاليف التمويل														
الربح للسنة														

إدارة المخاطر

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

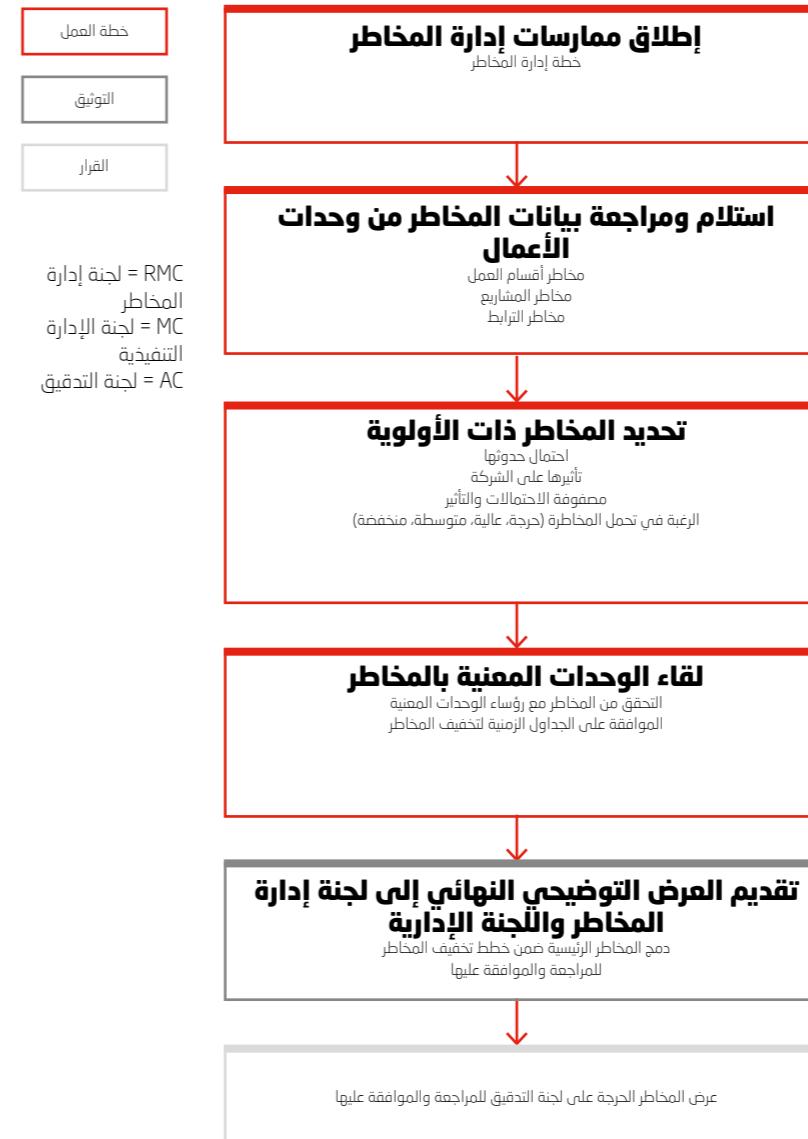
ويعنى فريق القسم بمساعدة بقية وحدات الأعمال على تحديد وتقييم المخاطر القائمة والناشئة ووضع الخطط المناسبة للسيطرة عليها. ويتبع الفريق منهجية تصاعديّة (من القاعدة إلى القمة) لإدارة مخاطر وحدات الأعمال كل على حدة، بينما يتبع منهجية معاكسة (من القمة إلى القاعدة) للتعامل مع المخاطر العامة على مستوى الشركة.

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

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

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

إجراءات إدارة المخاطر



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

ويتم تصنيف الأهداف ضمن أربع فئات:

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

هيكلية اللجان ثلاثية المراحل

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

ويوضح المخطط أدناه آلية تقديم التقارير الدورية:

المستوى C المخاطر الحرجة
إبلاغ لجنة التدقيق
المستوى B المخاطر عالية المستوى والحرجة
إبلاغ اللجنة التنفيذية
المستوى A جميع مستويات مخاطر الأعمال
إبلاغ لجنة إدارة المخاطر

إطار إدارة المخاطر

مجلس الإدارة

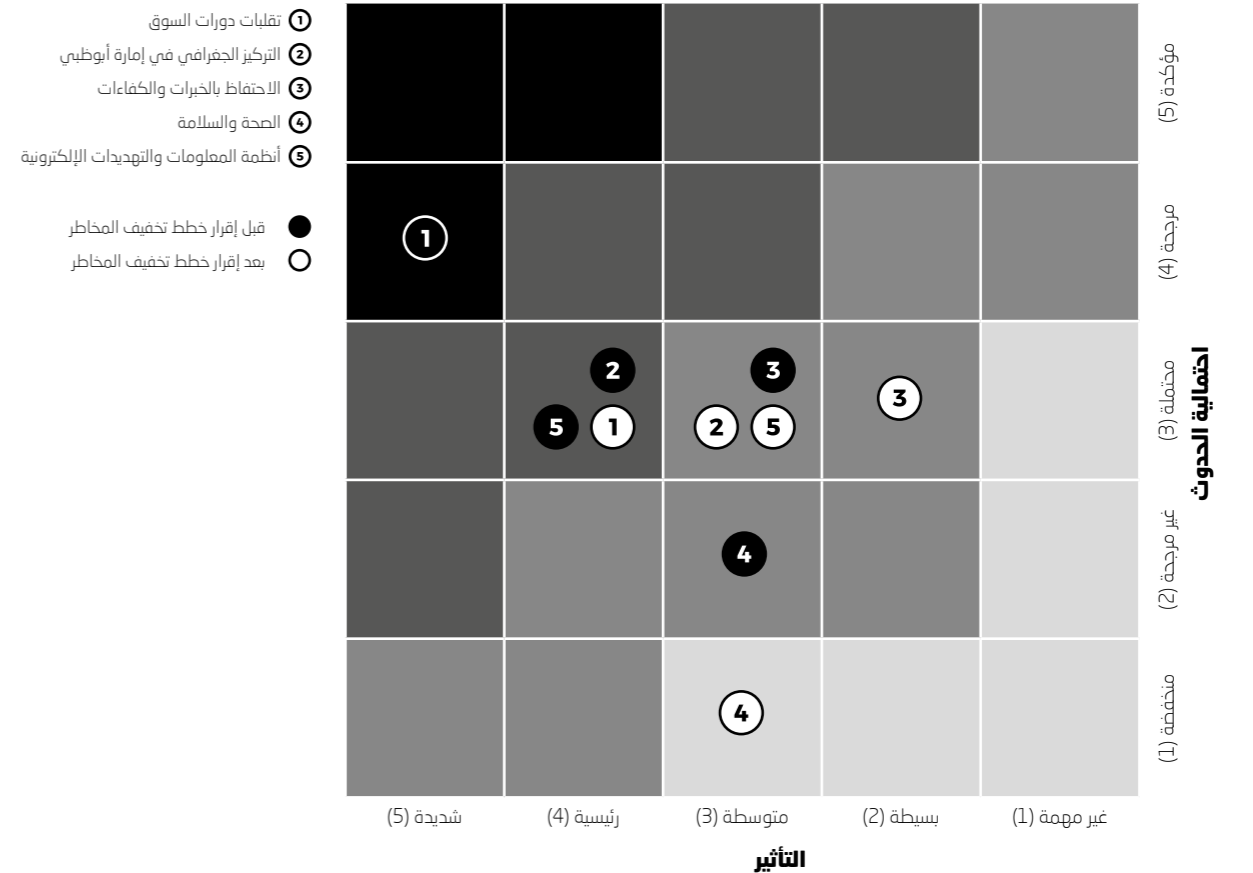
- وضع المعايير والثقافة المعنية بإدارة المخاطر بفعالية وكفاءة
- اعتماد إطار عمل إدارة المخاطر المؤسسية
- الموافقة على جاهزية إقبال درجات المخاطر

حوكمة المخاطر

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

المخاطر الرئيسية

مخطط الخطورة



المخاطر

تحليل المخاطر

خطط إدارة المخاطر ومعالجتها

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

1. تقلبات السوق

لا تغيير

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

العواقب:

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

المشاريع التطويرية:

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

محفظة الأصول:

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

2. التركيز الجغرافي في إمارة أبوظبي



مخفض

- يقتصر تركيز العمليات التشغيلية للشركة على إمارة أبوظبي.

العواقب:

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

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

- الدخول في شراكات ومشاريع مشتركة جديدة في السوق الإماراتية والخليجية.

- تطوير خطط مبيعات إقليمية ودولية وتعزيز قدرتها التسويقية لتوسيع قاعدة مستثمينا.

أعضاء مجلس الإدارة



حمد سالم محمد العامري
عضو مجلس الإدارة



علي سعيد بن سليم الفلاسي
عضو مجلس الإدارة



مارتن لي إيدلمان
عضو مجلس الإدارة



منصور محمد الملا
عضو مجلس الإدارة



وليد أحمد المقرب المهيري
عضو مجلس الإدارة



مريم سعيد أحمد سعيد غباش
نائب رئيس مجلس الإدارة



معالي محمد خليفة المبارك
رئيس مجلس الإدارة

يشغل حمد العامري منصب نائب رئيس مجلس إدارة والعضو المنتدب لدى شركة «تروجان القابضة». وهو يتمتع بخبرة واسعة في مجال الأعمال الإنشائية والمقاولات، إلى جانب خبرته في مجال تنمية الأعمال والإدارة. ويشغل حالياً العامري منصب كبير مستشاري الاستثمار الدولي في «مجموعة رويال جروب»، ويحمل عضوية مجلس إدارة كل من «الشركة العالمية القابضة ش.م.ع.» و «شركة مينا القابضة ذ.م.م.» و «الشركة الملكية للتطوير ذ.م.م.» و «مجموعة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م.» و «شركة هيدرا العقارية ذ.م.م.» 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.

يشغل علي الفلاسي حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة «هيدرا العقارية» 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 العقارية ش.م.ع.» و «البنك التجاري الدولي»، إلى جانب العديد من الشركات التي تعمل في المجالات الصناعية والعقارية 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.

يُعد مارتن لي إيدلمان مستشاراً لشركة غروف ريل استيت بارتنرز، والشركات التابعة وشركة «مبادلة». الخراج الاستثماري الاستراتيجي لحكومة أبوظبي. وتتركز ممارساته على مشاريع عقارية تطويرية ضخمة بالإضافة إلى صفقات دمج واستحواذ الشركات. ويشغل السيد مارتن منصب عضو في مجلس إدارة «شركة بلاكستون للائتمان العقاري» و «شركة إيه إم دي» وشركة «أكويتني كومونولث ترانست» و «مؤسسة جاكب روبنسون» و «صندوق إنتربيد فولين هيروز» و «مؤسسة فيشر هاوس» و «معهد ومهرجان تريبيكا السينمائي». ويحمل السيد «إيدلمان» درجة البكالوريوس في العلوم السياسية من جامعة برينستون، وشهادة في القانون من جامعة كولومبيا بالولايات المتحدة الأمريكية.

يشغل منصور الملا منصب الرئيس المالي لقطاع البترول والبتروكيماويات في شركة مبادلة للاستثمار (مبادلة)، وتتركز مسؤولياته الرئيسية على تقديم كافة الأمور المالية، فيما يخص أصول الشركة المُدارة البالغة قيمتها نحو 40 مليار دولار أمريكي. وقام الملا على مدار مسيرته المهنية مع مبادلة بدور محوري في دولفين إجراءات التفاوض وإتمام العديد من صفقات التمويل. ويشغل الملا حالياً عضوية مجالس الإدارة في شركة «أنجلو أربيان للرعاية الصحية ذ.م.م.» و «شركة الخليج للطاقة البحرية ش.م.ذ.» يحمل الملا شهادة بكالوريوس علوم في إدارة الأعمال (نظم المعلومات) من جامعة ولاية بورتلاند، أوريغون، الولايات المتحدة الأمريكية.

يشغل سعادة وليد المقرب المهيري منصب نائب الرئيس التنفيذي لمجموعة «مبادلة للاستثمار». ويتولى بحكم هذا المنصب مسؤولية الإشراف على محافظة استثمارات الشركة. وإلى جانب ذلك، يتولى سعادة وليد المهيري منصب الرئيس التنفيذي لقطاع الاستثمارات البديلة والبنية التحتية في الشركة، حيث يشرف على وحدات الأعمال التابعة للقطاع، والتي تشمل كلاً من «مبادلة للرعاية الصحية»، و «مبادلة للعقارات والبنية التحتية»، و «مبادلة للاستثمارات المالية». ويتولى سعادة وليد المهيري منصب رئيس مجلس الإدارة في مستشفى «كليفلاند كلينك أبوظبي»، وهو عضو مجلس الأمانة في «كليفلاند كلينك» في الولايات المتحدة الأمريكية. كما أنه نائب رئيس مجلس الإدارة في شركة «الدار العقارية»، وعضو في مجلس الإدارة في كل من «سوق أبوظبي العالمي»، و «جهاز الإمارات للاستثمار»، وشركة «مبادلة للبترول»، وشركة أبوظبي لطاقة المستقبل «مصدر»، وبنك «إنفستكوب» في البحرين. 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.

تشغل مريم غباش منصب مدير في دائرة الفرص الخاصة العالمية في مجلس أبوظبي للاستثمار، وكانت قبل ذلك مساعداً للاستثمار ضمن فريق الملكية الخاصة في بنك إتش إس بي سي الشرق الأوسط. وهي عضو مجلس إدارة كل من «شركة الإمارات للإتصالات (اتصالات)» و «مصرف الإمارات للتنمية»، ونائب رئيس مجلس إدارة «شركة أبوظبي للاستثمار» (Invest AD). وقد شغلت غباش سابقاً عضوية مجالس إدارة «بنك أبوظبي الوطني» و «مصرف الهلال» و «شركة أبوظبي الوطنية للتكافل (وطنية)». تحمل غباش شهادة البكالوريوس في الاقتصاد من وارتن، جامعة بنسلفانيا بالولايات المتحدة الأمريكية، وقد اجتازت بنجاح برنامج الإدارة العامة من كلية هارفارد للأعمال "Harvard Business School".

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

الإدارة التنفيذية



95

جوناثان إيميري
الرئيس التنفيذي - الدار للتطوير

إيما أوبراين
المستشار العام

بيان حسان الحوسني
مدير تنفيذي - الموارد البشرية والأداء

يشغل جوناثان إيميري منصب الرئيس التنفيذي - 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 وبنى تحتية متعددة الجنسيات، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي للعمليات السكنية على مستوى العالم، والمدير الإداري للعقارات في أوروبا، وقبل ذلك المدير الإداري لقسم التطوير في أستراليا. ومن الجدير بالذكر أن إيميري خريج جامعة نوتنغهام تربت بالمملكة المتحدة، كما يمتلك مؤهلات تعليمية من كلية هينلي للإدارة، وجامعة هارفارد، ومعهد الدراسات العليا إنسياد، كما كان أستاذاً زائراً في جامعة ييل.

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 شركات 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.

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 الموهوبة والاحتفاظ بالكفاءات والخبرات، وإدارة الأداء، فضلاً عن ذلك، تقود الحوسني تنفيذ استراتيجية التوظيف 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 أدت 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 (CIPD).

94

جاسم صالح بوسبيع
الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار

غريغ فيوار
رئيس المالية والاستدامة

طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي

يشغل جاسم صالح بوسبيع منصب الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار، وهو يتمتع بخبرة تتجاوز 15 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 بوسبيع منصب الرئيس المالي للشركة القابضة العامة (صناعات)، كما كان الرئيس التنفيذي لشركة أراضي العقارية. وخلال مسيرته المهنية، شغل السيد بوسبيع 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 بوسبيع على شهادة محلل مالي قانوني (CFA)، وعلى درجة الماجستير في الإدارة المالية من كلية لندن للأعمال (London Business School) في المملكة المتحدة.

يشغل غريغ فيوار منصب مدير الشؤون المالية والاستدامة لدى شركة الدار العقارية، وتدرج تحت مسؤولياته إدارة الشؤون المالية والتمويل المؤسسي والخزانة والاستدامة. وقبيل انضمامه إلى شركة «الدار العقارية» عام 2011، كان فيوار نائب رئيس وحدة التمويل المهيكلي وأسواق رأس المال لدى شركة «مبادلة»، كما عمل مديراً مساعداً لدى بنك باركليز للاستثمار في لندن. يحمل فيوار درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال.

يشغل طلال الذيابي منصب الرئيس التنفيذي لشركة الدار العقارية، وقبلها كان يشغل منصب الرئيس التنفيذي للتطوير، والمدير التنفيذي لإدارة الأصول منذ بداية عملية الاندماج بين شركتي «الدار» و«صروج» العقارية في العام 2013. كما شغل طلال العديد من المناصب الإدارية العليا في شركة «الدار»، وهو حالياً عضو مجلس إدارة في مؤسسات عدة تشمل «شركة أبوظبي لإدارة رياضة السيارات» و«الدار للتعليم»، و«ميرال لإدارة الأصول» بالإضافة إلى «صندوق الوطن» - الصندوق الوطني للمساهمات المجتمعية. يحمل الذيابي شهادة في الهندسة الكهربائية من جامعة ميلبورن في أستراليا.

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

تمهيد

التزاماً من شركة الدار العقارية ش.م.ع بما نصّ عليه قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، تقوم الشركة بشكل سنوي بإصدار تقرير الحوكمة الذي يعكس حرص الشركة الشديد على التطبيق الأمثل والسليم لقواعد الحوكمة، ويظهر بجلاء تضامر 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، كفي 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
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 مراجعة دورية فيما يتعلق بتطبيق معايير ونظم الحوكمة في الشركة، مع الأخذ بعين الاعتبار مراعاة المتطلبات والضوابط القانونية والتنظيمية لهذه النظم، وتطبيق أرقى المعايير العالمية في هذا المجال، وستعرض فيما يلي نظرة عامة تتعلق بالعناصر الخاصة بحوكمة الشركات على مستوى مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، ونظام الرقابة الداخلية وضابط الامتثال.

1.1 عناصر الحوكمة المتعلقة بمجلس الإدارة

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

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

1.2 عناصر الحوكمة المتعلقة بالإدارة التنفيذية

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

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

1.3 عناصر الحوكمة المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية

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

وتتضمن العناصر الرئيسيّة لنظام الرقابة الداخلية:

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

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2. تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2020

يؤمن مجلس إدارة الشركة (إلى جانب كافة العاملين والمطلّعين لدى الشركة) إيماناً راسخاً بأهمية وضرورة 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 تبني واتباع مبادئٍ تساوي الفرص، وعدم استقلال أية معلومات داخلية غير مفتح عنها بعد في تحقيق نفع شخصي أو دفع ضرر محض قد يصيبهم جرّاء أية معلومات جوهرية غير مفتح عنها، الأمر الذي يعزز من ثقة المستثمرين والمساهمين، ويشجهم على المزيد من النظر والدراسة في مشاريع الشركة، والاستثمار في أسهمها وأصولها ومشاريعها الحالية والمستقبلية.

وبناء 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 وأبنائهم) في رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2020، والتداولات التي تمّت من قبلهم في أسهم الشركة خلال العام 2020:

الاسم	المنصب/صلة القرابة	الأسهم المملوكة كما في 31 ديسمبر 2020 (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	-	-	-
السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش	نائب رئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	عضو	431,466	-	-	-
السيد/ منصور محمد الملا	عضو	100,000	278,100 (صلة القرابة «الأم»)	-	-
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	1,665	-	-	-
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضو	211,580	314,560 (صلة القرابة «الزوجة»)	-	-
السيد/ مارتن لي إيدلمان	عضو	-	-	-	-

3. مجلس الإدارة

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

كما أناب المجلس مهام الإدارة اليومية لأعمال الشركة إلى الرئيس التنفيذي وفقاً لضوابط سلطته المحددة في هذا الصدد، وذلك لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، ويتم توثيق هذه التفويضات في جدول التفويضات الذي يخضع بدوره لمراجعة دورية لضمان التوازن والملاءمة بين مستوى الرقابة وإدارة المخاطر ومتطلبات العمل داخل الشركة، إلى جانب مواكبة المتطلبات والمستجدات والمتغيرات التي تطرأ على أنشطتها وعملياتها التشغيلية، وقد تم إجراء مراجعة شاملة وجوهرية لجدول التفويضات واعتماده من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2018/05) الذي انعقد بتاريخ 14 مايو 2018، إلى جانب إجراء بعض التعديلات والمراجعات الجزئية لبعض بنود جدول التفويضات من قبل مجلس الإدارة واللجنة التنفيذية التابعة له خلال الاجتماعات التي انعقدت خلال العام 2020وفقاً لمتطلبات ومصلحة سير أعمال الشركة.

3.1 رئيس مجلس الإدارة

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

- ضمان عمل مجلس الإدارة بفعالية، وقيامه بمسؤولياته، ومناقشته لكافة القضايا الرئيسية والمناسبة في موعدها.
- وضع واعتماد جدول أعمال كل اجتماع 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 إيجا د ثقافة تشجّع النقد البناء.
- ضمان تسلّم 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 تدريفي.
- 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 اجتماعٍ 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 لأبي عضو من أعضاء مجلس الإد ارة 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 بالأمر الخاصة لرقابته (إلى جانب ما تمّ النص عليه من واجبات ومسؤوليات في عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي والقانون الاتحادي رقم (02) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدّلة له، وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /م.) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة والتي تعتبر أموراً ذات طبيعة استراتيجية، وتمتاز بحساسية عالية، وفي ذات الوقت فهي تتجاوز حدود السلطة المفوضة للإدارة التنفيذية للشركة.

وتشمل هذه الأمور ما يلي:

- اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان الالتزام بأحكام القوانين 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 المتخذة في حالات إساءة استخدام أصول الشركة ومراقفها، 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.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. مجلس الإدارة (تابع)

3.2 اختصاصات مجلس الإدارة (تابع)

- التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لإدارة المخاطر، وذلك من خلال تحديد التصوّر العام عن المخاطر التي قد تواجه الشركة، وطرحها بشفافية.
- وضع سياسة تفويض واضحة في الشركة، يحدّد بموجبها الأشخاص المَفوضين، وحدود الصلاحيات المَفوضة 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 المَعهد إليهم بعض مهام الشركة.
- وضع إجراءات لتطبيق قواعد الحوكمة في الشركة، ومراجعتها وتقييم مدى الالتزام بها بشكل سنوي.
- وضع برامج تطوير مناسبة لجميع أعضاء مجلس الإدّارة، لتطوير وتحديث معرفتهم ومهاراتهم، ولضمان المشاركة الفاعلة في مجلس الإدارة، وضمان الالتزام بتفيذ أي برامج تدريبية أو تأهيلية تقرّها الهيئة أو السوق.
- تعريف عضو مجلس الإدّارة المعين حديثاً بجميع إدارات وأقسام الشركة، وترويده بكافة المعلومات اللازمة لضمان فهمه الصريح لاشتراطات الشركة وأعمالها، وإدراكه الكامل لمسؤولياته، وكل ما يمكنه من القيام بعمله على أكمل وجه، وفقاً لمتطلبات الشركة والأنظمة المقرّرة والمعمول بها لدى الجهات الرقابية.
- وضع إجراءات تهدف إلى منع الأشخاص المطلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.
- وضع آلية لاستقبال الشكاوى والاقتراحات المقدّمة من قبل المساهمين بما في ذلك اقتراحاتهم الخاصة بإدراج مواضيع معيّنة على جدول أعمال الجمعية العمومية بشكل يضمن دراستها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.
- اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا، بما يساعد على تحقيق مصلحة الشركة وأهدافها وغاياتها الاستراتيجية.
- وضع سياسة الإفصاح والشفافية الخاصة بالشركة، ومتابعة تطبيقها وفقاً لمتطلبات الجهات الرقابية.
- وضع سياسة بشأن توزيع أرباح الشركة بما يحقق مصالح المساهمين والشركة، والحصول على الموافقات اللازمة بشأنها وفقاً للمتطلبات القانونية.
- ضمان توافر الموارد المطلوبة لتحقيق أغراض الشركة.
- ضمان حماية مصالح المساهمين وأصول الشركة.
- ضمان وضع وظيفة للامتثال لمتابعة الامتثال للقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها، إلى جانب متطلبات الجهات الرقابية والسياسة الداخلية، وللوائح والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.
- تحديد مدى تحقّل 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 وتركيبتهم.
- 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.

100

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	السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش	نائب رئيس مجلس الإدارة
3	السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	عضو
4	السيد/ منصور محمد الملا	عضو
5	السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو
6	السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضو
7	السيد/ مارتن لي إيدلمان	عضو

ملاحظات:

- تولى مجلس إدارة الشركة الحالي مهامه ومسؤولياته بناءً على القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- تمّ انتخاب معالي «محمد خليفة المبارك» رئيساً لمجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019، وتمّ ذلك من خلال التصويت السري.
- تمّ انتخاب السيدة «مريم سعيد أحمد غباش» نائباً لرئيس مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في تاريخ 01 يوليو 2020، والذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2020/04) الذي انعقد بتاريخ 12 أغسطس 2020، وذلك عقب استقالة السيد «وليد أحمد سالم المقرب المهيري»من منصبه كنائب لرئيس المجلس (مع استمراره في تولي مهامه كعضو في مجلس إدارة الشركة وعضوية اللجان التابعة له) اعتباراً من تاريخ 01 يوليو 2020.

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

جميع أعضاء مجلس الإدارة غير تنفيذيين، جميعهم 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 /م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، وبناءً على ذلك، يتم الإفصاح عن أي تعارض في المصالح أو نشوء علاقات قد تطرأ على الأعضاء المستقلين قد تؤدي بدورها إلى الإخلال بصفة الاستقلالية، ويتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بذلك وفقاً للوائح التنظيمية إذا وجد المجلس أي خلل أو نقص في صفة الاستقلالية.

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

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

ملاحظات:

- تم انتخاب معالي «محمد خليفة المبارك» لتولي منصب رئيس مجلس إدارة الشركة من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- تمّ انتخاب السيدة «مريم سعيد أحمد غباش» نائباً لرئيس مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في تاريخ 01 يوليو 2020، والذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2020/04) الذي انعقد بتاريخ 12 أغسطس 2020، وذلك عقب استقالة السيد «وليد أحمد سالم المقرب المهيري»من منصبه كنائب لرئيس المجلس (مع استمراره في تولي مهامه كعضو في مجلس إدارة الشركة وعضوية اللجان التابعة له) اعتباراً من تاريخ 01 يوليو 2020.

101

3. مجلس الإدارة (تابع)

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 2020:

العضو	الجهة / الشركة	المنصب / الوظيفة
معالي / محمد خليفة المبارك (رئيس مجلس الإدارة)	المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي	عضو في المجلس التنفيذي
	دائرة الثقافة والسياحة - أبوظبي	رئيس مجلس الإدارة
	شركة ميرال لإدارة العقارات ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة
	شركة التطوير والاستثمار السياحي	رئيس مجلس الإدارة
	شركة إيمج نيشن	رئيس مجلس الإدارة
	شركة القطارة للاستثمار	عضو مجلس إدارة
	هيئة المنطقة الإعلامية	عضو مجلس إدارة
	شركة الجزيرة للاستثمار والتطوير العقاري	عضو مجلس إدارة
	مجلس أبوظبي للاستثمار	مدير في دائرة الفرص الخاصة العالمية
	شركة أبوظبي للإستثمار «Invest AD»	نائب رئيس مجلس الإدارة
السيدة/ مريم سعيد أحمد عباس (نائب رئيس مجلس الإدارة)	شركة الإمارات للاتصالات ش.م.ع «إتصالات»	عضو مجلس إدارة
	مصرف الإمارات للتنمية	عضو مجلس إدارة
	جامعة زايد	عضو مجلس الجامعة
	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	نائب الرئيس التنفيذي للمجموعة
	شركة الواحة كابيتال ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
	مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي	رئيس مجلس الإدارة
	مستشفى كليفلاند كلينك - الولايات المتحدة	عضو مجلس الأمناء
	شركة طموح للاستثمار ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	بنكشركة إنفستكورب (Investcorp)	عضو مجلس إدارة
	شركة أرابتك القابضة ش.م.عمجلس الأعمال الأمريكي الإماراتي	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري (عضو)	المعهد العالمي للقضاء على الأمراض المعدية (غلايد)	رئيس مجلس الإدارة
	شركة تمكينك أبوظبي الأول	عضو مجلس إدارة
	مبادلة للرعاية الصحية	رئيس مجلس الإدارة
	جهاز الإمارات للاستثمارشركة نون دوت كوم	عضو مجلس إدارة
	« منصة «هب 71»	عضو مجلس إدارة
	مجموعة تروجان القابضة	نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب
	شركة الإمارات للمطبات ش.م.ع	المدير التنفيذي
	شركة أرابتك القابضة ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة الجزيرة للحلول التقنية والاستثمارات ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	الرئيس المالي لقطاع البترول والبتروكيماويات
السيد/ منصور محمد الملا (عضو)	شركة أو إم في (OMV)	عضو مجلس إدارة
	شركة موانئ أبوظبي ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة مبادلة للبترول ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	طاقة الخليج البحرية (جي.إي.إم) ش.م.ج	عضو مجلس إدارة
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي (عضو)	شركة ريسكو ذ.م.م	عضو مجلس إدارة
	شركة هيدرا العقارية ذ.م.م	الرئيس التنفيذي
	رويال جروب	عضو لجنة التدقيق

العضو

الجهة / الشركة

المنصب / الوظيفة

السيد/ مارتن لي إيدلمان	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	مستشار
-------------------------	-----------------------------	--------

ملاحظة:

- تستند هذه المعلومات على الإفصاحات المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما هي في 31 ديسمبر 2020.

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

الأعضاء	المؤهلات العلمية	مجال الخبرة								
		مهة الخبرة في مجال الأعمال والإدارة (بالسنوات)	العقارات والإنشاءات	النمط والطاقة والمرافق	المصارف والتمويل والتأمين	الاتصالات	الربحية والعامه وغيرها	الحكومة والمؤسسات غير الربحية	الرعاية الصحية والصناعات الحوائية	الإعلام
معالي/ محمد خليفة المبارك	<ul style="list-style-type: none"> تخصص مزدوج في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث إيسترن، الولايات المتحدة الأمريكية. 	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيدة/ مريم سعيد أحمد عياش	<ul style="list-style-type: none"> بكالوريوس في الاقتصاد من وارتن، من جامعة ولاية بنسلفانيا في الولايات المتحدة الأمريكية. 	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	<ul style="list-style-type: none"> ماجستير في السياسات العامة مع تخصص في إدارة الأعمال والحكومة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية. بكالوريوس العلوم في الشؤون الدولية من جامعة جورج تاون الأمريكية. 	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ حمد سالم محمد العامري	<ul style="list-style-type: none"> ماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية. بكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في دبي. 	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ منصور محمد الملا	<ul style="list-style-type: none"> بكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة ولاية بورتلاند، أوريغون في الولايات المتحدة الأمريكية. 	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	<ul style="list-style-type: none"> ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الشارقة. بكالوريوس في العلوم - مجال الانتاج وإدارة العمليات من جامعة ولاية كاليفورنيا. بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات. 	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
السيد/ مارتن لي إيدلمان	<ul style="list-style-type: none"> دكتوراه في العلوم القانونية من جامعة كولومبيا، الولايات المتحدة الأمريكية. بكالوريوس في العلوم السياسية من جامعة برينستون. 	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

3.5 تمثيل العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة خلال العام 2020

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

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. مجلس الإدارة (تابع)

3.6 البرنامج التعريفي

يخضع أعضاء مجلس الإدارة المحدد عقب تعيينهم لبرنامج تعريفي، يتم خلاله بيان ما لهم من حقوق وما عليهم من واجبات ومسؤوليات كأعضاء في مجلس إدارة الشركة، ويتم إلحاق الأعضاء الجدد بهذا البرنامج التعريفي الذي يهدف إلى الحصول على معلومات شاملة من قبل الإدارة، والقيام 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 تادية 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 يريته مجلس الإدارة أو اللجان المنبثقة عنه.

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

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

«تكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة نسبة مئوية من الربح الصافي للشركة على أن لا تتجاوز 10% من تلك الارباح للسنة المالية، كما يجوز أن تدفع الشركة مصاريفاً أو أتعاباً أو مكافأة إضافية أو مرتباً شهرياً بالقدر الذي يقرره مجلس الإدارة لأنّ 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 الفرمات 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 الفرمات إذا تبيّن لها أن تلك الفرمات ليست ناتجة عن تقصير أو خطأ من مجلس الإدارة».

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

- تقتطع عشرة بالمائة (10%) تخصص لحساب الاحتياطي القانوني، ويقف هذا الاقטطاع متى بلغ مجموع الاحتياطي قدرأ يوازي 50% من رأسمال الشركة المدفوع، وإذا نقص الاحتياطي تعيّن العودة إلى الاقטطاع. 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 تحددھا 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 يقترحھا مجلس الإدارة، وتعتمدها الجمعية العمومية للشركة.

- مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن العام 2019**

بناءً على القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 18 مارس 2020، فقد بلغ مجموع المكافآت التي تقاضاها أعضاء مجلس إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مبلغ -/13,950,000.00 درهم (ثلاثة عشر مليون وتسعمائة وخمسون ألف درهم)، ويشمل هذا المبلغ بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة خلال العام 2019.

- مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام 2020**

بناءً على القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 24 مارس 2021، فقد بلغ مجموع المكافآت التي تقاضاها أعضاء مجلس إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مبلغ -/20,700,000.00 درهم (عشرون مليون وسبعمائة ألف درهم)، ويشمل هذا المبلغ بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة خلال العام 2020 والتي تبلغ في مجموعها مبلغ 1,200,000.00 درهم (واحد مليون ومنتى ألف درهم) وفقاً للتفصيل الوارد في البند التالي.

- بدلات حضور جلسات اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه خلال العام 2020**

لم يتم صرف أية بدلات أو مكافآت لأعضاء المجلس نظير حضور اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2020. وفيما يتعلق بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس، فبيّن الجدول التالي البدلات التي تقاضاها أعضاء مجلس الإدارة نظير حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس خلال العام 2020 والتي تبلغ في مجموعها مبلغ 1,200,000.00 درهم (واحد مليون ومنتى ألف درهم):

الاسم	اسم اللجنة	عدد الاجتماعات	قيمة البدل
معالي/ محمد خليفة المبارك	-	-	-
السيدة/ مريم سعيد أحمد سعيد غباش	اللجنة التنفيذية	6	100,000.00
	لجنة الترشيحات والمكافآت	5	100,000.00
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	اللجنة التنفيذية	6	200,000.00
السيد/ حمد سالم محمد العامري	اللجنة التنفيذية	6	100,000.00
	لجنة التدقيق	5	100,000.00
السيد/ منصور محمد الملا	لجنة التدقيق	5	200,000.00
	لجنة الترشيحات والمكافآت	5	100,000.00
السيد/ علي سعيد عبد الله الفلاسي	لجنة التدقيق	5	100,000.00
السيد/ مارتن لي إيدلمان	لجنة الترشيحات والمكافآت	5	200,000.00
الإجمالي			1,200,000.00

- البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها خلال العام 2020**

لم يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة أية بدلات أو رواتب إضافية خلال العام 2020

3.9 اجتماعات مجلس الإدارة

قام المجلس بعقد ستة (6) اجتماعات خلال العام 2020، وذلك لمناقشة المسائل الاستراتيجية والتشغيلية التي تتعلق بالشركة واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها، ويوضح الجدول التالي تواريخ انعقاد هذه الاجتماعات:

الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2020/01	08 يناير 2020
2020/02	12 فبراير 2020
2020/03	13 مايو 2020
2020/04	12 أغسطس 2020
2020/05	11 نوفمبر 2020
2020/06	23 ديسمبر 2020

ملاحظة:

- بالإضافة إلى اجتماعات مجلس الإدارة، عقدت اللجنة التنفيذية ستة (6) اجتماعات خلال العام 2020 لمناقشة المسائل ذات الأهمية الاستراتيجية والتشغيلية وتقديم التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة (انظر: البند (6.3) لمزيد من المعلومات عن اللجنة التنفيذية)، كما تمّ اتخاذ مجموعة من القرارات من قبل مجلس الإدارة بالتمرير (انظر: البند (3.10) الذي يوضح ذلك).

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	الاجتماع 2020/01	الاجتماع 2020/02	الاجتماع 2020/03	الاجتماع 2020/04	الاجتماع 2020/05	الاجتماع 2020/06	عدد مرات الحضور الشخصي
معالي/ محمد خليفة المبارك	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	-	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ منصور محمد الملا	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
السيد/ حمد سالم محمد العامري	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
السيد/ علي سعيد عبد الله الفلاسي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
السيد/ مارتن لي إيدلمان	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6

ملاحظات:

- كافة الاعتذارات المقدمة من قبل أعضاء المجلس عن عدم تمكنهم من حضور بعض الاجتماعات يتم النظر فيها وأخذھا بعين الاعتبار في بداية كل اجتماع وفقاً لمعد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، وتماشياً مع القوانين والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن.
- تمثّل حضور أعضاء المجلس في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة.

3. مجلس الإدارة (تابع)

3.10 القرارات التي تم إصدارها بالتمرير

- خلال العام 2020، قام مجلس إدارة الشركة بإصدار ثمانية (8) قرارات بالتمرير، وقد تمت مراعاة الضوابط الخاصة بذلك والمنصوص عليها في المادة (24) من النظام الأساسي الخاص بالشركة، وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، حيث:
- تمت الموافقة من قبل أعضاء مجلس الإدارة بالأغلبية على أن الحالات التي تم إصدار القرار بشأنها بالتمرير تعتبر حالات طارئة.
 - تم تسليم أعضاء مجلس الإدارة القرار مكتوباً خطياً للموافقة عليه، ومصحوباً بكافة المستندات والوثائق اللازمة لمراجعتها.
 - تمت الموافقة الخطية بالأغلبية على القرارات التي أصدرها مجلس الإدارة بالتمرير، كما تم عرضها في الاجتماع التالي لمجلس الإدارة لتضمينها في المحضر الخاص بذلك الاجتماع.
 - عدم اعتبار القرار بالتمرير اجتماعاً لمجلس إدارة الشركة، ومن ثم فقد تم الالتزام بالحد الأدنى لعدد اجتماعات مجلس الإدارة المحدد في النظام الأساسي (انظر: البند (3.9) الذي يوضح ذلك).

3.11 الصفقات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة

يبين الجدول التالي التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام 2020:

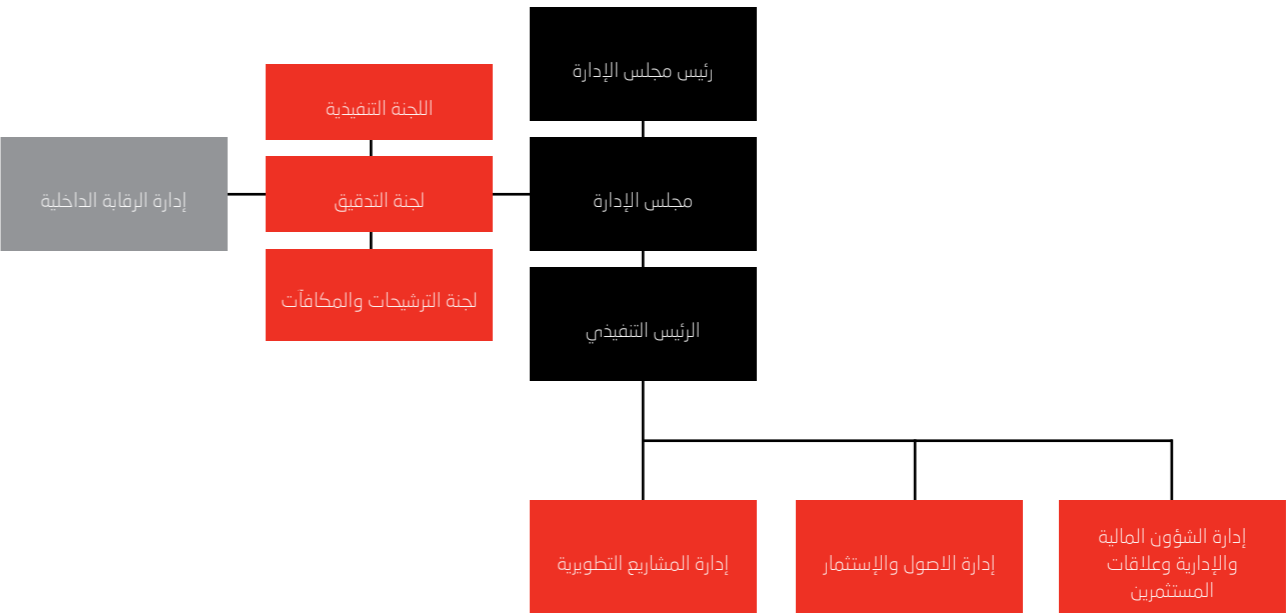
الطرف ذو العلاقة	طبيعة (نوع) التعامل	قيمة التعامل (بالألف درهم)
حكومة أبوظبي	إيرادات	1,739,765
مساهم رئيسي والشركات التابعة	إيرادات	34,745
إيرادات تمويل من تمويل مشروع	إيرادات تمويل	8,880
إيرادات تمويل من مشاريع مشتركة	إيرادات تمويل	7,553
بنوك تحت سيطرة حكومة أبوظبي ومساهم رئيسي	إيرادات تمويل	13,490
	تكاليف تمويل	79,307

106

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 مستوي عالٍ من التنسيق والتفاعل الإداري، إلى جانب ضمان مستوى عالٍ من الإفصاح والشفافية والتفاعل مع الأسواق، والذي تتم مراجعته بصورة مستمرة من قبل اللجان المختصة. ويمثل الرسم البياني التالي الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:



4.2 فريق الإدارة التنفيذية

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

ويبين الجدول التالي أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وتواريخ تعيينهم، والرواتب والمكافآت التي تقاضوها خلال العام 2020:

المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات خلال العام 2020 (بالدرهم)	المكافأة السنوية خلال العام 2020 (بالدرهم)	استحقاق الأسهام المقيدة عن السنة الماضية خلال العام 2020 (د)	أية مكافآت أخرى عينية أو نقدية للعام 2020 أو تستحق مستقبلاً
الرئيس التنفيذي	15 أبريل 2006 (أ)	2,573,964.00	4,041,100.00	2,763,026.00	انظر الملاحظة (د)
الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة	01 نوفمبر 2011	2,093,520.00	1,633,100.00	1,840,905.00	انظر الملاحظة (د)
الرئيس التنفيذي لإدارة المشاريع التطويرية	01 نوفمبر 2020	415,100.00 (ب)	0.00	0.00	انظر الملاحظة (د)
الرئيس التنفيذي للاستثمار	17 أبريل 2016	2,107,692.00	1,338,400.00	1,478,235.00	انظر الملاحظة (د)

ملاحظات:

- شغل الرئيس التنفيذي للشركة منصبه اعتباراً من تاريخ 12 نوفمبر 2017، وذلك بناء على القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2017/06) الذي انعقد بتاريخ 12 نوفمبر 2017، حيث كان يشغل منصبه كرئيس تنفيذي لإدارة المشاريع التطويرية لدى الشركة حتى ذلك التاريخ.
- انضم «الرئيس التنفيذي لإدارة المشاريع التطويرية» للعمل في الشركة اعتباراً من تاريخ 01 نوفمبر 2020، وبالتالي فإن مجموع الرواتب والمكافآت الواردة أعلاه تم احتسابها اعتباراً من هذا التاريخ.
- المبالغ الواردة بالدرهم الإماراتي عبارة عن أرقام مجمعة تستند إلى ما نسبته 30% مساهمة الأفراد مضافاً إليها نسبة 30% مساهمة الشركة وفقاً لمعايير الدفع الخاصة بخطة المكافآت التحفيزية طويلة الأجل.
- موظفو الإدارة التنفيذية المؤهلون لدى الشركة، تابعين لبرنامج مكافآت تحفيزية طويلة الأجل، حيث يتم دفع الأسهام المقيدة عبر أربع سنوات كالأتي ووفقاً للائتمال لمتطلبات سياسة برنامج المكافآت التحفيزية طويلة الأجل:

الرئيس التنفيذي: 962,167 سهم مفيد، الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة: 388,883 سهم مفيد، الرئيس التنفيذي للاستثمار: 318,667 سهم مفيد، وذلك بالاستناد إلى قيمة تقديرية للسهم تبلغ 3.6 درهم إماراتي لكل سهم مفيد. الرئيس التنفيذي لإدارة المشاريع التطويرية: 436,364 سهم مفيد بناء على موافقة مجلس الإدارة بسعر سهم يبلغ 3.3 درهم إماراتي لكل سهم مفيد.

4.3 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية

يتمتع الرئيس التنفيذي بالصلاحيات للتحرف ضمن إطار الخطة التشغيلية وميزانية الإيرادات والمصروفات التشغيلية التي يتم مناقشتها وإقرارها من قبل مجلس الإدارة، وذلك وفقاً للصلاحيات الممنوحة له بموجب جدول التفويضات، كما يجوز للرئيس التنفيذي تفويض بعض المهام الموكلة إليه إلى فريق الإدارة التنفيذية، وذلك استناداً إلى سياسات المجلس القائمة، وجدول التفويضات والمتطلبات القانونية التي تحدد صلاحيات هذا التفويض، وتسري صلاحيات المسؤولين 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 وعمالها وموظفيها.
- رفع توصيات إلى مجلس الإدارة بشأن تطوير استراتيجيات الأداء، وإدارة العمليات والأعمال اليومية.
- إدارة الشركة على نحو يتماشى مع الاستراتيجيات وخطط الأعمال والسياسات التي اعتمدها مجلس الإدارة.
- إدارة العمليات والشؤون اليومية، مع مراعاة الأمور التي يحتفظ مجلس الإدارة لنفسه بحق اتخاذ القرار بشأنها.
- ضمان التنسيق والتكامل بين أقسام الشركة وإداراتها المختلفة، وترسيخ الثقافة المؤسسية وقواعد السلوك المهني، والنزاهة في الشركة، بما في ذلك ما يتعلق بعبءاتها وعقودها وغيرها من الممارسات.
- المراجعة الدورية للهيكل التنظيمي للشركة، وإجراء التعديلات اللازمة بهذا الخصوص.
- توجيه أعضاء الإدارة التنفيذية في مهام إدارتهم اليومية للشركة، والإشراف على أدائهم.
- التشاور مع مجلس الإدارة في المسائل التي تأخذ طابعاً استراتيجياً أو تتسم بالحساسية، أو تندرج ضمن المسائل الجوهرية، وذلك بما يضمن لفت انتباه المجلس إليها، واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها.

107

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

4. الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية (تابع)

4.3 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية (تابع)

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 يبنها مجلس الإدارة.
- الالتزام بالمتطلبات التشريعية والقانونية لهيئة الأوراق المالية والسلع، وسوق أبوظبي للأوراق المالية، والقانون الاتحادي رقم (02) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له.

ج. الإشراف المالي وإدارة الأصول

- دراسة كفاءة وفاعلية التكلفة الخاصة بجميع العمليات التشغيلية للشركة.
- ضمان سلامة البيانات والسجلات والنظام المالي.
- حماية الأموال والأصول التي تديرها الشركة، وضمان استقلالها بكفاءة عالية.
- مصادقة 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 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 ينعكس إيجاباً على أنشطة الشركة وأعمالها اليومية، وتخضع كل لجنة من هذه اللجان لميثاق خاص يحدد أعضاءها وكيفية تعيينهم، وصلاحياتها، ومسؤولياتها، ووظيفتها، وآلية عملها، وإعداد التقارير الخاصة بها، وتقييم أدائها بشكل دوري ... إلخ. وتتم مراجعة هذه الموائيق من قبل مجلس الإدارة بشكل دوري لضمان كفاءة عمل هذه اللجان وفعاليتها، حيث قام مجلس الإدارة بإجراء مراجعة شاملة لكافة الموائيق الخاصة بهذه اللجان في اجتماعه رقم (2018/07) الذي انعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2018.

وتتمثل هذه اللجان في الآتي:

- اللجنة الإدارية :** 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 الموائيق 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 حيثما تطلب الأمر ذلك، ووفقاً لجدول التفويضات المعمول به لدى الشركة، وذلك فيما يتصل بإطار عمل الحوكمة، وجدول التفويضات والسياسات والإجراءات المعمول بها داخل الشركة، وخطة العمل الخاصة بالشركة، ورؤية الشركة وقيمها وأهدافها، واستراتيجية الشركة ومبادراتها ومؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بها، وخطط بيئة الأعمال، وكذلك احتياجات الشركة من الموارد البشرية والامتيازات والبدلات والحوافز الممنوحة لهم، وأيضاً عملية ضبط الاستثمار المعتمدة من قبل الشركة، والمسائل والتوصيات والفرص المتعلقة بها، 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 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 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 والموائيق الخاصة بهاتين اللجتين ، إلى جانب أية اختصاصات أخرى يتم تفويضها لهاتين اللجتين من وقت لآخر وفقاً لمتطلبات سير الأعمال.

- الجنة 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 المتصلة بعملية ضبط الاستثمار، والفرص والاستثمارات الاستراتيجية للشركة، والمسائل المتعلقة بالسيولة النقدية، إلى جانب أية اختصاصات أخرى يتم تفويضها للجنة من وقت لآخر وفقاً لمتطلبات سير الأعمال.

- 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 عن نظام هذه اللجان بمسؤولياتهم في الشركة، وعن مراجعة آليات عملها، والتأكد من فعاليتها.

5. مدقق الحسابات الخارجي

تم تعيين شركة «ديلويت أند توش» كمدقق خارجي لشركة الدار العقارية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020من خلال قرار صادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد في 18 مارس 2020، وتعتبر شركة «ديلويت أند توش» واحدة من مؤسسات التدقيق الخارجي ذات الخبرة الواسعة في مجال التدقيق والمعتمدة لدى وزارة الاقتصاد، وتعمل باستقلالية عن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الشركة، وتمتلك شركة «ديلويت أند توش» مكاتب في أبوظبي ودبي والشارقة ورأس الخيمة والفجيرة.

يبين الجدول التالي الخدمات التي قدمها المدقق الخارجي خلال عام 2020 والرسوم التي تقاضاها في مقابل هذه الخدمات:

اسم مكتب التدقيق	ديلويت أند توش
اسم المدقق الشريك	جورج نجم
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	ستتين
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	ستتين
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية الخاصة بالسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (بالدرهم)	894,000.00

الخدمات الأخرى التي قدمها المدقق الخارجي خلال العام 2020 والرسوم التي تقاضاها في مقابل هذه الخدمات	
الخدمة	المبلغ (بالدرهم)
أعمال تدقيق أخرى	122,550
أعمال استشارية أخرى	1,397,341
أعمال تدقيق أخرى	1,591,891

إلى جانب ذلك، فقد لجأت شركة الدار العقارية خلال العام 2020 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 Meralis	98,000
2 PwC	646,767
3 Ardent	49,579
4 Ernst & Young	580,777
المجموع	1,375,123

ولم يورد مدقق حسابات الشركة أية تحفظات فيما يخص البيانات المالية المرحلية و/أو السنوية الخاصة بالشركة خلال العام 2020.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

6. لجان مجلس الإدارة

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

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

يوجد لكل لجنة ميثاق يحدد أهدافها ومسؤولياتها وهيكلها وإطار عملها وآلية رفع التقارير الصادرة عنها، وتتم مراجعة الموائيق 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 /رم) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، كما قام المجلس بإعادة تشكيل هذه اللجان في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019، عقب عملية انتخاب مجلس الإدارة من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.

6.1 لجنة التدقيق

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

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

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

تضم لجنة التدقيق الأعضاء التالية أسماؤهم:

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

ملاحظات:

- تمّ إعادة تشكيل لجنة التدقيق بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- تمّ انتخاب السيد «منصور محمد الملا» لتولّي منصب رئيس لجنة التدقيق بناءً على القرار الصادر عن لجنة التدقيق في اجتماعها رقم (2019/03) الذي انعقد بتاريخ 07 أغسطس 2019.

يحدد ميثاق لجنة التدقيق المسؤوليات المناطة بلجنة التدقيق على النحو التالي:

(أ) التقارير المالية

- النظر في أية بنود هامة وغير معتادة ترد أو يجب إيرادها في التقارير والبيانات المالية السنوية ونصف السنوية وربيع السنوية، و إيلاء 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 الخاصة 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 والتشريبعية الخاصة بذلك.
- المراجعة الدورية المنتظمة لمدى التزام إدارة الشركة وامثالها 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 استقلالاتهم 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 المتّبعة في الشركة مع إدارتها التنفيذية، لضمان أداء رسالتها بفعالية، على وجه يسهم في تطوير هذه السياسات والإجراءات.
- مراقبة ومتابعة تطبيق إطار عمل إدارة المخاطر ونظم الرقابة الداخلية وفقاً لسياستها واستراتيجيات العمل الخاصة بها، ومتابعة وتقييم كفاءة وفعالية هذه السياسات والاستراتيجيات، وذلك من خلال إجراء عمليات تدقيق للسجلات ولقاعدة المعلومات، وأنظمة أمن الشبكات والتحكم للوحدات التشغيلية والاستراتيجية لهذه الإدارات.
- دراسة نتائج عمليات التدقيق الرئيسية في مسائل الرقابة الداخلية (والتي من ضمنها قضايا النصب والاحتيال التي تقع داخل الشركة).

(د) المدقق الخارجي

- وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي، ورفع تقرير وتوصيات لمجلس الإدارة تحدد فيه المسائل التي ترى أهمية اتخاذ إجراء بشأنها، مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم اتخاذها.
- 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 الداخليّين والخارجيّين، وتوافر الموارد الضرورية لإدارة الرقابة الداخلية، ومراجعة ومراقبة كفاءة هذه الإدارة.

(هـ) إدارة الرقابة الداخلية

- مراجعة الأنشطة والموارد والهيكل التنظيمي الخاص بإدارة الرقابة الداخلية، ومراجعة إطار عمل إدارة الرقابة الداخلية ومراجعة واعتماد خطة التدقيق السنوية.
- النظر في عملية اختيار وتعيين مدير إدارة الرقابة الداخلية ومقدمي خدمات التدقيق الداخلي، أو استقلالاتهم أو إنهاء خدماتهم.
- مراجعة التقارير المقدّمة إلى اللجنة من قبل مدير إدارة الرقابة الداخلية، والردود الواردة من قبل إدارة الشركة عليها، وضمان أن النتائج والتوصيات المقدّمة 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 كالقيود المفروضة على نطاق عمله، أو صعوبة الحصول على المعلومات اللازمة لممارسة مسؤولياته.
- تقييم جودة مهام إدارة الرقابة الداخلية والمدقق الداخلي (إن وجد)، خاصةً فيما يتعلق بالتخطيط والمتابعة وإعداد التقارير، وتقييم أداء مدير إدارة الرقابة الداخلية، وتزويده بالمشورة والتوجيه في الوقت الملائم.
- التأكد من امتلاك إدارة الرقابة الداخلية العدد الكافي من الكادر الوظيفي، إلى جانب امتلاكها السلطة والمكانة الملائمة داخل الشركة.
- الاجتماع مع مدير إدارة الرقابة الداخلية مرة واحدة على الأقل سنوياً، لضمان عدم وجود أية مسائل معلقة.
- إعداد تقارير لمجلس الإدارة بشأن كافة المسائل التي يتم النظر فيها من قبل اللجنة.

111

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

6. لجان مجلس الإدارة (تابع)

6.1 لجنة التدقيق (تابع) و الامتثال

- مراجعة مدى امتثال موظفي الشركة لقواعد السلوك المهني.
- النظر في تعيين ضابط الامتثال أو استقالته أو إقالته.
- مراجعة مدى ملاءمة الممارسات والإجراءات الخاصة بالامتثال للقوانين والأنظمة واللوائح المعمول بها.
- مراجعة ومتابعة:
 - فاعلية نظام متابعة الامتثال لقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية والتشريعية ذات الصلة بنشاط الشركة (بما فيها القواعد واللوائح والأنظمة الداخلية).
 - التطورات والتحديثات التي تطرأ على النظم التشريعية والقانونية، والتي قد تؤثر على الشركة تأثيراً جوهرياً.
 - الجهود المبذولة من قبل إدارة الشركة لضمان الالتزام 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.

٦.٢ مسؤوليات واختصاصات أخرى

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

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

قامت لجنة التدقيق بعقد خمسة (5) اجتماعات خلال العام 2020، وذلك على النحو التالي:

رقم الاجتماع	تاريخ الإنعقاد
2020/01	11 فبراير 2020
2020/02	18 مايو 2020
2020/03	10 أغسطس 2020
2020/04	17 أغسطس 2020
2020/05	09 نوفمبر 2020

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2020/01	الاجتماع 2020/02	الاجتماع 2020/03	الاجتماع 2020/04	الاجتماع 2020/05	عدد مرات الحضور
السيد/ منصور محمد الملا	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	5

ملاحظة:

- تمثّل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأطالة.

6.2 لجنة الترشيحات والمكافآت

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

تقدم لجنة الترشيحات والمكافآت تقاريرها لمجلس الإدارة عن إدارة الموارد البشرية وسياسات التعميوضات التي تعكس أفضل الممارسات، كما تقدّم 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 تنفيذيّين، جميعهم مستقلّون، ويعقد رئيس اللجنة اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية ومدير إدارة الموارد البشرية، لضمان اطلاع أعضاء اللجنة على الأمور الجوهرية التي تدرج ضمن اختصاصات اللجنة.

تضم لجنة الترشيحات والمكافآت الأعضاء التالية أسماؤهم:

أعضاء لجنة الترشيحات والمكافآت	المنصب
السيد/ مارتن لي ايدلمان	رئيس اللجنة
السيد/ منصور محمد الملا	عضو
السيدة/ مريم سعيد أحمد عباس	عضو

ملاحظات:

- تمّ إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- تمّ انتخاب السيد «مارتن لي ايدلمان» لتولي منصب رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بناءً على القرار الصادر عن لجنة الترشيحات والمكافآت في اجتماعها رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 11 مارس 2019.

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 وتناسب 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 الترشّح 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 للقرات 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.

وبناءً على القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2013/04) الذي انعقد بتاريخ 01 يوليو 2013، فقد قرّر المجلس أن تعقد لجنة الترشيحات والمكافآت اجتماعاً واحداً على الأقل سنوياً للقيام بمسؤولياتها، والوفاء بمتطلباتها التشريعية وفقاً للوائح والأنظمة المقررة والمعمول بها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع، وعليه قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بعقد خمسة (5) اجتماعات خلال العام 2020، وذلك على النحو التالي:

رقم الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2020/01	11 فبراير 2020
2020/02	15 أبريل 2020
2020/03	11 أغسطس 2020
2020/04	02 نوفمبر2020
2020/05	10 نوفمبر 2020

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2020/01	الاجتماع 2020/02	الاجتماع 2020/03	الاجتماع 2020/04	الاجتماع 2020/05	عدد مرات الحضور
السيد/ مارتن لي ايدلمان	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ منصور محمد الملا	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيدة/ مريم سعيد أحمد عباس	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	5

ملاحظة:

- تمثّل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأطالة.

113

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

6. لجان مجلس الإدارة (تابع)

6.3 اللجنة التنفيذية

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

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

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

تضم اللجنة التنفيذية الأعضاء التالية أسماؤهم:

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

ملاحظات:

- تمّ إعادة تشكيل اللجنة التنفيذية بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2019/02) الذي انعقد بتاريخ 20 مارس 2019.
- تمّ تعيين السيد «وليد أحمد سالم المقرب المهيري» لتولّي منصب رئيس اللجنة التنفيذية بموجب القرار الصادر عن اللجنة التنفيذية في اجتماعها رقم (2019/01) الذي انعقد بتاريخ 08 أبريل 2019.

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 المقرّرة 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 المقرّرة 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 ستة (6) اجتماعات خلال العام 2020، وذلك على النحو التالي:

الاجتماع	تاريخ الانعقاد
2020/01	12 مارس 2020
2020/02	09 أبريل 2020
2020/03	12 يوليو 2020
2020/04	26 أكتوبر 2020
2020/05	11 نوفمبر 2020
2020/06	13 ديسمبر 2020

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2020/01	الاجتماع 2020/02	الاجتماع 2020/03	الاجتماع 2020/04	الاجتماع 2020/05	الاجتماع 2020/06	عدد مرات الحضور
السيد/ وليد أحمد سالم المقرب المهيري	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
السيد/ حمد سالم محمد العامري	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
السيدة/ مريم سعيد أحمد غباش	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6

ملاحظة:

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

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

7.1 سياسة تداولات المطلعين

قام مجلس الإدارة بوضع سياسة لتداول المطلعين في أسهم الشركة تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، واللائحة الداخلية رقم (2009/5) الصادرة عن سوق أبوظبي للأوراق المالية، حيث تتيح هذه السياسة لمجلس الإدارة والعاملين لدى الشركة الوفاء بالتزاماتهم القانونية عندما تكون لديهم معلومات جوهرية قد تؤثر على سعر سهم الشركة في السوق المالي، وتتضمّن هذه السياسة شرحاً مفصّلاً 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 مفتح 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 نوفمبر من العام 2020بما يتناسب مع المشاريع والخطط الاستراتيجية والتشغيلية التي تنبّأها 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، ويتعيّن 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).

تحفظ شركة الدار العقارية بحقها في منع أو تقييد أي تداول عندما ترى احتمالاً معقولاً لاستغلال معلومات غير منشورة (غير مفتح عنها) فيما يتعلق بأعمال الشركة بشكل قد يؤثّر على سعر تداول الأسهم في السوق. علاوةً على ذلك، يمكن فرض فترة حظر إضافية يحظر خلالها إجراء أيّ 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 الاندماج بين شركتي «الدار العقارية» و «صروح العقارية».

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

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

إعمالاً لأحكام قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، قامت إدارة الشركة بتشكيل لجنة مختصة بشؤون المطلعين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها، كما قامت إدارة الشركة بتحديد المهام والاختصاصات الموكلة لهذه اللجنة وذلك وفقاً للتفصيل الآتي:

7.2.1 لجنة متابعة شؤون المطلعين وتداولاتهم

تضم لجنة متابعة شؤون المطلعين وتداولاتهم في عضويتها كلاً من:

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

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

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

لجنة متابعة شؤون المطلعين، وسياسة تداولات المطلعين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة (تابع) 7.2 لجنة متابعة شؤون المطلعين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها ومهامها (تابع) 7.2.2 مهام واختصاصات اللجنة

7. لجنة متابعة شؤون المطلعين، وسياسة تداولات المطلعين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة (تابع)

7.2 لجنة متابعة شؤون المطلعين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها ومهامها (تابع)

7.2.2 مهام واختصاصات اللجنة

تتولى لجنة متابعة شؤون المطلعين وتداولاتهم القيام بالمهام والاختصاصات التالية:

- عداد سجل خاص ومتكامل يضم الأسماء والبيانات الخاصة بالمطلعين، بما في ذلك الأشخاص الذين يمكن اعتبارهم مَطلَعين 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 بقررات حظر التداول في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عن الشركة، وفقاً للأنظمة والقواعد المقررة والمعمول بها لدى كل من هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية، لضمان الالتزام بها، وتجنب ارتكاب أية مخالفات.
- المراجعة الدورية لسياسة تداولات المطلعين، ورفع التوصية بشأن أية تعديلات قد تطرأ عليها إلى مجلس الإدارة لاعتمادها في الوقت المناسب.
- أية اختصاصات أو مهام أخرى يتم تكليف اللجنة بها من قبل مجلس إدارة الشركة من وقت لآخر.

وخلال العام 2020، قامت اللجنة بمراجعة الميثاق الذي يحكم عملها، وينظم اختصاصاتها ومسؤولياتها، كما قامت اللجنة بمراجعة سياسة تداول المطلعين لضمان توافقها وانسجامها مع القوانين والأنظمة المعمول بها، إلى جانب الدور المحوري والمهم والفعال الذي تقوم به اللجنة في إدارة شؤون المطلعين ونشر الوعي بينهم، من خلال تثقيفهم بالضوابط والإجراءات التي تحكمهم، والسياسات والمواثيق الداخلية والتنظيمية التي يخضعون لها، إلى جانب إخطارهم المسبق بقررات حظر التداول المفروضة من قبل الجهات المختصة، وضرورة عدم الاستقلال المباشر أو الغير مباشر لأية معلومات داخلية أو جوهرية في سبيل تحقيق نفع أو ربح من خلال التداول في الأوراق المالية التي تصدرها الشركة. وكذلك العمل والتنسيق المستمر مع إدارة سوق أبوظبي للأوراق المالية لضمان التحديث المستمر لقائمة مطلعي الشركة من خلال الخدمات الإلكترونية الخاصة بالسوق، لضمان الالتزام المستمر بالأنظمة والقوانين المعمول بها.

7.3 تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2020

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

8. نظام الرقابة الداخلية

8.1 مسؤولية مجلس الإدارة عن نظام الرقابة الداخلية

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

8.2 مدير إدارة الرقابة الداخلية

يترأس إدارة الرقابة الداخلية في الشركة السيد «حيدر نجم»، وذلك بموجب قرار صادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2013/05) الذي انعقد بتاريخ 06 أغسطس 2013، حيث يقوم السيد «حيدر نجم» بممارسة عمليات التدقيق والمراجعة الداخلية بشكل مستقل ومنتظم، كما يقوم بتقديم المشورة للإدارة التنفيذية على وجه يضمن فعالية وتحسين وتطوير عمليات الرقابة الداخلية والحوكمة الخاصة بالشركة. يتمتع السيد «حيدر نجم» بخبرة عملية تتجاوز الـ 23 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 2020 م 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 بالموثوقية 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 واللجنة التنفيذية، وذلك بغية الإسهام في أداء واجباتهم ومهامهم ومسؤولياتهم على أكمل وجه. كما تجدر الإشارة هنا إلى أن مسؤوليات إدارة الرقابة الداخلية تخضع للميثاق المصادق عليه من قبل لجنة التدقيق ومجلس الإدارة، وذلك بما يتماشى مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة، ويمثل هذا الميثاق السياسة المحكمة التي تعمل من خلالها إدارة الرقابة الداخلية، وتسهم في تحقيق أهداف الشركة ومواكبة تطوراتها.

