



إنشاء وجهات عالمية المستوى



الدار العقارية (ش م ع)
التقرير السنوي 2024

إنشاء وجهات عالمية المستوى

تطمح الدار إلى رفد المجتمعات بقيمة مجزية عبر تطوير مساحات صحية يسهل الوصول إليها وترتقي بمستويات العيش والانتماء مع التركيز على الاستدامة كعنصر جوهري فيها. وتتبنى الشركة نهجاً متكاملًا في تطوير الوجهات، يثمر عن مزيج من العقارات والبنى التحتية ووسائل الراحة عالية الجودة التي تدعم التقدم الاقتصادي وتضمن سوية معيشة استثنائية.



قائمة المحتويات

تقرير الإدارة

2	قصتنا
4	نموذج عملنا
5	انتشارنا الجغرافي
6	أبرز إنجازاتنا في عام 2024
11	وجهاتنا عالمية المستوى
42	كلمة رئيس مجلس الإدارة
43	كلمة الرئيس التنفيذي
50	استراتيجيتنا
62	بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
69	ملخص الاستدامة
82	المراجعة التشغيلية
83	الدار للتطوير
94	الدار للاستثمار
118	إدارة المخاطر
128	مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

الحوكمة

136	مجلس الإدارة
138	فريق الإدارة التنفيذية
140	تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

البيانات المالية

187	تقرير مجلس الإدارة
188	تقرير مدقق الحسابات المستقل
194	بيان المركز المالي الموحد
197	بيان الربح أو الخسارة الموحد
198	بيان الدخل الشامل الموحد
199	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
201	بيان التدفقات النقدية الموحد
204	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

إنشاء وجهات عالمية المستوى

أبوظبي: جزيرة السعديات

ملاذ حصري للثقافة والفخامة
والطبيعة.



اقرأ المزيد في الصفحة

12

أبوظبي: جزيرة ياس

وجهة نابضة لأساليب الحياة والترفيه.



اقرأ المزيد في الصفحة

18

لمحة عن

شراكتنا مع مبادلة



← اقرأ المزيد في الصفحة 45

التحول الرقمي



← اقرأ المزيد في الصفحة 48

مشاريع التطوير والاحتفاظ قيد الإنشاء



← اقرأ المزيد في الصفحة 65

قصتنا

تعتبر الدار شركة رائدة في مجال تطوير وإدارة واستثمار العقارات في أبوظبي، وتتمتع بحضور متمم في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة والشرق الأوسط وشمال أفريقيا وأوروبا.

تقف الشركة في طليعة التحول الاقتصادي لدولة الإمارات مقدمة مشاريع تدعم رؤية الدولة للنمو والتنوع والاستدامة. ومن خلال إنشاء مجتمعات متكاملة ووجهات نابضة بالحياة، تثرى الدار جميع جوانب الحياة، وتوفر بيئات مناسبة للعيش والعمل والتواصل.

وباعتبارها من أبرز محركات النمو الحضري في العاصمة الإماراتية، تلعب الدار دوراً محورياً في تشكيل المشهد الاقتصادي للإمارات، وتعزيز جاذبيتها لدى الاستثمارات الأجنبية المباشرة والشراكات العالمية. وتسهم مبادرات الشركة في الارتقاء بمكانة أبوظبي كوجهة رائدة للاستثمار تدفع بعجلة النمو المستدام وتعزز القدرة التنافسية لدولة الإمارات على الساحة الدولية.

ومن خلال محفظتها المتنوعة والمتنامية، تعمل الدار على تعزيز سمعة أبوظبي وجهة رائدة للمقيمين والشركات والمستثمرين. وتعكس مشاريعها السكنية والتجارية ومشاريع التجزئة الثقافة الغنية للإمارات ورؤيتها المستقبلية، مما يعزز الاهتمام العالمي بالإمارات ويكرّس مكانتها كموطن طويل الأمد لمجتمع متمم من مختلف الجنسيات. وتبدي الشركة التزاماً قوياً بالاستدامة في جميع مشاريعها، حيث تحرص على مواءمة استراتيجيتها مع أهداف دولة الإمارات في تحقيق الحياد المناخي بحلول عام 2050.

لمزيد من المعلومات،
يُرجى الاطلاع على:



← تقرير الابتكار لعام 2024



← تقرير الاستدامة لعام 2024



← تطبيق علاقات المستثمرين

مجتمعات للعيش والعمل والتسوق والتعلم والزيارة



رؤيتنا

أن نصبح شركة رائدة إقليمياً بمجال التطوير العقاري توفر تجارب مميزة للعملاء وقيمة مستدامة للمساهمين.

هدفنا

إحداث تأثير إيجابي على حياة الناس.

قيمتنا

الالتزام بالمسؤولية

نظهر الاحترام للآخرين، ونتصرف بنزاهة، ونركز على النتائج المستدامة.



التعاون

تهدف مجتمعاتنا إلى تشجيع الناس على الازدهار من خلال الاصغاء لعملائنا وفهم احتياجاتهم وتقديم منتجات تتخطى توقعاتهم.



التركيز على النتائج

مصممون على تحقيق أهدافنا مع التركيز الدائم على الجودة والتكيف بمرونة مع التغيير.



التركيز على المجتمع

نعمل مع المجتمعات التي نتواجد فيها على أساس من الثقة والشفافية لنحقق أهدافنا المشتركة ونضمن المنفعة المتبادلة لكلينا.



التركيز على النمو

نطمح للريادة ونغتنم الفرص لتوسيع نطاق تأثيرنا مع اتباع نهج مدروس في المخاطرة.



أبرز إنجازاتنا في عام 2024



الدار للتطوير

تعتبر الدار للتطوير شركة رائدة في مجال تطوير مجتمعات متكاملة ومزدهرة في أكثر الوجهات جاذبية في أبوظبي.

التطوير العقاري والبيع

وحدة التشييد بغرض البيع في دولة الإمارات

خدمات إدارة المشاريع

وحدة إدارة مشاريع الإسكان والبنية التحتية في دولة الإمارات نيابة عن حكومة أبوظبي

دولياً

- سوديك، مصر
- لندن سكوير، المملكة المتحدة

الدار للاستثمار

تشمل الدار للاستثمار أعمال إدارة الأصول الأساسية لشركة الدار والتي تضم محفظة من الأصول العقارية والاستثمارية المُدجّة للدخل.

الاستثمار العقاري

تشمل محفظة الأصول ما يلي:

- العقارات التجارية
- العقارات السكنية
- التجزئة
- الخدمات اللوجستية

الضيافة والترفيه

- تشمل محفظة الأصول ما يلي:
- الفنادق
 - ملاعب الجولف
 - الرفاهية

الدار للتعليم

- تشمل محفظة الأصول ما يلي:
- مدارس مملوكة ومدارة من قبل الدار
 - مدارس مدارة من قبل الدار

الدار للعقارات

- تشمل محفظة الأصول ما يلي:
- إدارة العقارات
 - إدارة المرافق
 - الخدمات المتكاملة للمجتمعات السكنية
 - التقييم والاستشارات

الأخرى

- تشمل محفظة الأصول ما يلي:
- الائتمان الخاص
 - العمل المشترك
 - استثمارات أخرى



اقرأ المزيد عن الدار للتطوير في الصفحة 83



اقرأ المزيد عن الدار للاستثمار في الصفحة 94

استراتيجية التطوير والاحتفاظ

تجمع استراتيجية التطوير والاحتفاظ التي تتبناها الدار بين مجالي عملها الأساسيين، حيث تستفيد من الخبرة في مجالي التطوير وإدارة الأصول النشطة لتحقيق عوائد جذابة، وزيادة رأس المال على المدى الطويل. وتمتلك الدار مجموعة كبيرة من مشاريع التطوير والاحتفاظ قيد الإنشاء للأغراض التجارية والسكنية والبيع بالتجزئة والخدمات اللوجستية والضيافة والتعليم.



اقرأ المزيد عن استراتيجية التطوير والاحتفاظ في الصفحة 65

المناطق الجغرافية

التوسع الجغرافي محلياً ودولياً

السوق الأساسية في دولة الإمارات

تلعب الدار دوراً محورياً في تشكيل المشهد الاقتصادي في أبوظبي باعتبارها لاعباً أساسياً في سوق العقارات، مرتكزةً إلى سجلها الحافل وخبرتها العريقة ومخزونها الكبير من الأراضي لإنشاء مجتمعات متكاملة مزدهرة في بعض الوجهات الأكثر رواجاً في جميع أنحاء دولة الإمارات.

وفي إطار استراتيجيتها للتنوع جغرافياً وعبر مختلف فئات الأصول، وسّعت الدار نطاق أعمالها إلى خارج أبوظبي ونفذت مشاريع في إمارتي دبي ورأس الخيمة. وتستفيد الشركة من امتيازها وتواجدها في أهم المجتمعات ونقاط قوتها كشركة رائدة في إدارة الأصول النشطة لمحفظه متنامية من العقارات الاستثمارية.

اقرأ المزيد عن وجهاتنا العالمية في الصفحة 11

رأس الخيمة

- الضيافة والترفيه
- أخرون
- سكني
- بيع بالتجزئة
- الدار للتطوير

دبي

- الضيافة والترفيه
- الدار للعقارات
- الدار للتعليم
- الدار للتطوير
- تجاري
- سكني
- بيع بالتجزئة
- الخدمات اللوجستية

أبوظبي

- الضيافة والترفيه
- الدار للعقارات
- الدار للتعليم
- أخرون
- الدار للتطوير
- تجاري
- سكني
- بيع بالتجزئة
- الخدمات اللوجستية

الحضور الدولي

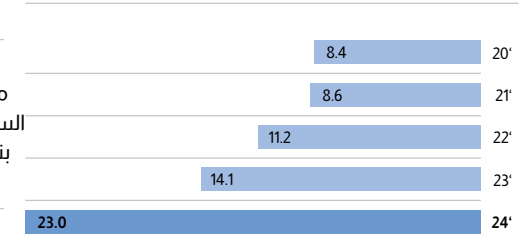
تبنى الدار نموذجاً تشغيلياً فعالاً يهدف إلى تحقيق النمو المستدام، وهو ما مكناها من اتخاذ خطوات ملموسة لتوسيع نطاق حضورها على المستوى الدولي، أهمها الاستحواذ على مطورين متميزين من أصحاب الطموحات والرؤى المشابهة في قطاع العقارات السكنية في كل من المملكة المتحدة ومصر، فضلاً عن الاستثمار في فرص الائتمان الخاص في أوروبا.



أبرز إنجازاتنا في عام 2024

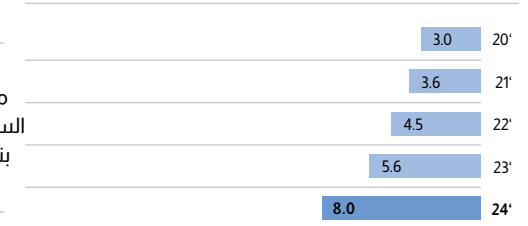
نمو عبر منصة الدار

الإيرادات (مليار درهم)



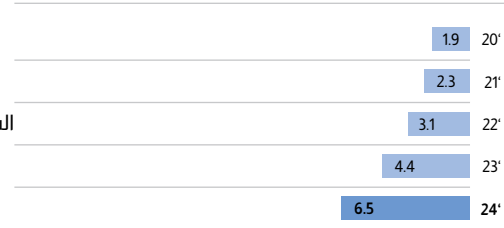
معدل النمو
السنوي المركب
بنسبة +29%

إجمالي الأرباح (مليار درهم)



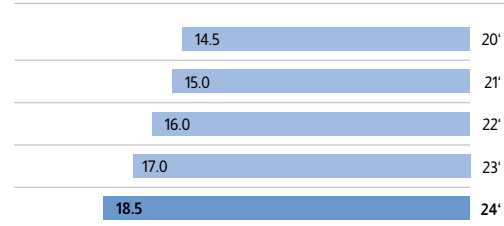
معدل النمو
السنوي المركب
بنسبة +28%

صافي الأرباح (مليار درهم)

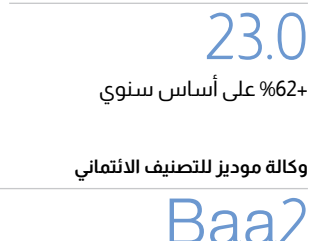


معدل النمو
السنوي المركب
بنسبة +35%

توزيعات الأرباح لكل سهم (فلس)



الإيرادات (مليار درهم)

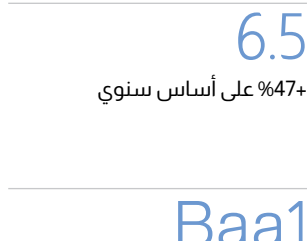


+62% على أساس سنوي

وكالة موديز للتصنيف الائتماني

Baa2

صافي الأرباح (مليار درهم)



+47% على أساس سنوي

Baa1

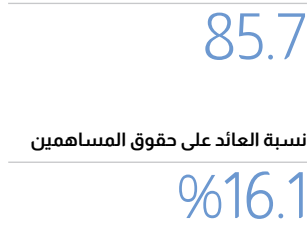
القيمة السوقية (مليار درهم)



ربحية السهم

70 فلس

القيمة الإجمالية للأصول (مليار درهم)



نسبة العائد على حقوق المساهمين

16.1%

أبرز إنجازاتنا في عام 2024 (تتمة)

التصنيفات على صعيد الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

المرتبة 61

على مؤشر داو جونز للاستدامة



BBB

تصنيف ضمن مؤشر "مورجان ستانلي كابيتال
إنترناشيونال" في مجال ممارسات إدارة
مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية
وحوكمة الشركات



15.7



تصنيف الدار على مقياس تقييم
المخاطر البيئية والاجتماعية
وحوكمة الشركات من شركة "ساسيتنا ليتيكس" (فئة
المخاطر المنخفضة)

7%

نسبة انخفاض
استهلاك المياه

5%

نسبة انخفاض
استهلاك الطاقة

92%

نسبة نفايات البناء
والهدم المُعاد تدويرها

80%

من المشاريع التطويرية
الجديدة تستهدف
الحصول على تصنيف
"3 لآلي" بموجب برنامج
"استدامة"

23%

من الأصول التي تم تحديثها حصلت على شهادة الريادة
في الطاقة والتصميم البيئي LEED من الفئتين الذهبية
والبلاتينية في مجال العمليات والصيانة

تحقيق قيمة اجتماعية



43%

نسبة التوطين

89%

نسبة رضا العملاء

6.9 مليار درهم

المساهمة في الاقتصاد المحلي من خلال برنامج
المحتوى الوطني

23 مليون درهم

حجم الاستثمارات المجتمعية

تبني ممارسات مسؤولية



13%

نسبة الشباب من القوة
العاملة

40%

نسبة النساء من القوة
العاملة

9,047

ساعة تدريب

+70

مورداً وقعوا على تعهد المناخ العقاري

يناير - يونيو 2024

الدار للتطوير



يناير
منارة ليفينج 2
جزيرة السعديات،
أبوظبي.

فبراير
سما ياس،
سما ياس، جزيرة
ياس، أبوظبي.

مارس
نوران ليفينج،
جزيرة السعديات، أبوظبي.

إبريل
لندن (لندن سكوير).

أبريل
ذا سورس تراس،
جزيرة السعديات، أبوظبي.



الدار للاستثمار

يناير
الاستحواذ على مركز
7 سنترال "مع
قطعة أرض مجاورة
في مجمع دبي
للاستثمار.



فبراير
الإعلان عن شراكة مع مجموعة كارلايل
للاستثمار في الأصول اللوجستية ومرافق
التخزين في المملكة المتحدة وأوروبا.



استراتيجية التطوير والاحتفاظ

يناير
الإعلان عن استثمار بقيمة
مليار درهم للتوسع في قطاع
العقارات اللوجستية في دبي
وأبوظبي.



فبراير
في إطار الاستثمار بقيمة 1
مليار درهم للتوسع في قطاع
العقارات اللوجستية، أعلنت
الدار عن خطط لتطوير منشأة
من الفئة الممتازة في المنطقة
اللوجستية بدبي الجنوب.



يوليو - سبتمبر 2024

الدار للتطوير

يوليو

ذا أرت هاوس، جزيرة السعديات، أبوظبي.

فيرديس من جنان، دبي.

مشروع أوغامي، رأس الحكمة، مصر (سوديك).

سبتمبر

ياس ريفا،

جزيرة ياس، أبوظبي.

ممشى بالم ريزيدنسز،

جزيرة السعديات، أبوظبي.

تويكنهام جرين وتويكنهام

سكوير،

لندن (لندن سكوير).



الدار للاستثمار

يوليو

الاستحواذ

على "6

فلك"،

وهو مبنى

مكتبي

من الفئة

الممتازة

مشغول

بالكامل.



سبتمبر

الإعلان عن برنامج

استثماري بقيمة 1.5 مليار

درهم لتجديد محفظة

الضيافة بالشراكة مع عدد

من العلامات التجارية

العالمية الفاخرة.



استراتيجية التطوير والاحتفاظ

يوليو

في إطار خطة الاستثمار بقيمة 1

مليار درهم تقريباً لتوسيع أعمال

العقارات اللوجستية المعلن عنها

في يناير، وقّعت الدار اتفاقية

استراتيجية مع مجموعة موانئ

دبي العالمية لتطوير مشروع

لبناء مجمع للمرافق اللوجستية

في دبي.



الإعلان عن خطط لتطوير وإطلاق مشروع تطوير برج مكتبي فاخر من الفئة الممتازة على شارع الشيخ زايد بجوار مركز دبي المالي العالمي، والذي سيتضمن أيضاً فندق بوتيك فاخر ووحدات سكنية تحمل علامة تجارية.

أكتوبر - ديسمبر 2024

الدار للتطوير



نوفمبر

ممشى جاردنز،

جزيرة السعديات، أبوظبي.

ماندارين أورينتال ريزيدنسز،

جزيرة السعديات، أبوظبي.

فايا السعديات،

جزيرة السعديات، أبوظبي.

ويستمنستر تاور،

لندن (لندن سكوير).

الدار للاستثمار

افتتاح أكاديمية الياسمين البريطانية مدرسة نويال البريطانية للعام الدراسي 2025/2024.



الحمرا مول الانتهاء من عملية إعادة تطوير في رأس الخيمة، في إطار خطة لاستثمار 500 مليون درهم تم الإعلان عنها في يوليو 2023 والمقرر اكتمالها في النصف الثاني من عام 2025، وتشمل تجديد **الجيبي مول** بالعين.

استراتيجية التطوير والاحتفاظ

أكتوبر

الإعلان عن شراكة مع مدينة إكسبو دبي لتطوير مشروع متعدد الاستخدامات مؤلف من خمسة مبانٍ ويضم أصول سكنية ومكتبية ومتاجر تجزئة ضمن المخطط الرئيسي الجديد لمدينة إكسبو دبي.



ديسمبر

الاستحواذ على برج تجاري في مركز دبي المالي العالمي مقابل 2.3 مليار درهم ستطوره شركة إتش أند إتش للتطوير العقاري.



أماكن فريدة وأنماط حياة متكاملة



WWW.WORLD.ALDAR.COM <

وقد توسعت الدار إلى دبي لدعم الحركة الاقتصادية النشطة في الإمارة، كما طورت مشاريع متميزة ساهمت في تعزيز العروض الترفيهية لإمارة رأس الخيمة.