تقدّم إدارة الرقابة الداخلية تقاريرها إلى لجنة التدقيق، 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 فعال، ولضمان درجة عالية من الاستقلالية في تنفيذ إدارة الرقابة الداخلية لأنشطتها، والقيام بمهامها، فإن مدير إدارة الرقابة الداخلية يتمتع باتصال مباشر مع أعضاء مجلس الإدارة، ويعتبر من الناحية الوظيفية مسؤولاً أولاً أمام لجنة التدقيق، ومن الناحية الإدارية مسؤولاً أولاً أمام الرئيس التنفيذي.

و عندما تواجه الشركة بعض المسائل الجوهرية أو الأمور الملحة أو المسائل التي يتم الكشف عنها في البيانات المالية السنوية، أو أي وسائل أخرى للإفصاح؛ فيتمثل دور إدارة الرقابة الداخلية في هذا الشأن في الآتي:

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

8.5 التقارير الصادرة من إدارة الرقابة الداخلية لمجلس إدارة الشركة.

تقوم إدارة الرقابة الداخلية بممارسة أعمالها ومهامها الموكلة إليها - تحت الإشراف المباشر من قبل لجنة التدقيق - بشكل فاعل وبناء، 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 المثبتة في هذا الشأن، وبما يتوافق مع الأنظمة والقوانين المعمول بها، حيث تمارس هذه الإدارة مهامها بنزاهة وحيادية دون أية تدخلات أو مؤثرات قد تؤثر على جودة وكفاءة تقاريرها، وتقوم إدارة الرقابة الداخلية برفع تقاريرها إلى لجنة التدقيق بشكل منتظم (وعند اقتضاء الحاجة) لمعرضها ومناقشتها ورفع توصية بشأنها إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة بشأنها، وتجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أن إدارة الرقابة الداخلية قامت بإعداد وعرض 16 تقريراً على لجنة التدقيق ومجلس الإدارة خلال العام 2020، تشمل عدد 26 وحدة أعمال قابلة للتدقيق لدى الشركة، وتمّ إصدار القرارات اللازمة بشأنها.

9. إدارة المخاطر

تعتبر شركة الدار العقارية أن الإدارة الفعالة للمخاطر هي من أسس ممارسات الإدارة الجيّدة، وتلتزم بتوفير نظام لإدارة المخاطر لحماية استثمارات المساهمين، وحقوق الأطراف المعنيّة، 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 من جهة أخرى مهمة تطبيق إطار العمل الخاص بإدارة المخاطر في الشركة، وضمان استمرارية أدائه بفعاليّة تامة، كما تقوم لجنة التدقيق في الوقت ذاته بتوفير المشورة لمجلس الإدارة فيما يتعلق بكفاءة وفعاليّة أنشطة وجهود إدارة المخاطر. إضافة إلى ذلك، تقوم لجنة التدقيق بتعزيز دور مجلس الإدارة في الوفاء بالتزاماته وواجباته المرتبطة بإدارة المخاطر، وذلك بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2013/04) الذي انعقد بتاريخ 01 يوليو 2013، والذي بموجبه تكون التبعية الوظيفية للجنة إدارة المخاطر إلى لجنة التدقيق، كما نصّ على ذلك صراحة في الميثاق الخاص بلجنة التدقيق والميثاق الخاص بلجنة إدارة المخاطر، اللذين تمّ اعتمادهما والمصادقة عليهما في اجتماع مجلس الإدارة المشار إليه أعلاه.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

9. إدارة المخاطر (تابع)

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 المتبعة في تقييم ومراقبة المخاطر والتواصل فيما يتعلق بها، وضمان انسجام جهود إدارة المخاطر مع الأعمال والأهداف الاستراتيجية للشركة.

تعتبر سياسة إدارة المخاطر في شركة الدار العقارية أحد أهم مكونات نظام إدارة المخاطر، حيث تم تشكيل لجنة لإدارة المخاطر في العام 2013 لتكون بمثابة لجنة إدارة، تكمن 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:
 - 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 اجتماعين إثنين خلال العام 2020، كما قامت لجنة إدارة المخاطر بما يلي:

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

إلى جانب ذلك، فقد قامت الشركة بتعيين السيدة «كارولين دييرو» لتولي مهام ضابط إدارة المخاطر، وهي حاصلة على شهادة الماجستير في الإدارة، وتتمتع السيدة «كارولين» بخبرة تناهز الـ 20 عاماً في كل من القطاعين العام والخاص في كل من فرنسا ودول مجلس التعاون الخليجي، وقد أسست «كارولين» خبرتها في مجال برامج ومشاريع إدارة المخاطر والامتثال والحوكمة المؤسسية، إلى جانب التركيز على استمرارية الأعمال وإدارة الأزمات. دعمت «كارولين» العديد من الشركات لتأسيس وظيفة إدارة المخاطر الخاصة بها عندما كانت تعمل لدى شركة برايس ووترهاوس كوبرز (PWC) في باريس، وترأست إدارة المخاطر واستمرارية الأعمال في الديار القطرية وشركة تمكين، وهي شركة تابعة لجهاز الشؤون التنفيذية في أبوظبي، وذلك قبل الانضمام إلى شركة الدار العقارية في عام 2019.

10. التواصل مع المساهمين

تطبق الشركة سياسة إفصاح خاصة بالسوق، تقوم على أساس معايير حوكمة الشركات وما يتعلق بها من متطلبات وإجراءات تهدف إلى تزويد كافة المساهمين والمستثمرين في السوق بالمعلومات الدقيقة في الوقت المناسب، كما تبيّن السياسة التي تتبناها إدارة الشركة الإجراءات التي يوجّه 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 والشفافيّة والمصداقيّة في المعلومات المصحح عنها، يعتبر أصحاب المناصب التالية وحدثهم الأشخاص المصنّح لهم بالإفصاح عن أية تصريحاتٍ عامةٍ نيابةً عن الشركة، أو أية تصريحاتٍ أخرى تنسب إليها:

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

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

تعتبر الجمعية العموميّة هي الفرصة الأساسية أمام المساهمين للاجتماع وجهاً لوجه مع مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيّين، 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 للتحّدث مع المساهمين. إلى جانب ذلك، يقوم مدقق الحسابات الخارجي بحضوراجتماع الجمعية العموميّة، ويكون متواجداً للإجابة عن أية استفسارات يتم طرحها.

11. 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 حاكّة القوانين واللوائح المعمول بها عند مراولة أعمالها.

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

12. آلية إفصاح الموظفين

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

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

13. تضارب المصالح

تطالب الشركة أعضاء مجلس الإدارة وكبار الموظفين التنفيذيّين 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. إضافةً إلى الإرشادات العاقة التي يتضمناها النظام الأساسي للشركة وميثاق قواعد السلوك المهني وميثاق مجلس الإدارة، وبما يتوافق مع القرارات والقوانين والأنظمة المقرّرة 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 2019

لم ترتكب الشركة أيّة مخالفات جوهرية فيما يخض اللوائح التنظيمية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

15. الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة

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

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

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

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

أصبحت الاستدامة جزءاً رئيسياً لا يتجزأ من استراتيجيتنا المؤسسية، فمن خلال استراتيجية الاستدامة الخاصة بالشركة، تسعى شركة الدار إلى خلق قيمة مشتركة للجهات والأطراف ذات العلاقة، وتتفق أجندة الاستدامة لدى الشركة مع رؤية دولة الإمارات العربية المتحدة 2021 والأجندة الخضراء لدولة الإمارات العربية المتحدة 2015 –2030، ورؤية أبوظبي الاقتصادية 2030، وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة (SDGs) 2030 التي تلتزم بها دولة الإمارات العربية المتحدة، وكواحدة من الشركات الرائدة في مجال تطوير وإدارة العقارات، تواصل الشركة استراتيجية التركيز على تحقيق أثرٍ إيجابي على المجتمع والبيئة. هذا، وتتطلع الشركة إلى الوفاء بجميع المسؤوليات الاجتماعية والبيئية، والتزامات الحوكمة المؤسسية، التي تفرضها اللوائح والأنظمة والتشريعات المحلية والعالمية في مجال البيئة التي تعمل من خلالها.

15. الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة (تابع)

وقد تم تصنيف المسؤولية الاجتماعية ضمن مبادرات خاصة بالمجتمع والكيان المؤسسي للشركة، وذلك لغرض تركيز جهود شركة الدار العقارية وتعزيزها على نحو فعال. وخلال العام 2020، لقد شاركت شركة الدار العقارية في عدد من الأنشطة والفعاليات في سياق جهودها الدؤوبة الرامية إلى الاستدامة والمساهمة في بناء المجتمعات المحلية، والمحافظة على بيئتها. وتشتمل هذه الأنشطة على ما يلي:

- التزام الشركة بتحقيق الحياد الكربوني في عملياتها.
- استثمار الشركة في سندات الأثر الاجتماعي الأولى من نوعها في أبوظبي، والتي أطلقتها هيئة المساهمات المجتمعية «معا» بهدف إحداث أثر ملموس في تذليل التحديات الاجتماعية. وقد جاء الاستثمار في هذا البرنامج لتمكين أصحاب الهمم من اكتساب المهارات اللازمة في سوق العمل.
- وضعت شركة الدار سياسات جديدة للمجموعة، من بينها: سياسة البيئة، وسياسة حقوق الإنسان، وسياسة الاستدامة، وسياسة المسؤولية الاجتماعية للشركات، وسياسة المشتريات المستدامة. ويتمثل التزام الشركة في تحقيق التكامل في عمليات الإدارة بهدف تحديد المشكلات المتعلقة بالاعتبارات البيئية والمسؤولية الاجتماعية والحكومة المؤسسية في عمليات المجموعة، وتقييم تلك المشكلات والتخفيف منها.
- صندوق الوطن: قدمت الشركة مبلغ 30 مليون درهم إماراتي كدعم تمويلي لصندوق الوطن خلال عام 2020؛ إذ تهدف هذه المبادرة إلى تحقيق التنمية المستدامة، وتوفير حياة كريمة ومستقبل واعد لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة كافة، كما تجسد هذه المبادرة الأهمية التي توليها شركة الدار العقارية إلى مسؤوليتها الاجتماعية. وتبني دورها الرائد في تشجيع المشروعات الوطنية.
- بعض المبادرات الرئيسية الخاصة بصندوق الوطن تحت رعاية مباشرة من قبل الشركة والتي من بينها:
 - دعم برامج الميراث الإماراتي وموهبتنا.
 - تمويل جائزة سنويوم لدعم الابتكار والمواهب البحثية على الصعيد المحلي.
 - تبرع مباشر لدعم شراء 10,000 حاسوب محمول للطلاب لتسهيل عملية التعلم عن بعد.
- وقّعت شركة الدار اتفاقية شراكة استراتيجية مع الأولمبياد الخاص الإماراتي. وتتضمن الاتفاقية توفير مساحة مكتبية ودعم خدمات تبلغ قيمتها 500,000 درهم إماراتي.
- تستثمر الشركة في نظام سندات الأثر الاجتماعي التابع لهيئة «معا»، والذي يدعم أصحاب الهمم بمبلغ وقدره 2,000,000 درهم إماراتي.
- التزمت الدار بتقديم أحد مبانيها إلى المؤسسة الاتحادية للشباب، التي تعمل كمساحة عمل مشترك من خلال مرافق مجهزة بأحدث الوسائل والخدمات، حيث يُمكن للشباب العمل.

دعم الوطن خلال أزمة فيروس كورونا (كوفيد 19)

- تبرع موظفو الشركة بمبلغ مليون درهم إماراتي إلى حملة «معا نستطيع» التي أطلقتها هيئة «معا».
- أطلقت الشركة برامج موجهة تحل قيمتها إلى 190 مليون درهم إماراتي في شهر مارس 2020 تستهدف دعم المستأجرين ومشتري المنازل والمجتمع ككل.
- مجموعة من المبادرات تتجاوز قيمتها 90 مليون درهم إماراتي، التي تستهدف شركاء الترتيب مع التركيز بشكل خاص على المشروعات الصغيرة والمتوسطة، والمشروعات الناشئة.
- تم تخصيص 60 مليون درهم إماراتي لدعم مشتري ومستأجري العقارات السكنية من خلال المنتجات القوية للتمويل العقاري ووحدات التملك، عن طريق الإيجار وخطط السداد الشهرية، بغية التقليل على ظروف السوق.
- تم تخصيص 50 مليون درهم إماراتي لأكاديميات الدار، بما يتضمن خصمًا بنسبة 20% تم تطبيقه على ما يقرب من 7,500 طالب من الطلاب الملتحقين بالمدارس التابعة للأكاديميات، واستثمار نحو 10 ملايين درهم إماراتي في التكنولوجيا، بما في ذلك توفير أجهزة الحاسوب المحمول ومنصة التعلم عن بعد، فضلًا عن تأسيس صندوق مخصص للمساعدة في حالات العسر والضائق المالية بمبلغ 6 ملايين درهم إماراتي لأكاديميات الدار.
- تم تخصيص 20 مليون درهم إماراتي للعديد من المبادرات الأخرى، ومنها الجهود الوطنية في مجال الصرف الصحي، والتنازل عن جميع الرسوم الإدارية المرتبطة بالتعامل مع الشركة.

16. معلومات عامة**16.1 أداء سهم الشركة خلال العام 2020**

شهد التداول على أسهم الشركة حركة نشاط قوية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، وبيّن الجدول التالي لمحةً عامة عن سعر سهم الشركة في نهاية كل شهر من السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020:

التاريخ	الافتتاح (درهم إماراتي)	السعر الأعلى (درهم إماراتي)	السعر الأدنى (درهم إماراتي)	الإغلاق (درهم إماراتي)	الكمية (سهم)	القيمة (درهم إماراتي)	عدد الصفقات	بالدرهم %	التغير
يناير 2020	2.15	2.27	2.07	2.23	157,606,102	345,779,878.27	3,810	0.07	3.24
فبراير 2020	2.21	2.27	2.10	2.12	138,617,721	305,937,157.27	3,628	0.11	4.93
مارس 2020	2.05	2.14	1.35	1.54	482,772,215	797,439,076.00	10,680	0.58	27.36
أبريل 2020	1.53	1.86	1.38	1.82	313,758,901	489,351,573.47	9,399	0.28	18.18
مايو 2020	1.81	1.82	1.64	1.74	184,446,368	319,073,522.95	4,871	0.08	4.40
يونيو 2020	1.74	1.89	1.66	1.78	310,865,718	549,504,831.84	8,223	0.040	2.30
يوليو 2020	1.78	1.85	1.68	1.73	146,039,671	256,384,954.91	4,204	0.05	2.81
أغسطس 2020	1.73	2.17	1.70	2.03	686,952,907	1,341,038,552.27	9,398	0.300	17.34
سبتمبر 2020	2.06	2.11	1.99	2.01	744,713,591	1,526,844,231.00	6,053	0.02	0.99
أكتوبر 2020	1.99	2.92	1.99	2.74	990,188,202	2,278,397,855.07	9,860	0.730	36.32
نوفمبر 2020	2.70	3.18	2.57	3.04	781,543,751	2,188,824,359.45	13,120	0.350	13.01
ديسمبر 2020	3.10	3.26	3.09	3.15	545,896,819	1,748,619,215.69	8,607	0.110	3.62

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16.2 الأداء المقارن لسهم شركة الدار العقارية مع المؤشر العام للسوق ومؤشر القطاع خلال العام 2020

يبيّن الرسم البياني التالي الأداء المقارن لسهم الشركة مع المؤشر العام للسوق ومؤشر قطاع العقار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020:



المصدر: بلومبيرغ

16. معلومات عامة (تابع)

16.3 بيان توزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2020 (أفراد - شركات - حكومات) مصنفة على النحو التالي: (محلي - خليجي - عربي - أجنبي)

يبين الجدول التالي توزيع ملكية المساهمين في شركة الدار العقارية (أفراد - شركات - حكومات) مصنفة على النحو التالي: (محلي - خليجي - عربي - أجنبي) كما في 31 ديسمبر 2020:

المستثمر/ المساهم	نوع العميل	عدد المساهمين	عدد الأسهم (سهم)	نسبة الملكية في رأس المال حسب الفئة	مجموع الأسهم
محلي	حكومي	14	3,200,677,635	40.71%	6,295,079,890
	شركات	453	1,888,369,212	24.02%	
	أفراد	42,619	1,206,033,043	15.34%	
خليجي	حكومي	1	1,186,795	0.02%	142,135,674
	شركات	68	123,588,114	1.57%	
	أفراد	158	17,360,765	0.22%	
عربي	حكومي	0	0	0.00%	35,403,404
	شركات	16	5,019,613	0.06%	
	أفراد	978	30,383,791	0.39%	
أجنبي	حكومي	0	0	0.00%	1,390,010,635
	شركات	518	1,323,006,642	16.83%	
	أفراد	756	67,003,993	0.85%	
المجموع		45,581	7,862,629,603	100%	7,862,629,603 سهم (100%)

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16.4 نظرة عامة على المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2020

يبين الجدول التالي المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2020:

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
شركه المعموره دايفيرسيفايد جلوبال هولدنغ	2,339,464,326	29.73%
السارية للا ستثمارات التجارية ذ.م.م	595,944,021	7.57%

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16.5 بيان توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 31 ديسمبر 2020

يبين الجدول التالي توزيع المساهمين في شركة الدار العقارية وفقاً لحجم الملكية كما في 31 ديسمبر 2020:

ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
أقل من 50,000	42,808	118,423,132	1.51%
من 50,000 إلى أقل من 500,000	1,944	336,755,310	4.28%
من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	676	1,012,925,481	12.88%
أكثر من 5,000,000	153	6,394,525,680	81.33%
المجموع	45,581	7,862,629,603	100%

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16.6 ضوابط علاقات المستثمرين الخاصة بالشركات المدرجة

وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (7/م) لسنة 2016 بشأن معايير الانضباط المؤسسي وحوكمة الشركات المساهمة العامة، والتعميم الصادر عن الهيئة والمتعلق بضوابط علاقات المستثمرين بالشركات المدرجة، ومن منطلق حرص شركة الدار العقارية على التطبيق الأمثل للقواعد والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن، فقد قامت الشركة خلال العامين 2017 و 2020 بتحفيذ 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 الاتساق والجودة في الرد على الاستفسارات الخارجية للمحللين والمستثمرين والمساهمين، إلى جانب تعزيز العلاقات الاستثمارية للشركة والارتباط بالسوق، وكذلك تعزيز درجة معرفة ووعي أصحاب المصالح وفهمهم للبيانات المتعلقة بأداء الشركة من خلال تطبيق وتفعيل أفضل سبل التواصل مع الشركة، وتحسين مستوى التقارير المقدمة، بالإضافة إلى إيجاد هيكل متطور يتسم بالكفاءة والفعالية على مستوى الإدارة العليا على وجه يضمن 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 وتصفح من قبل المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح والجمهور عبر زيارة الرابط الآتي:

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

إلى جانب ذلك، ولضمان الفاعلية والكفاءة في تحقيق دور وأهداف إدارة علاقات المستثمرين، فقد قامت الشركة بتعيين مسؤولين مختصين بإدارة علاقات المستثمرين، يتمتعون بالمؤهلات العلمية والخبرة العملية في مجال الأعمال والمحاسبة والعلاقات العامة، والمعرفة الكاملة بأنشطة الشركة والفرص المتاحة لها، والملمين بالمتطلبات القانونية والتشريعية ذات الصلة والصادرة عن الجهات المختصة، كما لديهم المهارة والقدرة على التفاعل مع العملاء وتزويدهم بالمعلومات الفنية والمالية الخاصة بالشركة بصورة تتسم بالسهولة والسلاسة، وباللغتين العربية والإنجليزية، من خلال التواصل عبر قنوات الاتصال المختلفة. إلى جانب ذلك، فقد قام القائمون على هذه الإدارة خلال العام 2020 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 ومحفظ أصولها المتنوعة، إلى جانب آفاق التوسع والنمو المستقبلية التي تستهدفها الشركة.

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

مسؤولو إدارة علاقات المستثمرين	السيدة/ سمر خان السيد/ محمد المازمي
وسائل التواصل	
هاتف	00971 2 8105624 00971 2 8105555 00971 2 8105866
فاكس	00971 2 8105550
ص.ب.	51133 - أبوظبي
البريد الإلكتروني	SKhan@aldar.com malmaazmi@aldar.com
العنوان	المقر الرئيسي لشركة الدار (ALDAR HQ) - منطقة شاطئ الراحة - أبوظبي

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

16. معلومات عامة (تابع)

16.7 القرارات الخاصة التي تمّ اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2020، والإجراءات المتّخذة بشأنها

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

تضمّن جدول اجتماع الجمعية العمومية لشركة الدار العقارية الذي انعقد بتاريخ 18 مارس 2020 بنداً واحداً يتطلّب قراراً خاصاً من قبل مساهمي الشركة، والتي تمّت الموافقة عليهما بالإجماع من قبل المساهمين الحاضرين في ذلك الاجتماع، وتمثل هذا البند في الآتي:

- الموافقة على قيام الشركة بتقديم مساهمات مجتمعية طوعية خلال العام 2020، 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 المحقّقة خلال السنتين الماليّتين (2018 و 2019)، وبشرط أن تصب هذه المساهمات الطوعية في أغراض خدمة المجتمع، ومع مراعاة أحكام القانون الاتحادي رقم (02) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية في هذا الشأن.

بناء على الموافقة الصادرة بإجماع الأسهم الممثّلة في اجتماع الجمعية العموميّة للشركة، فقد قام مجلس إدارة الشركة بإقرار وتخصيص مبالغ ماليّة 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 المنبثقة عنه، والتنسيق المستمر للأموال والمسائل المتعلقة باجتماعات المجلس ولجانه، ابتداءً من تحديد مواعيد انعقاد الاجتماعات، وتنظيم جدول الأعمال، ومروراً بدوره البارز في التنظيم والتنسيق بين الأعضاء قبل انعقاد الاجتماعات، وأثناء جلساتها، وإعداد محاضرها، والترتيب لتوقيعها واعتمادها، إلى جانب دوره الفعّال في تنسيق التواصل بين إدارات الشركة المختلفة فيما يخص القرارات الصادرة عن المجلس ولجانه، لضمان التنفيذ الأمثل لهذه القرارات. إلى جانب الدور الذي يقوم به مقرّر المجلس في تحقيق التواصل المستمر مع أعضاء المجلس، وتوفير المعلومات والمتطلبات المختلفة الخاصة بهم، على وجه يضمن قيامهم بدورٍ فعّال أثناء قيامهم بمهامهم كأعضاء في مجلس إدارة الشركة، وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة والقرارات المقرّرة والمعمول بها.

وتتمثّل أبرز المهام التي يتولاها مقرر الشركة في الآتي:

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

تمّ تعيين السيد «محمد حاتم عبدالرحمن» مقرّراً للشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2020/04) الذي انعقد بتاريخ 12 أغسطس 2020، ويتمتع السيد «محمد حاتم عبدالرحمن» بخبرة عملية في مجال الأعمال القانونية وشؤون الامتثال والانضباط المؤسسي لمدة تناهز الـ 13 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 2020

شهد العام 2020إقبالاً ملموساً على مبيعات الوحدات السكنية في كافة المشاريع التي تقوم شركة الدار العقارية 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 2020ما يلي:

- الدار العقارية تجدد التزامها بتعزيز الاستدامة خلال العام 2020**

بتاريخ 14 يناير 2020، أعلنت شركة الدار العقارية تزامناً مع فعاليات أسبوع أبوظبي للاستدامة، اليوم عن تجديد التزامها بمواصلة جهودها ومساعيها المبذولة في مجال الاستدامة خلال العام الجاري، بما يعزز مكانة أبوظبي كمدينة عالمية تحفز على بناء مستقبل مستدام.

- الدار العقارية تحرز تقدماً كبيراً في تنفيذ مشاريعها بجزيرة الريم وجزيرة ياس وتستعد لمرحلة التسليم**

بتاريخ 6 فبراير 2020، أعلنت شركة الدار العقارية عن آخر مستجدات مشاريعها قيد التطوير ضمن وجهاتها الرئيسية في أبوظبي.

ففي جزيرة ياس، وصلت أعمال إنشاء جميع وحدات الفلل والتاون هاوس البالغ عددها 652 وحدة في مشروع «ياس إيكرز» السكني الفاخر إلى المراحل النهائية وستبدأ الشركة عمليات التسليم على مراحل في نهاية الربع الأول من العام الجاري. ويضمّ المشروع ملعباً للجولف ويتمتّع بإطلالات جميلة على الواجهة المائية في الطرف الشمالي من الجزيرة.

وفي نهاية 2019، منحت الدار عقداً لشركة «هلالكو» لتتولى الشركة بموجبه تصميم وإنشاء البنية التحتية لمشروع «ليا» السكني قيد التطوير والذي أطلقتته الشركة في أبريل 2019 ويضم 238 قطعة أرض ذات موقع استراتيجي إلى الشمال من مشروع «ياس إيكرز». ويتضمن العقد تمهيد الطرق وتجهيز المرافق الأساسية بالإضافة إلى تنفيذ أعمال تنسيق المناظر الطبيعية في الساحات والحدائق العامة. وبفضل موقعه المميز، لاقي مشروع «ليا» إقبالاً قوياً عند طرحه حيث تم بيع جميع الوحدات المعروضة خلال معرض «سيتي سكيب أبوظبي» العام الماضي وتجاوزت مبيعات المشروع الـ 400 مليون درهم.

وفي جزيرة الريم، تقترب أعمال الإنشاء من الاكتمال في المرحلة الأولى من مشروع «ذا برджерز» السكني والتي تتألف من ثلاثة مباني تضم 636 وحدة سكنية. حيث من المتوقع البدء بتسليم الوحدات للعملاء خلال الربع الثاني من العام الجاري. يقع المشروع على مقربة من أحدث حديقة عامة في العاصمة، ويتألف من ستة أبراج تضم 1,272 وحدة سكنية وتتوسطها قناة مائية.

- ضمن إطار منظومة عقود الأثر الاجتماعي الأولى من نوعها في المنطقة، الدار العقارية تستثمر مبلغ مليوني درهم في تمويل مشاريع «عقود الأثر الاجتماعي» من هيئة المساهمات المجتمعية مما**

بتاريخ 15 فبراير 2020، وقعت هيئة المساهمات المجتمعية «معاً» وشركة الدار العقارية، اتفاقية لتمويل المشاريع التي تعالج التحديات الاجتماعية ذات الأولوية، ويندرج ذلك ضمن إطار منظومة «عقود الأثر الاجتماعي» التي طرحتها هيئة «معاً» مؤخراً، حيث يعمل الجانبان على تنفيذ هذه المشاريع في وقت لاحق من هذا العام. وتم تنفيذ عقود الأثر الاجتماعي لأول مرة في المملكة المتحدة، وتستخدم للمساعدة في تطوير منظومة لمواجهة التحديات الاجتماعية، وتشمل الحكومة ومزود الخدمة والمستثمر. وتقوم الفكرة على أساس قاعدة «الدفع مقابل النتيجة»، حيث توجه الجهات المعنية بموجيها التمويل للمشاريع التي يتم وضعها، بغرض إيجاد حلول مستدامة لتحديات اجتماعية معينة، بمقابل الالتزام بتحقيق نتائج اجتماعية ملموسة ذات أثر مستدام، إذ تقدم الحكومة الدعم المالي للمستثمر في المشروع بعد تحقيق النتائج المرجوة، ويعتبر هذا النمط من العقود الأول من نوعه في أبوظبي، وفي سائر منطقة دول مجلس التعاون الخليجي.

- الدار العقارية تُشيد بالحوافز الحكومية الأخيرة وتطلق حزمةً من البرامج لدعم المجتمع والعلماء والشركاء**

بتاريخ 17 مارس 2020، اتخذت حكومة أبوظبي والمصرف المركزي خطوَابٍ سريعة وغير مسبوقة لدعم البيئة الاقتصادية المحلية وتعزيز المرونة المالية، والتي تهدف من خلالها إلى الحفاظ على المكاسب الاقتصادية لأبوظبيي ودعم القطاع الخاص وإعطاء الأولوية لدعم المشاريع الصغيرة والمتوسطة والشركات الناشئة. وفي إطار دعمها المتواصل لجهود الحكومة ونهجها المستدام لتحقيق المصلحة لكافة الأطراف المعنية بأعمالها على المدى الطويل، أطلقت شركة الدار العقارية ش.م.ع. الشركة الرائدة في مجال تطوير وإدارة واستثمار العقارات في أبوظبي، اليوم سلسلةً من البرامج بقيمة 100 مليون درهم لتقديم الدعم للمقيمين والمستأجرين والعلماء والشركاء.

- موظفو الدار العقارية يؤكدون دعمهم الكامل لمجتمعهم - بتقديم مليون درهم إماراتي لمبادرة هيئة «معاً»**

بتاريخ 1 أبريل 2020، أعلنت شركة الدار العقارية عن مساهمة موظفيها بمبلغ مليون درهم إماراتي لبرنامج «معاً نحن بخير» الذي أطلقته هيئة المساهمات المجتمعية «معاً»، والذي يهدف إلى حفز الأفراد والشركات على دعم مجتمعاتهم بتبرعات مالية وعينية، وتعزيز روح المسؤولية المجتمعية بين أبنائه.

- صندوق الوطن يساهم بتوفير 10 آلاف حاسوب محمول لطلبة المدارس والجامعات**

بتاريخ 07 أبريل 2020، أعلن صندوق الوطن المبادرة المجتمعية لمجموعة من رجال الأعمال الإماراتيين بهدف دعم صناعة مستقبل أفضل للأجيال القادمة عن تقديمه مساهمة نقدية بقيمة 12.5 مليون درهم بالشراكة مع شركة الدار العقارية والتي ساهمت بمبلغ 5 مليون درهم، وذلك لتوفير 10 آلاف جهاز حاسوب محمول دعماً لمبادرة التعلم عن بعد لدى وزارة التربية والتعليم لضمان استمرارية العملية التربوية.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

16. معلومات عامة (تابع)

16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2020 (تابع)

- الدار للتعليم تطلق مبادرات لدعم عائلات الطلاب**

بتاريخ 7 أبريل 2020، أعلنت شركة الدار العقارية عن إطلاق مبادرة جديدة لدعم عائلات الطلاب المنتسبين في المدارس التابعة للدار للتعليم، وهي أكاديميات الدار ومدرسة «كرانلي أبوظبي». وتتضمّن المبادرة تخفيض الرسوم المدرسية في هذه المدارس بنسبة 20% وإعادة كافة المبالغ التي تم سدادها لتغطية نفقات الطعام والتنقل للفصل الثالث من العام الدراسي الجاري، فضلاً عن إنشاء صندوق لدعم الأسر المتضررة مادياً من الأوضاع الحالية. وتقدّم المبادرة لأهالي الطلاب إمكانية سداد المبلغ المتبقي من رسوم الفصل الدراسي الثالث على دفعات خلال فترة الأربعة أشهر المتبقية لبدء العام الدراسي القادم في سبتمبر 2020. أما بالنسبة للعائلات التي كانت قد سددت كامل الرسوم المدرسية للفصل الجاري، فسيتم إيداع ما قيمته 20% من المبلغ المدفوع لتسديد الرسوم المدرسية للفصل الأول من العام الدراسي 2020-21. فضلاً عن ذلك، تقدّم المبادرة خطة دفع شهرية بغائدة 0% لسداد الرسوم المدرسية للعام الدراسي 2020-21.

كما قرّر مجلس إدارة الدار للتعليم تخصيص مبلغ ١٠ مليون درهم للاستثمار في التكنولوجيا والبنية التحتية لتعزيز برنامج التعلّم عن بعد، وتغطية نفقات الأجهزة التي تم شراؤها وتوزيعها على العائلات التي لم تتوفر لديها الأدوات اللازمة لتمكين أطفالها من الحصول على التعليم من خلال هذا البرنامج. إلى جانب ذلك، تعمل الدار للتعليم في الوقت الحالي على إنشاء صندوق «معاً يداً واحدة» لدعم الأسر المتضررة مادياً من الأوضاع الحالية.

- إطلاق أول عقد ضمن عقود الأثر الاجتماعي الأولى من نوعها في منطقة الخليج - برنامج «أطمح» لتوفير التدريب المهني وفرص العمل لأصحاب الهمم في إمارة أبوظبي**

بتاريخ 14 أبريل 2020، قامت هيئة المساهمات المجتمعية -معاً باختيار أول عقد ضمن منظومة عقود الأثر الاجتماعي من نوعه في منطقة الخليج وذلك بتوقيعهما لاتفاق يدعم حصول أصحاب الهمم على وظائف، مع كل من دائرة تنمية المجتمع و مؤسسة زايد العليا، وشركة الدار العقارية والدار للتعليم . سيقوم الشركاء الخمسة باستخدام آلية عقود الأثر الاجتماعي لإطلاق برنامج تدريب مهني تجريبي جديد مصمم لتزويد أصحاب الهمم في أبوظبي بمهارات التوظيف ومساعدتهم على تأمين وظائف دائمة لهم.