وتعمل الدار على توفير فرص مجزية في المجتمعات التي تخدمها وتقديم قيمة كبيرة لمساهميها، مستفيدة من الخبرات والإمكانات التي تزخر بهما في مجالي التطوير والاستثمار.

وتتبنى الشركة نهجاً متكاملًا في تطوير الوجهات، يثمر عن مزيج من العقارات والبنى التحتية ووسائل الراحة عالية الجودة التي تدعم التقدم الاقتصادي وتضمن سوية معيشة استثنائية.

وفي العاصمة أبوظبي، تعمل الشركة على تطوير وحدات سكنية فاخرة في منطقة السعديات الثقافية على جزيرة السعديات، وطورت جزيرة ياس لتوفر تجارب سلسلة لأساليب الحياة والعمل والترفيه، بالإضافة إلى الاستثمار في المنطقة المالية المزدهرة لسوق أبوظبي العالمي على جزيرة الماربه.

تطمح الدار إلى رفد المجتمعات بقيمة مجزية عبر تطوير مساحات صحية يسهل الوصول إليها وترتقي بمستويات العيش والانتماء مع التركيز على الاستدامة كعنصر جوهري فيها.

أبوظبي جزيرة السعديات

تشكل جزيرة السعديات واحدة من أهم الأصول في عروض أبوظبي لأسلوب الحياة، حيث تجمع بين المناظر الطبيعية الخلابة والتراث الثقافي والفخامة. وتم تصميم مخطط الجزيرة، المحاطة بشواطئ رملية بيضاء، بحيث تمتاز بمعدل كثافة سكانية منخفض وتكون مراعية للجوانب البيئية. وتزخر جزيرة السعديات بالوجهات المتميزة مثل متحف اللوفر أبوظبي، ومتحف زايد الوطني، ومتحف التاريخ الطبيعي أبوظبي، ومتحف جوجنهايم أبوظبي، وبيت العائلة الإبراهيمية، فضلاً عن باقة متنوعة من المنتجعات الفاخرة والمؤسسات التعليمية من الطراز العالمي.

تفضل بزيارة world.aldar.com <

مدينة أبوظبي
جزيرة السعديات



فندق نوبو

ذا أرت هاوس

مجمع التجزئة في سعديات غروف

ذا سورس تيراسيز

ممشى بالم

ممشى غاردنز

مناطرين أورينثال ريزيدنسز

مدرسة كرانلي أبوظبي

منارة ليفينج II

مجمع السعديات للأعمال

وجهات عالمية المستوى (تتمة)

أبوظبي: جزيرة السعديات

تطوير وجهة عصرية لأساليب الحياة الفاخرة

لعبت الدار دوراً رئيسياً في دعم التطور السريع الذي شهدته جزيرة السعديات كوجهة عالمية المستوى منذ استحداثها على أرض في الجزيرة من شركة التطوير والاستثمار السياحي في عام 2018 وتبادلها الأراضي مع حكومة أبوظبي في عام 2019. وتواصل الشركة الاستفادة من الطلب القوي على الوحدات السكنية الفاخرة في الجزيرة من خلال إطلاق سلسلة من المشاريع التطويرية المتميزة، بما في ذلك عقد شراكات مع أبرز مشغلي وجهات أسلوب الحياة، مثل "توبو للضيافة" و"ماندارين أورينتال" لتطوير مشاريع فاخرة للضيافة والسكن.

وتماشياً مع نهجها الذي يضع المجتمع في المرتبة الأولى، تعمل الدار أيضاً على تطوير مجموعة من متاجر البيع بالتجزئة الراقية في قلب مشروع سعديات غروف، كما تواصل تنفيذ خططها لإنشاء مجمع للأعمال ضمن المنطقة. ولتعزيز جاذبية الجزيرة بين شريحة العائلات، عملت الدار على تسهيل وصول قاطني الجزيرة إلى التعليم عالي الجودة، من خلال إنشاء حرمين جامعيين لمدرسة كرانلي أبوظبي تلبيةً لاحتياجات التعداد السكاني المتزايد.

مشاريع التطوير في عام 2024

- مشروع ممشي جاردنز
- ذا أرت هاوس
- مشروع نوران ليفينج
- منارة ليفينج 2
- ذا سورس تراس
- فايا السعديات
- ممشي بالم
- ماندارين أورينتال ريزيدنسز

أبرز الأنشطة في عام 2024

مجمع التجزئة في سعديات غروف

وجهة جديدة لتجارب التجزئة الفاخرة

اقرأ المزيد في الصفحة 14



مجمع السعديات للأعمال

القلب النابض للأعمال في جزيرة السعديات

اقرأ المزيد في الصفحة 15



فندق نوبو

جلب علامة تجارية مميزة لأسلوب الحياة إلى جزيرة السعديات

اقرأ المزيد في الصفحة 16



مدرسة كرانلي أبوظبي

توسيع العروض التعليمية لدى الدار

اقرأ المزيد في الصفحة 17



أبوظبي: جزيرة السعديات

مجتمع التجزئة في سعديات غرووف

وجهة جديدة لتجارب التجزئة الفاخرة

في إطار مشاريع التطوير والاحتفاظ قيد الإنشاء، تعمل الدار على تطوير مشروع بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 78 ألف متر مربع ضمن مشروع سعديات غرووف، ويتضمن وجهة تسوق مركزية، وجادتين للمتاجر، ومنافذ مجتمعية للبيع بالتجزئة. وتم تصميم مجمع التجزئة في سعديات غرووف ليغدو وجهة رائدة للتجزئة الفاخرة تضم 200 متجر، بما فيها أكثر من 70 متجراً للأزياء وخدمات الجمال، بالإضافة إلى مطاعم، ووجهات ترفيهية. ومن المتوقع أن يتم إنجازه في النصف الثاني من عام 2025.





أبوظبي: جزيرة السعديات مجمع السعديات للأعمال

القلب النابض للأعمال في جزيرة السعديات



مجمع السعديات للأعمال هو مجمع تجاري يجري تطويره في إطار مشاريع التطوير والاحتفاظ قيد الإنشاء التابعة لشركة الدار. ويتألف المجمع من أربعة أبراج مكتبية من الفئة الممتازة بمساحة طابقية إجمالية قابلة للتأجير قدرها 25 ألف متر مربع، ويقع ضمن بيئة أعمال ذات مناظر طبيعية خلابة. ومن المتوقع إنجازه بحلول عام 2027.

أبوظبي: جزيرة السعديات فندق نوبو

جلب علامة تجارية مميزة
لأسلوب الحياة إلى جزيرة
السعديات

من المقرر افتتاح فندق نوبو الذي يضم 126 غرفةً في أواخر عام 2027، وهو جزء من أصول التطوير والاحتفاظ لشركة الدار، وسيثري محفظتها من أصول الضيافة، ويسهم في تعزيز مكانة جزيرة السعديات كوجهة رائدة لتجارب الرفاهية وأسلوب الحياة الفاخرة.



أبوظبي: جزيرة السعديات مدرسة كرانلي أبوظبي

توسيع العروض التعليمية لدى الدار

أنجزت الدار في عام 2024 مشروعاً تعليمياً جديداً تمثل بتوسيع مدرسة كرانلي أبوظبي لتشمل حرم للمراحل التمهيدية والابتدائية. وتوفر المدرسة الحائزة على جوائز تعليمياً عالي الجودة من المرحلة التأسيسية الأولى حتى 13 عاماً، وتقدم المنهاج البريطاني بالإضافة إلى أنشطة لاصفية معززة.



أبو ظبي جزيرة ياس

تُعد جزيرة ياس واحدة من أبرز وجهات الترفيه ونمط الحياة المميزة في أبوظبي، حيث تجمع بين الترفيه والاستجمام والمناظر الطبيعية الخلابة، فضلاً عن منجزاتها الممتدة على الواجهة البحرية، وإطلالاتها على أشجار القرم الخضراء، ومجمعاتها النابضة بالحياة. وتتيح الجزيرة الوصول إلى بعض مناطق الجذب الرئيسية في الإمارات، بما في ذلك حلبة مرسى ياس، وعالم فيراري أبوظبي، وياس مول، وإلى جانب عروضها الترفيهية، تضم جزيرة ياس مرافق تعليمية وأخرى للتجربة، بالإضافة إلى عدد متزايد من الفنادق العالمية، مما يجعلها وجهة جذابة للزوار والمقيمين على حد سواء.

تفضل بزيارة world.aldar.com

مدينة أبوظبي
جزيرة ياس



ياس ريف

سما ياس

مدرسة نويال البريطانية

وجهات التجزئة في نويال

وجهات التجزئة في نويال وياس غولف كولكشن

فنادق ياس بلازا

ياس بليس

وجهات عالمية المستوى (تتمة)

أبوظبي: جزيرة ياس الموازنة بين العمل والحياة

الأنشطة الرئيسية لعام 2024

ياس بليس

تحسين العروض التجارية في
جزيرة ياس



← اقرأ المزيد في الصفحة 20

قبل أكثر من عقد من الزمان، تولّت الدار تطوير وجهةٍ ترفيهية ناجحة في جزيرة ياس، لتواصل دورها الريادي في دفع عجلة النمو والتطور السريع للجزيرة. وأنشأت الشركة ياس مول، أحد أبرز أصولها التجارية في أبوظبي، في قلب جزيرة ياس ليقدم نموذجاً متميزاً للتخطيط الرئيسي المتكامل.

كما طوّرت مجموعة من المشاريع التي تضم الشقق السكنية والفلل في جميع أنحاء الجزيرة، بالإضافة إلى توفير مجموعة من المرافق التعليمية بما في ذلك مدرسة نويا البريطانية. واليوم، تتركز جهود الدار على إعادة تشكيل مشهد الضيافة في الجزيرة عبر تقديم منتجات فاخرة، إلى جانب تطوير أصول تجارية تعزز من مكانة الجزيرة كمركز للأعمال.

مشاريع التطوير الجديدة لعام 2024

- ☒ سما ياس
- ☒ ياس ريفا

فنادق ياس بلذا

مفهوم مبتكر لعروض الضيافة



← اقرأ المزيد في الصفحة 22

مدرسة نويا البريطانية

إطلاق أصول تعليمية جديدة



← اقرأ المزيد في الصفحة 23

مشروع "نويّا" و "ياس جولف كولكشن"

مجمع التجزئة



← اقرأ المزيد في الصفحة 21

أبوظبي: جزيرة ياس

ياس بليس

تحسين العروض التجارية في جزيرة ياس

ياس بليس هو مشروع تجاري يمتد على مساحة 25 ألف متر مربع، ويعد جزءاً من أصول التطوير والاحتفاظ الخاصة بشركة الدار. يهدف المشروع إلى تعزيز النشاط الاقتصادي في جزيرة ياس، التي تضم أيضاً "المنطقة الإبداعية - ياس"، وهي منطقة جديدة مخصصة لصناعات الترفيه والإعلام. ومن المتوقع أن يكتمل المشروع في النصف الأول من عام 2025.



أبوظبي: جزيرة ياس مجمع التجزئة

توسيع نطاق مشاريع التجزئة في
جزيرة ياس

سيتم تطوير مرافق جديدة للتجزئة
بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تزيد عن
6000 متر مربع ضمن أصول التطوير
والاحتفاظ، بهدف تلبية احتياجات
مجتمعي نوياء وياس جولف كولكشن.



أبوظبي: جزيرة ياس

فنادق ياس بلازا

مفهوم مبتكر لعروض الضيافة

كشفت شركة الدار عن المخطط الرئيسي لتحويل مجمع فنادق ياس بلازا المكوّن من ستة فنادق إلى منتج متكامل تحت علامة "فينيت كوليكشن" التابعة لـ "مجموعة فنادق إنتركونتيننتال". ويأتي هذا المشروع ضمن برنامج التحول في قطاع الضيافة المُعلن عنه عام 2024، والذي تبلغ قيمته 1.5 مليار درهم، والهادف إلى ترقية الأصول الفندقية لشركة الدار إلى فئة الضيافة الفاخرة. ومن المتوقع أن يبدأ مجمع فنادق ياس بلازا عملياته بالكامل في النصف الثاني من عام 2026.



وجهات عالمية المستوى (تتمة)

أبوظبي: جزيرة ياس مدرسة نوي البريطانية إطلاق أصول تعليمية جديدة

افتتحت مدرسة نوي البريطانية، التابعة للدار، أبوابها للطلاب في النصف الثاني من عام 2024، ضمن مشروع تعليمي جديد في جزيرة ياس. وتعتمد المدرسة المنهج البريطاني، وتتمتع بطاقة استيعابية تصل إلى 3 آلاف طالب، وتديرها أكاديميات الدار.



أبوظبي جزيرة الماريه

تحتضن جزيرة الماريه المركز المالي في أبوظبي، حيث توفر مجموعة من الخدمات المتكاملة، بما في ذلك مرافق تجارية عالمية المستوى، ومتاجر للتسوق، فضلاً عن منافذ المأكولات والمشروبات وخيارات الضيافة المتميزة. وتدعم هذه الوجهة منظومة متكاملة من الشركات والمؤسسات المالية التي تتخذ من سوق أبوظبي العالمي مقراً لها. هذا ويُعد سوق أبوظبي العالمي، الذي تم افتتاحه في أكتوبر 2015 في جزيرة الماريه، المركز المالي العالمي والمنطقة الحرة المالية للعاصمة الإماراتية أبوظبي، والتي تتيح للمؤسسات المالية العاملة فيها ممارسة الأنشطة التجارية في السوق المحلية في جزيرة الماريه وخارجها على حد سواء.

الأبراج التجارية في سوق أبوظبي العالمي

برج الماريه

مشروع "One Maryah Place"

تفضل زيارة world.aldar.com

مدينة أبوظبي
جزيرة الماريه

وجهات عالمية المستوى (تتمة)

أبوظبي: جزيرة الماريه في طليعة نمو أبوظبي كمركز مالي

في ضوء التطور السريع لأبوظبي كمركز مالي، أصبحت الدار ركيزة أساسية في ازدهار المنطقة المالية منذ استحوادها على الأبراج التجارية الأربعة في سوق أبوظبي العالمي وبرج الماريه عام 2022. وبفضل استراتيجيات إدارة الأصول النشطة، بما في ذلك إدخال الطلبات المسبقة على الاستئجار لأول مرة في أبوظبي، وصلت هذه الأصول من الفئة الممتازة إلى معدلات إشغال شبه كاملة.

وفي سياق تنامي الطلب على المساحات المكتبية المتميزة من قبل مستأجري الوحدات الفاخرة، تواصل الدار توسيع حضورها لتوفير المزيد من المساحات في السوق، في حين تخطط أيضاً لشراء حصة من أصول التسوق في المجموعة الفاخرة في الغاليريا، وذلك عبر مشروع مشترك مع مبادلة من المقرر إتمامه في 2025. ومن خلال التركيز على المساحات المتميزة والتخطيط لتطوير المزيد من المرافق التجارية، ستبقى جزيرة الماريه الوجهة المفضلة للشركات الرامية لتوسيع حضورها في دولة ومنطقة تشهد نمواً استثنائياً.

الأنشطة الرئيسية لعام 2024

أبراج سوق أبوظبي العالمي

مكاتب من الفئة الممتازة في قلب المنطقة المالية في أبوظبي

← اقرأ المزيد في الصفحة 26



برج الماريه

الأصول التجارية
المتميزة تقترب من
معدلات
الإشغال الكاملة

← اقرأ المزيد في الصفحة 27



مشروع One Maryah Place

فتح آفاق جديدة لقطاع
المكاتب في أبوظبي

←
اقرأ المزيد في الصفحة 28



أبوظبي: جزيرة الماريه

أبراج سوق أبوظبي العالمي

في قلب المنطقة المالية

تم تصميم الأبراج التجارية الأربعة الرئيسية في سوق أبوظبي العالمي، وهي "السلع" و"السرّاب" و"المقام" و"الختم"، بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 180 ألف متر مربع، بهدف تحقيق الاستدامة وتعزيز الكفاءة. وتتميز هذه الأبراج بواجهة مزدوجة جيدة التهوية، وأرضيات مكتبية مُرتفعة توفر مساحات عمل واسعة ومشرقة، كما توفر وصولاً مباشراً إلى الفنادق الفاخرة والمتاجر والمطاعم الراقية في وجهة أعمال عالمية المستوى.



أبوظبي: جزيرة الماريه برج الماريه

الأصول التجارية المتميزة تقترب
من معدلات الإشغال الكاملة

يُعتبر برج الماريه أحد الأبراج التجارية من الفئة الممتازة، ويتألف من 25 طابقاً إجمالي مساحة قابلة للتأجير تزيد عن 34 ألف متر مربع. وقد دخل البرج حيز العمل في عام 2024، ووصل بالفعل إلى نسبة إشغال شبه كاملة. وكانت الدار قد استحوذت على البرج وتولت أعمال تطويره في عام 2022 بعد توقيع اتفاقية شراكة مع "مبادلة للاستثمار".



أبوظبي: جزيرة الماريه

مشروع One Maryah Place

فتح آفاق جديدة لقطاع المكاتب في أبوظبي

في عام 2024، أطلقت الدار و"مبادلة" مشروعهما المشترك "One Maryah Place"، الذي يتألف من برجين تجاريين متصلين، ويُشكّل جزءاً من محفظة أصول التطوير والاحتفاظ التابعة لشركة الدار. وعند اكتماله، سيوفر المشروع مساحات مكتبية من الفئة الممتازة، بمساحة إجمالية تبلغ 98 ألف متر مربع تقريباً.



وجهات عالمية المستوى (تتمة)

دبي

تواصل دبي ترسيخ مكانتها كوجهة عالمية رائدة للأعمال ونمط الحياة، وتستمر في جذب الاستثمارات الأجنبية الكبرى والأفراد من أصحاب الملاحة المالية العالية. ويعود هذا النمو إلى الاستثمارات الكبيرة في قطاعات رئيسية مثل التجارة، والخدمات اللوجستية، والسياحة، والتكنولوجيا، والتمويل، مما أدى إلى زيادة الطلب على جميع فئات العقارات.

دبي

مشروع متعدد الاستخدامات في مدينة إكسبو دبي

المنطقة اللوجستية في جبل علي

مركز 7 سنترال لوجيستكس

مبنى 6 فلك

أتلون

برج شارع الشيخ زايد

برج مركز دبي المالي العالمي

فيرديس من جنان

تفضل بزيارة world.aldar.com

وجهات عالمية المستوى (تتمة)

دبي

حضور واسع لامتياز ناجح

نجحت الدار في توسيع نطاق حضورها في دبي، مع التركيز على المجالات الرئيسية التي تحدد نجاح الإمارة اقتصادياً، مثل نمو قطاع الخدمات المالية، والتجارة، وتزايد عدد السكان. ومن خلال مجموعة مشاريع التطوير المشتركة، وعمليات الاستحواذ، واستراتيجيتها القائمة على التطوير والاحتفاظ، تعمل الشركة على توسيع حضورها في فئات الأصول السكنية والتجارية والتجزئة والخدمات اللوجستية. وتتضمن المبادرات الرئيسية المشروع الاستراتيجي المشترك مع "دبي القابضة"، والذي يهدف إلى تطوير ثلاثة مجتمعات رئيسية، والاستحواذ على برج مكتبي في مركز دبي المالي العالمي، بالإضافة إلى شراكة لوجستية مع موانئ دبي العالمية، مما يجعل الدار الشركة الوحيدة التي تمتلك أصولاً تجارية برية في أبوظبي ودبي، فضلاً عن أصول بحرية في أهم المراكز المالية في الإمارات وهي سوق أبوظبي العالمي ومركز دبي المالي العالمي.