- الدار العقارية تتعاون مع «أبوظبي التجاري» و«أبوظبي الإسلامي» و«أبوظبي الأول» لتقديم عرض تمويل عقاري جديد بمعدل ربح يبلغ 1.99%**

بتاريخ 20 أبريل 2020، أعلنت شركة الدار العقارية عن تعاونها مع مجموعة من أبرز المصارف المتخصصة في التمويل العقاري شملت بنك أبوظبي التجاري ومصرف أبوظبي الإسلامي وبنك أبوظبي الأول لتوفير عرض تمويل عقاري جذاب وحصري للعملاء لمدة 30 يوماً فقط، في عدد من أبرز مشاريع الدار الرائدة وأكثرها إقبالاً في أبوظبي. ويوفر العرض للمشتريين معدل ربح يبلغ 1.99%* تم تثبيته لمدة ثلاث أو خمس سنوات دون أي رسوم إدارية كرسوم تقديم الطلبات أو التقييم.

- الدار العقارية تساهم في الجهود الوطنية المبذولة لحماية صحة وسلامة أفراد المجتمع وتعزيز استمرارية الأعمال**

بتاريخ 5 مايو 2020، قادت شركة الدار العقارية مجموعة من مبادرات الدعم وسلسلة متنوعة من الإجراءات والتدابير في كل من وحدة إدارة المشاريع التطويرية ووحدة إدارة الأصول، وذلك في إطار دعم الجهود الوطنية المبذولة للحفاظ على السلامة والصحة العامة وتعزيز استمرارية الأعمال. وتعكس هذه المساهمات التزام شركة الدار بمسؤوليتها الوطنية ومساندتها لموظفيها وشركائها والمقيمين في مجتمعاتها السكنية والطلبة وأولياء الأمور وكافة أفراد المجتمع. وتهدف هذه المبادرات إلى جانب برنامج المساهمات المجتمعية بقيمة 190 مليون درهم إلى دعم المجتمعات السكنية والمدارس والشركاء من تجار التجزئة والعملاء الراغبين بامتلاك المنازل.

- الدار العقارية تعلن عن تغيير في مجلس إدارتها**

بتاريخ 01 يوليو 2020؛ أعلنت شركة الدار العقارية عن تغيير جديد في مجلس إدارتها ليدخل حيز التنفيذ بشكل فوري. فقد تنحى سعادة وليد أحمد المقرب المهيري عن دوره ككاتب لرئيس مجلس الإدارة وفقاً للوائح الخاصة بهيئة الأوراق المالية والسلع فيما يتعلق بتولي عضوية في العديد من مجالس الإدارة لشركات مدرجة. وسيظل المهيري عضواً في مجلس إدارة شركة الدار وسيواصل دوره في دعم التوجهات الاستراتيجية للشركة. وشمل هذا التغيير تعيين سعادة مريم سعيد غباش نائباً لرئيس مجلس الإدارة، والتي انضمت إلى مجلس إدارة شركة الدار في العام 2019.

- الدار العقارية تحرز تقدماً لافتاً في خطط الاستدامة وتحدد مجموعة جديدة من الالتزامات الطموحة**

بتاريخ 23 أغسطس 2020، أعلنت شركة «الدار العقارية» عن إصدار تقريرها السنوي الثاني للاستدامة، لتسليط الضوء على التقدم القوي الذي أحرزته الشركة خلال العام 2019 وتحديد خارطة طريق طموحة للمستقبل من خلال تحديد مجموعة من الالتزامات المهمة. وجرى إعداد التقرير بما يتماشى مع المؤشرات والمعايير العالمية الرئيسية كمعايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير GRI. ويشكل التقرير توثيقاً رسمياً لنهج الدار العقارية فيما يتعلق بالمسؤولية المجتمعية ومواطنة الشركات المسؤولة بعيداً عن الحوائب والاعتبارات المالية من خلال استعراض أداء الشركة الإجمالي فيما يتعلق بالممارسات البيئية والاجتماعية والحوكمة.

- الدار تطلق برنامج الولاء الرقمي «دارنا»**

بتاريخ 20 سبتمبر 2020، أعلنت شركة الدار العقارية عن إطلاق برنامج المكافآت الرقمي الحصري «دارنا» لمكافأة العملاء عن كل معاملة منفذة عبر محفظة مشاريع الشركة بالكامل في أبوظبي والعين. ويعتبر «دارنا» برنامج المكافآت الأول من نوعه في أبوظبي والأكثر تنوعاً ومرونة في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث يكافئ العملاء في مجالات التسوق والتعليم والاستجمام والقطاع العقاري، كما يمنح برنامج «دارنا» العملاء فرصة اكتساب واستبدال النقاط مع شركتي «بروفيس» و«خدمة» لإدارة العقارات والمرافق، التابعتين لشركة الدار.

- اللجنة التنفيذية توجه بتطوير آلية عمل بين القطاع العام والخاص لتنفيذ المشاريع الحكومية الرأسمالية في أبوظبي - القابضة والدارالعقارية توقعان مذكرة تفاهم للإدارة وتنفيذ المشاريع الحكومية الرأسمالية**

بتاريخ 25 أكتوبر 2020، وضمن جهود حكومة أبوظبي في دعم القطاع العقاري في الإمارة ومبادرات الشراكة بين القطاعين العام والخاص، وجهت اللجنة التنفيذية في إمارة أبوظبي بتطوير آلية عمل لتنفيذ المشاريع الحكومية الرأسمالية. وعليه قامت شركة أبوظبي التتموية القابضة «القابضة» (ADQ) وشركة الدار العقارية («الدار») بتوقيع مذكرة تفاهم، تتولى بموجبها الدار إدارة وتنفيذ مشاريع رئيسية بقيمة إجمالية تقارب 30 مليار درهم. أخرجها مشروع «مدينة الرياض» ومشروع «شمال بني ياس» بالإضافة إلى مشاريع أخرى في منطقتي العين والظفرة، والتي ستضم مجتمعة عند الانتهاء من تطويرها أكثر من 25 ألف أرض وفيللا للمواطنين بالإضافة إلى البنية التحتية المرتبطة بها.

- الدار تطلق مشروع «نويا» الجديد في جزيرة ياس**

بتاريخ 19 نوفمبر 2020، أعلنت شركة الدار العقارية عن إطلاق مشروع «نويا»، وهو مشروع سكني جديد بتكلفة إجمالية تبلغ 940 مليون درهم إماراتي، يتواجد في منطقة استثمارية على جزيرة ياس وجميع حداته متاحة للتملك الحر لجميع الجنسيات. يقع «نويا» على مقربة من مشروع الدار المتميز «ياس إيكرز»، ويتيح لسكنيه فرصة الجمع بين تجربة العيش الفاخرة على جزيرة ياس - الواجهة الأولى للاستجمام والترفيه في العاصمة - وسهولة الوصول إلى قلب مدينة أبوظبي. ويضمّ مشروع «نويا» 510 وحدات سكنية، بما فيها فيلات تحتوي على 4 غرف نوم، ومنازل تاون هاوس بقرمتين أو ثلاث غرف نوم، وتبدأ الأسعار من 1.49 مليون درهم. ويمكن للمشتريين الاستفادة من خطة دفع ميسرة بنسبة 65/35، علماً أن بيع الوحدات سيبدأ في 22 نوفمبر 2020.

- الدار العقارية تعزز فريقها الإداري بتهيينات جديدة**

بتاريخ 20 نوفمبر 2020، أعلنت شركة الدار العقارية عن سلسلة من التعيينات الجديدة لتدعيم فريقها التنفيذي والارتقاء بخبراتها وإمكاناتها كشركة رائدة في مجال التطوير العقاري.

فقد انضم جوناثان إيمري إلى الشركة كرئيس تنفيذي للتطوير، حيث سيتولى مسؤولية الإشراف على جميع أنشطة التطوير لدى الدار. ويتمتع إيمري بخبرة تزيد عن 30 عاماً في قطاع العقارات العالمي، حيث شغل عدة مناصب مرموقة لدى عدد من أبرز شركات التطوير في أستراليا والمملكة المتحدة والإمارات، كان آخرها منصب الرئيس التنفيذي لقطاع العقارات السكنية العالمية والعضو المنتدب للعقارات في أوروبا لدى شركة «ليند ليس» التي تنشط في مجالات البناء والعقارات والبنية التحتية في الأسواق العالمية.

وعُيّنَت إيما أوبراين في منصب المستشار العام بالإبابة لدى الدار، لتتولّى بذلك مسؤوليات إدارة الشؤون القانونية والحوكمة المؤسسية للشركة. انضمت إيما إلى شركة الدار في عام 2014، بعدما أمضت سنوات من العمل لدى عددٍ من مكاتب المحاماة الرائدة في كلٍ من أبوظبي ولندن، فضلاً عن خبرتها في تقديم الخدمات الاستشارية لمجموعةٍ واسعة من الصفقات المهمة. كما أن أوبراين محامية في المحاكم العليا في كلٍ من إنجلترا وويلز.

وعُيّن محمد مسلم الجنيبي مديراً تنفيذياً للمشتريات، حيث سيشرف على عمليات المشتريات وسلسلة التوريد الخاصة بالشركة. يمتلك محمد خبرة تزيد عن 20 عاماً في قطاعي العقارات والنفط والغاز، عمل خلالها على تطوير وتنفيذ أفضل ممارسات إدارة المشتريات والتوريد المستدامة. انضم الجنيبي إلى الدار قادماً من ديوان ولي عهد أبوظبي حيث شغل منصب رئيس عمليات المشتريات منذ العام 2010، كما عمل في مكتب الشؤون الاستراتيجية قبل ذلك.

وعُيّن فيصل فلكناز مديراً تنفيذياً لقسم الشؤون المالية في شركة الدار للاستثمار، حيث سيشرف على عمليات التمويل المؤسسي لإدارة الأصول وأعمال الدخل المتكرر في الشركة. ويملك فلكناز خبرة واسعة في مجال التمويل والاستثمار العقاري، حيث عمل لأكثر من 10 سنوات لدى «مبادلة» ضمن وحدات الاستثمارات، وإدارة الأصول والأداء، وعمليات الدمج والاستحواذ، بالإضافة إلى المقر الرئيسي للشركة. كما عمل فلكناز، الحاصل على شهادة محلل مالي معتمد، لدى شركة «إعمار العقارية» حيث قاد تأسيس «إعمار كابيتال»، شركة إدارة الصناديق الخاضعة للتنظيم.

وأخيراً، عُيّنَت سَمَر خان رئيساً لقسم علاقات المستثمرين قادمةً من «مراس» حيث شغلت منصب رئيس قسم رأس المال والاستثمارات الاستراتيجية. تتمتع خان بخبرة عميقة في مجالات الاستشارات العقارية والخدمات المصرفية الاستثمارية، تشمل أكثر من 12 عاماً من العمل في المملكة المتحدة لدى «جولدمان ساكس»، و«باركليز كابيتال»، و«ليمان براذرز».

- الدار العقارية توقع اتفاقية مع «تبريد» لبيع أصولها في مجال تبريد المناطق بأبوظبي مقابل 963 مليون درهم**

بتاريخ 23 ديسمبر 2020، أعلنت شركة الدار العقارية عن توقيع اتفاقية مع الشركة الوطنية للتبريد المركزي ش.م.ع («تبريد»). لبيع أصول تبريد المناطق التابعة لها في جزيرة السعديات مقابل 963 مليون درهم. وكانت الدار العقارية قد استحوذت على شركة «السعديات لتبريد المناطق» بالكامل وحصّة بنسبة 85% في «شركة السعديات للتبريد» كجزء من صفقة استحواذ شاملة على أصول «شركة التطوير والاستثمار السياحي» نفذتها في العام 2018.

تقرير حوكمة الشركات (تابع)

عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

16. معلومات عامة (تابع)

16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2020 (تابع)

- الدار العقارية تبيع مجمع أبوظبي للجولف شاملاً فندق ويستن مقابل 180 مليون درهم إماراتي**

بتاريخ 31 ديسمبر 2020، أعلنت شركة الدار العقارية ش.م.ع عن توقيعها اتفاقية لبيع مجمع نادي أبوظبي للجولف، متضمّناً فندق ويستن وملعب أبوظبي للجولف، إلى مستثمر مالي مقابل 180 مليون درهم إماراتي. وحققت الدار في هذه الصفقة عائداً بنسبة 13% على قيمة الاستثمار الأساسي مما يتماشى مع استراتيجيتها الفعالة في إدارة الأصول والقائمة على إبرام صفقات تخارج مربحة وإعادة استثمار رأس المال في فرص استثمارية مجزية تدعم مسيرة نموها.

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 2020.

16.10 نسبة التوطين في الشركة للسنوات 2108 و 2019 و 2020

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 الحدد إلى النجاح الذي حققته إدارة الشركة في رفع نسبة التوطين خلال العام 2020. ويوضّح الجدول التالي نسب التوطين الخاصة بالشركة للأعوام 2018 و 2019 و 2020:

السنة	2018	2019	2020
نسبة التوطين	28.20%	27%	29.4%

16.11 بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة خلال عام 2020 والتي تساوي 5% أو أكثر من رأسمال الشركة.

لم تقم شركة الدار العقارية بإبرام أي صفقات تبلغ قيمتها ما نسبته 5% أو أكثر من رأسمال الشركة خلال العام 2020.

16.12 المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2020

تؤمن شركة الدار العقارية إيماناً راسخاً بأهمية تبني المشاريع والمبادرات الابتكارية الخّلاقة التي من شأنها تلبية متطلبات واحتياجات المجتمعات والعلاء والمساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح على وجه العموم، كما أنها حريصة كل الحرص على توفير بيئة استثمارية تتسم بالشفافية والتنافسية على وجه يعزز من كفاءة القطاع العقاري الذي تعمل من خلاله الشركة، ويعزز من استقطاب الخبرات المهنية، ورؤوس الأموال ويشجعها على العمل والاستثمار في هذا القطاع الحيوي. وخلال العام 2020 (وامتداداً لما تمّ مباشرته في العام 2018)، لعبت شركة الدار العقارية دوراً جوهرياً ومهماً في تبني العديد من المبادرات والتنسيق المستمر والمتواصل مع المتعاملين في القطاع العقاري في إمارة أبوظبي، سواء على مستوى الأفراد أو الشركات أو الكيانات الحكومية وشبه الحكومية، ويتمثل ذلك في الآتي:

- تطبيق «دارنا»**

أطلقت شركة الدار العقارية ش.م.ع برنامج المكافآت الرقمي الحصري «دارنا» لمكافأة العملاء عن كل معاملة منفذة عبر محفظة مشاريع الشركة بالكامل في أبوظبي والعين. ويعتبر «دارنا» برنامج المكافآت الأول من نوعه في أبوظبي والأكثر تنوعاً ومرونة في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث يكافئ العملاء في مجالات التسوق والتعليم والاستجمام والقطاع العقاري، وإدارة العقارات والصيانة المنزلية. ويمكن تحميل برنامج «دارنا» مجاناً وفوراً كتطبيق على الهواتف الذكية من متجر App Store و«جوجل» Google Play. ويتيح برنامج الولاء للأعضاء اكتساب واستبدال نقاط عبر 34 مجعماً سكنياً، و12 مركز تسوق ومركزاً مجتمعياً، و12 فندقاً، و 8 مدارس، و 3 ملاعب جولف، و5 مسابح شاطئية وحدائق، و20 منتجماً ومركزاً للياقة البدنية، و16 وجهة ترفيهية، وأكثر من 750 متجر تجزئة ومطعماً. كما يمكن للأعضاء تجميع نقاطهم ثم إنفاقها عند شرائهم أو استجارهم العقارات، والاستفادة من خدمات الصيانة، وتسديد الرسوم الدراسية في «أكاديميات الدار»، والتسوق في مراكز تسوق «الدار» عالمية المستوى، إضافة إلى التمتع بعروض الاستجمام المتنوعة لدى الشركة والتي تشمل الفنادق وملاعب الجولف والحدائق والمساح الشاطئية مثل شاطئ ياس وشاطئ السعديات. كما يمنح البرنامج الأعضاء مكافآت في حدائق ترفيهية ذات مستوى عالمي مثل «عالم فيراري أبوظبي»، و«ياس ووترورد أبوظبي» و«عالم وارنر براذرز أبوظبي».

- ماكينة تسميد النفايات**

تهدف هذه المبادرة الي تسميد نفايات الطعام المحمّعة في ياس مول، حيث يتم تحويل النفايات الي سماد عضوي يستخدم في عمليات الزراعة في المنطقة المحيطة التابعة للمنشأة. هذه المبادرة المستدامة تسهم في تحسين معدل تدوير النفايات، و تخفيض كلفة العمليات، وإيضاً تخفيض مستوى انبعاث الكربون و ذلك بتقليل عدد الرحلات من و الي مكب تجميع النفايات.

التوقيع:		
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت	رئيس لجنة التدقيق	مدير إدارة الرقابة الداخلية
السيد مارتن لي ايدلمان	السيد/ منصور محمد المّلأ	السيد/ حيدر نجم

اعتماد مجلس الإدارة

اعتُود من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2021/01) الذي انعقد بتاريخ 14 فبراير 2021

معالي/ محمد خليفة المبارك <p>رئيس مجلس الإدارة</p>					

تقرير مجلس الإدارة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم 133 من هذه البيانات المالية الموحدة.

أعضاء مجلس الإدارة

سعادة/ محمد خليفة المبارك

السيدة/ مريم سعيد أحمد عباش

سعادة/ وليد أحمد المقرب المهيري

السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي

السيد/ منصور محمد الملا

السيد/ مارتني لي إيدلمان

المهندس/ حمد سالم العامري

أبراء ذمة

يبرءء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

بالتبابة عن مجلس الإدارة

130

محمد المبارك

رئيس مجلس الإدارة

14 فبراير 2021

تقرير مدقق الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2020، 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 ومعلومات إيضاحية أخرى.

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

يقدم مجلس الإدارة تقريره السنوي مصحوباً بالبيانات المالية الموحدة المدققة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. («الشركة») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

131

تقرير مدقق الحسابات المستقل

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

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

تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأياً منفصلاً بشأن هذه الأمور.

أمور التدقيق الرئيسية

تقييم الاستثمارات العقارية

بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة 16,463 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 16,782 مليون درهم) وصافي خسارة القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح او الخسارة الموحد 400 مليون درهم (2019: 375 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 للإستثمارات العقارية من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

يتضمن تقييم المحفظة جانب هام من عدم اليقين من التقديرات ويستند إلى عدد من الافتراضات. إن وجود حالة هامة من عدم اليقين في التقدير يستدعي خلال عملية التدقيق التركيز على هذا الجانب حيث أن أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء جوهرية في البيانات المالية الموحدة.

يوصل كوفيد-19 التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم تطبيق قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. وبالتالي، عند الوصول إلى تقديرات القيمة العادلة للإستثمارات العقارية كما في 31 ديسمبر 2020، استخدم المقيمون من أطراف أخرى معرفتهم في السوق وأحكامهم المهنية وأعطوا وزناً أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة. في ظل هذه الظروف، توجد درجة أكبر من عدم اليقين في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية مقارنة بالسوق الأكثر نشاطا.

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

للحصول على إفصاحات تتعلق بهذا الأمر، راجع إيضاح 8.

أمور التدقيق الرئيسية

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمور التدقيق الرئيسية

تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات

بلغت قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات 2,015 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 2,191 مليون درهم) والتي تمثل ٪5 من إجمالي الموجودات.

تقوم المجموعة بمراجعة مؤشرات انخفاض القيمة، وحيثما وجدت مؤشرات لانخفاض القيمة، يتم إجراء تقييم للانخفاض في القيمة من خلال تحديد ما إذا كان المبلغ القابل للاسترداد، والذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر، يتجاوز أو يساوي قيمته المدرجة.

يوصل كوفيد-19 التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم تطبيق قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. بالنسبة للعقارات الفندقية على وجه التحديد، أثر كوفيد-19 على العمليات في شكل إغلاق من قبل الحكومة، وانخفاض الإشغال وانخفاض الإيرادات لكل غرفة متاحة، مما أدى إلى وجود مؤشر على انخفاض قيمة العقارات الفندقية. وبالتالي، تم إجراء تقييم انخفاض القيمة، للوصول إلى القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع، استخدم المقيمون من أطراف أخرى معرفتهم بالسوق وحكمهم المهني وأعطوا وزناً أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة. في هذه الظروف، توجد درجة أكبر من عدم اليقين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الفندقية مقارنة بسوق أكثر نشاطا.

في حالة انخفاض المبلغ القابل للاسترداد لعقار فنדقي عن قيمته المدرجة، تقوم المجموعة بالإعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

قمنا بتحديد تقييم انخفاض قيمة العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى 3 ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد المبلغ القابل للاسترداد من العقارات الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات.

للحصول على إفصاحات تتعلق بهذا الأمر، راجع إيضاح 4 و5.

قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ الضوابط في هذا الجانب.

قمنا بتقييم كفاءة وإمكانيات المُقيمين وقراءة شروط التعامل مع المجموعة لتحديد ما إذا كان نطاق عملهم كافيًا 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 المُقيّمين الخارجيين، وقمنا بالإستعانة بخبر تقييم العقارات الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات الفندقية، وتقييم ما إذا كانت القيمة العادلة ناقصًا تكاليف بيع العقارات الفندقية قد تم إجراؤها وفقًا لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 قياس القيمة العادلة. لقد قمنا أيضًا بتقييم النهج الذي تطيقه المجموعة لقياس تأثير كوفيد-19 على تحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف بيع العقارات الفندقية وقمنا باختبار التأثير على العقارات الفردية.

عندما قمنا بتحديد التقديرات التي كانت خارج المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المُقيّمين والإدارة لفهم الأساس المنطقي للتقديرات التي تم القيام بها.

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

قمنا بإعادة مراجعة الدقة الحسابية لتحديد صافي خسارة القيمة العادلة.

قمنا بتقييم الإفصاحات التي تم إجراؤها، فيما يتعلق بهذا الأمر، لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

133

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

افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

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

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- بين الإيضاح 3/3، الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020؛
- بين الإيضاح رقم 36 الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- بين الإيضاح رقم 41 الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة؛ و
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015 (وتعديلاته) أو للنظام الأساسي الشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2020.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لمتطلبات مرسوم رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم (1) لسنة 2017 بشأن تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، نقر بأننا، بناءً على الإجراءات التي تم تنفيذها والمعلومات المقدمة لنا، لم يلفت إنتباهنا، ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمثل، من جميع النواحي الجوهرية، لأي من أحكام القوانين والأنظمة والتعاميم التالية، والتي من شأنها التأثير جوهرياً على أنشطتها أو على البيانات المالية الموحدة كما في 31 ديسمبر 2020.

- النظام الأساسي للشركة؛ و
- لأحكام ذات الصلة بالقوانين المعمول بها، القرارات والتعاميم التي تنظم عمليات الشركة.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

136

جورج نجم

رقم القيد 809

14 فبراير 2021

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

كما في 31 ديسمبر 2020

2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	إيضاحات	
الموجودات			
الموجودات غير المتداولة			
			ممتلكات وألات ومعدات
3,504,590	2,961,523	5	موجودات غير ملموسة والشهرة
192,223	28,085	6	استثمارات عقارية
16,782,476	16,462,916	7	استثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
198,979	123,889	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
55,202	53,905	9	ذمم مدينة تجارية وأخرى
238,926	238,321	11	
20,972,396	19,868,639		مجموع الموجودات غير المتداولة
الموجودات المتداولة			
			أرض محتفظ بها للبيع
4,796,967	4,788,652	12	أعمال تطوير قيد الإنجاز
2,546,972	2,719,770	13	مخزون
1,052,786	892,288	14	موجودات العقود
2,037,026	1,017,866	10	ذمم مدينة تجارية وأخرى
4,174,334	5,447,615	11	نقد وأرصدة لدى البنوك
5,686,242	5,497,818	15	
20,294,327	20,364,009		مجموع الموجودات المتداولة
41,266,723	40,232,648		مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
			رأس المال
7,862,630	7,862,630	16	احتياطي قانوني
3,931,315	3,931,315	17	احتياطي تحوط التدفقات النقدية
(33,482)	(31,054)	23,17	احتياطي إعادة تقييم إستثمار
19,439	18,142	17	أرباح مستبقاة
13,057,604	13,849,760		
24,837,506	25,630,793		حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة
113,744	70,892		حقوق الملكية غير المسيطرة
24,951,250	25,701,685		مجموع حقوق الملكية
المطلوبات غير المتداولة			
			صكوك غير قابلة للتحويل
3,628,113	3,634,684	18	قروض بنكية
4,407,417	3,764,392	19	محتجزات دائنة
260,210	270,252	20	مطلوبات عقود الإيجار
302,309	304,611	21	مزايا للموظفين
167,464	182,665	22	أدوات مالية مشتقة
10,760	13,675	23	
8,776,273	8,170,279		مجموع المطلوبات غير المتداولة
المطلوبات المتداولة			
			صكوك غير قابلة للتحويل
36,377	36,423	18	قروض بنكية
75,226	569,662	19	محتجزات دائنة
604,694	609,309	20	مطلوبات عقود الإيجار
50,056	35,087	21	أدوات مالية مشتقة
-	1,655	23	دفعات مقدمة من عملاء
487,658	375,169		مطلوبات العقود
510,725	250,497	10	ذمم دائنة تجارية وأخرى
5,774,464	4,482,882	24	
7,539,200	6,360,684		مجموع المطلوبات المتداولة
16,315,473	14,530,963		مجموع المطلوبات
41,266,723	40,232,648		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

Mمحمد المبارك

رئيس مجلس الإدارة

طلال الذيابي

الرئيس التنفيذي

جريج فيور

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامة

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

137

بيان الربح أو الخسارة الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	إيضاحات
إيرادات ودخل الإيجار		7,147,881	25
تكاليف مباشرة		(4,378,237)	26
إجمالي الربح	2,983,032	2,769,644	27
مصاريف بيع وتسويق		(109,522)	
مصاريف عمومية وإدارية		(237,423)	28
تكاليف الموظفين		(268,550)	6,5
استهلاك وإطفاء		(152,675)	29
المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي أخرى		(126,407)	
مكسب من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات		22,964	5
مكسب من إستبعاد أعمال		-	5
خسارة القيمة العادلة على إستثمارات عقارية، صافي		(374,751)	7
مكسب من تحويل أعمال تطوير قيد الإنجاز إلى إستثمارات عقارية نتيجة التغير في الإستخدام		-	7
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية		23,856	7
الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة		(3,096)	8
مكسب من إستبعاد شركات تابعة		-	46
مكسب من تبادل عقارات، صافي مشطوبات		388,384	33
إيرادات تمويل		84,087	30
تكاليف تمويل		(349,719)	31
إيرادات أخرى		258,387	32
ربح السنة	1,932,228	1,925,179	
ربح السنة العائد إلى:			
مالكي الشركة	1,932,238	1,984,097	
حقوق الملكية غير المسيطرة	(10)	(58,918)	
العائد الأساسي والمخفض للسهم بالدرهم	1,932,228	1,925,179	
	0.246	0.252	34

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

بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
الربح للسنة	1,932,228	1,925,179
الدخل الشامل الأخر:		
البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:		
خسارة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر (إيضاح 9)	(1,297)	(4,962)
البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:		
خسارة القيمة العادلة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة مصنفة ضمن تحوطات التدفقات النقدية (إيضاح 23)	(4,570)	(96,104)
إعادة تصنيف المكسب/ (الخسارة) المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط إلى الربح أو الخسارة (إيضاح 31)	6,998	(9,362)
الحصة في الدخل الشامل الأخر لمشروع مشترك (إيضاح 8)	-	(280)
إعادة تصنيف احتياطي تحوط لمشروع مشترك عند إلغاء الإعتراف (إيضاح 8)	-	1,717
الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة	1,131	(108,991)
مجموع الدخل الشامل للسنة	1,933,359	1,816,188
مجموع الدخل الشامل للسنة العائد إلى:		
مالكي الشركة	1,933,369	1,875,106
حقوق الملكية غير المسيطرة	(10)	(58,918)
	1,933,359	1,816,188

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

الرصيد في 1 يناير 2019	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي تحوط التدفقات النقدية	إعادة تقييم استثمار	أرباح مسيطة	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	حقوق الملكية غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
7,862,630	3,931,315	70,547	-	34,729	12,163,947	24,063,168	172,662	24,235,830
-	-	-	-	-	1,984,097	1,984,097	(58,918)	1,925,179
-	-	(104,029)	(4,962)	-	-	(108,991)	-	(108,991)
-	-	-	(104,029)	(4,962)	1,984,097	1,875,106	(58,918)	1,816,188
-	-	-	-	-	(1,100,768)	(1,100,768)	-	(1,100,768)
-	-	-	-	10,328	(10,328)	-	-	-
7,862,630	3,931,315	(33,482)	19,439	13,057,604	13,057,604	24,837,506	113,744	24,951,250
-	-	-	-	1,932,238	1,932,238	1,932,238	(10)	1,932,228
-	-	2,428	(1,297)	-	-	1,131	-	1,131
-	-	-	2,428	(1,297)	1,932,238	1,933,369	(10)	1,933,359
-	-	-	-	-	(1,140,082)	(1,140,082)	-	(1,140,082)
-	-	-	-	-	-	-	(42,842)	(42,842)
7,862,630	3,931,315	(31,054)	18,142	13,849,760	25,630,793	70,892	25,701,685	25,701,685

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

2019	2020	إيضاحات	ألف درهم
1,925,179	1,932,228		
278,009	274,791	6,5	
(84,087)	(67,240)	30	
(1,400)	(1,400)	9	
349,719	304,357		
374,751	399,850	7	
3,096	9,875	8	
(6,842)	(8,258)		
77,581	132,259		
(36,357)	(40,779)		
(29,186)	1,396		
(22,964)	(54)	5	
(23,856)	(4,396)	7	
-	(429,535)	46	
-	(58,432)	5	
(388,384)	-	33	
1,717	-	9	
-	70,991	29	
39,154	55,081	22	
2,456,130	2,570,734		
(111,439)	(405,587)		
(1,075,165)	(187,937)		
(891,323)	1,019,160		
150,709	14,657		
125,382	(112,489)		
469,247	(260,228)		
209,291	(1,198,576)		
1,332,832	1,439,734		
(29,539)	(39,694)	22	
1,303,293	1,400,040		

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

بيان التدفقات النقدية الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (يتبع)

	2020	2019	
	ألف درهم	ألف درهم	
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
شراء ممتلكات وألات ومعدات	5	(127,518)	
شراء موجودات غير ملموسة	6	(6,422)	
إضافات لإستثمارات عقارية	7	(113,278)	
الاستحواذ على النقد ومرادفات النقد	45,8	89,783	
عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية		295,215	
عائدات من إستبعاد ممتلكات وألات ومعدات		23,058	
عائدات من إستبعاد أعمال	5	-	
الإستحواذ على شركة تابعة	45	-	
إلغاء الإعتراف بالنقد ومرادفات النقد عند إستبعاد شركات تابعة	46	-	
عائدات من إستبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	9	30,799	
الحركة في ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر		586,456	
الحركة في أرصدة بنكية مقيدة		(362,337)	
مساهمات لزيادة رأس المال مقابل الاستثمار في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	9	(2,452)	
مساهمات رأسمالية مستلمة مقابل الاستثمار في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل		7,605	
الشامل الآخر	9	113,682	
إيرادات تمويل مستلمة		31,100	
توزيعات أرباح مستلمة	9,8	-	
صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية	505,149	565,691	

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

تسديد الجزء الأساسي لإلتزامات عقود إيجار النقد المدفوع نتيجة التسويات الجزئية للأدوات المالية المشتقة (مقايضة أسعار الفائدة) المستخدمة للتحوط من مخاطر أسعار الفائدة

عائدات من قروض بنكية وصكوك

تسديد قروض بنكية وصكوك

تكاليف تمويل مدفوعة

توزيعات أرباح مدفوعة

صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

صافي الزيادة في النقد ومرادفات النقد

النقد ومرادفات النقد في بداية السنة

النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة

للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد راجع إيضاح 42.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

1 معلومات عامة

تمت الموافقة على تأسيس 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.

كما في 31 ديسمبر 2020، تمتلك شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع. من خلال شركاتها التابعة المملوكة بالكامل، حصص غير مباشرة في أسهم الشركة تبلغ 37.33٪.

تعمل الشركة وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ«المجموعة») في عدد من القطاعات وبشكل رئيسي في مجالات تطوير وبيع واستثمار وإنشاء وإدارة العقارات والخدمات المرتبطة بها. بالإضافة إلى ذلك، تعمل المجموعة في إدارة وتشغيل الفنادق والمدارس والمراسي ومحطات التبريد والمطاعم ونوادي الشاطئ وملاعب الغولف. إن الأنشطة الرئيسية للشركات التابعة الرئيسية مبنية في إيضاح 3.3 أدناه.