مشاريع التطوير الجديدة لعام 2024

■ فيرديس من جنان

■ أثلون

الأنشطة الرئيسية لعام 2024

منطقة لوجستية

منطقة لوجستية من الفئة الممتازة في جبل علي

← اقرأ المزيد في الصفحة 31



برج مكتبي من الفئة الممتازة على شارع الشيخ زايد

مشروع تطوير تجاري رائد

← اقرأ المزيد في الصفحة 33



6 فلك

الدخول إلى مدينة دبي للإنترنت

← اقرأ المزيد في الصفحة 36



مركز "7 سنترال لوجيستكس"

توسع لوجستي طموح

← اقرأ المزيد في الصفحة 35



تطوير مشروع متعدد الاستخدامات في مدينة إكسبو دبي

أصل واسع النطاق ومتعدد الاستخدامات

← اقرأ المزيد في الصفحة 32



برج تجاري في مركز دبي المالي العالمي

التوسع في مركز دبي المالي

← اقرأ المزيد في الصفحة 34



وجهات عالمية المستوى (تتمة)

دبي

منطقة لوجستية

مجّع للمرافق اللوجستية من
الفئة الممتازة في جبل علي

وقعت الدار اتفاقية شراكة استراتيجية مع مجموعة موانئ دبي العالمية بهدف تطوير مشروع لبناء مجّع للمرافق اللوجستية من الفئة الممتازة بمساحة 146 ألف متر مربع في مجمع الصناعات الوطنية في جبل علي. ويتميز المجمع بموقعه الاستراتيجي بالقرب من مراكز النقل، مثل ميناء جبل علي ومطار آل مكتوم الدولي، ويُعتبر جزءاً من محفظة أصول التطوير والاحتفاظ. ومن المقرر أن يتم تسليم المشروع على مرحلتين بحلول نهاية عام 2027.



دبي

مدينة إكسبو دبي

أصل واسع النطاق ومتعدد الاستخدامات

في أكتوبر 2024، وقعت الدار اتفاقية شراكة مع "مدينة إكسبو دبي" لتطوير مشروع متعدد الاستخدامات في موقع استراتيجي بالقرب من مطار آل مكتوم الدولي ومركز دبي للمعارض. ويُعتبر هذا المشروع المكون من خمسة مبانٍ جزءاً من أصول التطوير والاحتفاظ، حيث يوفر 103 آلاف متر مربع من الأصول السكنية والمكتبية ومساحات التجربة.



دبي

برج الشيخ زايد

مشروع تطوير تجاري رائد

أعلنت شركة الدار عن خططها لتطوير برج تجاري فاخر من الفئة الممتازة على شارع الشيخ زايد بجوار مركز دبي المالي العالمي، والذي سيتم إضافته إلى محفظة أصول التطوير والاحتفاظ التابعة للشركة. ويضم المشروع، المقرر اكتماله وتسليمه بحلول الربع الأخير من عام 2027، مساحة صافية قابلة للتأجير تبلغ 88 ألف متر مربع، وتتضمن فندق بوتيك فاخر ووحدات سكنية تحمل علامة تجارية.



دبي

برج تجاري في مركز دبي المالي العالمي

التوسع في مركز دبي المالي

استحوذت شركة الدار على برج تجاري في مركز دبي المالي العالمي من "إتش أند إتش للتطوير العقاري" مقابل 2.3 مليار درهم. ومن المقرر إنجازه في عام 2028، وسيشمل مساحات مكتبية وأخرى للتجزئة موزعة على 40 طابقاً.



وجهات عالمية المستوى (تتمة)

دبي

مركز 7 سنترال لوجيستكس

توسع لوجستي طموح

استحوذت الدار على مركز "7 سنترال لوجيستكس" مع قطعة أرض مجاورة في مجمع دبي للاستثمار. وأضافت الصفقة 19 ألف متر مربع من إجمالي المساحة القابلة للتأجير إلى محفظة الخدمات اللوجستية، مع وجود خطط لمضاعفة هذه المساحة تقريباً من خلال مشاريع مستقبلية سيتم تطويرها ضمن محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ التابعة للدار.



وجهات عالمية المستوى (تتمة)

دبي

6 فلاك

الدخول إلى مدينة دبي للإنترنت

استحوذت الدار على مبنى "6 فلاك"، وهو مبنى مكاتب من الفئة الممتازة تم بناؤه حديثاً ويقع في قلب مدينة دبي للإنترنت. ويوفر المشروع 9,100 متر مربع من المساحات المكتبية التجارية ذات الجودة المؤسسية، معززاً بذلك الحضور المميز لشركة الدار في مدينة دبي للإنترنت.



وجهات عالمية المستوى (تتمة)

رأس الخيمة

تزدهر إمارة رأس الخيمة بوتيرة متسارعة كوجهة سياحية رائدة في دولة الإمارات، مستندة إلى طبيعتها الخلابة، وإرثها الثقافي العريق، وموقعها القريب من مركز الطيران الدولي في دبي. وانطلاقاً من رؤيتها الاستراتيجية، جعلت الإمارة من السياحة ركيزة أساسية لنموها الاقتصادي، حيث تسعى إلى تعزيز الاستثمارات الوافدة في البنية التحتية لقطاع الضافة عبر تطوير منتجعات فاخرة ومشاريع سياحية بيئية تعزز مكانتها على خارطة السياحة العالمية.

تفضل بزيارة world.aldar.com



رأس الخيمة

الحمرا مول

دبل تري باي هيلتون

نيكي بيتش ريزيدنسز

روسو باي ريزيدنسز

ريكسوس باب البحر

رأس الخيمة

موقع مناسب للنمو السريع في قطاع السياحة

تواصل رأس الخيمة لعب دور رئيسي في استراتيجية التنوع الجغرافي التي تنتهجها الدار. وللاستفادة من المكانة الراسخة التي تتمتع بها الإمارة كمركز سياحي وترفيهي، عملت الشركة على إعادة تطوير "الحمرا مول"، ليصبح وجهة تسوق متميزة، إلى جانب الاستحواذ على أصول الضيافة الرئيسية في "ريكسوس باب البحر" و"منتجع وسبا دبل تري باي هيلتون جزيرة المرجان"، والاستثمار في تجديدها. وفي إطار تقديم أسلوب حياة فاخر جديد للسوق، تعمل الدار على تطوير مساكن تحمل علامات تجارية بالتعاون مع نيكي بيتش.

الأنشطة الرئيسية لعام 2024



"منتجع وسبا دبل تري باي هيلتون جزيرة المرجان" و"ريكسوس باب البحر"

تنشيط مشاريع الضيافة على الواجهة الشاطئية في جزيرة السعديات



اقرأ المزيد في الصفحة 39

الحمرا مول

أفق أوسع لعروض التسوق



اقرأ المزيد في الصفحة 40



رأس الخيمة

منتجع وسبا دبل تري باي هيلتون جزيرة المرجان و"ريكسوس باب البحر

تنشيط مشاريع الضيافة على
الواجهة الشاطئية

سيتم تطوير أصول الضيافة التابعة لشركة الدار في رأس الخيمة، بما فيها "منتجع وسبا دبل تري باي هيلتون جزيرة المرجان" و"ريكسوس باب البحر"، كجزء من برنامج الدار الاستثماري لتحويل محفظتها في قطاع الضيافة بقيمة 1.5 مليار درهم. ويخضع كلا المنتجعين إلى عمليات تجديد مرحلية لترقية غرف الضيوف، بالإضافة إلى توسيع وتجديد المساحات العامة والمطاعم والمقاهي والمقاصد الترفيهية. وينسجم مشروع التخطيط هذا مع خطة النمو الاستراتيجية لهيئة رأس الخيمة لتنمية السياحة.



وجهات عالمية المستوى (تتمة)

رأس الخيمة

الحمرا مول

أفق أوسع لعروض التسوق

يعد "الحمرا مول" من أبرز وجهات التسوق في رأس الخيمة، وقد استحوذت عليه الدار في عام 2022 ليخضع لعملية تطوير شاملة، حيث شملت التحديثات تحسين التصميم الداخلي، وإعادة تصميم الواجهة، وإضافة ردهة مركزية جديدة. وقد اكتمل مشروع إعادة التطوير في الربع الثالث من عام 2024، مضيفاً أكثر من 130 متجرًا، من بينها 37 علامة تجارية جديدة، إلى جانب مرافق محسّنة مثل خدمة صف السيارات لكبار الشخصيات وأنظمة متطورة لإرشاد الزوار.



تقرير الإدارة

تقرير الإدارة	إطار العمل الاستراتيجي
42 كلمة رئيس مجلس الإدارة	45 الشراكة مع مبادلة
43 كلمة الرئيس التنفيذي	48 التحول الرقمي
50 الاستراتيجية	65 استراتيجية التطوير والاحتفاظ
51 الإطار الاستراتيجي للعام 2020	
57 استراتيجيتنا	
62 بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة	
69 ملخص الاستدامة	
82 المراجعة التشغيلية	
83 الدار للتطوير	
94 الدار للاستثمار	
118 إدارة المخاطر	
128 مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة	

كلمة رئيس مجلس الإدارة

دور رئيسي في مسيرة تحول الإمارات



ارتكزت الدار على زخم نموها القوي لتحقيق أداء استثنائي في عام 2024، إلى جانب قيادة مبادرات استراتيجية تضمن مواصلة تحقيق قيمة كبيرة لمساهميها ومجتمعاتها على المدى الطويل.

وباعتبارها شركة رائدة في قطاع العقارات، تلعب مجموعة الدار دوراً محورياً في التحول الاقتصادي الكبير الذي تشهده دولة الإمارات؛ ذلك أن الأجندة الوطنية الداعمة للأعمال تستقطب رؤوس الأموال والمواهب العالمية بما يعزز الطلب القوي على محفظة الدار المتنوعة - بدءاً من المشاريع التي تركز على الصحة والعافية، والمدارس المرموقة ومنشآت الضيافة عالمية المستوى وصولاً إلى المتاجر ومساحات المكاتب الفاخرة والمرافق اللوجستية ذات الموقع الاستراتيجي.

ومع توجه دولة الإمارات إلى ضخ استثمارات كبيرة في تطوير اقتصاد قائم على المعرفة، تلتزم المجموعة بلعب دور محوري في هذه المرحلة المهمة من مسيرة تطور الدولة، كما نواصل العمل على تعزيز حضورنا في سوقنا الرئيسية أبوظبي، إلى جانب توسعنا في دبي ورأس الخيمة، وكذلك على المستوى العالمي في كل من مصر والمملكة المتحدة. وقد جاء هذا التوسع مدعوماً بمنظومتنا المتنامية من الشركاء والتي تضم "مبادلة"، و"دبي القابضة"، ومجموعة موانئ دبي العالمية "دي بي ورلد"، ومدينة إكسبو دبي؛ بالإضافة إلى أبولو، وأريس، وكارلايل، الأمر الذي يضع مجموعة الدار في صميم عملية التحول ضمن عدد من القطاعات الرئيسية والمواقع الجغرافية الحيوية.

وستركز استراتيجيتنا الجديدة لعام 2030 على تعزيز تجربة العملاء، والريادة في جودة المنتجات، وسياسات الإدارة المالية المسؤولة، والاستدامة، وتمكين موظفينا من تحقيق النجاح المهني. ونتطلع من خلال هذه الاستراتيجية إلى تسريع مسار النمو بما يدعم جميع أصحاب المصلحة.

أودُّ بالنيابة عن مجلس إدارة مجموعة الدار وفريقي الإدارة التنفيذية وجميع الموظفين، أن أتقدم بخالص الشكر والامتنان إلى صاحب السمو الشيخ محمد بن زايد آل نهيان 'حفظه الله'، رئيس دولة الإمارات العربية المتحدة وحاكم إمارة أبوظبي؛ وسمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي، ورئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي، على دعمهما المستمر ورؤيتهما الرشيدة التي كان لها عظيم الأثر في تعزيز نمو المجموعة وتحقيق ازدهار الإمارة. كما أتوجه بالشكر إلى عملائنا الكرام على ثقتهم بعلامة الدار، وللموظفين على تفانيهم وخبراتهم القيمة التي كانت حجر الأساس في تحقيق إنجازاتنا.

معالي محمد خليفة المبارك
رئيس مجلس إدارة مجموعة الدار

كلمة الرئيس التنفيذي للمجموعة

ماضون في تسريع النمو وتحقيق قيمة مستدامة



تبدأ مجموعة الدار فصلاً جديداً في رحلة توسعها المتسارع بما يعزز مكانتنا الرائدة في قطاع العقارات على المستويين الإقليمي والعالمي. ونواصل تنفيذ استراتيجيتنا للنمو بدقة وكفاءة مدعومين بنموذجنا التشغيلي المرن، ووصولنا الميسر إلى رأس المال، وتركيزنا الراسخ على التميز التشغيلي.

ومنذ شروعا في تنفيذ استراتيجيتنا للنمو التحويلي في عام 2020، حققنا نمواً وتنوعاً كبيرين عبر مختلف قطاعات أعمالنا، حيث ارتفع صافي أرباح الشركة أكثر من ثلاثة أضعاف ليبلغ 6.5 مليار درهم في عام 2024، فيما تضاعف العائد على حقوق المساهمين إلى أكثر من 16%.

خلال هذا الإطار الزمني، نجحت شركة الدار للتطوير في تحقيق إنجازات مهمة، إذ ساهمت في مضاعفة مبيعات المجموعة 10 مرات تقريباً لتصل إلى 33.6 مليار درهم في عام 2024، فيما ارتفع حجم الإيرادات المتراكمة للمشاريع التطويرية 15 ضعفاً ليصل إلى ما يقارب 54.6 مليار درهم، مما يوفر لنا رؤية واضحة للإيرادات خلال الفترة المقبلة. وترتبط المكانة الرائدة التي تتمتع بها مجموعة الدار في أبوظبي، إلى جانب توسعها في دبي ورأس الخيمة، بالمكانة المتنامية لدولة الإمارات كوجهة عالمية رائدة للأعمال وأسلوب الحياة. كما أن استثماراتنا الاستراتيجية في مصر والمملكة المتحدة تكفل وتوسع محافظتنا من المشاريع التطويرية. وبدورها تواصل الدار للمشاريع لعب دور محوري في تنفيذ مشاريع الإسكان والبنية التحتية التابعة لحكومة أبوظبي، وتدير الشركة الآن محفظة متنوعة من المشاريع المدرة للرسوم.

وبالتوازي مع ذلك، ارتفعت الأصول المدارة لشركة الدار للاستثمار بأكثر من الضعف لتتخطى قيمتها 42 مليار درهم، في حين ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بشكل كبير لتصل إلى 2.7 مليار درهم في عام 2024. وتبلغ قيمة محفظة أصول "التطوير والاحتفاظ" التي تديرها الشركة الآن 13.3 مليار درهم، وتتوزع بين فئات العقارات التجارية، والتجزئة، والعقارات السكنية، واللوجستية، بالإضافة إلى التعليم والضيافة. وسيتم تسليم هذه الأصول تدريجياً على مدار السنوات الأربع المقبلة، مما يعزز تدفقات الدخل المتكرر والثابت لشركة الدار للاستثمار. وفي الوقت ذاته، واصلت الدار للتعليم نموها لتصبح مشغلاً رائداً للمدارس الخاصة في أبوظبي، إذ تمتلك وتدير الآن 31 مدرسة. كما أصبحت الدار للعقارات شركة رائدة في مجال إدارة العقارات والمرافق في المنطقة، فيما تشهد الدار للضيافة عملية تطوير طموحة لعلامتها بقيمة 1.5 مليار درهم مستفيدة من نمو قطاع السياحة في دولة الإمارات العربية المتحدة وفرص الدخول بقوة إلى سوق السفر الفاخر العالمي.

وبالتوازي مع ذلك، ارتفعت الأصول المدارة لشركة الدار للاستثمار بأكثر من الضعف لتتخطى قيمتها 42 مليار درهم، في حين ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بشكل كبير لتصل إلى 2.7 مليار درهم في عام 2024. وتبلغ قيمة محفظة أصول "التطوير والاحتفاظ" التي تديرها الشركة الآن 13.3 مليار درهم، وتتوزع بين فئات العقارات التجارية، والتجزئة، والعقارات السكنية، واللوجستية، بالإضافة إلى التعليم والضيافة. وسيتم تسليم هذه الأصول تدريجياً على مدار السنوات الأربع المقبلة، مما يعزز تدفقات الدخل المتكرر والثابت لشركة الدار للاستثمار. وفي الوقت ذاته، واصلت الدار للتعليم نموها لتصبح مشغلاً رائداً للمدارس الخاصة في أبوظبي، إذ تمتلك وتدير الآن 31 مدرسة. كما أصبحت الدار للعقارات شركة رائدة في مجال إدارة العقارات والمرافق في المنطقة، فيما تشهد الدار للضيافة عملية تطوير طموحة لعلامتها بقيمة 1.5 مليار درهم مستفيدة من نمو قطاع السياحة في دولة الإمارات العربية المتحدة وفرص الدخول بقوة إلى سوق السفر الفاخر العالمي.

كلمة الرئيس التنفيذي للمجموعة (تتمة)

وتحدورت جهودنا في عام 2024 حول تعزيز شراكاتنا طويلة الأمد مع "مبادلة" والتي من المتوقع لها أن ترسم ملامح المشهد العقاري في أبوظبي خلال السنوات القادمة، حيث تم الإعلان عن إطلاق أربعة مشاريع مشتركة مدعومة بخبرة مجموعة الدار عبر محفظة كبيرة مملوكة للطرفين، لدفع عجلة نمونا وتنويع مصادر دخلنا. وقد تم استكمال ثلاثة من تلك المشاريع وهي مشروع بقيمة 3.2 مليار درهم في مدينة مصدر يركز على تطوير محفظة من الأصول المدرة للدخل، ومشروع لتطوير أراضٍ لأغراض سكنية في جزيرة حصرية قبالة جزيرة السعديات، بالإضافة إلى تطوير مجمع لوجستي صناعي من الدرجة الأولى بقيمة 5 مليارات درهم في منطقة الفلاح ضمن موقع استراتيجي بالقرب من مطار زايد الدولي، أما المشروع الرابع- والمخطط تنفيذه في عام 2025- فهو منصة تجزئة عالمية المستوى بقيمة 9 مليارات درهم تضم ياس مول و"المجموعة الفاخرة في الغاليريا".