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

2.1 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 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. 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 المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات المدرجة في التعديلات على المراجع حول الإطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى في السنة الحالية. تتضمن التعديلات تعديلات لاحقة على المعايير المتأثرة بحيث تشير إلى الإطار الجديد. ومع ذلك، لا تقوم جميع التعديلات بتحديث تلك الأحكام فيما يتعلق بالمراجع إلى والاقتباس من الإطار بحيث تشير إلى الإطار المفاهيمي المعدل. يتم تحديث بعض الأحكام فقط للإشارة إلى إصدار الإطار الذي تشير إليه (لجنة المعايير الدولية للمحاسبة الذي اعتمده مجلس معايير المحاسبة الدولية في سنة 2001، أو إطار المجلس الدولي لمعايير المحاسبة لسنة 2010، أو إطار العمل الجديد المعدل لسنة 2018) أو للإشارة إلى أن التعاريف المدرجة في المعيار لم تستكمل بالتعاريف الجديدة التي تم تطويرها في الإطار المفاهيمي المعدل.

إن المعايير التي تم تعديلها هي المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام 3،2،6، 14 والمعايير المحاسبية الدولية أرقام 1،8،34، 37 و 38 وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام 12،19، 20 و 22، والتفسير رقم 32.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 إندماج الاعمال المتعلق بتعريف الأعمال

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 للمرة الأولى في السنة الحالية. توضح التعديلات أنه في حين أن الأعمال التجارية عادة ما يكون لها مخرجات، فإن المخرجات ليست مطلوبة لمجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات للتأهل للعمل التجاري. لكي يتم إعتبار الأنشطة كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول المستحوذ عليها، كحد أدنى، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات.

تريل التعديلات تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات. تقدم التعديلات أيضًا إرشادات إضافية تساعد على تحديد ما إذا كان قد تم الحصول على عملية جوهرية.

تقدم التعديلات اختبار تركيز اختياري يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة ما إذا كانت مجموعة الأنشطة والأصول المستحوذ عليها ليست أعمال تجارية. بموجب اختبار التركيز الاختياري، فإن مجموعة الأنشطة والأصول المستحوذ عليها لا تعتبر نشاطًا تجاريًا إذا كانت جميع القيمة العادلة لإجمالي الأصول المستحوذة مركزة في أصل واحد محدد أو مجموعة أصول مماثلة. يتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي على جميع عمليات إندماج الأعمال وعمليات الاستحواذ على الأصول التي يكون تاريخ الاستحواذ لها في أو بعد 1 يناير 2020.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة ولكن قد يكون لها تأثير على الفترات المستقبلية. تتوقع المجموعة أن التعديلات سوف تقلل من عدد المعاملات التي يتم المحاسبة عنها كإندماج أعمال.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع) 2.1 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع) تعريف المادية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 8 للمرة الأولى في السنة الحالية، إن التعديلات في تعريف المادية المدرجة في المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 جعلته أسهل للفهم ولا تهدف إلى تغيير المفهوم الأساسي للأهمية النسبية في المعايير الدولية للتقارير المالية، تم إدراج مفهوم «الإفحاح» للمعلومات المادية بمعلومات غير مادية كجزء من التعريف الجديد.

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)
2.1 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدّلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع)
تعريف المادية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 8)
قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 8 للمرة الأولى في السنة الحالية، إن التعديلات في تعريف المادية المدرجة في المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 جعلته أسهل للفهم ولا تهدف إلى تغيير المفهوم الأساسي للأهمية النسبية في المعايير الدولية للتقارير المالية، تم إدراج مفهوم «الإفحاح» للمعلومات المادية بمعلومات غير مادية كجزء من التعريف الجديد.

تم تغيير الحد الأدنى للمادية التي تؤثر على المستخدمين من «يمكن أن يؤثر» إلى «من المتوقع بشكل معقول أن يكون له تأثير». تم استبدال تعريف المادية في المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 بالإشارة إلى تعريف المادية في المعيار المحاسبي الدولي رقم 1. بالإضافة إلى ذلك، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعايير الأخرى والإطار المفاهيمي الذي يحتوي على تعريف «المادية أو يشير إلى مصطلح» المادية «إلى ضمان الاتساق».

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

تأثير تعديلات التطبيق المبدئي لإعادة تشكيل معيار سعر الفائدة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 39 (المرحلة رقم 1 من إعادة تشكيل إيبور)

في سبتمبر 2019، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية إعادة تشكيل لمعيار سعر الفائدة (تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 7، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، والمعيار المحاسبي الدولي رقم 39). اعتمدت المجموعة إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة اعتبارًا من 1 يناير 2020. تقوم هذه التعديلات بتعديل متطلبات محاسبة التحوط المحددة للسماح باستمرار محاسبة التحوط للتحوط المتأثر خلال فترة عدم اليقين قبل تعديل البنود المتحوط لها أو أدوات التحوط المتأثرة بمعايير أسعار الفائدة الحالية نتيجة لإعادة تشكيل معيار سعر الفائدة المستمرة لأسعار الفائدة.

إن التعديلات ذات صلة بالنسبة للمجموعة بالنظر إلى أنها تقوم بتطبيق محاسبة التحوط لمخاطر معيار سعر الفائدة. يؤثر تطبيق التعديلات على طريقة المحاسبة التي تتبعها المجموعة بالطرق التالية:

- لدى المجموعة ديون ذات معدل متغير، مرتبط بسعر ليبور بالدولار الأمريكي، والتي تقوم بالتحوط للتدفقات النقدية باستخدام مقايضات أسعار الفائدة. تسمح التعديلات باستمرار محاسبة التحوط على الرغم من عدم اليقين بشأن توقيت ومقدار تحوط التدفقات النقدية نتيجة إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة.
- سوف تحتفظ المجموعة بالأرباح أو الخسائر المتراكمة في احتياطي تحوط التدفق النقدي لتحوطات التدفقات النقدية المخصصة التي تخضع لإعادة تشكيل معيار سعر الفائدة على الرغم من وجود عدم يقين ناتج عن إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة فيما يتعلق بتوقيت ومبلغ التدفق النقدي للبنود المتحوط لها. إذا اعتبرت المجموعة أن التدفقات النقدية المستقبلية التي تم التحوط لها لم يعد من المتوقع حدوثها لأسباب أخرى غير إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة، فسيتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة على الفور إلى الربح أو الخسارة.

تقدم التعديلات أيضًا متطلبات إفصاح جديدة على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 لملاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات التي أدخلتها التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تم عرض متطلبات الإفصاح الجديدة في الإيضاح 38.5 ب.

كوفيد-19 - إمتيازات الإيجار ذات العلاقة - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16

في 28 مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات الإيجارات ذات العلاقة بكوفيد – 19 (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16) والتي توفر تخفيفًا عمليًا للمستأجرين في محاسبة امتيازات الإيجار التي هي نتيجة مباشرة لكوفيد – 19، من خلال تقديم وسيلة عملية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. تسمح الوسيلة العملية للمستأجر باختيار عدم تقييم ما إذا كان الامتياز المتعلق بكوفيد – 19 يعتبر تعديلًا لعقد الإيجار. يجب على المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار أن يأخذ في الاعتبار أي تغيير في مدفوعات الإيجار ناتج عن امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد – 19 بنفس الطريقة التي يفسر بها التغيير المطبق على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 إذا لم يكن التغيير تعديلًا لعقد الإيجار.

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

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

تاريخ إعتماد هذه البيانات المالية الموحدة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة التالية والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد. لا تتوقع الإدارة أن يكون لتطبيق المعايير تأثير هام على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترات المستقبلية إلا إذا تم بيانه في التعديلات أدناه.

إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة - المرحلة رقم 2 (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 والمعيار الدولي رقم 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16)

تقدم التعديلات في إعادة تشكيل معيار سعر الفائدة - المرحلة 2 (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، المعيار المحاسبي الدولي رقم 39، المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7، المعيار الدولي للتقارير المالية 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16) وسيلة عملية للتعديلات التي يتطلبها إعادة التشكيل، وتوضح أن محاسبة التحوط لا يتم إيقافها فقط نتيجة إعادة تشكيل إيبور، وإدخال الإفصاحات التي تسمح للمستخدمين بفهم طبيعة ومدى المخاطر الناتجة عن إعادة تشكيل إيبور الذي تتعرض له المنشأة وكيفية إدارة المنشأة لتلك المخاطر بالإضافة إلى تقدم المنشأة في التحول من إيبورز إلى معدلات مرجعية بديلة، وكيف تدير المنشأة هذا التحول.

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021، مع السماح بالتطبيق المبكر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17: عقود التأمين

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 مبادئ الاعتراف بعقود التأمين وقياسها وعرضها والإفصاح عنها ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 عقود التأمين. يلخص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 نموذجًا عامًا، يتم تعديله لعقود التأمين مع ميزات المشاركة المباشرة، بوصف كنهج الرسوم المتغيرة. يتم تبسيط النموذج العام إذا تم استيفاء معايير معينة عن طريق قياس الالتزام بالتغطية المتبقية باستخدام نهج تخصيص الأقساط. يستخدم النموذج العام الافتراضات الحالية لتقدير المبلغ والتوقيت وعدم التأكد من التدفقات النقدية المستقبلية ويقيس بشكل صريح تكلفة عدم اليقين. وهو يأخذ في الاعتبار أسعار الفائدة في السوق وتأثير خيارات و ضمانات حاملتي وثائق التأمين.

في يونيو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 لمعالجة المخاوف وتحديات التنفيذ التي تم تحديدها بعد نشر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17. تُؤجل التعديلات تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 (متضمنًا التعديلات) إلى فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023. وفي الوقت نفسه، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تمديدًا للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4) التي تم تأريخ انتهاء الصلاحية الثابت للإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 4 إلى فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

يجب تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 بأثر رجعي ما لم يكن ذلك غير عملي، وفي هذه الحالة يتم تطبيق نهج الأثر الرجعي المعدل أو نهج القيمة العادلة. لفرض متطلبات الانتقال، يكون تاريخ التطبيق الأولي هو البداية إذا كانت فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة المعيار للمرة الأولى، ويكون تاريخ الانتقال هو بداية الفترة التي تسبق مباشرة تاريخ التطبيق الأولي..

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

تتناول التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28 الحالات التي يكون فيها بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر وشركاته الزميلة أو المشاريع المشتركة، على وجه التحديد، تنص التعديلات على أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن خسارة السيطرة على شركة تابعة لا تحتوي على نشاط تجاري في معاملة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية. يتم الاعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم فقط في حدود مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في تلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات المحتفظ بها في أي شركة تابعة سابقة (والتي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنه باستخدام طريقة حقوق الملكية) يتم الاعتراف بها في أرباح أو خسائر الشركة الأم السابقة فقط إلى مدى مصالح المستثمرين غير ذات الصلة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك الجديدة.

لم يتم بعد تحديد تاريخ تطبيق التعديلات من قبل مجلس الإدارة؛ ومع ذلك، يُسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات. تتوقع المجموعة أن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في الفترات المستقبلية في حالة حدوث مثل هذه المعاملات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع) 2.2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (يتبع)

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (يتبع)

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

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

تؤثر التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 فقط في عرض المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة في بيان المركز المالي وليس مبلغ أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو دخل أو مصروفات أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود.

توضح التعديلات أن تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة يعتمد على الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، موضحاً أن الحقوق قائمة إذا تم الامتثال للمواثيق في نهاية فترة التقرير، وقدم تعريفاً لـ «التسوية» لتوضيح أن التسوية تشير إلى التحويل إلى الطرف المقابل من النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات أو الخدمات الأخرى.

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر.

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

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، 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 الضرائب، 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.

وأخيراً، تضيف التعديلات بيانًا صريحًا بأن المستحوذ لا يقوم بالإعتراف بالموجودات المحتملة المستحوذة من عملية إندماج الأعمال.

تسري التعديلات على إندماجات الأعمال التي يكون تاريخ الاستحواذ فيها في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. يُسمح بالتطبيق المبكر إذا قامت المنشأة كذلك بتطبيق جميع المراجع المحدثة الأخرى (المنشورة مع تحديث الإطار المفاهيمي) في نفس الوقت أو قبله.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ممتلكات وآلات ومعدات: العائدات قبل الاستخدام المقصود

تمنع التعديلات أن تخضم 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 جاهزًا على العمل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكلفة إنتاج تلك البنود، في الربح أو الخسارة. تقوم المنشأة بقياس تكلفة هذه البنود وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 2 المخزون.

توضح التعديلات أيضًا معنى «اختيار 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 للأخرين، أو لأغراض إدارية.

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

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي، ولكن فقط على بنود الممتلكات والآلات والمعدات التي يتم إحضارها إلى الموقع والحالة اللازمة لها لتكون قادرة على العمل بالطريقة التي تقصدها الإدارة في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة في البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً. يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المستبقاة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) في بداية تلك الفترة الأولى المعروضة.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

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

تحدد التعديلات أن «تكلفة الوفاء» بالعقد تشمل «التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد». يمكن أن تكون التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد إما تكاليف إضافية للوفاء بهذا العقد (على سبيل المثال العمالة والمواد المباشرة) أو تخصيص التكاليف الأخرى المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقود (على سبيل المثال تخصيص مصاريف الإستهلاك ليند من الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في تنفيذ العقد).

يتم تطبيق التعديلات على العقود التي لم تستوفى بها المنشأة بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً. لم يتم إعادة بيان المقارنات. وبدلاً من ذلك، يجب على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق التعديلات مبدئيًا كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المستبقاة (أو أي مكون آخر من حقوق الملكية، حسب الاقتضاء). في تاريخ التطبيق الأولي.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

دورة التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2018-2020

تتضمن التحسينات السنوية تعديلات على أربعة معايير.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى

يقدم التعديل إعفاءً إضافيًا للشركة التابعة التي تطبق هذا المعيار للمرة الأولى بعد تطبيق الشركة الأم فيما يتعلق بحاسبة فروق التحويل المتراكمة. نتيجة لهذا التعديل، يمكن للشركة التابعة التي تستخدم الإعفاء في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1: الفقرة د 16 (أ) حالياً أيضًا اختيار قياس فروق التحويل المتراكمة لجميع العمليات الأجنبية بالقيمة المدرجة التي سيتم إدراجها في البيانات المالية الموحدة للشركة الأم، بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية للتقارير المالية إذا لم يتم إجراء تعديلات على إجراءات التوحيد وتأثيرات اندماج الأعمال التي استحوذت فيها الشركة الأم على الشركة التابعة. إن الخيار المماثل متاح لشركة زميلة أو مشروع مشترك يستخدم الإعفاء في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1: الفقرة د 16 (أ).

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية

يوضح التعديل أنه عند تطبيق اختبار «نسبة 10٪» لتقييم ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، تقوم المنشأة بإدراج فقط الرسوم المدفوعة أو المستلمة بين المنشأة (المقترض) والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المنشأة أو المقرض نيابة عن الطرف الآخر.

يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي على التعديلات والتبادلات التي تحدث في أو بعد التاريخ الذي تطبق فيه المنشأة التعديل للمرة الأولى.

يسري التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

يزيل التعديل التوضيح المتعلق باسترداد التحسينات على المأجور. نظرًا لأن التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 يتعلق فقط بمثال توضيحي، فلا يوجد تاريخ فعلي مذكور.

المعيار المحاسبي الدولي رقم 41 الزراعة

يزيل التعديل متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 41 للمنشآت لاستيعاد التدفقات النقدية الضريبية عند قياس القيمة العادلة. يعمل هذا على مواءمة قياس القيمة العادلة في المعيار المحاسبي الدولي رقم 41 مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 قياس القيمة العادلة لاستخدام التدفقات النقدية المتسقة داخليًا ومعدلات الخصم وتمكين المعدّين من تحديد ما إذا كانوا سيستخدمون التدفقات النقدية قبل الضريبة أو ما بعد الضريبة ومعدلات الخصم لمعظم قياسات القيمة العادلة المناسبة. يتم تطبيق التعديل بأثر مستقبلي، أي لقياس القيمة العادلة في أو بعد التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بتطبيق التعديل مبدئيًا.

يسري التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

147

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3.1 بيان الالتزام وأساس التحضير 3.2 ملخص بأهم السياسات المحاسبية 3.3 بيان الالتزام وأساس التحضير 3.4 ملخص بأهم السياسات المحاسبية

3.1 ملخص بأهم السياسات المحاسبية 3.2 بيان الالتزام وأساس التحضير

تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ومتطلبات أحكام القانون الإتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015، صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم 26 لسنة 2020 بتعديل بعض أحكام القانون الاتحادي رقم (2) لسنة 2015 بشأن الشركات التجارية في 27 سبتمبر 2020 ودخلت التعديلات حيز التنفيذ في 2 يناير 2021. إن الشركة في طور مراجعة الأحكام الجديدة وتطبيق متطلباتها في موعد أقصاه سنة واحدة من تاريخ دخول التعديلات حيز التنفيذ.

تم إعداد هذه البيانات المالية الموحدة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء إعادة تقييم الإستثمارات العقارية وإعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وقياس الأدوات المالية المشتقة 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 للتمن المقدم مقابل تبادل السلع والخدمات.

إن القيمة العادلة هي القيمة التي سيتم استلامها لبيع أحد الموجودات، أو دفعها لتحويل أي من المطلوبات ضمن معاملات منتظمة بين المتعاملين بالسوق في تاريخ القياس، بغض النظر عن ما إذا كان السعر يمكن تحقيقه بطريقة مباشرة أو يتم تقديره باستخدام تقنية تقييم أخرى. وعند تقدير القيمة العادلة لأي من الموجودات أو المطلوبات، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار تلك العوامل عند تسعير الموجودات أو المطلوبات اذا 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 أو القيمة في الإستخدام في المعيار المحاسبة الدولي رقم 36.

- 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 (الدرهم) باعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أشير إلى غير ذلك.

3.2 مبدأ الإستمرارية

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

3.3 أساس التوحيد

تشتمل البيانات المالية الموحدة على البيانات المالية للشركة والمنشآت الخاضعة لسيطرة الشركة وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر. تتحقق السيطرة عندما يكون لدى الشركة:

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

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

عندما يكون لدى الشركة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تمتلك السيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ الشركة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

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

يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للشركة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد الشركة السيطرة على الشركة التابعة. وعلى وجه التحديد، يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة 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.

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. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم إجراء التعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم حذف جميع الموجودات والمطلوبات، حقوق الملكية، الإيرادات، المصاريف والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات ما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند توحيدها.

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

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

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

إن تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	2020	نسبة الملكية	2019	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
شركات تابعة عاملة					
الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%		الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
أكاديميات الدار ذ.م.م.	100%	100%		الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
الدار للفنادق والضيافة ذ.م.م.	100%	100%		الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في وإدارة شركات تقدم خدمات فندقية وخدمات ضيافة
مراسي الدار ذ.م.م	100%	100%		الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المرافق؛ والنوادي الرياضية والآلات البحرية
بروفيس ريل استيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%		الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
بروفيس ريل استيت بروكرز ذ.م.م.	100%	100%		الإمارات العربية المتحدة	الوساطة العقارية
ياس لينكس ذ.م.م.	100%	100%		الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	65.2%	65.2%		الإمارات العربية المتحدة	الأعمال الهندسية والإنشاءات العامة
شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م	100%	100%		الإمارات العربية المتحدة	استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق

149

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.3 أساس التوحيد (يتبع)

تفاصيل الشركات التابعة للشركة موضحة أدناه:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية	2019	2020	نشاط الأساسي
شركات تابعة عاملة (يتبع)				
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	100%	100%	100%	شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة
خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة <p>إدارة وتأجير العقارات</p>
تي دي إي سي للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة <p>الأنشطة التعليمية</p>
قرية السعديات السكنية ذ.م.م.	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة <p>قرية سكنية</p>
الدار صكوك ليمنتد (رقم 1)	100%	100%	100%	جزر كايمان <p>شركة تمويل</p>
الدار صكوك ليمنتد (رقم 2)	100%	100%	100%	جزر كايمان <p>شركة تمويل</p>
كلاود سيبسز - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة <p>خدمات وإدارة وتأجير العقارات</p>
الدار لايف ستايل - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة <p>خدمات الضيافة</p>
ايسترن مانجروفس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة <p>إدارة وتشغيل المراسي</p>
مرسى البطين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة <p>إدارة وتشغيل المراسي</p>

شركات تابعة تم تأسيسها أو الإستحواذ عليها خلال السنة

الدار صكوك ليمنتد (رقم 3)	100%	لا ينطبق	جزر كايمان	شركة تمويل
ادفانسد لخدمات العقارات- شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	خدمات العقارات
الدار للإستثمارات ليمنتد	100%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	شركة قابضة
باسيفيك اونرز اسوسيشن مانيجمنت سيرفيسيز ذ.م.م.	100%	لا ينطبق	الإمارات العربية المتحدة	إدارة العقارات

شركات تابعة غير عاملة

السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	91.4%	91.4%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح سدبرة للعقارات ذ.م.م.	91.4%	91.4%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	عقارات

شركات تابعة تم إستبعادها خلال السنة

السعديات للتبريد ذ.م.م.	-	85%	الإمارات العربية المتحدة	عمليات محطة التبريد
السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م.	-	100%	الإمارات العربية المتحدة	عمليات محطة التبريد

3.4 إندماج الأعمال

يتم احتساب الاستحواذ على الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ في إندماج الأعمال كإجمالي البذل المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة بتاريخ الإستحواذ للأصول المحولة من قبل المجموعة، المطلوبات التي تكبدها المجموعة إلى المالكين السابقين للجهة المستحوذ عليها وحصص الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الجهة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل إندماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كان ينبغي قياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الجهة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بحصة تناسبية من صافي موجودات الجهة المستحوذ عليها القابلة للتحديد. يتم احتساب التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكديدها ويتم إدراجها في الربح أو الخسارة.

تقوم المجموعة بتحديد أنها قد استحوذت على أعمال عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الإستحواذ عليها عليها مدخلاً وعملية جوهرية تساهم معا بشكل هام في القدرة على إنشاء المخرجات. يتم إعتبار العملية المستحوذة جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وتشمل المدخلات المستحوذة قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو تساهم بشكل كبير في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات ويعتبر فريداً أو نادراً أو لا يمكن استبداله دون تكلفة كبيرة أو جهد أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات.

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 مزاي الموظفين وقياسها وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 12 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 19 على التوالي؛
- يتم قياس المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية العائدة إلى ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها أو ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للمجموعة المبرمة لاستبدال ترتيبات الدفعات على أساس الأسهم للجهة المستحوذ عليها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2 بتاريخ الاستحواذ؛ و
- إن الموجودات (أو مجموعات الإستبعاد) المصنفة كمحتفظ بها للبيع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 يتم قياسها وفقاً لذلك المعيار.

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

عندما يتضمن البذل المحول من قبل المجموعة ضمن اندماج الأعمال ترتيب بدل طارئ، يتم قياس البذل الطارئ بقيمته العادلة بتاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من البذل المحول ضمن اندماج الأعمال. يتم تعديل التعغيرات في القيمة العادلة للبذل 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 للتعغيرات في القيمة العادلة للبذل الطارئ غير المؤهل كتعديلات لفترة القياس على كيفية تصنيف البذل الطارئ. لا يتم إعادة قياس البذل الطارئ المصنف كحقوق ملكية بتاريخ التقارير اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة قياس البذل الطارئ الآخر بالقيمة العادلة بتاريخ التقارير اللاحقة، مع الإعتراف 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 للبند 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.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.5 الشهرة

يتم قياس الشهرة باعتبارها الفائض لإجمالي البدل 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 البدل 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. لفرض 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 تقارباً عندما يكون هناك مؤشر على أن الوحدة قد إنخفضت قيمتها.

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 أهل في الوحدة. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها للشهرة في فترة لاحقة. عند استبعاد الوحدة المنتجة للنقد، يتم إدراج المبلغ العائد للشهرة في تحديد الربح أو الخسارة الناتجة من الإستبعاد.

3.6 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تشارك السيطرة. إن البدلات التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

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

يعكس الربح أو الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر بها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم إدراج أي 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 استدلالية أو أجرت دفعات بالنيابة 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 للتحصيل 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.

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.

3.7 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 أشطتها 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؛
- ايراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة من العملية المشتركة؛
- حصتها في الايرادات من بيع المخرجات في العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها في أية مصاريف متكبدة بشكل مشترك.

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات، المطلوبات، الايرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على موجودات ومطلوبات وايرادات 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يُتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3.8 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول: توقع تحقيقه أو النية في بيعه أو استخدامه ضمن نطاق الدورة التشغيلية الاعتيادية

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.8 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

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

- توقع 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 كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يتم تصنيف الالتزام كمتداول عند:

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

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

3.9 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع

يتم قياس الموجودات غير المتداولة (ومجموعات الاستبعاد) المصنفة كـمحتفظ بها للبيع بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. يتم تصنيف الموجودات غير المتداولة ومجموعات الاستبعاد كـمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة من خلال صفقة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم تلبية هذا الشرط فقط عندما يكون البيع محتملاً بشكل عالي ويكون الأصل غير المتداول (ومجموعات الإستبعاد) 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 كـمحتفظ 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 كـمحتفظ به للبيع عند تلبية المعيار الوارد أعلاه. تتوقف المجموعة بعد ذلك عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كـمحتفظ به للبيع. يتم الاستمرار في احتساب أي جزء محتفظ به لاستثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه كـمحتفظ به للبيع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

3.10 الإعتراف بالإيراد

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

تقوم المجموعة بالإعتراف 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
- عقود المقاولات
- إيرادات من أصول التبريد
- إيرادات الرسوم من المدارس
- أتعاب إدارية

إيرادات من عقود مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

تقوم المجموعة بالإعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء بناءً على نموذج من خمس خطوات المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15:

الخطوة الأولى

الخطوة الثانية

الخطوة الثالثة

الخطوة الرابعة

الخطوة الخامسة

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 الإعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء عن طريق تقديم البضائع أو الخدمات الموعودة، ينشأ عن ذلك أصل على أساس 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 الإعتراف بالإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

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

إيرادات الضيافة

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3.10 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) إيرادات من الأعمال الترفيهية

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.10 الاعتراف بالإيراد (يتبع) إيرادات من الأعمال الترفيهية

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

إيرادات من المدارس

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

إيرادات من 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 تماقديًا 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 للإيراد على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبة عن عقود الإنشاءات الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم المحرز للوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البذل الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه في العقد المبرم مع العميل وتستشي المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى. يتم إطفاء تكاليف العقد المتكيدة علي 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.

إيرادات من موجودات التبريد

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

156 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.

3.11 عقود الإيجار المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار ، عند بدء العقد. تعترف المجموعة بحق استخدام الأصل والتزامات الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المحددة كعقود إيجار مدتها 12 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 كمصرفوات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس منتظم 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.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهر)، مطروحًا 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.

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 لالتزام 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 المعدّل من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل بتاريخ التعديل الفعلي.

يشتمل حق استخدام الموجودات على القياس الأولي للالتزامات الإيجار المقابلة، ومدفوعات الإيجار التي تمت في أو قبل يوم البدء، ناقصًا أي حوافز تأجير مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية، ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة ناقصًا بالإستهلاك 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 تلمي تعريف الإستثمارات المقاربة. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفاؤه 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 الاستهلاك في تاريخ بدء عقد الإيجار.

يتم عرض حق استخدام الأصل مع الأصل ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد. تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان حق استخدام الأصل قد انخفضت قيمته ويتم احتساب أي خسائر محددة في انخفاض القيمة كما هو موضح في سياسة «الممتلكات والآلات والمعدات».

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وحق استخدام الأصل. يتم الاعتراف بالمدفوعات ذات الصلة كمصرفوف 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 متاحًا بسهولة. تقوم المجموعة بتقدير السعر المستقل، مع زيادة استخدام المعلومات القابلة للملاحظة.

157

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.11 عقود الإيجار (يتبع) المجموعة كمستأجر (يتبع)

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

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

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

المجموعة كمؤجر

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

إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تقوم بتحويل بشكل جوهرى 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 إستخدام 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 ببلغ صافي استثمار المجموعة في عقود الإيجار. توزيع إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترات 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 للترايير المالية رقم 15 لتوزيع البدل بموجب العقد لكل مكون.

3.12 العملات الأجنبية

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

3.13 تكاليف الاقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً باستحواذ وبناء وإنتاج موجودات مؤهلة، وهي الموجودات التي تتطلب بالضرورة فترة جوهرية من الوقت لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود له أو لبيعها، إلى تكلفة هذه الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة بصورة جوهرية للاستخدام المقصود له أو لبيعها.

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 التدمقات 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 المرسلة تعكس معدل الفائدة المتحوط له.

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

3.14 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 تكبدها.

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

سنوات	
مباني	20 – 30
آلات وماكينات	15 – 20
سكن عمال	5 – 10
أثاث وتركيبات	5
معدات مكتبية	3 – 5
أجهزة الحاسب الآلي	3
سيارات	4
تحسينات على المأجور	3 – 4

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة، ويتم احتساب تأثير أي تغييرات في القيم المقدرة على أساس مستقبلي.

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.15 أعمال رأسمالية قيد الإنجاز

يتم إدراج الممتلكات أو الموجودات قيد الإنشاء لأغراض الإنتاج والتوريد أو لأغراض إدارية بالتكلفة، ناقصاً أية خسارة انخفاض في القيمة مدرجة. تشمل التكلفة جميع التكاليف المباشرة المتعلقة بالاستحواذ على العقارات بما في ذلك تكاليف الموظفين ذات العلاقة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية، عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

3.16 استثمارات عقارية

تتكون الاستثمارات العقارية من عقارات مكنمة وعقارات قيد التطوير. يتم الاحتفاظ بالعقارات المكتملة للحصول على عوائد الإيجار و/أو زيادة قيمتها، في حين أن العقارات قيد التطوير هي عقارات يتم بناؤها أو تطويرها لاستخدامها في المستقبل كاستثمارات عقارية.

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

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك 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 باحتساب 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 وقيمهته 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 البدل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعتراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البدل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبدل غير النقدي، والبدل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

160

3.17 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكلفة

كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية، إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدره ومصاريف البيع المتغيرة.

3.18 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 ووضعه الحالي. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدره للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

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

3.19 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.

3.20 موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعتراف 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 استبعاده. 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 ووضوعها 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

لدى عقود العملاء عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والانخفاض في القيمة وتمثل بشكل رئيسي عقود طويلة الأجل غير قابلة للإلغاء مع العملاء لتوريد خدمات تبريد المناطق والتي تم الاستحواذ عليها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص التكلفة على أعمارها الإنتاجية المقدره، والتي تتراوح ما بين 22 إلى 29 سنة.

علاقات العملاء

تتمتع علاقات العملاء بعمر إنتاجي محدد ويتم تسجيلها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء التي تم الحصول عليها خلال السنة (إيضاح 45). يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدره، والتي تقدر بـ 5 سنوات.

3.21 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 إنخفاض 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 تقييمات 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع)

3.21 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (يتبع)

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

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

3.22 النقد والودائع قصيرة الأجل

يتكون النقد والودائع 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 ومراذفات النقد من 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.

3.23 المخصصات

يتم الإعتراف 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 المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإن قيمته المدرجة هي القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما تتوقع المجموعة استرداد بعض أو كافة المخصصات، على سبيل المثال، بموجب عقد التأمين، يتم إدراج السداد كأصل منفصل، ولكن فقط عندما يكون السداد مؤكداً. يتم إدراج المصاريف المتعلقة بالمخصصات المدرجة في الربح أو الخسارة بعد خصم أي سداد. إذا كان تأثير القيمة الزمنية للنقود جوهرياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل ما قبل الضريبة الحالي الذي يعكس، عند اللزوم، المخاطر الخاصة بالالتزام. عند استخدام الخصم، يتم إدراج الزيادة في المخصى الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

162 العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الإعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بالإعتراف 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 تجنبها 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 اللاتزامات الطارئة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37 والمبلغ المعترف به مبدئيًا مطروحاً منه المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 أيهما اعلى.

3.24 مخصص مزايا الموظفين

يتم احتساب مخصصات اللاتزامات المقدرة للموظفين المتعلقة بالإجازات السنوية وتذاكر السفر كنتيجة للخدمات المقدمة من قبل الموظفين المؤهلين حتى تاريخ التقرير. يتم كذلك احتساب مخصص لمكافآت نهاية الخدمة المستحقة للموظفين وفقاً لسياسات المجموعة والتي تساوي على الأقل المنافع المستحقة وفقاً لقانون العمل في دولة الإمارات العربية المتحدة عن فترة خدمتهم حتى تاريخ التقرير. يتم إدراج المخصصات المتعلقة بالإجازة السنوية وتذاكر السفر ضمن المطلوبات المتداولة، بينما يتم إدراج المخصص المتعلق بمكافآت نهاية الخدمة ضمن المطلوبات الغير متداولة.

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

3.25 الدفعات على أساس الأسهم

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

3.26 منح حكومية

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

يتم إدراج المنح الحكومية في الربح أو الخسارة على أساس منظم على مدى الفترات التي تقوم المجموعة فيها بإدراج التكاليف ذات العلاقة والتي يقصد بالمنح تمويلها 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.

يتم إدراج المنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكيدها فعلياً أو لغرض تقديم دعم مالي فوري للمجموعة بدون وجود تكاليف مستقبلية ذات علاقة في الربح أو الخسارة في الفترة التي تصبح مستحقة فيها. يتم إدراج منفعة الفرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للفرض 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 ملائن.