← لمعرفة المزيد عن شراكاتنا مع مبادلة، اقرأ الصفحة 45

وفي دبي، نجحنا في بناء شراكات جديدة إلى جانب تعزيز شراكاتنا القائمة بهدف دفع عجلة النمو. فقد أطلقنا بالتعاون مع دبي القابضة مشروع "أثلون" و"فيرديس من جان" وهما مشروعان يركزان على رفاه السكان والحياة النشطة، وقد لاقى كل منهما صدقاً قوياً لدى العملاء. كما عقدنا اتفاقية استراتيجية مع موانئ دبي العالمية لتطوير منطقة لوجستية في مجمع الصناعات الوطنية في جبل علي، ومشروعاً مشتركاً مع مدينة إكسبو دبي لتطوير مشروع متعدد الاستخدامات في المنطقة الجنوبية من المدينة والتي تشهد نمواً متسارعاً. بالإضافة إلى ذلك، عقدت مجموعة الدار مع شركة "إتش أند إتش" للتطوير العقاري صفقة لاستحواذ برج تجاري من الدرجة الأولى مقابل 2.3 مليار درهم لتصبح بذلك مجموعة الدار شركة التطوير الوحيدة في الإمارات التي تمتلك أصولاً تجارية في المناطق المالية الرئيسية في كل من أبوظبي ودبي، وهما سوق أبوظبي العالمي ومركز دبي المالي العالمي.

قطعت مجموعة الدار أشواطاً كبيرة في مسيرة التحول الرقمي لأعمالنا خلال عام 2024 حيث أطلقنا منصتنا المتكاملة "عامرة بأهلها" (Live Aldar) التي تعمل على رقمنة تجارب العملاء وتفاعلاتهم مع المجموعة، سواء كانوا من مستثمرين عقاريين أو مقيمين أو أولياء أمور لطلاب في مدارسنا أو ضيوفاً في مرافق التجزئة والضيافة أو حتى مستأجرين لمساحاتنا المكتبية. كما تم تطوير "البنية التحتية الرقمية" للدار كعامل تمكين أساسي لزيادة كفاءتنا التشغيلية وتعزيز عمليات اتخاذ القرار. وتدمج هذه المنصة موارد البيانات الواسعة للمجموعة بهدف تبسيط عمليات التطوير والمبيعات، وخفض التكاليف، وتحسين تخصيص الموارد.

← لمعرفة المزيد عن التحول الرقمي، اقرأ الصفحة 48

وإذ نتطلع نحو المستقبل، فإننا نؤمن بأن رحلة نمو مجموعة الدار ستشهد تسارعاً ملحوظاً بفضل "استراتيجيتنا الجديدة لعام 2030"، والتي تعد خطة واضحة لتعزيز تميز المنتجات، وتقديم تجارب متميزة وإدارة رأس المال بكفاءة. وسنركز في إطار هذه الاستراتيجية على تحسين عملياتنا التشغيلية، وتعزيز مسار التحول الرقمي، وإقامة شراكات استراتيجية بالتوازي مع استمرار توظيف رأس المال للحفاظ على قوة أدائنا المالي. واستناداً إلى سجلنا المتميز في تسليم المشاريع وخططنا لتعزيز نمو وحدات أعمالنا، وضعنا هدفاً طموحاً لتحقيق صافي أرباح سنوية قدره 20 مليار درهم بحلول عام 2030، وكذلك تحقيق عائد على حقوق المساهمين يتجاوز 20% بما يؤكد قدرة الدار على تحقيق النمو.

وتوفر الأسس الاقتصادية المتينة التي تتمتع بها دولة الإمارات مسار نمو استثنائي للمجموعة. إذ تساهم السياسات الحكومية الداعمة للأعمال في تعزيز الاستثمار وريادة الأعمال. كما تستقطب الدولة تدفقات قوية من أصحاب الثروات، وتبني الشركات الاستراتيجية وتجذب الزوار الباحثين عن أسلوب حياة عالمي المستوى ضمن اقتصاد مزدهر، وستكون الدار جزءاً أساسياً من هذا النجاح.

نتطلع في عام 2025 إلى تنفيذ رؤيتنا الاستراتيجية الجديدة لإحداث تأثيرات إيجابية ملموسة على صعيد أعمالنا ومساهميننا وشركائنا ومجتمعاتنا. ونستند في ذلك إلى التوجيهات والدعم المستمر من مجلس إدارتنا برئاسة معالي محمد خليفة المبارك، والذي أتوجه إليه بعميق الشكر والامتنان.

طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار

إطار العمل الاستراتيجي | الشراكة مع مبادلة

شراكة الدار ومبادلة: مضافرة الجهود لتحقيق رؤية الدولة

شهدت الشراكة الاستراتيجية بين الدار ومبادلة تطورات كبيرة خلال عام 2024، والتي ستوظف المزيد من رأس المال والخبرات لترسيخ مكانة أبوظبي كواحدة من أبرز وجهات الأعمال وأنماط الحياة في العالم.

تعود هذه الشراكة الاستراتيجية إلى عام 2005، عندما أصبحت مبادلة؛ شركة الاستثمار السيادي الرائدة في أبوظبي، مساهماً مؤسساً في الدار. وقد تطورت هذه الشراكة بشكل مطرد منذ ذلك الحين، وأنجزت العديد من الصفقات البارزة التي ساهمت في تحويل المشهد العقاري في أبوظبي، وعززت نمو الدار وتنوع محفظتها.

وتشمل هذه الصفقات استحواذ الدار في عام 2022 على 4 أبراج تجارية في سوق أبوظبي العالمي، مما أدى إلى إشغال الأبراج بالكامل في عام 2024 مقارنة بـ 77% قبل عامين، مصحوباً بنمو قوي من خانتين في إيرادات الإيجار. وعقب ذلك تم الاستحواذ على برج الماربه، بالإضافة إلى إبرام مشروع مشترك لتطوير برجين تجاريين إضافيين لتلبية الطلب المتزايد في جزيرة الماربه في إطار استراتيجية الدار للتطوير والاحتفاظ، ومن المتوقع استكمال المشروع بحلول عام 2027. وفي أواخر عام 2023، أبرمت الدار ومبادلة شراكة مع "أريس مانجمنت" لتأسيس منصة استثمارية جديدة في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية في المملكة المتحدة وأوروبا. والتزمت الدار باستثمار 400 مليون دولار في المنصة بهدف تعزيز حضورها بشكل كبير في قطاع العقارات اللوجستية في المملكة المتحدة وأوروبا.

وستشمل المرحلة المقبلة من الشراكة، والتي أطلقها سمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي ورئيس المجلس التنفيذي للإمارة، في سبتمبر 2024، العديد من المشاريع المشتركة لامتلاك وإدارة أصول رئيسية في أبوظبي، والتي من شأنها تعزيز الأهداف المالية لشركة الدار وضمان قيمة أكبر لشركة مبادلة.

ويقدم كل طرف في إطار هذه الشراكة بين القطاعين العام والخاص قدرات ورؤى متكاملة تسهم في تطوير مشاريع تعكس تميز أبوظبي كوجهة واحدة تجتمع فيها الفخامة والثقافة والبيئة الداعمة والقدرة على الابتكار. وتستفيد الشراكة من مخزون الأراضي الاستراتيجي لمبادلة وإمكاناتها وخبرتها الطويلة كمستثمر مؤسسي ومحفظتها المتنوعة من الأصول المُدجّة للدخل من جهة، وخبرة الدار وعلامتها التجارية وممارساتها الرائدة في إدارة وتطوير الأصول العقارية من جهة أخرى.

وسيعمل الشريكان معاً على تطوير وتحسين الأصول في مجموعة متنوعة من القطاعات والمواقع، بما يعزز القيمة لجميع أصحاب المصلحة، ويدعم المبادرات والقطاعات الوطنية ذات الأولوية. وفي مطلع عام 2025، تم الانتهاء من جميع الإجراءات القانونية لثلاثة من أصل أربعة مشاريع مشتركة بين الشركتين.



إطار العمل الاستراتيجي | الشراكة مع مبادلة (تتمة)

الملكية المشتركة للأصول المُدرّة للدخل في مدينة مصدر

أبرمت شركتا الدار ومبادلة في يناير 2025 مشروعاً مشتركاً يضم أصولاً تجارية ووحدات سكنية مكتملة ومُدْرّة للدخل في مدينة مصدر؛ التي تعد معيار التنمية الحضرية المستدامة في أبوظبي وواحدة من أبرز المناطق الحرة.

سيضم المشروع المشترك 17 أصلاً من العقارات التجارية والسكنية المُدرّة للدخل لقاعدة متنوعة من المستأجرين من الشركات متعددة الجنسيات، والشركات الصغيرة والمتوسطة والناشئة، بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تزيد عن 400 ألف متر مربع، وبقيمة أصول إجمالية قدرها 3.2 مليار درهم. علاوةً على ذلك، سيضم المشروع المشترك أيضاً أصليين قيد الإنشاء يوفران مساحة إضافية قابلة للتأجير بواقع 50 ألف متر مربع.

تطوير مجتمعات فاخرة على الواجهة البحرية توفر أنماط حياة استثنائية

أبرمت الدار ومبادلة مشروعاً مشتركاً في يناير 2025 يستفيد من مخزون الأراضي الاستثنائي لشركة مبادلة، ويستهدف تخطيط وتطوير مجتمعات فاخرة تركز على العافية في مواقع بحرية رئيسية على جزيرة غير مُطوّرة قبالة ساحل جزيرة السعديات، والتي تتحول بسرعة إلى الوجهة الأكثر طلباً في أبوظبي للسكان والزوار على حدٍ سواء.

يقع مشروع "السعديات الصغيرة"، بإجمالي قيمة تطويرية قدرها 4 مليارات درهم، بين مرسى السعديات وجزيرة الريم على امتداد 3 كيلو متر من الخليج العربي. وسيضم المشروع مجتمعاً سكنياً حصرياً يكفل عروض المعيشة الفاخرة التي تقدمها الدار في المنطقة الثقافية القريبة في السعديات، ويضم فللاً تتميز بتصاميم معمارية عصرية ووسائل راحة راقية.

تطوير مجمع لوجستي من الفئة الممتازة

أبرمت الدار ومبادلة مشروعاً مشتركاً مطلع عام 2025 لتطوير مجمع لوجستي صناعي من الفئة الممتازة في الفلاح، بمساحة طابقية إجمالية تبلغ 1.2 مليون متر مربع. وسيدعم المجمع نمو التجارة الإلكترونية في أبوظبي مستفيداً من موقعه الاستراتيجي على مسافة 2 كيلومتر من مطار زايد الدولي، وارتباطه بشبكة الطرق السريعة الرئيسية في الإمارة.

وتُقدّر إجمالي القيمة التطويرية للمشروع بما لا يقل عن 5 مليارات درهم، وسيتم إنجازها على مراحل على مدار السنوات العشر القادمة، مع بدء تشغيل المرحلة الأولى منه في عام 2028. ومن المتوقع أن يساهم مشروع الفلاح بشكل كبير في تعزيز محفظة الدار وأرباحها من الأعمال اللوجستية بشكلٍ تدريجي خلال العقد المقبل.



إطار العمل الاستراتيجي | الشراكة مع مبادلة (تتمة)

إنشاء منصة فاخرة للبيع بالتجزئة

تخطط الشراكة إلى إنشاء منصة للبيع بالتجزئة تجمع أفضل وجهات التسوق في أبوظبي، مما يمهد الطريق لتجميع الموارد وتعزيز علاقات تكامل الأعمال التي توفر قيمة مضافة. ومن خلال صفقة من المتوقع إتمامها في عام 2025، ستضم المحفظة "ياس مول"، الوجهة الأبرز للتسوق التابعة للدار، و"المجموعة الفاخرة في الغاليريا" من مبادلة، والتي تُقدم تجربة استثنائية فاخرة للتسوق في سوق أبوظبي العالمي.

وستسهل المنصة الجديدة، بإجمالي قيمة تطويرية تبلغ 9 مليارات درهم، اتباع استراتيجية تجزئة منسقة تعزز جذب العلامات التجارية والتجارب الجديدة إلى أبوظبي، وتسهم في ترسيخ مكانة الإمارة مركزاً إقليمياً وعالمياً لتجارب التسوق والسياحة الراقية.

وبالإضافة إلى فوائد التنويع التي سيقدمها لكتلتنا الشركتين، من المتوقع أن يعزز المشروع المشترك الإيرادات مستفيداً من كفاءة الدار في إدارة الأصول وقدرتها على تعزيز القيمة المولدة من أصول التجزئة. وسيوفر موقع "المجموعة الفاخرة في الغاليريا" في سوق أبوظبي العالمي، حيث استحوذت الدار على 4 أبراج مجاورة في عام 2024 بمعدل إشغال شبه كامل، فرصاً جديدة لتعزيز ثقة ولاء العملاء من المستأجرين التجاريين في الموقع.



إطار العمل الاستراتيجي | التحول الرقمي

التحول الرقمي: لتعزيز التميز في الخدمات والإنتاجية

يضم تطبيق **Live Aldar** منصة مبيعات قابلة للتطوير تستخدم أحدث التقنيات لعرض المشاريع والمنازل بشكل افتراضي، مما يسهل على العملاء تجربة الشراء أينما وجدوا حول العالم. وتمتاز المنصة بقدرتها على استيعاب عدد لا محدود من عمليات البيع يومياً، مما يعزز بشكل كبير قدرة مديري المبيعات على تخطيط وتنفيذ عمليات إطلاق المشاريع الناجحة بسرعة كبيرة وعلى نطاق واسع.

يتمتع تطبيق **Live Aldar** والمنصات الأخرى للدار بمزايا فريدة تجذب العملاء والوسطاء بغض النظر عن مكان تواجدهم، مما يسهم بتعزيز الحضور العالمي للشركة في ضوء الاهتمام غير المسبوق بسوق العقارات في دولة الإمارات.

حققت الدار تقدماً كبيراً في تنفيذ استراتيجيتها للتحول الرقمي خلال عام 2024، حيث عززت مكانتها كشركة رائدة في مجال الابتكار الرقمي، وتحويل تجارب العملاء، وتقديم قيمة استثنائية لأصحاب المصلحة.

وبالتوازي مع التوسع السريع لأعمال الدار بمجال التطوير العقاري، أدركت قيادة الشركة ضرورة إجراء استثمارات هادفة في مجالي التكنولوجيا والتحول الرقمي للحفاظ على سمعتها المتميزة في المنتجات وخدمة العملاء. وتعمل استراتيجية الدار الرقمية على تمكين أصحاب المواهب من التعاون والتخطيط والعمل على إطلاق مبادرات متميزة، وتنفيذ العمليات الداخلية بكفاءة عالية وعلى نطاق واسع، مما يضمن استمرار كفاءة ومرونة الأعمال في فترة من النمو المتسارع.

وقد أدت هذه الاستثمارات في مطلع عام 2024 إلى إطلاق تطبيق **Live Aldar**، وهو بوابة شاملة ترسي معياراً جديداً لتجارب العملاء الرقمية في قطاع العقارات. ويقدم التطبيق للعلاء قوائم ومحركات بحث هي الأفضل ضمن فئتها، وهو يمتاز بسهولة الاستخدام حيث يتيح للمستخدمين إيجاد وتقييم أي عقار أو قطعة أرض في مخزون الدار.

استكشف تطبيق LIVE ALDAR



إطار العمل الاستراتيجي | التحول الرقمي (تتمة)

عماد النجاح في المستقبل

يضمن التحول الرقمي لشركة الدار تميز فرق عملها من خلال تطوير **البنية التحتية الرقمية** للشركة. إذ تعمل الدار على تطوير منصة رقمية تغطي جميع عملياتها وتقوم بمهام متعددة، وتجمع موارد البيانات الهائلة للشركة لتسهيل مراقبة وتحليل أصولها، وتوفير رؤى تساعد في تبسيط عمليات التطوير والمبيعات، ونجحت المنصة، من خلال أتمتة وتبسيط وظائف مثل تحديد الفرص وتصميم المشاريع وتحديد المصادر، في خفض التكاليف وتعزيز الكفاءة عبر كامل محفظة الدار المتنامية.

ومن خلال إرساء أسس قوية لدمج قدرات التحليلات والذكاء الاصطناعي، تحظى الدار بموقع ريادي في القطاع باعتبارها من أولى الشركات العقارية التي وظفت تقنيات الذكاء الاصطناعي لتحسين نتائج فرقها والقيمة المقدمة لعملائها، وأطلقت الشركة في منتصف عام 2024 روبوت دردشة قائم على الذكاء الاصطناعي لدعم آلية الاستجابة لاستفسارات العملاء، كما طورت أدوات تعمل بالذكاء الاصطناعي لمساعدة فرقها في تحسين استراتيجيات المبيعات وتسريع الموافقات وعمليات تصميم المشاريع.

أثرت هذه المبادرات بشكل إيجابي على مستوى رضا العملاء، فضلاً عن المساهمة في تحقيق عوائد قابلة للقياس، بما في ذلك زيادة بنسبة 65% في الكفاءات الرقمية. وقد حظيت ابتكارات الدار بردود فعل إيجابية للغاية، حيث استقطب تطبيق Live Aldar 16 ألف عميل - بمعدل تبني يزيد عن 50% - بالإضافة إلى توقيع 92% من اتفاقيات البيع رقمياً خلال عام واحد فقط.

وستواصل الدار خلال عام 2025 توسيع قدراتها ونطاق عروضها الرقمية، والخدمات المتاحة عبر تطبيق Live Aldar، بالإضافة إلى تعزيز مسار التحول الرقمي في قطاعات الضيافة والتجزئة، وتزويد فرقها بأدوات متطورة تمكنهم من فهم ظروف العمل ومتطلبات وسلوكيات العملاء بصورة أفضل. ومن خلال جهودها المستمرة للتحول الرقمي، تهدف الدار إلى إرساء أسس قوية للنمو المستدام، وتمكين عملائها من أن يكونوا جزءاً من منظومة رقمية مزدهرة.



← استكشف تطبيق LIVE ALDAR

تخطيط رحلتنا للنمو

تهدف الدار إلى تحقيق أفضل العوائد المالية لمساهميها عبر المواظبة على تنمية محفظتها الاستثمارية واستكشاف فرص جديدة للنمو والتطور. وخلال عام 2024، واصلت المجموعة العمل لتحقيق أهداف استراتيجيتها لعام 2020، ومع نهاية العام كشفت عن استراتيجيتها الجديدة لعام 2030، والتي تهدف إلى تعزيز النمو والمرونة على مدى السنوات الخمس المقبلة.

الاستراتيجية للعام
2030

←
اقرأوا المزيد
في الصفحة 57

الإطار الاستراتيجي
للعام 2020

←
اقرأوا المزيد
في الصفحة 51

الإطار الاستراتيجي للعام 2020

تحقيق عوائد مالية لمساهميننا من خلال تنمية محفظتنا الاستثمارية باستمرار واستكشاف فرص جديدة.



التميز في الأداء التشغيلي

اقرأوا المزيد في
الصفحة 52



الاهتمام بالعملاء

اقرأوا المزيد في
الصفحة 53



النمو والتوسع

اقرأوا المزيد في
الصفحة 54



الإنسان والابتكار والتحول الرقمي

اقرأوا المزيد في
الصفحة 55

الإطار الاستراتيجي 2020 (تتمة)

التميز في الأداء التشغيلي



خططنا للعام 2024:

- تطبيق ممارسات التصميم الموحدة، وتعزيز سلسلة التوريد بشكل استراتيجي، وتحسين عمليات التسليم لدعم مستهدفات خطتنا الخمسية المقبلة.
- تخصيص رأس المال بشكل استراتيجي لإدارة المخاطر واغتنام الفرص والوصول إلى القطاعات أو المناطق الجغرافية الاستراتيجية.
- توسيع نطاق العمليات عبر المناطق الجغرافية والقطاعات المختلفة، بالتوازي مع إدارة هيكل التكلفة بفعالية في مواجهة التحديات الاقتصادية والسياسية المحتملة.

إنجازاتنا في العام 2024:

- إرساء معايير جديدة: تطوير وإطلاق معايير جديدة للتصميم والجودة تهدف إلى تعزيز مستوى توحيد المقاييس عبر جميع مجالات الأعمال، ورفع سوية الجودة، ودعم أساليب جديدة في تسليم مشاريع البناء.
- تحويل الأصول: مواصلة تحويل وتحديث الأصول الرئيسية في قطاعي التجزئة والضيافة، وتعزيز تحقيق القيمة من خلال الاستثمارات الاستراتيجية وتحسين الأصول.
- تخصيص رأس المال: تحسين التوافق بين الاستراتيجية المؤسسية وإطار تخصيص رأس المال لتوظيفه بكفاءة عبر مختلف القطاعات والمناطق الجغرافية، مع إدارة المخاطر والعوائد المترتبة على ذلك.
- أساليب جديدة لتسليم المشاريع: استكشاف أساليب جديدة في تسليم مشاريع البناء، مثل التصاميم المعيارية وثلاثية الأبعاد، لزيادة سرعة التسليم وخفض التكاليف وتحسين جودة المشاريع.
- اتباع نهج استراتيجي في التوريد: اتباع نهج استراتيجي في تحديد عناصر التوريد الرئيسية بهدف تحسين هيكل التكلفة وزيادة مدة الضمانات المقدمة لعملاء الدار. بالإضافة إلى مراجعة العقود وتطوير اتفاقيات إطارية جديدة لتعزيز القيمة المقدمة للعملاء.

الإطار الاستراتيجي 2020 (تتمة)

الاهتمام بالعملاء



خططنا للعام 2024:

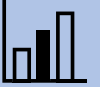
- توفير تجربة سلسلة ومتكاملة رقمياً بجودة مضمونة للمشاريع التي سيتم تسليمها في العام 2024.
- الاستفادة من تدفق العملاء الجدد المكتسبين من خلال عمليات الاستحواذ الاستراتيجية وتعزيز المبيعات بالتزامن مع توسعنا في إمارات جديدة.
- تقديم خدمات إضافية جديدة قائمة على مجموعة متنوعة من منتجات التطوير الجديدة.
- إطلاق وتحقيق فوائد الطاقة الشمسية، فضلاً عن الجهود المبذولة لترشيد استهلاك الطاقة.

إنجازاتنا في العام 2024:

- إطلاق منصة Live Aldar التي وفرت تجربة رقمية متكاملة للعملاء الذي استلموا منازلهم في عام 2024، بالإضافة إلى دعم أولياء أمو الطلاب في مدارس منصة مجموعة الدار للتعليم.
- تسجيل زيادة بنسبة 40% على أساس سنوي في مؤشر الترويج الصافي لقياس مستوى رضا العملاء (NPS)، من خلال دمج جميع أعمال المجموعة وتجارب العملاء ضمن منظومة الدار الرقمية.
- الاستفادة من شبكات المبيعات والمنصات الرقمية لمجموعة الدار وسوديك ولندن سكوير، لتعزيز الفرص الاستثمارية الخارجية للعملاء في الإمارات ومصر والمملكة المتحدة.
- تعزيز مبيعات الأنشطة التشغيلية في أبوظبي ودبي ورأس الخيمة، وشبكة الوساطة الخاصة بمجموعة الدار.
- تطوير واختبار مفهوم جديد للمعيشة المجتمعية والجاهزية بناءً على معايير الضيافة.
- إطلاق مشاريع تطويرية تركز على الصحة والعافية مثل مشروع "فيرديس من جان" في دبي، وتوسيع مشاريع المعيشة الفاخرة ذات العلامة التجارية من خلال التعاون مع علامات تجارية متميزة مثل نوبو ونيكي بيتش، والشيف إيزو آني، المبدع وراء أيقونات الطهي العالمية.
- تسجيل تحسن بنسبة 10% على أساس سنوي في التصنيفات على مؤشر داو جونز للاستدامة، والحصول على أول شهادة "ليد" البلاتينية وتصنيف 2 نجوم من "فيتويل"، نظام الشهادات الرائد عالمياً والمكّرس لبناء بيئات صحية للجميع.
- الاستفادة من خدمات مدققي الحسابات السريين ومتخصصي تجارب العملاء قبل تسليم المشاريع، لضمان جاهزيتها على كافة الأصعدة، بدءاً من الخدمات ووصولاً إلى وسائل الراحة وسهولة الوصول.
- توسيع عروض منصة الدار للعقارات لإثراء تجارب العملاء من خلال تقديم خدمات ذات قيمة مضافة، مثل إدارة العقارات، وتنسيق المناظر الطبيعية، والفعاليات المجتمعية.
- إطلاق مدرسة نوبا البريطانية في جزيرة ياس، أول مدرسة لأصحاب الدخل المتوسط من الدار، لتوفير تعليم عالمي المستوى لشريحة أوسع من الطلاب.
- إطلاق أعمال إنشاء مشروع للطاقة الشمسية الكهروضوئية على الأسطح بقدرة 34 ميغاواط عبر 45 أصلاً، ومن المقرر اكتماله في عام 2025، مستهدفاً تقليل 23,000 طن من الانبعاثات الكربونية خلال العام الأول.

الإطار الاستراتيجي 2020 (تتمة)

النمو والتوسع



خططنا للعام 2024:

- تخصيص رأس المال بشكل استراتيجي لقطاعات النمو الرئيسية والمناطق الجغرافية.
- زيادة تركيزنا على الاستثمارات العقارية غير التقليدية، محلياً وعالمياً.
- مواصلة مسيرة النمو في أبوظبي، مع التوسع في دبي والإمارات الشمالية ومصر والمملكة المتحدة.

إنجازاتنا في العام 2024:

- تأمين تمويل مجمع مرتبط بالاستدامة بقيمة 9 مليارات درهم وسندات هجينة ثانوية بقيمة 1.5 مليار دولار أمريكي، مما أدى إلى توفير سيولة مالية كبيرة، وتحسين هيكل رأس المال لمواكبة مسار نمو المجموعة السريع.
- الاستثمار في الأصول التجارية ومشاريع التطوير المستقبلية في كل من أبوظبي ودبي.
- تنفيذ استراتيجية لاستثمار 1 مليار درهم في قطاع العقارات اللوجستية، بما في ذلك توسيع مجمع "ملتقى أعمال أبوظبي" وإقامة شراكات لتطوير مرافق للخدمات اللوجستية بالتعاون مع موانئ دبي العالمية ومبادلة.
- توسيع الشراكة الاستراتيجية مع مبادلة لتأسيس سلسلة من المشاريع المشتركة لامتلاك وإدارة مجموعة متنوعة من الأصول في جميع أنحاء أبوظبي. وبحلول أوائل عام 2025، استكملت ثلاث من أصل أربع مشاريع مشتركة الإجراءات القانونية، وهي: الشراكة في ملكية الأصول التجارية والسكنية في مدينة مصدر، وتطوير مركز لوجستي في الفلاح، وإنشاء مجتمع سكني فاخر على الواجهة البحرية في موقع شاطئي مميز على جزيرة غير مطورة قبالة سواحل جزيرة السعديات.
- إطلاق مشاريع تطويرية في جزيرة السعديات وجزيرة ياس، مما

- يعكس التزام الدار بتقديم مشاريع مجتمعية وتجارب لأسلوب الحياة في وجهات رئيسية في إمارة أبوظبي.
- وسّعت الدار حضورها في دبي من خلال إطلاق "فيرديس باي هيفن" و"أثلون"، والشراكة اللوجستية مع موانئ دبي العالمية، إلى جانب الاستحواذات الاستراتيجية والإعلان عن التطوير والاحتفاظ بالأصول التجارية. وبذلك، أصبحت الدار الشركة الوحيدة التي تمتلك أصولاً تجارية داخل إماراتي أبوظبي ودبي، بالإضافة إلى المراكز المالية الخارجية لكلا الإمارتين - سوق أبوظبي العالمي، ومركز دبي المالي العالمي.
- تمويل خطط النمو لشركتي سوديك ولندن سكوير، لضمان محفظة قوية من المشاريع المستقبلية.
- أعلنت عن محفظة أصول "التطوير والاحتفاظ"، التي تبلغ قيمتها حالياً 13.3 مليار درهم، وتشمل أصولاً مدرة للدخل في قطاعات التجارة والسكن والتجزئة واللوجستيات في أبوظبي ودبي، بالإضافة إلى أصول في مجالي التعليم والضيافة.
- التعاون مع مبادلة وأريس للاستثمار في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية في المملكة المتحدة والاتحاد الأوروبي، بالإضافة إلى الاستثمار في الأسهم الخاصة من خلال التعاون مع كارلايل للاستثمار في الأصول اللوجستية ومرافق التخزين في أوروبا.

الإطار الاستراتيجي 2020 (تتمة)

الإنسان والابتكار والتحول الرقمي



خططنا للعام 2024:

- تفعيل استراتيجية التحول الرقمي عبر منصاتنا الرقمية.
- توسيع بنيتنا التحتية الرقمية لتغطي منظومة مجموعة الدار بأكملها.
- التركيز على توسيع البرامج التجريبية الناجحة الحالية لتشمل سلسلة القيمة لمجموعة الدار، بالتزامن مع البحث عن الشركات الناشئة والأفكار المبتكرة.
- إطلاق وتنفيذ برنامجنا للتحول الثقافي.
- تقديم تجربة سلسلة وعالية الجودة ومدعومة رقمياً للمشاريع التي سيتم تسليمها في عام 2024.

إنجازاتنا في العام 2024:

- المنصات الرقمية للعملاء: توحيد منصة إدارة علاقات العملاء عبر محفظة التطوير للبيع. كما تم تحديث ودمج منصة الولاء الرقمية للدار، "درا"، ضمن منظومة "Live Aldar"، مما يعزز تجربة العملاء ويحقق تأثيراً إيجابياً على محفظة أعمال الدار.
- البنية التحتية الرقمية لمجموعة الدار: إطلاق مبادرات تهدف إلى رقمنة العمليات الداخلية، مع التركيز على استخدام التكنولوجيا الذكية لدعم اتخاذ القرارات المبنية على البيانات وتحسين الكفاءة.
- تخطيط موارد المؤسسة: إطلاق عملية تحويل طويلة الأمد لتخطيط موارد المؤسسة، مما يساهم في تعزيز مستويات الإنتاجية والمرونة.
- تغطية شاملة للمنظومة: تحقيق التكامل بين الأنظمة الداخلية، وذلك من خلال ربط المبيعات والعمليات وإدارة العملاء في منظومة رقمية متكاملة تُسهل التعامل وتُسرع العمليات.
- حاضنة الابتكار الداخلية "ابتكار": إطلاق النسخة الثانية من حاضنة الابتكار الداخلية "ابتكار" في عام 2024، مع التركيز على تعزيز استخدام التكنولوجيا المتقدمة ودمج حلول الذكاء الاصطناعي التحويلي.
- استكشاف الابتكارات العالمية وتجربتها: تقديم تقنيات جديدة من شأنها تحسين العمليات الأساسية، ودعم أهداف مجموعة الدار لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري، وزيادة كفاءة استخدام المياه والطاقة، وخفض انبعاثات ثاني أكسيد الكربون.
- مبادرة التحول الثقافي: تبني قيم وأهداف جديدة، بالإضافة إلى وضع خارطة طريق لإطلاق برنامج لتقدير الموظفين بالاستناد إلى القيمة التي يقدمونها.
- التنوع والشمول: مواصلة جهود تطوير كوادر متمرسة تضم 54 جنسية، حيث تمثل النساء 40% والشباب 13% من إجمالي عدد القوة العاملة، مع تعزيز التزام المجموعة بالتوطين.

استراتيجيتنا الاستراتيجية 2030

استراتيجية 2030: حفز النمو وتعزيز الريادة والمرونة

عقب نجاح الدار في تحقيق أهداف استراتيجيتها لعام 2020، أطلقت المجموعة استراتيجية 2030 والتي تهدف إلى تعزيز مكانتها كمجموعة رائدة عالمياً في قطاع العقارات، بما يتناسب مع مكانة دولة الإمارات العربية المتحدة كوجهة عالمية متميزة للأعمال والاستثمار وأسلوب الحياة.

تعمل الاستراتيجية على ترسيخ سمعة الدار كشريك أساسي ومحرك رئيسي للتطور في ضوء الاستثمارات الكبيرة التي تضخها دولة الإمارات لبناء مستقبلها. وتستهدف الدولة جذب 1.3 تريليون درهم من الاستثمارات الأجنبية المباشرة بحلول عام 2031. وفي الوقت ذاته، من المتوقع أن يثمر تبني الدولة لتقنيات الذكاء الاصطناعي عن نمو إضافي يصل إلى 335 مليار درهم، مع التزامها باستثمار 600 مليار درهم في مجال الطاقة النظيفة والمتجددة³. ويعزز هذا التحول المحوري، المصاحب بتزايد عدد السكان، روح ريادة الأعمال، كما يحفز الطلب المحلي في القطاعات الرئيسية، بما في ذلك العقارات، وتجارة التجزئة، والضيافة، والرعاية الصحية، والخدمات المالية، والخدمات اللوجستية.

علاوةً على ذلك، تسعى استراتيجية الدار إلى استغلال الفرص القيمة في مشهد التطور المتسارع، والاستفادة من مرونة المجموعة ومكانتها الريادية في القطاع. وفي هذا الإطار، أطلقت الدار جملة من المبادرات الاستراتيجية التي تستهدف تحقيق المزيد من النمو التحويلي، بما في ذلك تخصيص رأس المال بشكل مدروس، وتبني نموذج جديد في تسليم المشاريع يعتمد على التكنولوجيا، مما يسهم في تعزيز كفاءة ونطاق أعمال التطوير والاستثمار الأساسية.

وتخطط الدار لتعزيز مرونتها عبر تنوع مصادر الإيرادات، مما يمكنها من التكيف بكفاءة مع تقلبات السوق. كما تركز المجموعة على إبرام شراكات استراتيجية تدعم النمو السريع، لضمان قدرتها على اغتنام الفرص الجديدة والحفاظ على ميزتها التنافسية في السوق.

وتشكل التجارب الفريدة محور استراتيجية الدار، حيث تعكس التزام المجموعة الراسخ بتحسين رضا العملاء وتعزيز ولائهم من خلال منحهم تجارب لا تُنسى. ويعتبر التميز في المنتج ركيزة أساسية في هذا التوجه من خلال الالتزام بأعلى المعايير. وتعزز المجموعة هذه الأولويات من خلال التركيز على جوانب رئيسية تدعم النمو والابتكار، مثل التميز التشغيلي، والاستدامة، والتحول الرقمي.

وتحرص الدار على ترسيخ مكانتها كمجموعة رائدة عالمياً في مجال الاستدامة من خلال الالتزام بالممارسات المستدامة في جميع جوانب أعمالها. فيما تتبنى المجموعة نهجاً قوياً يركز على الرقمنة يدعم جهودها لتطوير الخدمات وزيادة الإنتاجية، وتحسين عملية اتخاذ القرارات بالاستفادة من البيانات. ومن خلال مواءمة هذه العناصر الأساسية مع ثقافة تنظيمية عالية الأداء، تهدف الدار إلى خلق قيمة مستدامة لجميع أصحاب المصلحة، وتحقيق رؤيتها بتصدر مشهد العقارات وتحقيق النمو المستدام على المدى الطويل.

تحويل الرؤى إلى واقع

تسعى الدار إلى ترسيخ مكانة ريادية في مجال العقارات على مستوى المنطقة من خلال تقديم تجارب فريدة لعملائها وقيمة مستدامة لمساهميها.

ولتجسيد هذه الرؤية الطموحة، حددت استراتيجية 2030 أربعة "مجالات للتغيير" هي: التميز في المنتجات؛ والتجربة المميزة؛ وإدارة رأس المال؛ وعوامل التمكين. وفي إطار هذه الموضوعات، تطلق المجموعة برامج جديدة تهدف إلى تحقيق تغييرات ملموسة وسريعة، مما يسهم في خلق قيمة مستدامة للعملاء ويعزز العوائد المالية للمساهمين.

¹ الاستراتيجية الوطنية للاستثمار 2031

² استراتيجية الإمارات للذكاء الاصطناعي 2031

³ استراتيجية الإمارات للطاقة المتجددة، وزارة التغير المناخي والبيئة في الإمارات العربية المتحدة

استراتيجية 2030

تهدف الدار إلى رفد مساهميتها بعوائد مالية تفوق التوقعات من خلال تحقيق مستويات ربحية رائدة في القطاع، وذلك عبر اتباع نهج منضبط في توزيع رأس المال، مما يحفز تدفقات قوية ومتنوعة من الدخل.

التميز في المنتجات



اقرأ المزيد في
الصفحة 58

التجربة المميزة



اقرأ المزيد في
الصفحة 59

إدارة رأس المال



اقرأ المزيد في
الصفحة 60

عوامل التمكين



اقرأ المزيد في
الصفحة 61

استراتيجية 2030 (تتمة)

التميز في المنتجات

تسعى مجموعة الدار إلى تحسين جانب تسليم المشاريع، مما يتيح لها توسيع نطاق عملياتها بشكل كبير، وتسريع عمليات التسليم، ورفع مستوى الجودة عبر سلسلة القيمة لمجالات أعمالها الأساسية والشركات التابعة لها، وتركز المجموعة على ضمان جاهزية جميع منتجاتها وإطلاقها بشكل استراتيجي في السوق.

أهدافنا:

- ضمان جاهزية جميع المنتجات وإطلاقها بصورة استراتيجية في السوق.
- إرساء نظام تسليم قابل للتوسع ومحسّن لجميع المشاريع.
- تعزيز عروض المنتجات وتحقيق التكامل بين مختلف الأعمال.

خططنا للعام 2025:

- تسليم المنتجات باستخدام أساليب مبتكرة مثل التصاميم المعيارية والثلاثية الأبعاد، مما يضمن تسليم المشاريع بكفاءة عالية.
- تطوير منتجات مُصمّمة خصيصاً لتلبية احتياجات السوق وتستهدف الفئات المجتمعية غير المخدومة بشكل كافٍ.
- تحسين دورة حياة تطوير المنتجات لضمان جودتها وقابلية توسعها، مع الالتزام بتسليمها قبل الموعد المحدد.

استراتيجية 2030 (تتمة)

التجربة المميزة

تتبنى الدار نموذجاً يركز على مفهوم الضيافة لتعزيز تجربة العملاء، مع وضع الاستدامة في مقدمة أولوياتها واعتماد نهج يركز على الرقمنة بالدرجة الأولى. ويهدف هذا النموذج إلى إحداث تأثير إيجابي وتحسين مختلف تجارب العملاء ونقاط الاتصال معهم، مع التأكيد على أهمية فهم سلوكياتهم واحتياجاتهم وترجمة ذلك إلى إجراءات ملموسة وهادفة.