3.27 الأدوات المالية

إن الأداة المالية هي أي عقد ينتج عنه أصل مالي لإحدى الشركات والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

الموجودات المالية

يتطلب قياس كافة الموجودات المالية التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة، إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بموجودات مالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء الشرطين التاليين:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يتم تحقيق هدفه من خلال تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية؛ و
- تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إلا إذا تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ومع ذلك، يجوز للمجموعة بشكل غير قابل للإلغاء، عند الإعتراف المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، اختيار عرض التغيرات 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.

163

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.27 الأدوات المالية (يتبع) المطلوبات المالية (يتبع)

عند الإعراف 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:

- يلقي 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 الإعراف 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 الإعراف 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.

الصكوك

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

المشتقات الضمنية

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف يعتبر أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، عندها تنطبق السياسة المتعلقة بالتصنيف والقياس، بما في ذلك الانخفاض في القيمة المتعلق بالموجودات المالية، على العقد المختلط بالكامل.

عندما يحتوي العقد المختلط على مضيف لا يعد أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، يتم فصل المشتق الضمني عن المضيف ويتم احتسابه كمشتق إذا، فقط إذا:

- لم تكن الخصائص الاقتصادية ومخاطر المشتق الضمني مرتبطة ارتباطاً وثيقاً بالخصائص الاقتصادية ومخاطر المضيف؛
- استيفاء أداة مستقلة بنفس شروط المشتق الضمني لتعريف المشتق؛ و
- لا يتم قياس العقد المختلط بالقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة ضمن الربح أو الخسارة (أي لا يعتبر المشتق المتضمن في التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة منفصلاً).

عندما يحتوي عقد على واحدة أو أكثر من المشتقات الضمنية وعندما لا يكون المضيف أصلاً مالياً ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، يجوز للمجموعة تصنيف العقد المختلط بالكامل بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلا إذا:

- لم تقم المشتقات الضمنية إلى حد كبير بتعديل التدفقات النقدية والتي قد يتطلبها العقد؛ أو
- من الواضح مع قليل من التحليل أو بدونه أنه عندما يتم لأول مرة أخذ أداة مختلطة مماثلة في الاعتبار، يعتبر فصل المشتقات الضمنية محظوراً، مثل خيار الدفع المسبق المتضمن في قرض والذي يسمح لصاحب القرض بدفع القرض مقدماً مقابل تكلفته المطفأة تقريباً.

عندما يتطلب فصل المشتق الضمني عن مضيفه، ولكنه غير قادر على قياس المشتقات الضمنية بشكل منفصل سواء عند الاستحواذ أو في نهاية فترة التقارير المالية اللاحقة، يتوجب عليه تصنيف العقد المختلط بالكامل كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

قياس الموجودات والمطلوبات المالية القياس المبدئي

عند الإعراف المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إصدار أصل مالي أو التزام مالي، في حالة الأصل المالي أو الالتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق للموجودات المالية

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

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

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

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة بعكس نموذج خسارة الائتمان المتكبدة. 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 الإعراف 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 الإعراف 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.

165

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3 ملخص بأهم السياسات المحاسبية (يتبع) 3.27 الأدوات المالية (يتبع) انخفاض قيمة الموجودات المالية (يتبع)

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 التعتُر؛
- 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 للإثبات أن معيار آخر للتعثر هو الأنسب:

- عندما يكون هناك خرق للعهود المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
- عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد كامل المبالغ إلى الدائنين، بما في ذلك المجموعة.

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو محصلة احتمالية التعثر في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) والتعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية التي تم تعديلها بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التعثر للموجودات المالية، فيتم تمثيل ذلك بإجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقارير المالية.

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

إلغاء 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.

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات ك:

- تحوطات القيمة العادلة عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو للالتزام 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

عند بداية علاقة التحوط، تقوم المجموعة رسمياً بتصنيف وتوثيق علاقة التحوط التي ترغب في تطبيقها على محاسبة التحوط وأهداف وإستراتيجية إدارة المخاطر لتنفيذ أنشطة التحوط.

تحوطات القيمة العادلة

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة لأداة التحوط في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للبند المتحوط له العائد إلى المخاطر المتحوط لها كجزء من القيمة المدرجة للبند المتحوط له ويتم إدراجها أيضاً في الربح أو الخسارة كمصاريف أخرى. بالنسبة لأنشطة التحوط للقيمة العادلة المتعلقة بالبنود المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة المدرجة من خلال الربح أو الخسارة على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المتحوط له للتغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها، إذا تم استبعاد البند المتحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرةً في الربح أو الخسارة.

عندما يتم تصنيف التزام ثابت غير مدرج كبند متحوط منه، يتم إدراج التعيّر التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام الثابت العائد إلى المخاطر المتحوط منها كأصل أو التزام مع إدراج الأرباح أو الخسائر المقابلة في الربح أو الخسارة.

تحوطات التدفقات النقدية

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

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

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

في طور تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والموضحة في إيضاح رقم 3، يتطلب من الإدارة القيام بأحكام وتقديرات وافتراضات متعلقة بالقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات عند عدم وجود مصادر أخرى متوفرة. يتم تحديد هذه التقديرات والافتراضات على أساس الخبرة التاريخية والعوامل الأخرى ذات العلاقة. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

يتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بشكل مستمر. يتم تسجيل الإختلاف 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

4.1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

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

تصنيف العقارات

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

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت المجموعة، بناءً على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءًا رئيسيًا 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 كمقود إيجار تشغيلية.

تبادل العقارات

كما هو مبين في إيضاح 33، قرر المجلس التنفيذي لحكومة أبوظبي خلال سنة 2019، تبادل قطع الأرض مع المجموعة في معاملة تقوم بتبادل موارد الأراضي القابلة للتطوير بما يتماشى مع الأولويات الإستراتيجية للأطراف. تماشيا مع متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 16 ممتلكات وآلات ومعدات، قامت المجموعة بتقييم أن المعاملة تحتوي على جوهر تجاري حيث:

- أن العقارات التي يتم تحويلها من قبل المجموعة موجودة في مواقع مختلفة ولها خصائص تدفق نقدي مختلفة عن العقارات التي تم استلامها من قبل المجموعة. كذلك، تتوافق قطع الأراضي التي حصلت عليها المجموعة مع الأولويات الإستراتيجية للمجموعة لتطوير الوجيهات الرئيسية لجزيرة السعديات وجزيرة ياس، خاصة وأن المجموعة هي المطور الرئيسي لمختلف المشاريع في جزيرة السعديات؛ و
- لم تكن قطع الأراضي التي قدمتها المجموعة جزءًا من إستراتيجية المجموعة للتطوير في المستقبل المنظور. حصلت المجموعة على أرض مهيئة للبنية التحتية مع إمكانيات كبيرة للتطوير في السنوات المقبلة، حيث قامت المجموعة بدمج تركيز التطوير على وجهاتها الرئيسية، وخاصة جزيرة السعديات.

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

استيفاء التزامات الأداء

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

استنتجت المجموعة بشكل عام أن العقود المتعلقة ببيع عقارات مكتملة يتم الاعتراف بها في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة، بالنسبة للتبادلات غير المشروطة للعقود، من المتوقع بشكل عام أن تنتقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية، بالنسبة للتبادلات المشروطة، من المتوقع أن يحدث هذا عندما يتم استيفاء جميع الشروط الهامة.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات 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 العقارات واستنتجت إلى أن السيطرة على عقار متعدد الوحدات يتم تحويلها إلى العميل مع مرور الوقت للأسباب التالية:

- ينتج أداء المجموعة عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه، أي أن المجموعة قد أخذت في الاعتبار العديد من العوامل التي تشير إلى أن العميل يسيطر على العقار المشيد 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 مقيد (تعاقديًا 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.
- عند إبرام عقود الإنشاء (لإنشاء أصل لعميل)، قامت المجموعة بتقييم أنه بناءً على العقود المبرمة مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، تعترف المجموعة بالإيرادات مع مرور الوقت لأن أداء المجموعة ينتج عن إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل عند إنشاء الأصل أو تعزيزه.

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

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

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

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من بدلات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير بدلات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة «المبلغ الأكثر احتمالًا» بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ البدلات المحتملة.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

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

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 إستكمال 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 وتقديمها كضمانات جودة، وبالتالي يتم إحتسابها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 37.

تغييرات العقد

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

مطالبات العقد

يتم الاعتراف بمطالبات العقود كإيرادات فقط عندما 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 هو عبارة عن أعمال أو أصل

بالنسبة لعمليات الاستحواذ التي تقوم بها المجموعة، تحتاج المجموعة إلى وضع أحكام جوهرية لتقييم ما إذا كانت الموجودات المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة تشكل أعمالاً وما إذا كانت قد استحوذت على السيطرة على واحد أو أكثر من الأعمال. عندما لا يشكل هذا الاستحواذ أعمالاً، يتم احتساب الاستحواذ على أنه استحواذ على أصل. عند إجراء هذا التقييم، تطبق المجموعة تعريف الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 ولكي يتم إعتبار الأنشطة كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول المستحوذ عليها، كحد أدنى، مدخلات وعملية جوهرية تساهم معًا بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات.

169

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

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

4.2 المصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد

إن الإفتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقدير غير المؤكد في نهاية فترة التقرير والتي تحمل مخاطر مهمة قد تسبب تعديلات جوهرية على قيم الموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة هي كما يلي:

قياس التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير الإعراف بالإيرادات مع مرور الوقت، يتم قياس أداء المجموعة باستخدام طريقة المدخلات، بالرجوع إلى المدخلات من أجل الوفاء بالتزام الأداء المتعلق بإجمالي المدخلات المتوقعة لإستيفاء التزام الأداء، أي استكمال العقار. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إدراج الإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء، تقدم أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً.

تستخدم المجموعة بشكل عام طريقة التكاليف المتكبدة كمقياس للتقدم المحرز في عقودها لأنها تصور أداء المجموعة بشكل أفضل. بموجب طريقة قياس التقدم المحرز هذه، يتم قياس مدى التقدم المحرز نحو الإنجاز بناءً على نسبة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة عند استكمال التزام الأداء. عندما يتم تكبد التكاليف، ولكنها لا تساهم في التقدم المحرز في الوفاء بالتزامات الأداء (مثل المبالغ غير المتوقعة للمواد المهذرة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تستبعد المجموعة تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة أيضًا بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متكبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدي 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 لأدواتها 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 التمثّر 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 التمثّر مدخلًا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التمثّر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

تم إعادة تقييم نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة لتأثير كوفيد-19 بشكل رئيسي نتيجة الاضطرابات التشغيلية التي يواجهها المستأجرون، والتقلبات في الظروف الاقتصادية المحتملة، وحالات التخلف عن السداد وما إلى ذلك والتي قد تؤدي على الأرجح إلى زيادة مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة التجارية بما يتماشى مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية. ويرجع ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) للمستأجرين والعملاء. اعترفت المجموعة بمخصص خسارة ائتمانية متوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 41,193 ألف درهم (31 ديسمبر 2019: 114,631 ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ 364,371 ألف درهم (31 ديسمبر 2019: 424,627 ألف درهم). ستواصل المجموعة مراقبة الحالة وتأثيرها على الخسارة الائتمانية المتوقعة وإجراء التعديلات اللازمة عند الاقتضاء.

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

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

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

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

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية غير 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:

المدى%	
معدلات الرسملة	11.5 - 6.5

كما هو مبين في إيضاح 47، يستمر كوفيد-19 في التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم تنفيذ قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق العقارات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. لذلك، عند الوصول إلى تقديرات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2020، استخدم المقيمون من أطراف أخرى معرفتهم بالسوق وأحكامهم المهنية وعلقوا أهمية أقل على أدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة. في ظل هذه الظروف، هناك درجة أكبر من عدم اليقين مما هو موجود في سوق أكثر نشاطا في تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية.

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمخزون وأراضي محتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد الإنجاز

يتم الإعراف بالمخزون والأراضي المحتفظ بها للبيع والعقارات المصنفة ضمن أعمال تطوير قيد الإنجاز بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف الإكمال والمبالغ المستلمة مقدماً. خطط التطوير وحالة السوق في نهاية فترة التقارير المالية. بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق من قبل المجموعة بعد الحصول على إستشارات خارجية مناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما وجدت.

يعتمد تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع على التقييمات الخارجية باستخدام منهجيات وأساليب تقييم متنوعة تأخذ في الاعتبار المعلومات الخاصة بالعقار مثل أسعار البيع المتوقعة وتخطيط الموقع (بما في ذلك التوافق مع المخطط) وتكاليف البناء واسترداد التكاليف، معدلات المبيعات (للمتر المربع) وأسعار الخصم وما إلى ذلك، وجميعها تحتوي على عنصر تقدير وعدم اليقين. إن أسعار البيع المتوقعة لها عدم يقين متأصل بسبب التغيرات في ظروف السوق. قد تختلف تكاليف البناء المتوقعة مع ظروف السوق وقد يتم تقديرها بشكل غير صحيح بسبب التغييرات في تخطيط الموقع أو نمط الإنشاء أو الظروف غير المتوقعة الناشئة أثناء الإنشاء.

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، ناقضًا التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة 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 كممتلكات وآلات ومعدات وأعمال رأسمالية قيد الإنجاز للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الموجودات لخسارة انخفاض في القيمة. يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات الفندق المصنفة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات من قبل خبير تقييم عقاري مستقل باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

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

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدره للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة في نهاية كل فترة تقرير مالي سنوي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 16 والمعيار المحاسبي الدولي رقم 38. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

171

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

5 ممتلكات وآلات ومعدات

التكلفة	أراضي ومباني	سكن عمال	اثاث وتجهيزات	اثاث ومكينات	معدات مكتبية	أجهزة حاسب آلي	سيارات	تجهيزات	إعمال رأسمالية	إجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في 1 يناير 2019	6,686,307	1,654,047	608,399	392,299	101,701	153,243	22,945	70,004	50,934	9,739,879
إضافات	29,811	2,211	36,098	609	8,640	9,444	3,289	10,142	27,274	127,518
تحويلات من/ إلى) استثمارات عقارية (إيضاح 7)	10,737	-	-	-	-	-	-	-	-	10,737
استيعادات	-	(226,990)	(13,148)	(5,612)	(2,515)	(3,702)	(1,251)	(2,383)	-	(255,601)
في 1 يناير 2020	6,726,855	1,429,268	631,349	387,296	107,826	158,985	24,983	77,763	78,208	9,622,533
إضافات	22,519	-	12,025	15,868	1,854	13,334	358	19,282	10,637	95,877
إلغاء الاعتراف من بيع شركات تابعة (إيضاح 46)	(37,692)	-	(2)	(323,093)	-	-	-	-	(1,830)	(362,617)
إلغاء الاعتراف من بيع أعمال (إيضاح 51)	(90,746)	-	(1,841)	-	(8,156)	(2,676)	-	(4,830)	-	(108,249)
استيعادات (إيضاح 53)	-	-	(721)	(1,101)	(2,441)	(4)	(350)	-	-	(26,617)
في 31 ديسمبر 2020	6,620,936	1,429,268	640,810	78,970	77,083	169,639	24,991	92,215	87,015	9,220,927
الاستهلاك المبرك والخسائر انخفاض القيمة										
في 1 يناير 2019	3,648,432	1,626,887	529,438	86,510	86,726	119,157	20,189	21,569	21,569	6,138,908
المحمل للسنة	165,908	2,942	43,788	19,070	11,593	9,567	712	12,113	-	265,693
انخفاض في القيمة / (المعكوس) (إيضاح 29)	(36,787)	7,501	-	-	-	-	-	-	-	(29,186)
إلغاء الاعتراف عند التحويل إلى استثمارات عقارية (إيضاح 7)	(2,928)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,928)
استيعادات	-	(226,984)	(12,755)	(5,487)	(2,425)	(3,646)	(1,207)	(2,040)	-	(254,544)
في 1 يناير 2020	3,774,625	1,410,446	560,471	100,093	95,894	125,078	19,694	31,642	31,642	6,117,943
المحمل للسنة	169,119	1,882	28,360	23,810	6,599	14,816	2,219	13,529	-	260,334
انخفاض في القيمة (إيضاح 29)	-	1,396	-	-	-	-	-	-	-	1,396
إلغاء الاعتراف من بيع شركات تابعة (إيضاح 46)	(8,333)	-	(2)	(50,899)	-	-	-	-	-	(59,734)
إلغاء الاعتراف من بيع أعمال (إيضاح 51)	(24,480)	-	(1,072)	-	(4,806)	(597)	-	(3,560)	-	(34,515)
استيعادات (إيضاح 53)	-	-	(721)	(1,095)	(23,850)	(4)	(350)	-	-	(26,020)
في 31 ديسمبر 2020	3,910,431	1,413,724	587,036	71,909	73,837	139,293	3,428	50,604	41,611	6,259,404
القيمة المدرجة										
في 31 ديسمبر 2020	2,710,505	15,544	53,774	7,061	3,246	30,346	3,428	3,604	87,015	2,961,523
في 31 ديسمبر 2019	2,952,230	18,822	70,878	287,203	11,932	33,907	5,289	46,121	78,208	3,504,590

تم تخصيص الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

2020	2019
ألف درهم	ألف درهم
7,091	9,459
253,244	256,234
260,335	265,693

تكلفة مباشرة
مصاريف عمومية وإدارية

5.1 في 31 ديسمبر 2020، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع طرف آخر لبيع أعمال وموجودات فندق ويستن ومنتج أبوظبي للجولف بالإضافة إلى قطعة أرض مجاورة لمنتج أبوظبي للجولف. بلغ إجمالي البذل المخصص لفندق ويستن ومنتج أبوظبي للجولف بناءً على القيمة العادلة النسبية لجميع العقارات 137,591 ألف درهم (منها 23,837 ألف درهم مستحق في 31 ديسمبر 2020). نتج عن البيع ربح من استبعاد بمبلغ 58,432 ألف درهم تم إدراجه في الربح أو الخسارة. تم تحويل ملكية هذه العقارات في 31 ديسمبر 2020 عند الانتهاء بشكل مناسب من جميع الشروط الجوهرية السابقة. وبالتالي، تم تحويل السيطرة على هذه الأعمال والموجودات إلى المشتري في 31 ديسمبر 2020.

5.2 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.

5.3 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات نتج عنها مكسب من الإستبعاد بمبلغ 54 ألف درهم (2019: 22,964 ألف درهم).

تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات حق استخدام الموجودات فيما يتعلق ب عقود إستئجار أراضي بقيمة 86,609 ألف درهم (2019: 71,784 ألف درهم). تم تسجيل الاستهلاك المحمل بمبلغ 3,848 ألف درهم مقابل حق استخدام الموجودات خلال السنة (2019: 2,692 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هو 30 سنة. لم تكن هناك إضافات إلى حق استخدام الموجودات خلال السنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على عقد الإيجار.

تم رهن بعض الأراضي والمباني كممتلكات والآلات والمعدات كضمان مقابل القروض البنكية كما هو مبين في إيضاح 19.

خلال السنة، بالإضافة إلى المراجعة السنوية لانخفاض القيمة ونتيجة لتأثير كوفيد-19 كما هو مبين في الإيضاح 47 والذي أدى إلى انخفاض معدلات الإشغال وإغلاق عقارات الضيافة والترفيه بما يتماشى مع قيود الإغلاق التي تفرضها الحكومة، قامت المجموعة بإجراء مراجعة القيمة القابلة للاسترداد لعقارات الضيافة والترفيه، سكن العمال المصنف ضمن الممتلكات والآلات والمعدات. أدت المراجعة إلى انخفاض في القيمة بمبلغ 1,396 ألف درهم لسكن العمال (2019: صافي عكس انخفاض في القيمة بمبلغ 29,186 ألف درهم للعقارات الفندقية والضيافة وسكن العمال) (إيضاح 29)، والذي تم تسجيله في الربح أو الخسارة. تستند القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة وممتلكات الضيافة وسكن العمال إلى القيمة العادلة ناقصًا تكلفة البيع التي تم تحديدها من قبل مقيم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد خارج من 7.21٪ إلى 9.0٪ (2019: 7.3٪ إلى 9.0٪) ومعدل خصم 9.96٪ إلى 16.0٪ (2019: 10.01٪ إلى 16.0٪). لم يتم ملاحظة أي مؤشرات لانخفاض القيمة لأي بنود أخرى من الممتلكات والآلات والمعدات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. يسلط الإيضاح 4 الضوء على عدم اليقين في التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع والافتراضات الهامة المستخدمة.

كما هو مبين في إيضاح 47، يستمر كوفيد-19 في التأثير على العديد من جوانب الحياة اليومية والاقتصاد العالمي. تم تنفيذ قيود السفر والحركة والقيود التشغيلية من قبل العديد من الدول بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة حيث شهد سوق المقارنات مستويات منخفضة بشكل ملحوظ من حجم المعاملات والسيولة. لذلك، وللوصول إلى تقديرات القيم العادلة مطروحًا منها تكاليف بيع ممتلكات الضيافة والترفيه كما في 31 ديسمبر 2020، استخدم المقيمون المستقلون معرفتهم بالسوق وحكمهم المهني وأعطوا وزنًا أقل لأدلة السوق السابقة لأغراض المقارنة. في ظل هذه الظروف، هناك درجة أكبر من عدم اليقين مما هو موجود في سوق أكثر نشاطًا في تقدير القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

6 الموجودات غير الملموسة والشهرة

الشهرة	عقود العملاء	علاقة العملاء	برامج حاسب آلي	الإجمالي	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	
التكلفة					
في 1 يناير 2019	17,860	-	85,912	283,581	
إضافات	-	-	6,422	6,422	
في 1 يناير 2020	17,860	-	92,334	290,003	
إضافات	-	-	14,095	14,095	
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج الأعمال (إيضاح 45)	3,151	-	-	9,111	
(إيضاح 46)	-	(179,809)	-	(179,809)	
تم إلغاء الاعتراف بها عند خسارة السيطرة على الشركات التابعة (إيضاح 5)	(17,752)	-	(220)	(17,972)	
في 31 ديسمبر 2020	3,259	-	106,209	118,579	
الإطفاء المتراكم					
في 1 يناير 2019	-	5,648	79,816	85,464	
المحمل للسنة	-	8,313	4,003	12,316	
في 1 يناير 2020	-	13,961	83,819	97,780	
المحمل للسنة	-	7,682	6,775	14,457	
تم إلغاء الاعتراف بها عند خسارة السيطرة على الشركات التابعة (إيضاح 46)	-	(21,643)	-	(21,643)	
إستبعاد أعمال (إيضاح 5)	-	-	(100)	(100)	
في 31 ديسمبر 2020	-	-	90,494	90,494	
القيمة المدرجة:					
31 ديسمبر 2020	3,259	-	15,715	28,085	
31 ديسمبر 2019	17,860	165,848	8,515	192,223	

تقوم المجموعة باختبار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة، أو بشكل أكثر تكرارًا إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد إنخفضت قيمتها. تتعلق الشهرة الرئيسية المعترف بها من قبل المجموعة بالأعمال المجاورة.

7 استثمارات عقارية

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

	2020		2019		
عقارات مكتملة	عقارات قيد التطوير	الإجمالي	عقارات قيد التطوير	عقارات مكتملة	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	16,226,285	556,191	16,408,303	15,126,557	1,281,746
إضافات خلال السنة	57,013	11,997	1,224,758	1,170,875	53,883
استبعادات	(72,116)	-	(271,080)	(271,080)	-
(خسارة)/مكسب القيمة العادلة، صافي تحويلات من/(إلى):	(400,855)	1,005	(374,751)	(246,639)	(128,112)
مخزون	-	-	2,846	2,846	-
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)	-	-	(13,665)	(13,665)	-
أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 7.1) (إيضاح 13)	83,396	-	(205,635)	-	83,396
أرض محتفظ بها للبيع	-	-	11,700	11,700	-
من عقارات قيد التطوير إلى عقارات مكتملة	-	-	(445,691)	445,691	-
الرصيد في نهاية السنة	15,893,723	569,193	16,782,476	16,226,285	556,191

إن كافة الاستثمارات العقارية تقع في الإمارات العربية المتحدة.

7.1 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 إكتمالها خلال السنة. سجلت المجموعة مكاسب صافيي قيمة عادلة تبلغ 3,343 ألف درهم عند التحويل.

اتشمل الإستثمارات العقارية على حق إستخدام الموجودات فيما يتعلق بإستئجار الأراضي بمبلغ 290,400 ألف درهم (2019: 349,826 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار هي 25 سنة. خلال السنة، لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء على هذه الإيجارات.

باستثناء بعض الإستثمارات العقارية للمجموعة والتي هي مرهونة كضمان مقابل القروض البنكية، لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق إستثماراتها العقارية (إيضاح 19).

تتكون الإستثمارات 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.

يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير بناءً على التقييم الذي تم تنفيذه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. عند تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية، فإن الاستخدام الأعلى والأفضل للعقار هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل رئيسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم بتاريخ 30 نوفمبر 2020؛ وتعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تغيرات جوهرية في القيم العادلة للاستثمارات العقارية من 30 نوفمبر 2020 إلى 31 ديسمبر 2020. 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 وفقًا لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متوافقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13، ويتم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1، 2 أو 3 خلال سنة 2020 أو سنة 2019.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على 13 عقار (2019: 13 عقار) من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة 13,502,608 ألف درهم (2019: 13,508,960 ألف درهم). يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 890,112 ألف درهم (2019: 1,030,148 ألف درهم) أو بنسبة 6.6% (2019: 7.6%) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 785,108 ألف درهم (2019: 833,480 ألف درهم) أو بنسبة 5.8% (2019: 6.2%) في التقييم؛ و
- قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى زيادة بمبلغ 1,262,405 ألف درهم (2019: 1,515,658 ألف درهم) أو بنسبة 9.3% (2019: 11.2%) في التقييم، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة 10% إلى نقص بمبلغ 1,284,634 ألف درهم (2019: 1,450,701 ألف درهم) أو بنسبة 9.5% (2019: 10.7%) في التقييم.

تجدر الإشارة إلى أن معدلات الخصم ومعدلات الرسملة تختلف عن معدلات الفائدة التي يتم تطبيقها عادةً على معدلات الاقتراض أو تكلفة الديون قصيرة الأجل وطويلة الأجل. يتم التوصل بهناية 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 وفقًا 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.

بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعًا بموجب عقود إيجار تشغيلية، 1,632,861 ألف درهم (2019: 1,719,240 ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات 325,725 ألف درهم (2019: 344,360 ألف درهم).

تتكون الإستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

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

تبلغ المكاسب والخسائر المدرجة في الربح او الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة 399,850 ألف درهم (2019: 374,751 ألف درهم) ويتم عرضها في الربح أو الخسارة ضمن بند «خسائر القيمة العادلة على الإستثمارات العقارية، صافي».

تمود جميع المكاسب والخسائر المدرجة في الربح او الخسارة لقياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة إلى التغيرات في المكاسب أو الخسائر غير المحققة المتعلقة بالإستثمارات العقارية (مكتملة وقيد التطوير) المحتفظ بها في نهاية فترة التقرير. خلال السنة، قامت المجموعة أيضًا ببيع إستثمارات عقارية سكنية وحققت صافي ربح بمبلغ 4,396 ألف درهم (2019: 23,856 ألف درهم) والذي تم إدراجه في الربح أو الخسارة ضمن بند «مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية».

175

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

8 استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

حصة في ربح / حصة في رأب (حسابة) السنة الحالية (إنتاج 82) ألف درهم	أنخفاض القيمة (إنتاج 82) ألف درهم	توزيعات أرباح متوقعة ألف درهم	توزيع إلى الحساب الجاري ألف درهم	حصة في ربح / حصة في رأب (حسابة) السنة الحالية) ألف درهم	في 1 يناير 2020 ألف درهم	النشطة الرئيسية	مكان السجل	نسبة التصويت	نسبة الملكية	
77,122	-	-	-	(70,990)	580	147,532	شركة تمويل عقارات	أوطني	32%	32%
23,544	-	-	-	(1,383)	24,927	خدمة تبريد المناطق	أوطني	30%	30%	
-	-	-	-	-	-	إدارة المشاريع	أوطني	34%	34%	
6,086	-	-	-	-	6,086	عقارات	أوطني	33%	33%	
106,752	-	-	-	(70,990)	(803)	178,545	جزر كايمان	19%	19%	
16,482	-	-	-	-	94	16,388	مقاولات	50%	51%	
655	-	(3,500)	-	109	4,046	إدارة المرافق	أوطني	50%	50%	
-	-	-	-	(9,275)	-	-	تشغيل الفنادق مواد البناء	50%	50%	
17,137	-	(3,500)	-	(9,072)	20,434	-	أوطني	50%	45%	
123,889	9,275	(3,500)	(70,990)	(9,875)	198,979	مشاريع مشتركة				

81 تم تصنيف اسكندر القابضة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة 1.9٪، حيث تتمتع المجموعة بنفوذ كبير بحكم حقها التصويتي في تعيين 2 من أصل 6 أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.

82 راجع إيضاح 29

83 تحفظ المجموعة بحصة تبلغ 51٪ في الدار بسبيكس ذ.م.م، ومع ذلك تتطلب شروط اتفاقية المشروع المشترك موافقة بالإجماع من المساهمين على جميع أمور الاحتياطات.

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

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	إجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	صافي الموجودات	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة	إجمالي الإيرادات	إجمالي (الخسارة)/ الربح للسنة
2,019,463	2,015,365		(1,461,122)				
(1,467,948)							
551,515	554,243						
106,752	178,545						
59,007	93,849						
(4,315)	4,980						

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

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	إجمالي الموجودات	إجمالي المطلوبات	صافي المطلوبات	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة	إجمالي الإيرادات	إجمالي الخسارة للسنة
100,071	136,985		(285,749)				
(273,852)							
(173,781)	(148,764)						
17,137	20,434						
13,035	35,540						
(18,017)	(23,650)						

الحصة في الخسائر:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة	خسارة الحصة المتراكمة في شركة زميلة
(1,759)	(3,528)		
(31,488)	(29,729)		

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

يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة كما هو مبين في السياسات المحاسبية للمجموعة في إيضاح 3.6.

الخسائر المعدلة مقابل الذمم المدينة

أخذت الشركة بالإعتبار أن مبلغ الذمم المدينة من أحد المشاريع المشتركة (رويال 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 9,275 ألف درهم (2019: 10,500 ألف درهم) تم تسجيلها على ذمم المجموعة من المشروع المشترك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يُتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يُتبع)

إستبعاد مشاريع مشتركة

اعتبارًا من 1 مارس 2019، أبرمت الشركة إطار اتفاقية فيما يتعلق بتحويل الأسهم حيث:

- استحوذت الشركة على حصة إضافية بنسبة 50٪ في شركة الدار الاتحاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م. وشركة الدار الاتحاد الأولى للاستثمارات العقارية ذ.م.م. مما نتج عنها إمتلاك كامل رأس المال في هذه المنشآت. لم تستوفي المنشآت التي تم الإستحواذ عليها تعريف الاعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - إندماج الأعمال وبالتالي تم احتسابها كأستحواذ على موجودات اعتبارًا من 1 مارس 2019؛ و
- قامت الشركة ببيع كامل حصتها البالغة 50٪ في شركة الدار الاتحاد للتطوير ذ.م.م، وهي مشروع مشترك.

نتج عن المعاملة المذكورة أعلاه إلغاء الاستثمار في المشاريع المشتركة التي تم إحتسابها باستخدام طريقة حقوق الملكية البالغة 771,976 ألف درهم. وفقًا للاتفاقية، سوف تحصل المجموعة على أصل إضافي بمبلغ 30,000 ألف درهم. تحملت المجموعة كذلك قروض بنكية في المنشآت المستحوذ عليها بمبلغ 507,601 ألف درهم. نتيجة للمعاملة المذكورة أعلاه، قامت المجموعة كذلك بإعادة تحويل احتياطي التحوط إلى الربح أو الخسارة الموحد والذي سجلته شركة الدار الاتحاد للاستثمارات العقارية ذ.م.م. كما في تاريخ المعاملة والبالغ 1,717 ألف درهم (إيضاح 23).

خلال سنة 2018، قامت الشركة ببيع أحد استثماراتها في مشروع مشترك. وفقًا للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ؛ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019، 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 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
37,500	40,000
16,405	15,202
53,905	55,202

إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة

إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة

فيما يلي الحركة خلال السنة:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
55,202	96,116
-	2,452
(1,297)	(4,962)
-	(7,605)
-	(30,799)
53,905	55,202

في 1 يناير

إضافات

خسارة إعادة التقييم، صافي

استرداد رأس المال

إستبعاد

في 31 ديسمبر

خلال السنة، بلغت إيرادات أنصبة الأرباح المستلمة من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 1,400 ألف درهم (2019: 1,400 ألف درهم).

خلال سنة 2019، قامت المجموعة ببيع استثمارات في أوراق مالية دولية غير مدرجة بقيمة عادلة تبلغ 30,799 ألف درهم. تم إعادة تصنيف رصيد احتياطي إعادة تقييم الاستثمار الدائن بمبلغ 10,328 ألف درهم إلى أرباح مستبقة.