أهدافنا:

- الحفاظ على ثقافة الضيافة المتميزة وتبني الرقمنة في جميع تجارب العملاء.
- تسليم المنتجات والخدمات بشكل مخصص وبسرعة وكفاءة للعملاء.
- الوصول إلى قاعدة عملاء أوسع وتعزيز الاحتفاظ بهم عبر كافة مجالات أعمال المجموعة.

خططنا للعام 2025:

- دمج معايير الضيافة الإماراتية والتجارب المميزة في جميع أعمال المجموعة لتوفير خدمات متطورة تركز بالكامل على احتياجات العملاء.
- تعزيز معدل الاحتفاظ بالعملاء وفتح آفاق جديدة لفرص البيع المتبادل.
- توفير منصات لخدمة المستهلكين والشركات عبر محافظ الدار لتوفير تجارب رقمية سلسة.
- تعزيز نمو منصات Live Aldar و"دارنا"، مع توسيع قاعدة المستخدمين والمعاملات الرقمية.

استراتيجية 2030 (تتمة)

إدارة رأس المال

تسعى الدار إلى تحقيق نمو مُنظم ومُستدام عبر اتباع أفضل الممارسات في تخصيص رأس المال بشكل استراتيجي. ويتمحور تركيزها حول استكشاف الفرص المجدية التي تقدم مزيجاً مثالياً بين المخاطر والعوائد للوصول إلى الأهداف المالية المنشودة. وتهدف المجموعة إلى تعزيز القيمة المقدمة للمساهمين من خلال توسيع نطاق أعمالها في السوق الأساسية في دولة الإمارات وعلى الصعيد الدولي، مع تعظيم قيمة الأصول والمشاريع.

أهدافنا:

- استقطاب رأس المال وتخصيصه وإدارته بطريقة استراتيجية تسهم في تحقيق النمو.
- الاستفادة من الشراكات ذات القيمة المضافة ورأس المال المحلي والدولي من أطراف ثالثة لحفز النمو.
- تعظيم وإطلاق القيمة من أصول وأعمال الدار.

خططنا للعام 2025:

- استقطاب رأس المال وتنظيمه وتخصيصه بطريقة استراتيجية عبر حلول مبتكرة.
- السعي لتحقيق نمو مستدام على المدى الطويل في الأسواق وفئات الأصول الرئيسية للدار.
- تحسين الاستفادة من الأصول بشكل فعال لتعزيز النمو المستدام وتحقيق القيمة.

استراتيجية 2030 (تتمة)

عوامل التمكين

تعمل الدار على تعزيز قدرتها التنافسية من خلال استقطاب أفضل الكفاءات وتحليل البيانات والتمكين الرقمي. كما تتبنى المجموعة حلولاً مبتكرة ومرنة تضمن مواكبة أعمالها لمختلف التطورات المستقبلية، لتصبح نموذجاً يحتذى به عالمياً في مجالات الاستدامة والتأثير الإيجابي المستدام.

أهدافنا

- السعي نحو ترسيخ مكانة الدار كمجموعة مرنة ومبتكرة تعتمد على البيانات.
- استقطاب والاحتفاظ بالمواهب العالمية التي تجسد قيم الدار.
- تبني الرقمنة في جميع العمليات والإجراءات.
- دمج ممارسات الاستدامة لتصبح الدار مثلاً يحتذى به عالمياً.
- التواصل بشكل استباقي مع أصحاب المصلحة لتعزيز القيمة عبر مختلف مجالات الأعمال.

خططنا للعام 2025:

- تنفيذ مشروع تخطيط موارد المؤسسة التحولي على مستوى المجموعة لرفع مستوى الإنتاجية، وتعزيز الرؤى بالاستفادة من البيانات، ودعم النمو في أسواق المستهلكين والشركات.
- تعزيز ثقافة تركز على الأفراد من خلال الالتزام المستمر برفاهية الموظفين وتعزيز مشاركتهم.
- مواصلة الاستثمار لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري من خلال تبني ممارسات التصميم المستدام، والبناء الأخضر، وكفاءة الطاقة، والاقتصاد الدائري.
- الاستفادة من الذكاء الاصطناعي وتحليلات البيانات لتحسين العمليات والمخرجات.

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

تسريع وتيرة النمو وتوسيع الأعمال وتنوعها

نجحت مجموعة الدار في تعزيز مسار نموها القياسي في عام 2024 من خلال اتباعها نهجاً منضبطاً في تنفيذ استراتيجيتها مما أسهم في توسيع عملياتها في مختلف نشاطاتها الرئيسية وإرساء أسس قوية للمرحلة المقبلة من التوسع والنمو.

فقد زادت إيرادات المجموعة بنسبة 62% على أساس سنوي لتصل إلى 23 مليار درهم، كما ارتفعت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 51% لتصل إلى 7.7 مليار درهم، مما أدى إلى ارتفاع صافي الأرباح بنسبة 47% لتبلغ 6.5 مليار درهم. وفي ضوء استمرار الظروف الإيجابية للسوق ووضوح مسار أرباحنا المستقبلي، نتوقع مواصلة هذا الزخم القوي خلال عام 2025 وما بعده.

ارتفعت إيرادات الدار للتطوير بنسبة 90% على أساس سنوي لتصل إلى 15.7 مليار درهم، وسجلت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك زيادة بنسبة 75% لتصل إلى 4.3 مليار درهم، ويعزى هذا النمو بشكل رئيسي إلى التحصيل الناجح للإيرادات المتراكمة من مشاريع التطوير الجديدة والحالية. وقد حققت هذه المنصة مستوى قياسياً جديداً لمبيعات المجموعة السنوية، التي ارتفعت قيمتها بنسبة 20% لتصل إلى 33.6 مليار درهم، مدعومة بإطلاق 12 مشروعاً جديداً في دولة الإمارات لاقت جميعها إقبالاً استثنائياً في السوق، وهو ما يعكس مكانة الإمارات كوجهة مفضلة لرؤوس الأموال والاستثمارات والمعيشة. ويعزى هذا النجاح بدرجة كبيرة إلى الطلب القوي من المشترين الدوليين والمقيمين، حيث شكلت مبيعات هذه الفئة 78% من إجمالي المبيعات في دولة الإمارات، مدعومة بمنصة "عامرة بأهلها" (Live Aldar) الرقمية وتوسع شبكة الوسطاء العالمية. وتركز الدار للتطوير مستقبلاً على تحقيق أعلى حجم من الإيرادات المتراكمة للمشاريع التطويرية، والتي بلغت 54.6 مليار درهم في نهاية عام 2024، ومواصلة تفعيل مخزونها من الأراضي الرئيسية عبر مجموعة من المشاريع التطويرية البارزة التي سيتم إطلاقها في عام 2025 في كل من الإمارات والمملكة المتحدة ومصر.



بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة (تتمة)

وحققت الدار للاستثمار أداءً مالياً وتشغيلياً مماثلًا، مواصلةً بذلك تنفيذ استراتيجيتها للنمو والتنويع. فقد ارتفعت إيراداتها بنسبة 21% لتصل إلى 7 مليار درهم في عام 2024، مع ارتفاع الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 20% لتصل إلى 2.7 مليار درهم. وجاء هذا النمو مدفوعاً بمعدلات الإشغال والإيجار العالية، لا سيما في قطاعي التجارة والتجزئة، والأثر الإيجابي لعمليات الاستحواذ التي أنجزتها المجموعة خلال الأعوام الماضية، بالإضافة إلى المساهمات القوية من منصات التعليم والعقارات والضيافة.

وتحافظ الإدارة النشطة للأصول على دورها كقوة أساسية وعامل تميز لشركة الدار للاستثمار، والتي ستواصل نهجها في توظيف المواهب والاستثمار لضمان قيمة مجزية عبر جميع عقاراتنا، بما فيها المشاريع الجديدة المشتركة مع مبادلة لامتلاك أصول تجزئة وأصول تجارية ولوجستية. وتركز المنصة أيضاً على اتباع نهج منضبط في إدارة الميزانية العمومية. وقد طرحت شركة الدار للاستثمار العقاري (AIP)، التي تمتلك القسم الأكبر من محفظة الشركة العقارية ذات الدخل المتكرر، إصدارها الثاني من الصكوك الخضراء بقيمة 500 مليون دولار أمريكي، مسجلةً أدنى هامش ائتماني على الإطلاق تحققه مجموعة الدار في تاريخها عند 110 نقطة أساس.

علاوةً على ذلك، يعتبر النمو السريع في مشاريع التطوير والاحتفاظ أحد أهم محركات استراتيجيتنا للنمو. وقد وصلت قيمة هذه المشاريع إلى 13.3 مليار درهم. ويستفيد هذا النهج من نقاط القوة والتعاون عبر جميع منصات المجموعة لتطوير أصول رئيسية تعزز التنوع ومصادر الدخل لمحفظة عقاراتنا الاستثمارية على المدى الطويل. وقد أحرزنا إنجازات عديدة في تنفيذ استراتيجيتنا للتطوير والاحتفاظ خلال عام 2024 عبر مختلف فئات الأصول العقارية في دولة الإمارات. ففي دبي، قمنا بتطوير برجى مكاتب في أهم منطقة تجارية ومالية في الإمارة، وعقدنا شراكات مع موانئ دبي العالمية في مجال الخدمات اللوجستية، وكذلك مع مدينة إكسبو دبي لتطوير مشروع متعدد الاستخدامات. وفي أبوظبي، بدأنا العمل في مشروع "One Maryah Place" - الذي يتألف من برجين تجاريين متصلين بمساحة 98,000 متر مربع من الفئة الممتازة بهدف تلبية الطلب المتزايد من الشركات العالمية والمؤسسات المالية في سوق أبوظبي العالمي على المساحات المكتبية عالية الجودة.

← لمعرفة المزيد عن مشاريع التطوير والاحتفاظ، اقرأ الصفحة 65



نهج مربح في الاستدامة

تواصل مجموعة الدار إحراز تقدم قوي في مجال الاستدامة، ولا سيما ضمن هدفنا المتمثل في تحقيق صافي الانبعاثات الصفري بحلول عام 2050، بالإضافة إلى تعزيز الأداء البيئي والكفاءة لمشاريعنا التطويرية وأصولنا الفُدارة.

وتحقق خطتنا المتمحورة حول بناء مجتمعات مستدامة تعزز صحة السكان ورفاههم، صدقاً إيجابياً قوياً لدى العملاء، حيث تركز الشركة على بناء مشاريع أكثر خضرة وكفاءة في استهلاك الطاقة. ومن أبرز هذه المشاريع مجتمع "أثلون" في دبي، الذي حصل على الشهادة البلاتينية (LEED) للريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي، بفضل تفوقه في تعزيز كفاءة استهلاك الطاقة والمياه ومعايير الاستدامة الأخرى، مما يجعله نموذجاً للتنمية الحضرية المستدامة في المنطقة.

كما حققنا خلال عام 2024 تقدماً ملحوظاً في كفاءة استخدام الموارد، حيث واصلنا تطبيق تقنيات موفرة للطاقة ووشعنا نطاق استخدام الطاقة المتجددة عبر كامل محفظتنا من العقارات الاستثمارية، مما ساهم في خفض بصمتنا الكربونية. وأجرينا أيضاً تحديثاً لعقاراتنا الحالية لتحسين كفاءتها في استهلاك الطاقة تلبية لمعايير الاستدامة الصارمة، مما ساهم في خفض تكاليف التشغيل، وتحسين رضا المستأجرين، مع توسع مساحة عقاراتنا الحاصلة على شهادة LEED إلى 23% من أصولنا التشغيلية. كما عززنا حلول الاقتصاد الدائري، حيث قمنا بإعادة تدوير 92% من مخلفات البناء إلى جانب تحويل كميات متزايدة من النفايات بعيداً عن المكبات وتوجيهها نحو مسارات إعادة استخدام عالية القيمة. وفي إطار التزامنا الراسخ بالتصاميم المستدامة، استخدمنا الخرسانة الخضراء في 98% من مشاريعنا التطويرية الجديدة، كما حصلت 80% من مبانينا الحديثة على تصنيف "ثلاث لآلئ" من نظام "استدامة". ولضمان استدامة سلسلة التوريد، أجرينا اختبارات لجميع الموردين الذين حصلوا على عقود معنا تزيد قيمتها عن 500 ألف درهم للتأكد من التزامهم بمعايير الاستدامة.

بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة (تتمة)

أسس مالية قوية

ترافق تركيزنا على الاستثمار في محركات نمونا باتخاذ خطوات جريئة لتعزيز هيكلية رأس المال لدينا ومرونتنا المالية. ففي مطلع يناير 2024، أبرمت مجموعة الدار بصفتها شركة مساهمة عامة ثلاث معاملات كبرى بقيمة إجمالية تقارب 4 مليار دولار، والتي توفر دعماً طويلاً الأجل لاستراتيجيتنا في النمو، كما يعكس نجاحها مكانتنا القوية في مجتمع المؤسسات المالية الدولية وثقة المستثمرين بقوة أعمالنا.

تمثلت المعاملة الأولى في إصدار سندات هجينة بقيمة مليار دولار، والذي سجل نجاحاً كبيراً، إذ تجاوز الطلب على السندات حجم العروض بواقع 3.8 مرات من شريحة واسعة من المستثمرين المؤسسيين من مناطق جغرافية متنوعة حول العالم. علاوةً على ذلك، شكلت هذه المعاملة أكبر إصدار تقليدي للسندات الهجينة في الشرق الأوسط، وحققت الصفقة أعلى تصنيف ائتماني وأضيق فارق سعري عند الإصدار على مستوى السندات الهجينة الصادرة عن الشركات العاملة في منطقة وسط وشرق أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا. وكانت وكالة "موديز" قد تَبَّتت التصنيف الائتماني لمجموعة الدار عند درجة Baa2 مع منحها نظرة مستقبلية مستقرة، كما منحت الوكالة سندات الدار الهجينة تصنيفاً ائتمانياً مستقلاً عند درجة Baa3، ما يعكس المركز المالي القوي للمجموعة، ومكانتها الراسخة في السوق، وهيكّل الإصدار المبكر للسندات الهجينة، والتي يُنظر إليها في عملية التصنيف كمزيج من أدوات الدين وحقوق الملكية في نفس الوقت.

وعقب ذلك مباشرة، نجحت مجموعة الدار في إغلاق صفقة تمويل مرتبط بالاستدامة عبر تسهيل ائتماني متجدد مشترك متعدد الشرائح وغير مضمون بقيمة 2.45 مليار دولار. واجتذّب هذا التسهيل الائتماني المشترك اشتراك 15 مؤسسة مالية دولية وإقليمية بارزة، مما عزز مستويات السيولة لدى المجموعة بشكل كبير لتتجاوز 30 مليار درهم. كما عززنا شراكتنا طويلة الأمد مع شركة "أبولو جلوبال مانجمنت" ("أبولو") من خلال إصدار خاص لسندات هجينة ثانوية بقيمة 500 مليون دولار أمريكي، والذي جاء بدلاً من مشروع مشترك للأراضي كان جزءاً من الصفقة الاستثمارية التي أبرمتها "أبولو" مع مجموعة الدار بقيمة 1.4 مليار دولار في مطلع عام 2022.

يوفر كل من الأداء المالي القوي للدار في عام 2024، والمبادرات التي اتخذناها لتعزيز ميزانيتنا العمومية، أسساً متينة لتسريع نمونا المستقبلي. وإننا نستشرف فرصاً كبيرة لزيادة حجم أعمال التطوير والاستثمار لدينا باتباع نهج منضبط في استثمار رأس المال، مستفيدين من قوة الاقتصاد الكلي لدولة الإمارات وسياساتها الداعمة للأعمال والاستثمار.

فيصل فلكناز

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
مجموعة الدار

1.5 مليار دولار

إصدار سندات هجينة

2.45 مليار دولار

صفقة تمويل مرتبط بالاستدامة عبر تسهيل ائتماني
متجدد مشترك

30.3 مليار درهم

السيولة لدى المجموعة

إطار العمل الاستراتيجي | استراتيجية التطوير والاحتفاظ

استراتيجية التطوير والاحتفاظ: قيمة مستدامة

كشفت الدار في عام 2024 النقاب عن نهجها الجديد في التطوير والاحتفاظ لتعزيز محفظة أصولها المُدرّجة للدخل في وجهات رئيسية ضمن دولة الإمارات العربية المتحدة، مع التركيز على المشاريع التي تنطوي على إمكانات نمو طويلة الأجل وتسفيد من المسار الاقتصادي القوي للدولة.

وتوسعت محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ لتشمل عقارات بقيمة 13.3 مليار درهم سيتم تسليمها على مدى السنوات الأربع المقبلة، وتضم مشاريع تجزئة وسكنية وتجارية ولوجستية رائدة في أبوظبي ودبي، فضلاً عن أصول للتعليم والضيافة. ومن المقرر أن يتم تحويل العقارات المخصصة للتأجير إلى شركة الدار للاستثمار بعد الانتهاء من تطويرها واستقرار دخلها.

تأتي استراتيجية التطوير والاحتفاظ مكتملةً لنهج الشركة المستمر والمنضبط للاستحواذ على أصول الدخل المتكرر وتسريع وتيرة تفعيل مخزونها من الأراضي. وبالاستفادة من خبرتها الواسعة في مجالات التخطيط والتطوير وإدارة الأصول النشطة، وشراكاتها الاستراتيجية مع شركات عريقة مثل مبادلة، ستواظب الدار على توسيع محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ وتعزيز القيمة التي تقدمها.

وتهدف هذه الاستراتيجية إلى تأمين تدفقات من الدخل وإرساء أساس مرّن لزيادة رأس المال على المدى الطويل. كما أنها تعكس تكامل نموذج أعمال الدار بشكل متزايد نتيجة توظيف الشركة لكفاءات رائدة على مستوى القطاع في فرق التطوير والاستثمار لديها.

مشاريع التطوير والاحتفاظ قيد الإنشاء: ضمان المرونة للمستقبل
شهدت مشاريع التطوير والاحتفاظ قيد الإنشاء نمواً ملحوظاً في عام 2024، حيث تم تطوير عدة أصول ذات قيمة مضافة في أبوظبي ودبي بهدف تأمين عوائد جذابة تتماشى مع حدود العائد التي تضعها الشركة.