10 موجودات العقود ومطلوبات العقود

عندما تتجاوز تكاليف العقد المتكيدة حتى تاريخه بالإضافة إلى الأرباح المعترف بها مطروحًا منها الخسائر المعترف بها الفواتير المرحلية، يتم إظهار الفائض كموجودات عقود. بالنسبة للعقود التي تتجاوز فيها الفواتير المرحلية تكاليف العقد المتكيدة حتى تاريخه بالإضافة إلى الأرباح المعترف بها ناقصًا الخسائر المعترف بها، يتم إظهار الفائض كالتزامات عقود. يتم إدراج المبالغ المستلمة قبل تنفيذ الأعمال ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد ضمن المطلوبات «كدفعات مقدماً من العملاء». يتم إدراج المبالغ عن الأعمال المنجزة والتي لم يتم إصدار فواتير بها للعميل في بيان المركز المالي الموحد ضمن الموجودات كإجمالي مستحق من العملاء. عند إصدار الفواتير، يتم إعادة تصنيف المبالغ المعترف بها كموجودات عقود إلى ذمم مدينة تجارية.

10.1 موجودات العقود

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
1,017,866	1,987,629
-	49,397
1,017,866	2,037,026

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 جزئيًا) بإجمالي مبلغ 3,469,000 ألف درهم (2019: 4,368,000 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 وحدات الملكية ذات العلاقة.

10.2 مطلوبات العقود

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
(65,710)	(10,055)
(184,787)	(500,670)
(250,497)	(510,725)

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود المقاولات. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئيًا) بإجمالي مبلغ 2,080,159 ألف درهم (2019: 3,719,519 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.

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
137,226	141,985
176,476	174,597
83,430	73,601

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.6)

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
238,321	238,926

الجزء المتداول

ذمم مدينة تجارية (إيضاح 11.1)

تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح 11.2)

ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 11.3)

ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 11.4)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 11.5)

سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

فوائد مستحقة

ذمم مدينة متعلقة ببيع شركات تابعة وأعمال (إيضاحات 5 و 46)

أخرى

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 11.6)

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
5,653,176	4,447,704
(205,561)	(273,370)
5,447,615	4,174,334

179

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

11.1 ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في 31 ديسمبر 2020، كانت 16% من الذمم المدينة التجارية (2019: 21% من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (2019: خمسة عملاء). تم تخفيف تركيز مخاطر الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرياً، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تماقياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
الذمم المدينة التجارية	3,059,385	2,284,156
ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح 11.6)	(189,430)	(257,239)
	2,869,955	2,026,917

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

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
غير مستحقة السداد	1,888,054	975,216
مستحقة الدفع (حتى 180 يوماً)	323,480	386,401
مستحقة الدفع (أكثر من 180 يوماً)	658,421	665,300
	2,869,955	2,026,917

11.2 تكاليف قابلة للاسترداد

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

180

11.3 ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

	الحد الأدنى للمدفوعات		القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات	
	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
مبالغ مدينة من تمويل مشاريع:				
خلال سنة واحدة	18,223	13,737	9,099	6,938
في السنة الثانية إلى الخامسة	59,370	60,120	23,287	24,959
بعد خمس سنوات	224,952	239,201	113,939	117,026
	302,545	313,058	146,325	148,923
ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة	(156,220)	(164,135)	-	-
القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة	146,325	148,923	146,325	148,923

11.4 ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

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

11.5 ذمم مدينة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

غير متداولة		متداولة	
2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
176,476	174,597	26,273	25,889
(158,811)	(151,258)	(16,131)	(16,130)
17,665	23,339	10,142	9,759

إجمالي الذمم المدينة

ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

11.6 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

كانت الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم المدينة التجارية

غير متداولة		متداولة	
2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة			
المحمل للسنة (إيضاح 29)		257,239	313,367
شطب مخصص، صافي		33,640	61,078
		(101,449)	(117,206)
الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 11.1)		189,430	257,239

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

غير متداولة		متداولة	
2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة			
المحمل للسنة		167,388	113,835
		7,554	53,553
الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 11.5)		174,942	167,388

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 المديين إلى أربع فئات كما تم تحديد نسبة خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى - الشركات الحكومية (0%);
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (1% إلى 20%);
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (20% إلى 60%); و
- الفئة الرابعة - المدينون في وضع التعثر (100%).

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود، عند الحاجة.

خلال السنة، قامت المجموعة بإعادة تقييم خسائر الائتمان المتوقعة لتأثير كوفيد-19 بشكل رئيسي الاضطرابات التشغيلية التي يواجهها المستأجرون، التقلبات في الظروف الاقتصادية المحتملة، وحدثت حالات التخلف عن السداد، وما إلى ذلك، ويعود ذلك بشكل رئيسي إلى زيادة مخاطر الطرف المقابل (مخاطر التخلف عن السداد) من المستأجرين والعملاء.

إذا كانت معدلات خسائر الائتمان المتوقعة في كل مرة أعلى (أقل) بنسبة 0.5% كما في 31 ديسمبر، فإن مخصص الخسارة في الذمم المدينة التجارية سيكون أعلى أو أقل كما يلي:

غير متداولة		متداولة	
2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
غير مستحقة السداد			
مستحقة السداد (حتى 180 يوماً)		715	820
مستحقة السداد (أكثر من 180 يوماً)		8,757	9,443
		9,472	12,862

181

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إجمالي الأرباح المحتفظة بالقيمة العادلة، بما في ذلك الأرباح المحتفظة بالقيمة العادلة، الأرباح المحتفظة بالقيمة العادلة، الأرباح المحتفظة بالقيمة العادلة، الأرباح المحتفظة بالقيمة العادلة، الأرباح المحتفظة بالقيمة العادلة، الأرباح المحتفظة بالقيمة العادلة، الأرباح المحتفظة بالقيمة العادلة، الأرباح المحتفظة بالقيمة العادلة، الأرباح المحتفظة بالقيمة العادلة، الأرباح المحتفظة بالقيمة العادلة

12 أراضي محتفظ بها للبيع

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

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
3,806,071	2,703,017	الرصيد في بداية السنة
4,796,967	51,981	إضافات خلال السنة
-	(910,345)	التبادل خلال السنة (إيضاح 33)
(97,616)	(32,106)	تم الاعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
37,320	(233,079)	محولة من/ (إلى) أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح 13)
-	(11,700)	تحويل إلى إستثمارات عقارية خلال السنة
-	(524,891)	شطب إلى صافي القيمة القابلة للتحقق (إيضاح 33)
4,788,652	4,796,967	الرصيد في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2020، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع وسجلت شطب بقيمة لا شيء (2019: 524,891 ألف درهم) (إيضاح 33). تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الإعتيادية، إن هذه التقديرات تأخذ في الاعتبار أيضًا الغرض من الاحتفاظ بالمخزون. يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح 4).

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 الإعتيادية. تتوقع المجموعة استكمال أغلبية أعمال التطوير قيد الإنجاز في فترة التقرير القادمة.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
2,473,374	2,571,976	الرصيد في بداية السنة
2,556,156	2,571,976	تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة
(1,600,469)	(1,693,776)	معترف بها في تكاليف المقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
-	(772,197)	التبادل خلال السنة (إيضاح 33)
(27,520)	(16,503)	شطب تكاليف مشروع (إيضاح 29)
(74,441)	-	تخفيض في القيمة (إيضاح 29)
		تحويلات من/ (إلى):
	233,079	أرض محتفظ بها للبيع (إيضاح 12)
	(454,616)	مخزون (إيضاح 14)
	205,635	إستثمارات عقارية (إيضاح 7)
2,719,770	2,546,972	الرصيد في نهاية السنة

تقع جميع أعمال التطوير قيد الإنجاز في دولة الإمارات العربية المتحدة.

كما في 31 ديسمبر 2020، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لأعمال التطوير قيد الإنجاز وسجلت تخفيض في القيمة بمبلغ 74,441 ألف درهم (2019: لا شيء) فيما يتعلق بأحد مشاريع التطوير التنموية قيد الإنجاز. تستند تقديرات صافي القيم الممكن تحقيقها على الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ الذي من المتوقع أن تحققه المجموعة في سياق أعمالها العادية. تأخذ هذه التقديرات كذلك في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالمخزون.

فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد الإنجاز قامت المجموعة بتحليل حساسية صافي القيمة الممكن تحقيقها للتغيرات في الافتراضات الرئيسية. استخدمت المجموعة معدل رسملة بنسبة 7.4٪. سيؤدي الانخفاض بمقدار 50 نقطة أساس في معدل الرسملة إلى زيادة بمبلغ 33,400 ألف درهم (2019: لا شيء)، في حين أن الزيادة في معدلات الرسملة بمقدار 50 نقطة أساس في التقييم ستؤدي إلى انخفاض بمبلغ 29,100 ألف درهم (2019: لا شيء).

14 المخزون

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
848,716	1,005,499	عقارات مكتملة
43,572	47,287	مخزون تشغيلي آخر
892,288	1,052,786	

خلال السنة، تم تحويل عقارات بقيمة إجمالية بلغت 563,555 ألف درهم (2019: 454,616 ألف درهم) إلى المخزون من أعمال تطوير قيد الإنجاز عند اكتمالها (إيضاح 13).

خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ 704,166 ألف درهم كتكاليف مباشرة (2019: 90,539 ألف درهم). يقع مخزون العقارات المكتملة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

خلال السنة، تماشياً مع شروط اتفاقيات البيع والشراء لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بالإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ 108,405 ألف درهم (2019: 248,485 ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدني لأطراف محددة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في 31 ديسمبر 2020، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لمخزونها واستنتجت إلى عدم الحاجة إلى تعديل إضافي فيما يتعلق بمقارنة القيمة المدرجة للمخزون مع صافي القيمة الممكن تحقيقها.

15 النقد ومرادفات النقد

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
3,819,959	3,161,327	نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك
1,677,859	2,524,915	ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك
5,497,818	5,686,242	نقد وأرصدة لدى البنوك
(701,414)	(291,544)	ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
(2,209,919)	(3,104,586)	أرصدة مقيدة لدى البنوك
2,586,485	2,290,112	النقد ومرادفات النقد

كما في 31 ديسمبر 2020، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة 570,768 ألف درهم (2019: 650,968 ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى. تتضمن الأرصدة المقيدة لدى الأرصدة لدى البنوك ونقد أرصدة بقيمة 1,350,791 ألف درهم (2019: 834,080 ألف درهم) والتي تم إيداعها في حسابات ضمان وتمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير. يمثل الرصيد المتبقي من الأرصدة النقدية المقيدة بشكل رئيسي الأرصدة النقدية المحتفظ بها مقابل مشاريع حكومية وذمم توزيعات الأرباح الدائنة والتي يتم الاحتفاظ بحسابات بنكية منفصلة لها.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين 0.0033% و 1.43% (2019: 0.4% و 3.55%) سنوياً. تم إيداع كافة الودائع البنكية لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

16 رأس المال

يتكون رأس المال من 7,862,629,603 (2019: 7,862,629,603) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

17 الاحتياطات الاحتياطي النظامي

وفقا للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015، يتم تحويل 10% من أرباح الشركة إلى احتياطي نظامي غير قابل للتوزيع. قد يتم إيقاف إجراء هذه التحويلات عندما يبلغ الاحتياطي 50% من رأس مال الشركة المدفوع. باعتبار أن الاحتياطي قد بلغ 50% من رأس المال المدفوع، قامت الشركة بإيقاف التحويلات.

احتياطي تحوط التدفقات النقدية

يمثل ذلك الجزء الفعال من حركات القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة التي تم تحديدها من قبل المجموعة كأدوات تحوط لتحوطات التدفق النقدي.

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 الأخر.

18 صكوك غير قابلة للتحويل إصدار صكوك في سنة 2018:

في 1 أكتوبر 2018، أصدرت الدار للصكوك المحدودة، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان وشركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل («صكوك رقم 1») بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). تحمل الصكوك رقم 1 معدل ربح بنسبة 4.750٪ سنويًا يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر 2025.

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
متحصلات من الإصدار	1,836,750	1,836,750
تكاليف الإصدار غير المطفاة	(21,726)	(26,319)
الأرباح المستحقة	22,781	22,538
القيمة المدرجة	1,837,805	1,832,969
ناقصاً: الجزء المتداول	(22,781)	(22,538)
الجزء غير المتداول	1,815,024	1,810,431

إصدار صكوك في سنة 2019:

في 22 أكتوبر 2019، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم 2)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزيرة كايمان 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.

	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
متحصلات من الإصدار	1,836,750	1,836,750
تكاليف الإصدار غير المطفاة	(17,090)	(19,068)
الأرباح المستحقة	13,642	13,839
القيمة المدرجة	1,833,302	1,831,521
ناقصاً: الجزء المتداول	(13,642)	(13,839)
الجزء غير المتداول	1,819,660	1,817,682
إجمالي الجزء غير المتداول	3,634,684	3,628,113
إجمالي الجزء المتداول	36,423	36,377

19 قروض بنكية

الغرض	تاريخ الاستحقاق	معدل الفائدة	التأمين	المبلغ القائم	متداول
			الاجمالي	غير متداول	ألف درهم
			ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
أهداف تجارية عامة	2025	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	420,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2023	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	-
أهداف تجارية عامة	ديسمبر 2022	أبيور ذات الصلة + 1.00%	غير مؤمن	1,014,500	62,500
أهداف تجارية عامة	أغسطس 2021	أبيور دولار أمريكي ذو صلة + 1.25%	مؤمن	500,000	500,000
أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	400,000	-
أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	أبيور دولار أمريكي ذات صلة + 1.30%	مؤمن	500,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2023	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	-
أهداف تجارية عامة	مارس 2025	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	-
				(7,608)	7,162
				7,162	7,162
				4,334,054	569,662
				3,764,392	569,662
أهداف تجارية عامة	مارس 2023	أبيور ذات الصلة + 1.50%	مؤمن	420,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2023	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	-
أهداف تجارية عامة	ديسمبر 2022	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	-
أهداف تجارية عامة	أغسطس 2021	أبيور دولار أمريكي ذو صلة + 1.25%	غير مؤمن	1,664,500	62,500
أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	-
أهداف تجارية عامة	أغسطس 2023	أبيور دولار أمريكي ذات صلة + 1.30%	مؤمن	400,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2023	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	-
أهداف تجارية عامة	سبتمبر 2023	أبيور ذات الصلة + 1.00%	مؤمن	500,000	-
				(14,583)	-
				12,726	12,726
				4,482,643	75,226
				4,407,417	75,226

31 ديسمبر 2019

تسهيل أجراء

قرض لأجل

تسهيل إتيماني متجدد

قرض لأجل

قرض لأجل

قرض لأجل

قرض لأجل

تكاليف اقتراض غير مطفاة

قوائد وأرباح مستحقة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

قروض بنكية (يتبع)

19 قروض بنكية (يتبع)

كما في 31 ديسمبر 2020، كان لدى المجموعة 4,01 مليار درهم من التسهيلات الائتمانية المتجددة غير المسحوبة والملتزمة على شكل اتفاقيات ثنائية مع مؤسستين ماليتين مستحقة بقيمة 3,77 مليار درهم في ديسمبر 2022 و 240 مليون درهم في مارس 2023. كما في 31 ديسمبر 2020 بقيت هذه التسهيلات ملتزمة وغير مسحوبة. علاوة على ذلك، في 31 مارس 2020، وقعت المجموعة اتفاقية تسهيلات إسلامية جديدة بقيمة 500 مليون درهم مع مؤسسة مالية. يتم تسعير التسهيلات بهامش 1٪ زيادة على إيور ذي الصلة وينتهي في الذكى الخامسة لتاريخ التوقيع. تم استخدام هذا التسهيل بالكامل في 1 أبريل 2020.

في مايو 2018، دخلت المجموعة في معاملة مع مؤسسة مالية بقيمة 5,000,000 ألف درهم («التسهيل الائتماني المتجدد»). يشتمل التسهيل الائتماني المتجدد على اقتراض مضمون مقابل وديعة لدى نفس المؤسسة المالية تماشيا مع وثائق التسهيل. توفر مستندات التسهيلات حقًا للمقرض حيث أذنت المجموعة وتوجهت للمؤسسة المالية بمقاصة الوديعة وأي فوائد مستحقة مقابل أي مبلغ مستحق الدفع من قبل المجموعة. استوفى الترتيب متطلبات المقاصة بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 الأدوات المالية: العرض لأن المجموعة لها حق قابل للنفاد لمقاصة المبالغ المعترف بها وتنوي المجموعة التسوية على أساس صافي أو تحقيق الأصل وتسوية الالتزامات في وقت واحد. أدى ذلك إلى عرض صافي القرض في بيان المركز المالي الموحد. كما في 31 ديسمبر 2020، بلغ صافي الاقتراض 1,014,500 ألف درهم (اقتراض بمبلغ 4,787,500 ألف درهم ناقص الإيداع بمبلغ 3,773,000 ألف درهم). إن صافي القرض غير مضمون، ويحمل فائدة بمعدل إيور ذات الصلة + 1٪. ويتم استخدامه لأغراض الشركة العامة ويتم تسديده على أقساط نصف سنوية بقيمة 31,250 ألف درهم لكل قسط. تحقق الوديعة فائدة بنسبة 0.75٪ بالإضافة إلى معدل إيور لثلاثة أشهر. قامت المجموعة كذلك بعرض صافي تكاليف الفوائد بمبلغ 37,507 ألف درهم فيما يتعلق بهذا الاقتراض (تكاليف تمويل على الاقتراض بمبلغ 100,774 ألف درهم ناقص إيرادات الفوائد على الودائع بمبلغ 63,267 ألف درهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

يتم ضمان بعض القروض البنكية من خلال رهن على قطع أراضي مدرجة في أرض محتفظ بها للبيع (1,021,737 ألف درهم) وموجودات تشغيلية (2,736,712 ألف درهم ضمن إستثمارات عقارية ومبلغ 483,080 ألف درهم ضمن ممتلكات وألات ومعدات) وتحمل تمهد مقابل صافي حقوق الملكية. بلغت القروض التي تم سدادها خلال السنة 650,000 ألف درهم (2019: 1,162,500 ألف درهم).

20 محتجزات دائنة

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
609,309	604,694	محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال 12 شهر
270,252	260,210	محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد 12 شهر
879,561	864,904	

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

21 إلتزامات عقود الإيجار المجموعة كمستأجر

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

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
42,947	56,986	تحليل الإستحقاق:
36,828	35,650	السنة الأولى
38,169	35,677	السنة الثانية
38,514	37,106	السنة الثالثة
38,553	37,136	السنة الرابعة
331,682	341,196	السنة الخامسة
		ما بعد ذلك
526,693	543,751	الرصيد في نهاية السنة
(186,995)	(191,386)	ناقصاً: المائدة غير المحققة
339,698	352,365	
		تم تحليلها:
304,611	302,309	كفيع متداولة
35,087	50,056	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:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
3,848	2,692	استهلاك مصاريف الفوائد لحق إستخدام الموجودات
15,186	17,208	فك مصاريف الفوائد على الترتامات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح 31)

بلغ إجمالي التدفقات النقدية الخارجة للمجموعة من عقود الإيجار 42,988 درهم في سنة 2020 (2019: 42,011 ألف درهم). لم يكن لدى المجموعة إضافات نقدية هامة على حق استخدام الموجودات وإلتزامات عقود الإيجار خلال سنة 2020 و 2019.

22 مزايا للموظفين

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
155,618	155,094	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
27,047	12,370	خطة حوافز طويلة الأجل
182,665	167,464	الرصيد في نهاية السنة

مكافآت نهاية الخدمة

بلغت الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين كما يلي:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
155,094	145,479	الرصيد في بداية السنة
38,814	39,154	المحمل للسنة
198	-	تم الإستحواذ عليها عند إندماج الأعمال
(384)	-	تم إلغاء الإعتراف بها عند إندماج الأعمال
(38,104)	(29,539)	المدفوع خلال السنة
155,618	155,094	الرصيد في نهاية السنة

187

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

26 تكاليف مباشرة

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
2,509,002	1,728,984	تطوير عقارات
1,047,505	215,761	إدارة التطوير
329,029	344,472	تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية
382,563	571,648	الضيافة والترفيه
355,496	366,947	تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس
410,757	743,512	عقود المقاولات
334,956	363,702	إدارة العقارات والمرافق
40,138	43,211	أصول التبريد
5,409,446	4,378,237	

27 مصاريف بيع وتسويق

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
92,665	49,331	تسويق مشاريع
30,839	37,272	إعلانات وفعاليات تجارية
1,945	22,919	معارض ورعايات
125,449	109,522	

28 تكاليف موظفين

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
829,123	847,380	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
38,814	39,154	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 22)
1,823	3,639	تدريب وتطوير الموظفين
869,760	890,173	

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
589,914	625,049	تكاليف موظفين مخصصة إلى:
253,853	237,423	تكاليف مباشرة
25,993	27,701	مصاريف عمومية وإدارية
869,760	890,173	مشاريع قيد التطوير

29 مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
70,991	-	مخصص انخفاض القيمة لإستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 29.1)
37,642	1,167	شطب ذمم مدينة
33,640	61,078	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح 11.6)
1,396	(29,186)	إنخفاض القيمة/ (عكس انخفاض في القيمة) على ممتلكات وآلات ومعدات، صافي (إيضاح 5)
-	46,000	مخصص على مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة
8,258	(6,842)	المخصص/ (المحرج) لعقود مثقلة بالالتزامات
101,961	16,503	إنخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 1.3)
41,914	63,955	أخرى (إيضاح 29.2)
295,802	152,675	

29.1 يمثل هذا مخصص انخفاض القيمة المسجل لاستثمارات الشركة في شركة أبوظبي للتمويل ش.م.ع.، شركة زميلة للمجموعة. خلال السنة، قامت الشركة بإجراء تقييم انخفاض القيمة لشركتها الزميلة وقررت بأن المبلغ القابل للاسترداد، والذي كان يستند إلى عرض العطاء لاستحواذ عمليات الشركة الزميلة، كان أقل من القيمة المدرجة للشركة الزميلة. نظرًا لأن المبلغ القابل للاسترداد للمجموعة من الشركة الزميلة كان أقل من القيمة المدرجة للشركة الزميلة، فقد اعترفت الشركة بانخفاض القيمة على القيمة المدرجة للشركة الزميلة.

29.2 تتضمن أخرى لسنة 2020 بشكل رئيسي مخصص مقابل الذمم المدينة الأخرى. تتضمن أخرى لسنة 2019 بشكل رئيسي المخصصات المسجلة فيما يتعلق بتجاوز التكاليف في بعض المشاريع.

30 إيرادات تمويل

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
19,915	22,321	الفائدة/ الأرباح المستحقة على:
4,722	14,172	ودائع إسلامية
13,376	24,231	ودائع بنكية ثابتة
38,013	60,724	حسابات جارية وتحت الطلب
12,115	12,238	إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة
17,112	11,125	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة من تمويل مشاريع
67,240	84,087	إيرادات تمويل أخرى

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

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
29,227	23,363	قروض وذمم مدينة
38,013	60,724	أرصدة لدى البنوك وودائع
67,240	84,087	

31 تكاليف تمويل

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم	
284,039	335,876	تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل
15,186	17,208	فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح 21)
4,474	5,997	أخرى
303,699	359,081	المكاسب/ (الخسائر) المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
6,998	(9,362)	
310,697	349,719	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

32 إيرادات أخرى

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
2,412	115,707
143,391	44,752
43,734	97,928
189,537	258,387

32.1 يمثل مبلغ السنة عكس المخصص الذي لم يعد مطلوبًا بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقدرة المطلوبة استنادًا إلى أحدث المعلومات التي أوضحت أنه لم يعد من المحتمل أن يكون تحويل المنافع الاقتصادية مطلوب لتسوية الإلتزام. كان هذا المخصص يتعلق بالإلتزام المتغير للشركة لإستخدام قطع الأراضي. بلغ رصيد هذا المخصص في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 159,975 ألف درهم، والتي منها تم دفع مبلغ 18,009 ألف درهم خلال السنة والذي يتعلق بحصة الأرباح من 2016 إلى 2018 بعد الاتفاق مع الطرف المقابل. لم يتم الاعتراف بأي مصاريف في الربح أو الخسارة خلال السنة فيما يتعلق بهذا المخصص.

يمثل مبلغ السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 عكس المطلوبات والمستحقات المختلفة التي لم تعد مستحقة الدفع.

32.2 يتضمن مبلغ السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على مبلغ 36,912 ألف درهم يمثل مكاسب من تبادل الممتلكات خلال السنة، وبالتنسيق مع حكومة أبوظبي وأطراف أخرى. استلمت الشركة قطعة أرض من حكومة أبوظبي مقابل قطعة أرض معينة، كانت ملكيتها باسم الشركة. نتج عن التسوية الاعتراف بأرض محتفظ بها للبيع بمبلغ 74,232 ألف درهم وهي القيمة العادلة لإجمالي المساحة الطابقية المستلمة من قبل الشركة واستبعاد الأرض والتكاليف المتعلقة بالعقارات الممنوحة والتي بلغت 37,320 ألف درهم مما أدى إلى ربح 36,912 ألف درهم.

يتضمن مبلغ السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على مبلغ 60,942 ألف درهم يمثل القيمة العادلة لقطعة الأرض التي تم الإستحواذ عليها من شركة التطوير والاستثمار السياحي ش.م.ع. وفقًا لتسوية مطالبة الضمان بموجب إطار الاتفاقية.

33 مكسب من تبادل عقارات، صافي مشطوبات

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
-	913,275
-	(524,891)
-	388,384

33.1 خلال سنة 2019، قرر المجلس التنفيذي لحكومة أبوظبي تبادل قطع أراضي مع المجموعة في معاملة تبادل موارد الأراضي القابلة للتطوير بما يتماشى مع الأولويات الإستراتيجية للأطراف. حصلت المجموعة على أرض مهيئة للبناء التحتية تبلغ مساحتها الإجمالية الطابقية حوالي 3 مليون متر مربع موزعة بالتساوي بين المناطق الرئيسية في منطقة السعديات الثقافية وميناء زايد، وكلاهما يقعان في إمارة أبوظبي. استلمت حكومة أبوظبي قطع أراضي مع مساحة مماثلة في غرب شاطئ الراحة وجزيرة اللولو إلى جانب قطع أراضي معينة داخل جزيرة أبوظبي لم تكن جزءًا من استراتيجية المجموعة للتطوير في المستقبل المنظور. بلغت القيمة العادلة لقطع الأرض المستلمة 2,606,443 ألف درهم، في حين بلغت القيمة المدرجة لقطع الأراضي المقدمة 1,683,167 ألف درهم (شاملة قطع أراضي بقيمة اسمية مدرجة بقيمة 1 درهم)، مما نتج عنه ربح بمبلغ 913,275 ألف درهم (بالصافي من تكلفة المعاملة بمبلغ 10,000 ألف درهم) تم تسجيله في الربح أو الخسارة كمكسب من تبادل العقارات.

34 العائد للسهم

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

2020	2019
العائد (ألف درهم)	العائد (ألف درهم)
1,932,238	1,984,097
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	المتوسط المرجح لعدد الأسهم
7,862,629,603	7,862,629,603
0.246	0.252

35 توزيعات الأرباح

وافق المساهمين خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 18 مارس 2020، على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح بمبلغ 14,5 فلس للسهم بإجمالي مبلغ 1,140,082 ألف درهم. إقترح مجلس الإدارة في إجتماعهم المنعقد في 14 فبراير 2021، توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 14,5 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. تخضع الأرباح المقترحة لاعتماد المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

36 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. إن حكومة أبوظبي هي مساهم رئيسي غير مباشر للشركة. تشمل الأرصدة والمعاملات الموضحة أدناه بالرجوع إلى حكومة أبوظبي أيضًا المنشآت التي تسيطر عليها حكومة أبوظبي.

36.1 أرصدة الجهات ذات العلاقة:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
(1) حكومة أبوظبي	(1) حكومة أبوظبي
ذمم مدينة تجارية وأخرى	ذمم مدينة تجارية وأخرى
604,190	884,211
(141,515)	(1,485,707)

يعود سبب الانخفاض الرئيسي في ذمم دائنة تجارية وأخرى إلى صافي أرصدة نقدية بمبلغ 1,078,200 درهم تم دفعها إلى جهة ذات علاقة فيما يتعلق بمشاريع قائمة على الرسوم المدارة بالنياحة عنهم.

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
(2) مساهم رئيسي والشركات الزميلة	(2) مساهم رئيسي والشركات الزميلة
ذمم مدينة تجارية وأخرى	ذمم مدينة تجارية وأخرى
1,008,558	29,432

يعود سبب الزيادة بشكل رئيسي إلى مبلغ 968.223 ألف درهم مستحق من استبعاد شركات تابعة قائمة في 31 ديسمبر 2020 (إيضاح 46).

193

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

36 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يتبع)36.1 أرصدة الجهات ذات العلاقة (يتبع):

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
(4,635)	(12,571)
27,806	33,099
(32,692)	(32,692)

ذمم دائنة تجارية وأخرى

(3) مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 11.5)

(4) مستحق إلى مشاريع مشتركة لمشاريع متعلقة بالأعمال

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
(1) حكومة أبوظبي	
إيرادات	741,849
إيرادات أخرى من تسليم بنية تحتية	115,707
ربح ناتج عن تبادل العقارات (إيضاح 33)	913,275
	-

يخضع مبلغ وتوقيت تسديد تكاليف البنية التحتية لإستكمال بعض عمليات التدقيق والتفتيش التقني والتقييمات التي يجب أن تقوم بها السلطة الحكومية ذات الصلة. بمجرد الانتهاء من هذه الأنشطة، سيكون هناك تأكيد معقول بأن المنحة سيتم استلامها وعند هذه النقطة سيتم الاعتراف بها كمنحة حكومية مؤجلة. بمجرد استيفاء شروط المنحة، أي تسليم أصول البنية التحتية إلى السلطات المختصة، سيتم الاعتراف بالمنحة الحكومية المؤجلة في الربح أو الخسارة. خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ 2,412 ألف درهم كإيرادات منحة حكومية عند تسليم أصول البنية التحتية (2019: 115,707 ألف درهم) (إيضاح 32).

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
8,880	8,982
(2) إيرادات تمويل من تمويل مشروع	
(3) مساهم رئيسي والشركات التابعة	
إيرادات	45,786
(4) إيرادات تمويل من مشاريع مشتركة	7,553
(5) تمويضات موظفي الإدارة الرئيسيين	
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	16,054
مزايا ما بعد التوظيف	2,013
حوافز طويلة الأجل	6,270
	21,749
(6) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - مصاريف	9,700

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 13,950 ألف درهم (31 ديسمبر 2019: 16,075 ألف درهم).

36.3 أرصدة ومعاملات أخرى مع جهات ذات علاقة

(1) راجع إيضاح 46 بخصوص المعاملة مع شركة زميلة لمساهم رئيسي.

(2) إن القروض القائمة بمبلغ 2,414,500 ألف درهم (2019: 3,064,500 ألف درهم) مستحقة السداد إلى البنوك الخاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي. بلغت تكاليف التمويل على هذه القروض 79,307 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 176,910 ألف درهم).

(3) يتم الاحتفاظ بالودائع والأرصدة البنكية بمبلغ 3,297,791 ألف درهم (2019: 4,135,072 ألف درهم) لدى بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي. بلغت إيرادات التمويل على هذه الودائع 13,490 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 36,530 ألف درهم).

(4) بلغت قيمة خطابات الائتمان والضمانات البنكية الصادرة من قبل بنوك خاضعة لسيطرة الحكومة ومساهم رئيسي ما قيمته 310,263 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 130,847 ألف درهم).

37 إلتزامات ومطلوبات طارئة

37.1 إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكيدة هي كما يلي:

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
مشاريع قيد التطوير	2,600,863
أعمال مشروع قيد الإنجاز قابلة للتعويض	2,239,164
2,445,559	4,840,027

تمتد الإلتزامات المذكورة أعلاه على مدى فترة من سنة إلى خمس سنوات.

كان لدى المجموعة دفعات مقدمة إلى الموردين والمقاولين بمبلغ 386,698 ألف درهم (2019: 642,826 ألف درهم) مقابل الإلتزامات الواردة أعلاه.

37.2 إلتزامات عقود إيجار تشغيلية

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على المحفظة العقارية الاستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة و 20 سنة (2019: 1 و 20 سنة). 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 للخروج قبل نهاية مدة الإيجار.

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

المجموعة كمؤجر

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
مباني:	
خلال سنة واحدة	835,379
من السنة الثانية حتى الخامسة	1,950,133
بعد خمس سنوات	1,426,485
4,211,395	4,211,997

بالإضافة إلى التزامات الإيجار المذكورة أعلاه، لدى المجموعة أيضًا عقود إيجار حيث يحق لها استلام الإيجار على أساس معدل دوران المستأجرين ورسوم الخدمة.

37.3 المطلوبات الطارئة

خطابات إعتماذ وضمانات بنكية

2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
خطابات إعتماذ وضمانات بنكية	1,005,590
حصة المجموعة في المطلوبات الطارئة لمشاريع مشتركة وشركات زميلة	3
3	23

مدرج ضمن المطلوبات أعلاه ضمانات بنكية وخطابات اعتماد بقيمة 586,564 ألف درهم (2019: 795,772 ألف درهم) متعلقة بشركة مقاولات تابعة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

38 الأدوات المالية

38.1 لسياسات 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.

38.2 فئات الأدوات المالية

	2020	2019
	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات المالية		
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	53,905	55,202
ذمم مدينة والنقد والأرصدة لدى البنوك	11,611,369	11,268,209
	11,665,274	11,323,411

المطلوبات المالية		
مطلوبات مالية مفاصة بالتكلفة المطفأة	13,119,263	14,121,211
أدوات مالية مشتقة	15,330	10,760
	13,134,593	14,131,971

38.3 إدارة المخاطر المالية

تقدم الإدارة المالية وإدارة الخبزية للمجموعة خدمات للأعمال وتنسيق إمكانية الوصول للأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية بناءً على النماذج والعلامات القياسية والتوقعات التي تم إعدادها داخلياً. تسعى المجموعة للحد من تأثير هذه المخاطر المالية من خلال استخدام تقنيات إدارة مخاطر مناسبة ويشمل ذلك استخدام مشتقات الأدوات المالية للحماية من التعرضات 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.

196

38.4 إدارة مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأسمالها لتتأكد بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى للمساهمين من خلال الحد الأمثل لأرصدة الدين وحقوق الملكية. لم تتغير استراتيجية المجموعة الإجمالية عن سنة 2019.

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 وعلاوة الإمدار والاحتياطيات والأرباح المحتجزة كما هو مفصّح عنه في بيان التغييرات في حقوق المساهمين الموحد.

تقوم المجموعة بمراقبة وتعديل هيكل رأسمالها 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 الاجراءات 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 2020، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون 2.91% (2019: 3.84%). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب موثيق شروط سبعة من اتفاقيات القروض (2019: سبعة) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لمافي الملكية. يتطلب عدد ثلاثة قروض حد أدنى لمافي ملكية المجموعة يبلغ 6 مليار درهم، وتتطلب أربعة قروض حد أدنى لمافي الملكية لإحدى الشركات التابعة يبلغ 4 مليار درهم.

38.5 إدارة مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأصل مالي أو التزام مالي نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى.

أ) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

لا يوجد لدى المجموعة معاملات تجارية تتخطى حدودها الإقليمية، وبالتالي فإن تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية هو في حده الأدنى. على الرغم من ذلك تقوم المجموعة باقتراض أموال بالعملات الأجنبية وبصفة أساسية بالدولار الأمريكي. ونتيجة لذلك فإن تعرض المجموعة للعملات الأجنبية يتعلق بتسديد القروض ومخاطر تحويل العملات الأجنبية المتعلقة بتحويل رصيد القرض المستحق إلى الدرهم الإماراتي في البيانات المالية الموحدة للمجموعة كما في نهاية كل فترة تقارير مالية. إن معدل تحويل الدرهم الإماراتي إلى الدولار الأمريكي ثابت وبالتالي تعتبر المجموعة أن مخاطر العملات الأجنبية المرتبطة بتسديد القروض والتحويل في حدها الأدنى.

تحليل حساسية العملات الأجنبية

إن القيمة المدرجة لموجودات ومطلوبات المجموعة المالية المدرجة بعملات أجنبية كما في نهاية فترة التقرير المالي هي كما يلي:

	المطلوبات	الموجودات		
	2020	2020	2019	2019
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
دولار أمريكي	4,712,256	4,708,877	93,333	418,969
ريال سعودي	3,572	9,762	32,763	41,682
يورو	57	276	-	-
	4,715,885	4,718,915	126,096	460,651

لا يوجد تأثير جوهري للدولار الأمريكي حيث أن الدرهم الإماراتي مربوط بالدولار الأمريكي. إن الريال السعودي كذلك مربوط بالدولار الأمريكي.

ب) إدارة مخاطر سعر الفائدة

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الافتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة، وباستخدام عقود مفايضة أسعار الفائدة وعقود أسعار الفائدة الآجلة. يتم تقييم أنشطة التحوط بانتظام لتتماشى مع عروض أسعار الفائدة وقابلية المخاطرة المحددة؛ ضمان تطبيق استراتيجيات التحوط الأكثر فعالية من حيث التكلفة.

تتعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في قسم إدارة مخاطر السيولة في هذا الإيضاح.

تتعرض المجموعة لمعايير أسعار الفائدة التالية ضمن علاقات محاسبة التحوط الخاصة بها، والتي تخضع لتحديث معيار معدل الفائدة: ليبور بالدولار الأمريكي وإيبور (يشار إليهما معاً بـ «آيبورز»). كما هو مدرج في الإيضاح رقم 22، تشمل 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 تدير التحول إلى معيار أسعار الفائدة الجديدة. وهذا يشمل الإعلانات الصادرة عن المنظمين لآيبور. أوضح المنظمون أنه في نهاية سنة 2021، لن يسعى بعد ذلك إلى إقناع البنوك أو إجبارها على تقديم آيبورز.

استجابة للإعلانات، قامت المجموعة بوضع برنامج انتقالي آيبور يتألف من مسارات العمل التالية: إدارة المخاطر، الضرائب، الخزانة 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. تهدف المجموعة إلى إنهاء خططها الانتقالية والشروط التعاقدية بحلول نهاية النصف الأول من سنة 2021.

لا يتضمن أي من عقود المجموعة الحالية المرتبطة بـ ليبور و آيبور مخصصات احتياطية كافية وقوية لإيقاف معدل الفائدة المرجعي. تعمل مجموعات الأعمال المختلفة في الصناعة على الشروط التعاقدية للأدوات المختلفة و آيبورز المختلفة، والتي تراقبها المجموعة عن كثب وستنظر في تنفيذها عند الاقتضاء.

بالنسبة لمشتقات المجموعة، تم توفير البنود التعاقدة للمؤسسة المقايضات والمشتقات الدولية (ISDA) في نهاية سنة 2019 وخلال سنة 2020 بدأت المجموعة مناقشات مع بنوكها بهدف تطبيق هذه الشروط التعاقدية في اتفاقيات مؤسسة المقايضات والمشتقات الدولية ISDA الخاصة بها.

197

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

38.5 إدارة مخاطر السوق (يتبع) 38 الأدوات المالية (يتبع)

38 الأدوات المالية (يتبع) 38.5 إدارة مخاطر السوق (يتبع) ب إدارة مخاطر سعر الفائدة (يتبع)

بالنسبة لديون المجموعة ذات السعر المتغير، بدأت المجموعة مناقشات مع مجموعتها البنكية لتعديل قروض البنوك بالدولار والدرهم بحيث يتغير سعر الفائدة المرجعي إلى معدل جديد بدون مخاطر. تقوم المجموعة حاليًا بأخذ المشورة بشأن متطلبات تعديل ديونها بدرهم أيور. تهدف المجموعة إلى الانتهاء من التعديلات على ديونها المقومة بالدولار بنهاية سنة 2021.

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 ليبور لمدة 3 أشهر ودفع مقيضة سعر فائدة ثابتة	24 ديسمبر 2023	50,000,000 دولار أمريكي	3 أشهر ليبور
اتفاقية مبادلة سعر الفائدة	استلام إيور لمدة سنة واحدة ودفع مقيضة أسعار الفائدة الثابتة	4 يناير 2021	43,764,164 درهم	سنة واحدة إيور

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 متذبذب، 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 2020 بمبلغ 25.276 ألف درهم (2019: زيادة/ نقص بمبلغ 25,276 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 متذبذب مقابل أسعار فائدة ثابت كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بموجب أسعار فائدة متذبذب. 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.

38.6 إدارة مخاطر الائتمان

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

إن النواحي الرئيسية التي تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان هي الذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى، والأرصدة لدى البنوك ومشتقات الموجودات المالية (الموجودات السائلة).

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

يتم أيضًا اعتماد الموافقات الدائنة وإجراءات المراقبة الأخرى لضمان اتخاذ إجراءات المتابعة لاسترداد الديون المتأخرة، بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد لكل دين تجاري واستثمارات المدينة على أساس فردي في نهاية فترة التقرير للتأكد من تكوين مخصص خسارة كافٍ مقابل المبالغ غير القابلة للاسترداد. في هذا الحد، ترى الإدارة أن مخاطر الائتمان للمجموعة قد انخفضت 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

يتمّ 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 تركّز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لآداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركّز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم 11.1. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركّز 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.

كما في 31 ديسمبر 2020، تم إيداع 100% (2019: 100%) من ودائع المجموعة لدى 9 بنوك محلية وبنك أجنبي في المملكة العربية السعودية. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها في الدول المتعلقة بها.

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

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.

38.7 إدارة مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحو مستمر، وكذلك من خلال مقابلة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات النقدية.

يلخص الجدول أدناه استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر 2020 و 2019:

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
164,893	3,472,571	1,206,385	270,253	-	5,114,102
-	22,781	13,642	1,797,934	1,836,750	3,671,107
3,449	34,962	531,251	3,772,000	-	4,341,662
2,683	32,163	8,101	152,065	331,681	526,693
1,655	-	-	13,675	-	15,330
172,680	3,562,477	1,759,379	6,005,927	2,168,431	13,668,894

31 ديسمبر 2019

المطلوبات المالية

134,396	3,206,659	683,890	581,302	156,837	4,763,084
-	22,538	13,839	-	3,673,500	3,709,877
3,752	8,975	62,500	4,422,000	-	4,497,227
3,863	30,713	22,409	145,568	341,198	543,751
-	-	-	10,760	-	10,760

الإجمالي

142,011	3,268,885	782,638	5,159,630	4,171,535	13,524,699
---------	-----------	---------	-----------	-----------	------------

(1) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

39 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.

	2020		2019	
	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	القيمة العادلة ألف درهم
المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة				
صكوك رقم 1 (إيضاح 18)	1,837,805	1,832,969	1,989,274	1,989,274
صكوك رقم 2 (إيضاح 18)	1,833,302	1,831,521	1,887,555	1,887,555

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 2020 و 31 ديسمبر 2019:

	المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	المجموع ألف درهم
31 ديسمبر 2020				
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم (إيضاح 9)	37,500	-	16,405	53,905
31 ديسمبر 2019				
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم (إيضاح 9)	40,000	-	15,202	55,202

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

40 المعلومات القطاعية 40.1 قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2020

	تطوير وإدارة المقارنات		إدارة الأصول		أعمال ثانوية ألف درهم	حذوفات ألف درهم	الموحدة ألف درهم
	تطوير وبيع المقارنات ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم			
إيرادات من عملاء خارجيين	2,432,363	1,250,211	-	197,163	1,372,815	-	5,252,552
— مع مرور الوقت	1,268,035	11,560	-	221,283	-	-	1,500,878
— في زمن محدد	-	-	-	-	-	-	1,639,048
— التأجير	-	-	-	1,639,048	-	-	1,639,048
ما بين القطاعات	-	-	-	3,488	74,845	(78,703)	-
إجمالي الإيرادات (1)	3,700,398	1,261,771	1,642,536	418,816	1,447,660	(78,703)	8,392,478
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	(2,512,331)	(1,047,505)	(264,245)	(382,933)	(1,161,312)	86,571	(5,281,755)
مصاريف رسوم الخدمة	-	-	(127,691)	-	-	-	(127,691)
إجمالي الربح	1,188,067	214,266	1,250,600	35,883	286,348	7,868	2,983,032
استهلاك وإطفاء	-	-	(9,529)	(156,687)	(85,661)	1,277	(250,600)
مخصصات، انخفاض في القيمة	-	-	(104,835)	(1,148)	(36,987)	24,758	(157,513)
وشطب - صافي	(39,301)	-	(104,835)	(1,148)	(36,987)	24,758	(157,513)
خسارة من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي	-	-	(399,850)	-	-	-	(399,850)
مكسب من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	-	-	-	54	-	-	54
مكسب من إستبعاد إستثمار عقاري	-	-	4,396	-	-	-	4,396
مكسب من تحويل أعمال تطوير قيد الإنجاز لإستثمارات عقارية نتيجة التغيير في الإستخدام	-	-	3,343	-	-	-	3,343
مصاريف بيع وتسويق	-	-	-	-	-	4,604	4,604
إيرادات أخرى	37,074	-	147,038	1,394	2,432	(40,502)	147,436
ربح القطاع	1,185,840	214,266	891,163	(120,504)	166,132	(1,995)	2,334,902
مكسب من إستبعاد أعمال	58,432	-	-	-	-	-	58,432
مكسب من إستبعاد شركات تابعة	429,535	-	-	-	-	-	429,535
حصة في خسارة شركات زميلة ومشاريع مشتركة	(9,875)	-	-	-	-	-	(9,875)
مصاريف بيع وتسويق	(130,053)	-	-	-	-	-	(130,053)
مخصصات، انخفاض في القيمة	(138,289)	-	-	-	-	-	(138,289)
وشطب - صافي	(393,967)	-	-	-	-	-	(393,967)
مصاريف عمومية وإدارية	(17,101)	-	-	-	-	-	(17,101)
استهلاك وإطفاء	67,240	-	-	-	-	-	67,240
إيرادات تمويل	(310,697)	-	-	-	-	-	(310,697)
تكاليف تمويل	42,101	-	-	-	-	-	42,101
إيرادات أخرى	42,101	-	-	-	-	-	42,101
ربح السنة	1,932,228						1,932,228

(1) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ 127,691 ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

40 المعلومات القطاعية (يتبع) 40.1 قطاعات الأعمال (يتبع) 31 ديسمبر 2019

الموحد ألف درهم	حذوفات ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	إدارة الأصول		تطوير وإدارة العقارات	
			الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم
4,800,475	-	1,624,175	364,563	-	318,043	2,493,694
618,633	-	-	333,351	-	47,531	237,751
1,728,773	-	-	-	1,728,773	-	-
-	(141,290)	140,580	710	-	-	-
7,147,881	(141,290)	1,764,755	698,624	1,728,773	365,574	2,731,445
(4,212,746)	156,231	(1,532,702)	(572,357)	(215,499)	(215,761)	(1,832,658)
(165,491)	-	-	-	(165,491)	-	-
2,769,644	14,941	232,053	126,267	1,347,783	149,813	898,787
(253,292)	-	(87,191)	(155,496)	(10,605)	-	-
(48,697)	-	4,835	46,827	(69,950)	-	(30,409)
(374,751)	-	-	-	(246,639)	-	(128,112)
22,964	-	-	(50)	23,014	-	-
23,856	-	-	-	23,856	-	-
388,384	-	-	-	-	-	388,384
143,749	(15,329)	9,751	-	-	-	149,327
2,671,857	(388)	159,448	17,548	1,067,459	149,813	1,277,977
(3,096)						
(109,522)						
(103,978)						
(363,830)						
(15,258)						
84,087						
(349,719)						
114,638						
1,925,179						

(1) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ 165,491 ألف درهم يمثل إيرادات رسوم الخدمات..

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والتنفقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

المجموعة ألف درهم	حذوفات ألف درهم	غير موزعة ألف درهم	أعمال ثانوية ألف درهم	إدارة الأصول		تطوير وبيع العقارات	
				الضيافة والترفيه ألف درهم	استثمارات عقارية ألف درهم	إدارة التطوير ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
40,232,648	1,375	3,838,327	1,704,874	2,356,833	17,976,940	1,543,970	12,810,329
(14,530,963)	(2,860)	(683,253)	(1,089,919)	(992,680)	(7,101,469)	(1,117,922)	(3,542,860)
147,858	-	1,611	65,280	28,578	409	-	51,980
2,625,166	-	-	10,011	-	69,010	-	2,546,145
كما في 1 ديسمبر 2019							
41,266,723	(388)	1,873,084	2,436,838	2,678,107	18,189,259	2,875,988	13,213,835
(16,315,473)	-	(712,460)	(1,251,952)	(1,132,190)	(7,422,137)	(2,911,411)	(2,885,323)
2,830,535	-	2,187	31,178	94,152	-	-	2,703,018
3,796,732	-	-	4,757	-	1,224,756	3,905	2,563,314

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

لأغراض الإدارة، في 31 ديسمبر 2020 و 2019، تم تنظيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات رئيسية، كما يلي:

- تطوير وإدارة العقارات (تطوير وبيع وإدارة مشاريع تطويرية)؛
- إدارة الأصول (تأجير وإدارة العقارات بالتجزئة والتجارية والسكنية والفنادق والأنشطة الترفيهية)؛ و
- الأعمال الثانوية (بشكل رئيسي التعليم، المقاولات، إدارة الممتلكات والمرافق وعمليات التبريد).

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة والتي تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم 3. يمثل ربح القطاع الربح المكتسب من كل قطاع دون تخصيص تكاليف الإدارة المركزية ومصاريف البيع والتسويق ورواتب أعضاء مجلس الإدارة والحصة في نتائج الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والأرباح والخسائر الأخرى وإيرادات التمويل وتكاليف التمويل. إن هذا هو المقياس المقدم إلى المسؤول عن اتخاذ القرارات المتعلقة بالعمليات لأغراض توزيع الموارد وتقييم أداء القطاع.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

- يتم تخصص كافة الموجودات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء موجودات الشركات والاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة والاستثمار في الموجودات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر و«الأدوات المالية المشتقة». يتم توزيع الموجودات المستخدمة بشكل مشترك من قبل القطاعات التي تم إعداد تقارير عنها بناءً على الإيرادات التي يحققها كل قطاع يتم إعداد تقارير عنه بشكل مستقل؛ و
- يتم توزيع كافة المطلوبات على القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها باستثناء مطلوبات الشركات و«الأدوات المالية المشتقة». يتم توزيع المطلوبات التي تكون القطاعات التي يتم إعداد تقارير عنها مسؤولة عنها بشكل مشترك بالتناسب مع موجودات كل قطاع.

40.2 القطاع الجغرافي

تعمل المجموعة في منطقة جغرافية واحدة فقط وهي الإمارات العربية المتحدة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

41 مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى المساهمات الاجتماعية البالغة قيمتها 10,000 ألف درهم (2019: 36,000 ألف درهم).

42 معاملات غير نقدية

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

	2020	2019
	ألف درهم	ألف درهم
إستبعاد مشروع مشترك (إيضاح 8)	-	771,976
إضافة إلى إستثمارات عقارية (إيضاح 7)	-	1,111,480
إضافة إلى قروض بنكية (إيضاح 8)	-	507,601
تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات 7, 5)	-	13,665
تحويل بين إستثمارات عقارية و اعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)	80,053	205,635

43 تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

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

	الرصيد في 1 يناير 2020	التدفقات النقدية التمويلية (1)	تعديلات القيمة العادلة	أخرى (2)	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
قروض بنكية وصكوك (1)	8,147,135	(424,146)	-	282,172	8,005,161
إلتزامات عقود الإيجار	352,365	(42,988)	-	30,321	339,698
أدوات مالية مشتقة	10,760	-	4,570	-	15,330
	8,510,260	(467,134)	4,570	312,493	8,360,189

- 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.
- تشمل أخرى تكاليف تمويل أخرى تم تكديها.

44 حقوق الملكية غير المسيطرة

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

اسم الشركة التابعة	مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة			
		2020 (%)	2019 (%)	الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة	الحصص غير المسيطرة المتراكمة
		2020 (%)	2019 (%)	2020 ألف درهم	2019 ألف درهم
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	34.8	34.8	(1,047)	(59,323)
السعديات للتبريد ذ.م.م. (1)	الإمارات العربية المتحدة	-	15	1,037	404
المجموع				70,819	113,670

- تم إستبعادها خلال سنة 2020 (راجع إيضاح 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.

	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. 2020	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. 2019	السعديات للتبريد ذ.م.م. 2019
	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. 2020	السعديات للتبريد ذ.م.م. 2020	شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. 2019	السعديات للتبريد ذ.م.م. 2019
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
الموجودات المطلوبة	562,188	947,705	303,254
	(547,672)	(859,764)	(321,455)
صافي الموجودات	14,516	87,941	(18,201)
الإيرادات المصاريف	422,334	669,633	74,001
	(425,344)	(840,100)	(71,304)
(خسارة)/ ربح السنة	(3,010)	(170,467)	2,697
صافي التدفقات (الخارجة)/ الداخلة من الأنشطة التشغيلية	(192,605)	111,392	33,694
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية	9,133	(189,609)	(2,979)

45 إندماج الأعمال

في 1 ديسمبر 2020، استحوذت بروفيس ريل استيت مانيجمنت - شركة الشخص الواحد ذ.م.م، فرع دبي («بروفيس»، إحدى الشركات التابعة للمجموعة) على 1.00٪ من رأس مال باسيفيك اونرز اسوسيشين مانيجمنت ذ.م.م. («باسيفيك الإمارات العربية المتحدة»). إن باسيفيك الإمارات العربية المتحدة، مؤسسة فردية مسجلة في إمارة دبي، الإمارات العربية المتحدة، وهي شركة إدارة لاتحاد الملاك التي تدير أنواعًا مختلفة من العقارات السكنية والتجارية والتجزئة والفنادق والممتلكات المرموقة المختلطة الإستخدامات في جميع أنحاء دبي. إن الأعمال المستحوذة مؤهلة لتجميع الأعمال بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3. تم محاسبة الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. تم الاستحواذ على باسيفيك الإمارات العربية المتحدة 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:

القيم العادلة المعترف بها	إيضاحات	ألف درهم
الموجودات		18
ممتلكات وآلات ومعدات		9,111
موجودات غير ملموسة	6	2,073
ذمم مدينة تجارية وأخرى		798
نقد وأرصدة لدى البنوك		12,000
مجموع الموجودات		
المطلوبات		198
مخصص مكافآت نهاية الخدمة		517
ذمم دائنة تجارية وأخرى		715
مجموع المطلوبات		
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة ناقص: بدل الشراء		11,285
		(14,436)
الشهرة		3,151
	6	

كما في 1 ديسمبر 2020، بلغت القيمة العادلة للذمم المدينة التجارية المستحوذة 399 ألف درهم، لم يتم إنخفاض قيمة أي من الذمم المدينة التجارية ومن المتوقع أنه يمكن تحصيل المبالغ التعاقدية الكامل.

بلغت التكاليف المتعلقة بالاستحواذ 815 ألف درهم تم إنفاقها خلال السنة وتم إدراجها في المصاريف العمومية والإدارية. من تاريخ الاستحواذ، ساهمت شركة باسيفيك الإمارات العربية المتحدة بإيرادات بمبلغ 565 ألف درهم وصافي خسارة بمبلغ 755 ألف درهم في عمليات المجموعة. إذا تم الاستحواذ في بداية السنة، فإن إيرادات المجموعة كانت سترتفع بمقدار 6,257 ألف درهم وكان صافي الربح أعلى بمقدار 1,635 ألف درهم، يستند صافي الموجودات المعترف بها في هذه البيانات المالية الموحدة إلى تقييم مؤقت لقيمها العادلة.

205

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة (يتبع)

للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

45 إندماج الأعمال (يتبع) تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	
(11,333) 798	النقد المدفوع للإستحواذ صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال
(10,535) (815)	إستحواذ صافي النقد المستحوذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية) تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(11,350)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

46 إستبعاد شركات تابعة

بتاريخ 23 ديسمبر 2020، أبرمت المجموعة («البائع») اتفاقيات بيع وشراء مع الشركة الوطنية للتبريد المركزي ش.م.ع. («تبريد» أو «المشترى») وقامت ببيع عمليات تبريد المناطق («منشآت التبريد») في المجموعة التي تضم كامل حصة المجموعة في السعديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة 85٪) والسعديات ديستريكت كولنج ذ.م.م (شركة تابعة مملوكة بالكامل). استنادًا إلى اتفاقيات البيع والشراء، استحوذت «تبريد» على حصة المجموعة في منشآت تبريد مقابل بدل إجمالي بمبلغ 963 مليون درهم (حصة المجموعة البالغة 913 مليون درهم) بالإضافة إلى تعديلات رأس المال العامل. تم الانتهاء من الإستبعاد في 31 ديسمبر 2020 بعد الانتهاء بشكل مناسب من جميع الشروط الجوهرية السابقة، والتي في ذلك التاريخ تم انتقال السيطرة على منشآت التبريد إلى شركة تبريد.

كانت منشآت التبريد أحد مكونات قطاع الأعمال للمجموعة. نظرًا لطبيعة البنية التحتية، كانت منشآت التبريد غير أساسية لعمليات المجموعة وتطلبت مهارات وخبرات متخصصة لتشغيلها، وبالتالي تخدم حالة تخارج نفعية. تسلط المعاملة الضوء على استراتيجية إدارة الأصول للمجموعة لمتابعة عمليات التخارج الاستثمارية المربحة وإعادة توزيع رأس المال من أجل إنتهاز الفرص. سيتم استخدام العائدات لتمويل المزيد من النمو في محفظة المجموعة المتنوعة من العقارات عالية الجودة المحققة للدخل.

كانت موجودات ومطلوبات منشآت التبريد في تاريخ الإستبعاد كما يلي:

السعديات للتبريد ذ.م.م. ألف درهم	السعديات لتبريد المناطق ذ.م.م. ألف درهم	المجموع ألف درهم
245,764	57,119	302,883
82,917	75,249	158,166
43,235	17,685	60,920
54,592	9,184	63,776
(33,228)	(19,487)	(52,715)
(42,842)	-	(42,842)
350,438	139,750	490,188
616,612	303,111	919,723
266,174	163,361	429,535

إجمالي البدل

تم إستيفأؤه من خلال:

ذمم مدينة تجارية وأخرى، صافي (إيضاح 11)

صافي التدفقات النقدية الناتجة من الإستبعاد:

النقد ومراذفات النقد المستبعد		
(54,592)	(9,184)	(63,776)

وفقًا لاتفاقيات اتفاقية البيع والشراء، يحق للمجموعة أيضًا الحصول على بدل على شكل رسوم إضافية لكل حمولة إضافية تتعاقد معها تبريد من عمليات التبريد هذه. سيتم تسوية البدل المؤجل نقدًا من قبل المشتري في غضون ثلاثين (30) يوم عمل من تاريخ بدء الخدمة لكل حمولة إضافية يتم إبرامها بموجب اتفاقية خدمات التبريد التي لها آخر موعد للتوقف في 16 يناير 2040. في 31 ديسمبر 2020، قامت الإدارة بتقييم أن البدل المؤجل هو أصل محتمل حيث سيتم تأكيد وجوده من خلال وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخضع لسيطرة المجموعة، وبالتالي لا يتم الاعتراف بها كجزء من البدل.

لم تكن هناك عمليات استبعاد للشركات التابعة في سنة 2019.

47 تأثير وباء كوفيد-19

من المحتمل أن تتأثر توقعات الأعمال لسنة 2021 بمخاطر وشكوك هامة ناتجة عن مجموعة متنوعة من العوامل، والتي سيكون بعضها خارجًا عن سيطرة المجموعة.

في هذا السياق، تسلط المجموعة الضوء على وباء كوفيد-19، الناتج عن الانتشار العالمي السريع لفيروس كورونا المستجد، باعتباره أحد هذه العوامل. منذ أن أعلنت منظمة الصحة العالمية عن هذا الوباء العالمي في مارس 2020، استجابت الحكومات في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك الإمارات العربية المتحدة، لهذا الوباء مع قيود مؤقتة مختلفة للمساعدة في احتواء انتشار الفيروس وتدابير الدعم للتخفيف من الآثار الضارة على المجتمعات والاقتصادات.

كما هو الحال، يبقى التأثير الكامل غير واضح وسيتم تحديده من خلال العوامل التي تستمر في التطور، مثل نجاح تدابير الدعم التي أدخلتها الحكومات، قدرة الشركات على إدارة عملياتها خلال هذه الأوقات وتوقيت وطريقة التخفيف من القيود، بما في ذلك الإغلاق والتباعد الاجتماعي والسفر. نظرًا للتأثير السلبي غير المسبوق للإغلاق على الاقتصاد العالمي وبعض النجاح في الجهود المبذولة لتسوية منحنى العدوى، بدأت العديد من البلدان في تخفيف قيود الإغلاق تدريجيًا ابتداءً من مايو ويونيو 2020. ومع ذلك، من المتوقع أن تكون عمليات الإغلاق وقيود السفر لها تأثير مستمر على الاقتصاد العالمي.

مع استمرار تطور تأثير وباء كوفيد-19 على الأعمال التجارية، هناك مخاطر وشكوك محتملة بشأن تأثير الأعمال في المستقبل، تواصل المجموعة تحديث خططها وفقًا لذلك.

لدى المجموعة خطة استمرارية أعمال موثقة تم تفعيلها لضمان استمرار أمن ومستقر لعملياتها التجارية وكذلك سلامة موظفيها وعمالئها. كما قامت المجموعة بتطبيق تدابير شاملة استباقية لمعالجة وتخفيف القضايا التشغيلية والمالية الرئيسية الناشئة عن الوضع الحالي وقامت بشكل معقول بإدارة العديد من نواحي مخاطر التشغيل التي تم تحديدها وقامت بتطبيق إجراءات متعددة لضمان إستمرار العمليات. أعلنت المجموعة عن برامج دعم للمجتمعات السكنية والمدارس وشركاء التجزئة ومشتري المنازل بقيمة إجمالية تصل إلى 190 مليون درهم حتى 31 ديسمبر 2020 بالإضافة إلى مبادرات وإجراءات مختلفة للمجتمع الأوسع كجزء من جهود أبوظبي الأوسع للتخفيف من الصدمة التي يواجهها الاقتصاد العالمي بسبب كوفيد-19 وتماشيا مع التزام المجموعة بخلق قيمة مستدامة على المدى الطويل. تقوم المجموعة باستمرار بتقييم تأثير كوفيد-19 على عملياتها وخاصة التأثير على عمليات البيع بالتجزئة والضيافة والترفيه.

بناءً على تقييم تأثير كوفيد-19 على أعمالها، قامت المجموعة بتقييم تأثير كوفيد-19 على مركزها المالي الموحد وأدائها بما في ذلك الأحكام والتقديرات والافتراضات الرئيسية، والتي يمكن أن تؤدي إلى مزيد من التباين في مجموعة متنوعة من المجالات التي تعتمد على هذه التقديرات والأحكام كما هو مبين في إيضاح 4.

استجابة لهذه الأزمة، تواصل المجموعة مراقبة جميع متطلبات السيولة والتمويل والاستجابة لها من خلال خطنها التي تعكس السيناريوهات الاقتصادية الحالية. تعتقد المجموعة، كما في 31 ديسمبر 2020، أن مركز السيولة للمجموعة لا يزال قويا وأن أرصدها الحالية من النقد ومراذفات النقد، إلى جانب القروض غير المسحوبة والتسهيلات الائتمانية المتجددة ستكون كافية لتلبية احتياجات رأس المال العامل والتفقات الرأسمالية وتسديد الديون ومتطلبات السيولة الأخرى المرتبطة بعملياتها الحالية.

يستمر تأثير كوفيد-19 في التطور، وبالتالي هناك شكوك ومخاطر كبيرة محتملة قد تؤثر على الأعمال في المستقبل. تتخذ المجموعة تدابير استباقية لمراقبة وإدارة الوضع بأفضل ما لديها من قدرات لدعم استمرارية أعمالها على المدى الطويل واتخاذ الأحكام والتقديرات اللازمة حسب الاقتضاء.

207

48 أحداث بعد فترة التقرير

48.1 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 التطوير.

لاحقاً لفترة التقرير، 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، وقعت الشركة اتفاقية مع مدن واستحوذت على 1.00٪ من رأس المال المصدر لشركتها التابعة المملوكة بالكامل الدار للمشاريع ذ.م.م. («الدار للمشاريع»). إن الدار للمشاريع هي شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست في إمارة أبوظبي. في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن محاسبة الاستحواذ الأولية لهذه المعاملة مكتملة، وبالتالي لم يكن بالإمكان إدراج معلومات الإفصاح المتعلقة بالشهرة، الذمم المدينة المستحقة، الموجودات بتاريخ الاستحواذ والمطلوبات المقبولة في تاريخ الاستحواذ.

48.2 لاحقاً لتاريخ التقرير، استحوذت بروفيس على 1.00٪ من رأس مال أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة («أستيكو») مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 65,500 ألف درهم. تشارك أستيكو بشكل أساسي في إدارة الممتلكات وخدمات إدارة اتحاد الملاك، خدمات التأجير وإدارة الأصول ومبيعات العقارات والترخيص والتقييم والخدمات الاستشارية. تم الاستحواذ على أستيكو الإمارات العربية المتحدة كجزء من خطة بروفيس للتوسع من خلال الاستحواذ على المنشآت القائمة في الصناعة ذات الصلة. بلغت تكاليف الاستحواذ 823 ألف درهم. في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن محاسبة الاستحواذ الأولية لهذه المعاملة مكتملة، وبالتالي لم يكن بالإمكان إدراج معلومات الإفصاح المتعلقة بالشهرة، الذمم المدينة المستحقة، الموجودات المستحقة والمطلوبات المقبولة في تاريخ الاستحواذ.

49 اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 14 فبراير 2021.

ALDAR.COM

شركة الدار العقارية ش.م.ع.
المقر الرئيسي لشركة الدار
شاطئ الراحة
أبوظبي
هاتف: +971 2 810 5555