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ (درهم)

13.3 مليار

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ - مشاريع التجزئة (درهم)

8 مليار

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ - المشاريع التجارية (درهم)

2 مليار

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ - المشاريع اللوجستية (درهم)

0.75 مليار

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ - المشاريع متعددة الاستخدامات (درهم)

1.57 مليار

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ - أصول التعليم (درهم)

0.4 مليار

محفظة مشاريع التطوير والاحتفاظ - أصول الضيافة (درهم)

0.4 مليار

إطار العمل الاستراتيجي | استراتيجية التطوير والاحتفاظ (تمة)

2026

2027

2028

المشاريع التجارية

النصف الأول 2025
أبوظبي، جزيرة ياس
ياس بليس المساحة الإجمالية
القابلة للتأجير: 25 ألف متر مربع



عقارات التجزئة

النصف الأول 2025
أبوظبي، جزيرة ياس
نويا مساحة تجزئة مجتمعية
المساحة الإجمالية القابلة
للتأجير: 5 آلاف متر مربع

النصف الأول 2025
أبوظبي، جزيرة ياس
ياس غولف كويكشن
مساحة تجزئة مجتمعية
المساحة الإجمالية القابلة
للتأجير: 1.4 ألف متر مربع

النصف الثاني 2025
أبوظبي، جزيرة السعديات
مول السعديات غرف ومجمع غرف للبيع بالتجزئة
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير: 78 ألف متر مربع

العقارات اللوجستية

النصف الثاني 2025
دبي، دبي الجنوب
منشأة لوجستية من الفئة الأولى
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير: 18 ألف متر مربع

عقارات التعليم

2026/ العام الدراسي 2025
أبوظبي، جزيرة السعديات
أكاديمية المنى البريطانية، 2.600 طالب

العقارات اللوجستية

النصف الأول 2026
أبوظبي
توسعة ملحق أعمال
أبوظبي
إلى 5.5 ألف متر مربع
زيادة المساحة القابلة للتأجير
لـ 37 ألف متر مربع



النصف الأول 2026
دبي، جبل علي، مجمع
الصناعات الوطنية
مجمع المرافق اللوجستية
مبنى واحد مكون من وحدات
مسبقة الصنع
المساحة الإجمالية القابلة
للتأجير: 67 ألف متر مربع

عقارات التجزئة

النصف الثاني 2026
أبوظبي، جزيرة السعديات
سعديات لاغونز
مساحة تجزئة مجتمعية
المساحة الإجمالية القابلة
للتأجير: 12.5 ألف متر مربع



العقارات اللوجستية

النصف الأول 2027، جبل
علي، مجمع الصناعات الوطنية
مجمع المرافق اللوجستية
- مبنيان مكونان من وحدات
مسبقة الصنع المساحة
الإجمالية القابلة للتأجير: 79
ألف متر مربع



المشاريع التجارية

النصف الثاني 2027
أبوظبي، جزيرة الماريه
المركز المالي
مشروع "One Maryah"
Place
برجان تجاريان من الفئة
الممتازة
المساحة الإجمالية القابلة
للتأجير: 98 ألف متر مربع

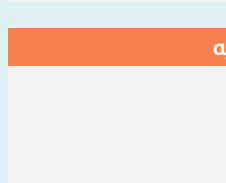
النصف الثاني 2027، بجوار
مركز دبي المالي العالمي برج
تجاري على شارع الشيخ زايد
- برج من الفئة الممتازة، يضم
فندق بوتيك فاخر ووحدات
سكنية تحمل علامة تجارية
المساحة الإجمالية القابلة
للتأجير: 88 ألف متر مربع



النصف الثاني 2027
أبوظبي، جزيرة السعديات
مجمع السعديات للأعمال - 4
أبراج من الفئة الممتازة
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير:
88 ألف متر مربع

عقارات الضيافة والترفيه

النصف الثاني 2027
أبوظبي، جزيرة السعديات
المنطقة الثقافية
فندق نوبو - 127 غرفة



مشاريع متعددة الاستخدامات (عقارات تجارية ومتاجر تجزئة ووحدات سكنية)

النصف الأول 2028
دبي، مدينة إكسبو دبي¹
5 مبان متعددة
الاستخدامات
المساحة القابلة
للتأجير: 86 ألف متر مربع



المشاريع التجارية

النصف الأول 2028
دبي، مركز دبي المالي العالمي
برج مركز دبي المالي العالمي²
المساحة الإجمالية القابلة للتأجير: 49 ألف متر مربع



¹ مشروع مشترك مملوك مناصفة بين الدار العقارية ومدينة إكسبو دبي بنسبة 50% لكل منهما
² من المقرر أن تنوّل "إتش أند إنش" للتطوير العقاري "أعمال التطوير

إطار العمل الاستراتيجي | استراتيجية التطوير والاحتفاظ (تمة)

أبوظبي

المشاريع التجارية

ياس بليس، جزيرة ياس

يجري حالياً تطوير مشروع ياس بليس، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 25 ألف متر مربع، لحفز النشاط الاقتصادي في جزيرة ياس، وتعزيز عروض الترفيه والترفيه في الوجهة والمنطقة الإبداعية المجاورة. ومن المقرر الانتهاء من المشروع في النصف الأول من عام 2025.

مشروع "One Maryah Place": برجان تجاريان بمساحات مكتبية من الفئة الممتازة على جزيرة الماريه

تعاونت الدار العقارية مع شركة مبادلة للاستثمار لتطوير برجين تجاريين يوفران مساحات مكتبية من الفئة الممتازة بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 98 ألف متر مربع على جزيرة الماريه في أبوظبي، لتلبية الطلب المتنامي من الشركات والمؤسسات المالية العالمية في سوق أبوظبي. ومن المقرر الانتهاء من البرجين في النصف الثاني من عام 2027.

مجمع السعديات للأعمال، جزيرة السعديات

يتألف مجمع السعديات للأعمال من أربعة أبراج مكتبية من الفئة الممتازة بمساحة طابقية إجمالية قدرها 25 ألف متر مربع، وسيكون المشروع الأول من نوعه على جزيرة السعديات، حيث سيشكل مركزاً تجارياً لمجتمع الجزيرة المتنامي عند إنجازه بحلول عام 2027.

عقارات التجزئة

"نويا" و"ياس غولف كوليكتشن"

سيشهد مشروعا "نويا" و"ياس غولف كوليكتشن" على جزيرة ياس افتتاح مساحات تجزئة مجتمعية تتنوع بين مرافق التسوق والمطاعم والمقاهي. ومن المقرر استكمال هذه المرافق، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 6,400 متر مربع، في النصف الأول من عام 2025.

مول السعديات غروف ومجمع غروف للبيع بالتجزئة

سيقدم مشروعا مول السعديات غروف ومجمع غروف للبيع بالتجزئة على جزيرة السعديات، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 78 ألف متر مربع، مزيجاً من مرافق التسوق الفاخرة والراقية، إلى جانب المطاعم ومرافق الترفيه والمساحات المجتمعية لتلبية احتياجات الشريحة السكانية المتنامية على الجزيرة من الأثرياء. ومن المقرر اكتمال المشروعين في النصف الثاني من عام 2025.

مساحات التجزئة المجتمعية في مشروع سعديات لاغونز

تماشياً مع تركيز الدار على إنشاء مجتمعات متكاملة، سيشمل مشروع سعديات لاغونز الفاخر القادم مساحة قدرها 12,500 متر مربع من متاجر البيع بالتجزئة لخدمة مجتمع المشروع. ومن المقرر إتمام هذه المساحات التجارية في النصف الثاني من عام 2026.

العقارات اللوجستية

توسعة ملتقى أعمال أبوظبي

من المقرر استكمال مشروع توسعة إضافية للمساحة الإجمالية القابلة للتأجير في ملتقى أعمال أبوظبي بمقدار 5,500 متر مربع في النصف الأول من عام 2026، لتصبح 195 ألف متر مربع، وذلك تلبية للطلب القوي على الخدمات اللوجستية. وجاء هذا المشروع بعد توسعة سابقة بواقع 34 ألف متر مربع لإجمالي المساحة القابلة للتأجير تم إنجازها في عام 2024.

عقارات التعليم

أكاديمية الفنى البريطانية، جزيرة السعديات

تعمل الدار حالياً على تطوير حرم جامعي في مشروع سعديات لاغونز على جزيرة السعديات ليكون المقر الجديد للأكاديمية الفنى البريطانية. وسيعزز الحرم الجديد القدرة الاستيعابية للأكاديمية من حوالي 750 طالب وطالبة حالياً إلى أكثر من 2,600 طالب وطالبة عند افتتاحه للعام الدراسي 2025-2026.

عقارات الضيافة

فندق نوبو

يأتي الفندق الجديد الذي يحمل علامة "نوبو" في جزيرة السعديات استجابةً للحركة السياحية القوية التي تشهدها أبوظبي، والتي عززت الطلب على خدمات الضيافة الفاخرة. ومن المقرر استكمال الفندق الذي يضم 126 غرفة في النصف الثاني من عام 2027.

إطار العمل الاستراتيجي | استراتيجية التطوير والاحتفاظ (تمة)

دبي

العقارات التجارية

برج مكتبي فاخر من الفئة الممتازة على شارع الشيخ زايد (بجوار مركز دبي المالي العالمي)

تخطط الدار لتطوير برج مكتبي فاخر من الفئة الممتازة على شارع الشيخ زايد بجوار مركز دبي المالي العالمي بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 88 ألف متر مربع، والذي سيتضمن أيضاً فندقاً ووحدات سكنية تحمل علامة تجارية. ومن المقرر الانتهاء من المبنى في النصف الثاني من عام 2027.

برج تجاري في مركز دبي المالي العالمي

يتم العمل حالياً على تطوير برج تجاري من الفئة الممتازة مكون من 40 طابقاً في مركز دبي المالي العالمي بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 49 ألف متر مربع. ومن المقرر إنجاز البرج في النصف الثاني من عام 2028، وسيوفر مساحات مكتبية وتجارية عالية الجودة والمرونة، لتلبية الطلب المتزايد من الشركات متعددة الجنسيات والإقليمية على هذا الموقع المتميز.

مشروع متعدد الاستخدامات (عقارات تجارية ومتاجر تجزئة ووحدات سكنية)

تتعاون الدار مع مدينة إكسبو دبي لتطوير مشروع متعدد الاستخدامات بجانب مركز دبي للمعارض. يتألف المشروع من خمسة مبانٍ بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 86 ألف متر مربع، ويضم عقارات تجارية ومتاجر للتجزئة ووحدات سكنية من شأنها ترسيخ سمعة مدينة إكسبو دبي كوجهة مستدامة ومتصلة وحيوية للأعمال وأنماط الحياة.

العقارات اللوجستية

تطوير منشأة لوجستية جديدة بدبي الجنوب

تعمل الدار على تطوير منشأة لوجستية جديدة مصممة خصيصاً وفقاً للمعايير الدولية بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 18 ألف متر مربع في دبي الجنوب، ومن المقرر استكمال المشروع في النصف الثاني من عام 2025. يتمتع المشروع بموقع استراتيجي بجوار مطار آل مكتوم الدولي، وسيلبي الطلب المتنامي على الخدمات اللوجستية المدفوع بزيادة الحركة التجارية الدولية في دولة الإمارات ونمو اقتصادها الرقمي بسرعة.

مركز "7 سنترال لوجيستكس"

استحوذت الدار خلال عام 2024 على مركز "7 سنترال لوجيستكس" في أول عملية استحواذ لها في قطاع الخدمات اللوجستية في دبي، وسيتم توسيعه ليصبح إجمالي مساحته القابلة للتأجير 37 ألف متر مربع. ومن المقرر الانتهاء من المشروع في النصف الأول من عام 2026.

مجمع المرافق اللوجستية

وقعت الدار شراكة جديدة مع موانئ دبي العالمية لتطوير مجمع للمرافق اللوجستية من الفئة الممتازة مؤلف من ثلاثة مبانٍ مستقلة في المنطقة الحرة بجبل علي. ويستهدف المشروع المستأجرين من مزودي الخدمات اللوجستية المقدمة من طرف ثالث (3PL) وشركات التجارة الإلكترونية وتجار التجزئة. ومن المقرر الانتهاء من المرحلة الأولى بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 67 ألف متر مربع خلال النصف الأول من عام 2026، على أن تُستكمل المرحلة الثانية التي تبلغ مساحتها الإجمالية القابلة للتأجير 79 ألف متر مربع في النصف الأول من عام 2027.





← عرض تقرير الاستدامة لعام 2024

بناء مجتمعات مزدهرة ومستقبل أكثر إشراقاً

يتلخص طموحنا في بناء أماكن مستدامة، ومجتمعات مزدهرة، ومستقبل أفضل للجميع. يستعرض هذا الملخص أبرز إنجازات الدار في مسيرتها نحو تحقيق هذه الرؤية. ندعوكم للاطلاع على التطورات التي حققناها في 2024، واستكشاف التفاصيل الكاملة في تقريرنا السنوي حول الاستدامة.

ملاحظة: لم يتم التحقق من الإفصاحات البيئية والاجتماعية المعروضة في هذا القسم وقت إعداد التقرير. للحصول على الأرقام النهائية التي تم التحقق منها، يرجى الرجوع إلى تقرير الاستدامة لعام 2024.

استراتيجية الاستدامة

نسعى لبناء مستقبل أفضل لمنطقتنا وشركتنا وأصحاب المصلحة لدينا عبر تعزيز ثقافة عمل تضع الاستدامة ومبادئها في جوهر كل ما نقوم به.

نُمكننا استراتيجيتنا للاستدامة من تحويل رؤيتنا الطموحة إلى واقع ملموس. ومن خلال التركيز على بناء أماكن مستدامة، وتحقيق قيمة اجتماعية، وتبني ممارسات مسؤولة، تقدم هذه الاستراتيجية إطار عمل لتطبيق مبادئ الاستدامة في جميع جوانب عملنا وسُراكتنا وابتكارنا ونموها. كما أنها تقود مساهماتنا في تحقيق هدف التنمية المستدامة لرؤية الإمارات 2031 واستراتيجية الإمارات للحياد المناخي 2050.

يبدأ بيد لمستقبل أفضل

بناء مجتمعات مرنة وشمولية ومزدهرة من خلال دمج ممارسات الاستدامة في جميع عملياتنا

تبني ممارسات مسؤولة

نتمسك بممارسات العمل المسؤولة والأخلاقية ونلتزم بالمساءلة كأساس لترسيخ الاستدامة عبر كامل سلسلة القيمة. وتوفير مكان عمل آمن وشمولي، وأن نصبح "صاحب العمل المفضل" لنبني إرثاً إيجابياً راسخاً لأصحاب المصلحة والقطاع.

READ MORE ON PAGE 79

تحقيق قيمة اجتماعية

تشمل رؤيتنا التركيز على تحقيق قيمة اجتماعية من خلال النمو الشامل وبناء أماكن سكنية نابضة بالحياة ومتراصة تمكّن الأفراد والمجتمعات، وتعزز المساواة، وتدفع عجلة التنمية الاجتماعية والاقتصادية.

READ MORE ON PAGE 76

بناء أماكن مستدامة

نركز على تصميم مجتمعات مزدهرة وبناء أماكن مستدامة قادرة على الصمود أمام تغير المناخ وتستهلك الموارد بكفاءة في كل مرحلة من مراحل دورة عمر البناء، مما يسرّع مسيرتنا نحو تحقيق صافي الانبعاثات الصفرية.

READ MORE ON PAGE 70

عوامل التمكين

تسريع الابتكار

ريادة التواصل المؤثر

تعزيز الشراكات التعاونية

بناء أماكن مستدامة

نبني اليوم مساحات جميلة ومستدامة من أجل غدٍ أفضل. نحرص على دمج مبادئ الاستدامة في جميع جوانب تصميم وبناء مشاريعنا الرئيسية وغيرها من الأصول، لنقدم نموذجاً يُحتذى به في المجتمعات المستدامة التي تثرى الحياة، وتحافظ على الموارد، وتحمي التنوع البيولوجي، وتعزز ممارسات الاقتصاد الدائري، وتسهم في تحقيق صافي الانبعاثات الصفري.

تعزيز جهود إزالة الكربون

تحدد خطة صافي الانبعاثات الصفري للدار نهجاً شاملاً لخفض انبعاثات الكربون عبر كامل دورة حياة أصولنا، بما في ذلك عمليات امتلاك الأراضي واستخدامها، وأنشطة التصميم والتطوير والبناء، وخدمات إدارة الممتلكات.

تماشياً مع مبادرة الأهداف المستندة إلى العلم (SBTi)، تقدم خطة الدار خارطة طريق واضحة للإجراءات التي سننجزها للوصول إلى هدف صافي الانبعاثات الصفري، والتي سيتم تنفيذها في ثمانية مجالات بهدف الحد من الانبعاثات بشكل منهجي عبر كامل سلسلة القيمة والأنشطة الاستثمارية لدينا.

1. تصميم منخفض الكربون

2. سلسلة توريد منخفضة الكربون

3. عمليات البناء المستدامة

4. الطاقة النظيفة

5. كفاءة وإدارة الموارد

6. مبادرات المستأجرين

7. الاقتصاد الدائري

8. عمليات الاستحواذ المستدامة



في عام 2024، حققنا الصافي الصفري في انبعاثات النطاق 2 من خلال شراء شهادات الطاقة النظيفة (CECs) لأصولنا التشغيلية لمعادلة الانبعاثات من الكهرباء واستهلاك المياه المبردة خلال أول سنتين من التشغيل. وهناك خطط لتوسيع هذا النهج والمضي قدماً كجزء من جهودنا لإزالة الكربون على نطاق أكبر.

وفي إطار مبادرات إزالة الكربون، قمنا في عام 2024 بتسريع دمج حلول الطاقة الشمسية من خلال إطلاق مشروع جديد للطاقة الشمسية الكهروضوئية على الأسطح بقدرة 34 ميجاواط. ومن المقرر أن يكتمل المشروع في منتصف عام 2025، وسيغطي 45 أصلاً، ويهدف إلى خفض انبعاثات ثاني أكسيد الكربون بمقدار 23,000 طن في عامه الأول. وعلى مدار 20 عاماً، سيمنع هذا المشروع انبعاثات أكثر من 560,000 طن من غاز ثاني أكسيد الكربون. كما واصلنا أيضاً استخدام حلول الطاقة الشمسية الهجينة كمصدر للطاقة المؤقتة مواقع البناء النائية.

يتلخص أداؤنا لعام 2024 عبر المجالات الثمانية في أربعة مجالات تركيز استراتيجية تتماشى مع أولويات أعمال الدار:

- التصميم والبناء المستدام
- تحسين كفاءة الموارد
- تفعيل دور سلسلة القيمة لدينا
- الطبيعة والتنوع البيولوجي

لمزيد من التفاصيل حول المجالات الثمانية، يرجى الاطلاع على تقرير الاستدامة السنوي لعام 2024

التصميم والبناء المستدام

نواصل العمل بشكل منهجي على إزالة الكربون من عقاراتنا من خلال تبني استراتيجيات تصميم منخفضة الكربون في جميع مشاريعنا الجديدة، وتعزيز كفاءة استهلاك الطاقة والمياه، ودعم بيئات العيش الصحية، والمضي قدماً في عملية إزالة الكربون عبر تبني ممارسات البناء الخضراء.

ملخص الاستدامة 2024 (تتمة)

معايير البناء المستدام

نظام "استدامة"

أُرست معايير التصميم والبناء لدينا معياراً عالياً للاستدامة على مستوى المنطقة، حيث استهدفت 80% من جميع مشاريع الدار الجديدة في عام 2024 تصنيف 3 لآلى من نظام "استدامة".



34%

نسبة خفض كثافة استهلاك الطاقة (EUI) في مرحلة التصميم، مقارنة بـ خط الأساس المسجل لعام 2007 وفقاً لمعايير الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء (ASHRAE)، وذلك على أساس إجمالي المساحة الأرضية المرجحة.



23%

من الأصول المحدثة حصلت على شهادة "LEED" الذهبية أو البلاتينية في مجال العمليات والصيانة.



41%

نسبة خفض كثافة استهلاك المياه (WUI) في مرحلة التصميم، مقارنة بـ خط الأساس لنظام استدامة، وذلك على أساس إجمالي المساحة الأرضية المرجحة.

شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي "LEED"

حصل 11 أصلاً ضمن محفظة الدار على شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي "LEED" في مجال العمليات والصيانة، بما في ذلك شهادة "LEED" الذهبية لست مدارس تابعة للدار للتعليم وشهادة "LEED" البلاتينية لـ 5 أصول تجارية. ونسعى أيضاً للحصول على شهادة "LEED" لمليون متر مربع إضافي من مشاريعنا بحلول عام 2025.

كما حصل مشروع "أثلون" في دبي على أول شهادة بلاتينية للريادة في الطاقة والتصميم البيئي "LEED" للمجمعات السكنية على مستوى دولة الإمارات، وذلك بفضل تركيزه على الاستدامة، بما في ذلك كفاءة الطاقة والحفاظ على المياه وبيئة العيش الصحية.

تصنيف "فيتويل Fitwel"

نالت 100% من مشاريع الدار التي تم إطلاقها في عام 2024 على تصنيف "فيتويل Fitwel" من فئة نجمتين على الأقل، وهو نظام الشهادات الرائد عالمياً في مجال تعزيز الصحة من خلال البيئة المبنية.

مواد البناء منخفضة الكربون

استخدمنا في عام 2024 الخرسانة الخضراء في 98% من مواقع البناء لدينا، مسجلين تقدماً بارزاً نحو تحقيق هدفنا المتمثل في اعتماد الخرسانة الخضراء بنسبة 100%. ولتعزيز جهودنا في هذا الإطار، أبرمنا شراكة مع شركة سيمكس (CEMEX) لتجربة بناء فيلا من خرسانة خضراء تحتوي على ركام معاد تدويره بنسبة 40% والتي يتوقع أن تقلل نسبة انبعاثات الكربون المجدسة (المتعلقة بالمواد المستخدمة في البناء) إلى 70% مقارنة بالخرسانة التقليدية.

المدينة المستدامة: نموذج في التصميم المستدام

ترسي المدينة المستدامة - جزيرة ياس، التي طورها مجموعة الدار وشركة سي القابضة (SEE Holding)، معياراً جديداً للتطوير العمراني المستدام من خلال حصولها على تصنيف 5 لآلى من نظام استدامة، وهو أعلى تصنيف متاح في إطار نظام تقييم الفلل السكنية بدرجات اللؤلؤ، والذي طوّره ويديره مجلس أبوظبي للتخطيط العمراني.

يعمل المشروع بالطاقة الشمسية، وهو مصمم ليوفر نحو 50% من فواتير الطاقة على سكان المدينة. ويتميز بالتصاميم المتطورة للمباني الموفرة للطاقة، واتباع تدابير الحفاظ على المياه، ودمج المساحات الخضراء، وقياب حيوية للزراعة العضوية. كما أن المسارات الصديقة للمشاة وعربات الجولف والدراجات الهوائية التي يقدمها المشروع تُسهل على سكانه التنقل، بينما يضمن الموقع الاستراتيجي للمشروع في جزيرة ياس القرب من الطبيعة و الوصول إلى المؤسسات التعليمية ووجهات الترفيه الرائدة.



ملخص الاستدامة 2024 (تتمة)

تحسين كفاءة استخدام الموارد

يضم نهجنا للإدارة الذكية للموارد عمليات تصميم المباني وتطويرها، بالإضافة إلى إجراء تحديثات لتعزيز كفاءة استهلاك الطاقة في محفظة أصولنا الحالية. ويشمل ذلك تحسينات صديقة للبيئة وموفرة للموارد تركز على الحد من تأثيرات الطاقة والمياه والنفايات، وخفض الانبعاثات، وتعزيز الاستدامة على المدى الطويل.

إدارة الطاقة

استثمرت الدار حتى عام 2024 ما يصل إلى 152 مليون درهم في تحديث 67 أصلاً باتخاذ تدابير تعزيز كفاءتها في استهلاك الطاقة، بما في ذلك تحديث أنظمة التدفئة والتهوية والتكييف، وتركيب الإضاءة الذكية، وأدوات التحكم المتقدمة في المباني. وقد أسفرت هذه التحديثات التي اكتملت في عام 2024 عن خفض استهلاك الطاقة بنسبة 5%.



2x

زيادة حجم مياه الصرف الصحي المعاد تدويرها في المواقع

بالإضافة إلى ذلك، عقدنا شراكة مع شركة جونسون كونترولز (Johnson Controls) لإطلاق أول مشروع لـ "خدمات التبريد" في أبوظبي، وهو نموذج أعمال مبتكر يهدف إلى توفير خدمات تبريد ذات كفاءة عالية في ترشيد استهلاك الطاقة وبأسعار مناسبة. من خلال التعاقد مع جهات خارجية لتزويد خدمات التبريد، بحيث يدفع مستأجرو عقارات الدار مقابل ما يستخدمونه فقط، مما يقلل من تكاليف فواتير المرافق ويرشد استهلاك الطاقة. وقد بدأ تنفيذ هذه المبادرة في مجمع الريانة ومشروع القرم الشرقي، حيث يتوقع أن تساهم المبادرة في تقليل البصمة الكربونية للتبريد في هذه المواقع بنسبة تصل إلى 30% سنوياً على مدار العقد القادم.

ترشيد استهلاك المياه

باعتبارنا شركة رائدة في مجال التطوير العقاري في واحدة من أكثر المناطق التي تواجه خطر نقص المياه بالعالم، فإننا ندعم بكامل إمكاناتنا استراتيجية الأمن المائي لدولة الإمارات 2036. ولدينا أهداف واضحة لترشيد استهلاك المياه من خلال تبني إجراءات الترشيد المسؤولة وممارسات الإدارة الذكية للمياه في جميع عملياتنا.

وانطلاقاً من سياستنا للبناء المستدام، نتخذ إجراءات استباقية للحد من اعتمادنا على مصادر المياه العذبة طوال عملية البناء، بما في ذلك إعادة تدوير مياه الصرف الصحي واستخدام المياه الرمادية في أنشطة مثل تدابير تخفيف الغبار. ونحرص في مرحلة تصميم مشاريعنا الجديدة على اعتماد تركيبات موفرة للمياه وأنظمة ري فعالة متوافقة مع معايير نظام "استدامة"، لضمان كفاءة استهلاك المياه على المدى الطويل. كما أننا نُجري عمليات تحديث لجميع الأصول التي نمتلكها أو نديرها حالياً لترشيد استهلاك موارد المياه فيها. وفي عام 2024، أسفرت مشاريع التحديث هذه عن خفض استهلاك المياه بنسبة 7%، مقارنةً بعام 2023.

وكخطوة إضافية لتعزيز مبادراتنا لترشيد استهلاك المياه، قمنا باستخدام تطبيق نظام BiomWeb الذي يعتمد على حلول مستوحاة من الطبيعة لمعالجة مياه الصرف الصحي في الموقع وإعادة استخدامها لأغراض الري. وفي عام 2024، تم إعادة تدوير ما مجموعه 25.5 مليون لتر من مياه الصرف الصحي، مما أدى إلى تجنب 432 طناً من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون، وهو أعلى 210% مقارنة بعام 2023. وحتى عام 2024، قمنا بتثبيت 12 نظاماً لإعادة تدوير مياه الصرف الصحي في مشاريع البناء الخاصة بنا، مؤكداً بذلك التزامنا بالإدارة المستدامة للموارد.



ملخص الاستدامة 2024 (تمة)

تحسين كفاءة منظومة إدارة النفايات

تلتزم الدار بموجب سياساتها للإدارة البيئية بتقليل وإعادة استخدام وتدوير النفايات الناتجة عبر كامل دورة حياة المباني، بدءاً من مرحلة البناء.

ولتحقيق أقصى قدر من الاستفادة من النفايات الناتجة عن مواقع البناء، نتعاون مع شركاء مثل "تدوير" لفصل وإعادة تدوير هذه المواد، بما في ذلك الأخشاب والخرسانة والفولاذ والإسفلت. وقد مكّنتنا هذا النهج من تحقيق معدلات إعادة تدوير تزيد عن 92% لنفايات البناء، وذلك بفضل أنشطة التواصل والتوعية المستمرة مع المقاولين، وضمان الفصل السليم لنفايات البناء والهدم وإعادة تدويرها، مع متابعة هذه الإجراءات عن كثب من خلال منصتنا المؤتمتة.

كما نتعاون مع المستأجرين والجهات الحكومية لإعادة تدوير النفايات الناتجة عن جميع الأصول التي نمتلكها أو نديرها. ودعماً لهذا الغرض، سيقوم مرفق إدارة النفايات Ecoloop بمعالجة جميع أنواع النفايات الناتجة عن عمليات المجموعة ومبتمعاتها.

ونتعاون مع الشركة الناشئة المحلية "نضيرة" لزيادة معدلات إعادة تدوير النفايات في مجمعات الريانة، وساس النخل والقرم الشرقي عبر برنامج "يلا نحولها" لتشجيع المستأجرين على إعادة التدوير من خلال التفاعل الرقمي والمكافآت. وفي عام 2024، سجلت هذه المبادرة معدل تفاعل مميز بمشاركة 786 مستخدماً نشطاً، مما أدى إلى استعادة 25 طناً من المواد القابلة لإعادة التدوير وتحويل 613 طناً من النفايات بعيداً عن مكبات النفايات.

التفاعل مع سلسلة القيمة

نعتمد على شبكة واسعة من الموردين والشركاء لإنجاز مجموعة من الوظائف الحيوية في مختلف مجالات عمل شركتنا، بدءاً من توريد المواد ووصولاً إلى المقاولين. وباعتبارنا أحد أبرز مطوري ومشغلي الأصول محلياً ودولياً، فإننا نسعى إلى اعتماد ممارسات مستدامة على أوسع نطاق في سلسلة القيمة لدينا، من خلال التفاعل مع جميع أجزائها لتشجيع الشراء الدائري، وتحديد الحلول منخفضة الكربون، وتعزيز المرونة الاجتماعية والاقتصادية، وتسريع عجلة الابتكار المستدام.



ملخص الاستدامة 2024 (تتمة)

التوريد المستدام

تراعي جميع عمليات التوريد لدينا المعايير البيئية والاجتماعية والحكومية (ESG)، حيث نطلب من موردينا ضمان المعاملة العادلة للعمال، وتوفير بيئة عمل آمنة لهم، والالتزام بمبادرات إزالة الكربون. كما قمنا بتضمين بيانات الإفصاح عن المعلومات البيئية للمنتجات (EPDs) في استراتيجيتنا للتوريد المستدام للمواد عالية التأثير لتعزيز الشفافية والحد من الأثر البيئي لأنشطة البناء الخاصة بنا. وبناءً على البيانات المستخدمة من تحليل دورة حياة المواد التي نستخدمها، تمكّننا بيانات الإفصاح عن المعلومات البيئية للمنتجات من تقييم الانبعاثات الكربونية المُجسدة (المتعلقة بالمواد المستخدمة في البناء) واتخاذ قرارات مستنيرة بشأن المواد التي نختارها. ونلتزم حالياً باستخدام بيانات الإفصاح عن المعلومات البيئية للمنتجات للمواد الأعلى كثافة كربونية في مشاريعنا، بما في ذلك الفولاذ والخرسانة.

تعزيز مشاركة الموردين في رحلتنا نحو تحقيق صافي الانبعاثات الصفري

تشجع الدار جميع مورديها على المشاركة في رحلتها نحو تحقيق صافي الانبعاثات الصفري من خلال التوقيع على تعهد المناخ العقاري. وبحلول عام 2024، وقع على التعهد أكثر من 70 مورداً، منهم 60% من مقاولي الدار الأعلى إنفاقاً، حيث التزم حوالي 50% منهم إما بتحديد أهدافٍ لخفض الانبعاثات الكربونية أو العمل على تطويرها.

50% 

من المساحة الإجمالية المُؤجّرة حتى عام 2024 تم شملها ضمن برنامج تشجيع المستأجرين (من الشركات وتجار التجزئة) على المشاركة، تضمنت عقودها أحكاماً تُلزم المستأجرين (من الشركات وتجار التجزئة) في جهودنا لإزالة الكربون

في عام 2024، قدمنا برنامج الدار لتطوير المهارات ضمن برنامج التعهد المناخي للقطاع العقاري، مع الإقرار بضرورة تدريب الموردين والمقاولين لدعم جهود إزالة الكربون. يزود البرنامج الموردين بالمعرفة اللازمة لقياس بصمتهم الكربونية، وتحديد أهداف صافي الانبعاثات الصفري، وتطوير خطط الحد من الانبعاثات الكربونية، بما يتوافق مع أهداف صافي الانبعاثات الصفري لمجموعة الدار. ومن خلال تعزيز مشاركة الموردين، يؤكد البرنامج على المسؤولية المشتركة لدفع مساعي خفض الانبعاثات الكربونية عبر سلسلة القيمة.

وتتضمن مبادراتنا للتوريد المستدام جلسات تدريبية نصف سنوية لجميع الموردين المسجلين لتعزيز فهمهم لاستراتيجية التوريد المستدام، وتعزيز التعاون من خلال دعم الحوار المفتوح، بالإضافة إلى دعم الموردين ذوي الأداء الضعيف لتحسين أدائهم وتحقيق توافق أعلى مع أهداف الدار للاستدامة.

حتى الآن، تم عقد ثلاث جلسات تدريب للموردين لتعريفهم بمبادرات الاستدامة الرئيسية لدينا، وتعزيز توافق ممارساتهم مع استراتيجية الدار للتوريد المستدام وإزالة الكربون بشكل عام. وقد لعبت هذه الجلسات دوراً فعالاً في تعزيز التعاون ودفع الجهود الجماعية لتحسين الأداء المستدام.

نشر الوعي من خلال التفاعل

يعمل برنامج تشجيع المستأجرين على تمكين مستأجري عقاراتنا من تبني عادات مستدامة تقلل من الآثار البيئية وتعزز الممارسات المُؤمّرة للطاقة. ونسعى من خلال هذا البرنامج للتأثير على سلوكيات المستأجرين بما يخص استهلاك الطاقة، وذلك بالتعاون مع كبرى الجهات المستأجرة لدينا من الشركات وتجار التجزئة والتي تشغل 30% من إجمالي المساحات المُؤجّرة لدينا. يهدف هذا التعاون إلى تشجيع استخدام الموارد بكفاءة مما يسهم في خفض البصمة الكربونية. ويدعم برنامج التأجير الأخضر جهود تحسين الأداء البيئي للمستأجرين من خلال تضمين الشروط والأحكام الداعمة للبيئة في اتفاقيات الإيجار. وحتى عام 2024، تم تطبيق هذا البرنامج على 50% من المساحة الإجمالية المُؤجّرة.



ملخص الاستدامة 2024 (تتمة)

الطبيعة والتنوع البيولوجي

مع تواجده العديد من أصولنا على ساحل أبوظبي، تلعب الدار دوراً مهماً في احتضان ودعم التنوع البيولوجي الذي تتميز به منطقتنا. وانطلاقاً من إدراكنا لما تتركه به هذه المنطقة من موائيل بحرية غنية وأنواع مهددة بالانقراض، فإننا نحرص على تبني عمليات وأنشطة تعزز صحة هذه النظم وتحميها باعتبارها أهم أصولنا الطبيعية.

الشراكات لحماية التنوع البيولوجي

تعاونت الدار عام 2024 مع هيئة البيئة - أبوظبي لاستعادة وتوسيع النظم البيئية لأشجار القرم على الأراضي التي تمتلكها. وتماشياً مع الأهداف الوطنية لدولة الإمارات بما يخص احتجاز الكربون وتعزيز مرونة النظم البيئية، نستخدم تقنية مراقبة الأقمار الصناعية المتطورة لتقدير إمكانات امتصاص الكربون في هذه الأشجار، وتقديم رؤى تستند إلى البيانات حول فوائدها البيئية والمناخية. وندعم هذه الجهود، فقد قمنا بإنشاء مشتتل لأشجار القرم الذي زاد معدل بقاء بنسبة مذهلة تفوق 84%.

كما تعاوننا في عام 2024 مع هيئة البيئة - أبوظبي والجمعية الخيرية البيئية "جمعية الإمارات للطبيعة بالتعاون مع الصندوق العالمي للطبيعة WWF لحماية النظم البيئية الفريدة في أبوظبي، مع تعزيز المشاركة المجتمعية ونشر الوعي البيئي. وفي إطار هذه الشراكة، ندعم تنفيذ دراسات متخصصة حول التنوع البيولوجي في منتزه السعديات البحري الوطني، بالإضافة إلى تطبيق عدد من الأبحاث والوسائل التكنولوجية المبتكرة مثل مسوحات الحمض النووي البيئي ومسوحات عن بُعد تحت الماء لتكوين فهم أفضل حول الموائيل البحرية الحيوية، بما في ذلك الشعب المرجانية، ومروج الأعشاب البحرية، وأشجار القرم، وضمان الحماية طويلة الأمد للأحياء البحرية المهددة بالانقراض مثل سلاحف منقار الصقر وأبقار البحر.

علاوة على ذلك، تعمل الشراكة على تعزيز مشاركة المجتمع في هذه الجهود من خلال الفعاليات المجتمعية والأنشطة العلمية التشاركية وبرامج التثقيف البيئي. وتهدف الدار من خلال تفعيل دور السكان والزوار في مراقبة التنوع البيولوجي، إلى تشجيع العمل الجماعي وتوطيد العلاقة بين المجتمع والبيئة.

إدخال التنوع البيولوجي إلى العملية التعليمية

يعمل برنامج التعليم الأخضر الذي أطلقته الدار إلى تعليم الطلاب في دولة الإمارات حول التنوع البيولوجي بشكل عملي. إذ يتيح البرنامج للطلاب في مراحل التعليم المبكرة من الخوض في تعقيدات علاقة النظم البيئية، وفهم أهمية التنوع البيولوجي والتوازن الدقيق بين الطبيعة والإنسان. ومن خلال الرحلات التعليمية الميدانية والشراكات مع خبراء في القطاع، يتماشى منهاج البرنامج مع أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة. وقد حظي المنهاج بتكريم عالمي من شراكات التعليم الأخضر بالتعاون مع وزارة التربية والتعليم في الإمارات.



ملخص الاستدامة 2024 (تتمة)

تحقيق قيمة اجتماعية

تتجلى مهمتنا الأساسية في تنمية مجتمعات تتسم بالبهجة والصحة وترحب بالجميع، بالإضافة إلى كونها مرنة ومبتكرة. ومن خلال التعاون والشراكة والاستثمارات التي تتماشى مع استراتيجيتنا للتأثير الاجتماعي، نهدف إلى الارتقاء بمستويات العيش، وبناء مجتمعات متصلة وناشطة بالحياة، تمكن سكانها من النجاح والازدهار.

التركيز على العميل

نعمل على تجاوز توقعات العملاء عبر إرساء معيار جديد لمفهوم "التركيز على العميل" في قطاع العقارات، وذلك من خلال تحقيق قيمة مجزية لجميع أصحاب المصلحة، ورسم مستقبل يجمع بين الابتكار والاتصال. ونركز في نهجنا بشكل أساسي على التفاعل المستمر مع عملائنا عبر قنوات ونقاط اتصال متعددة، مما يكدّننا من مراقبة مستويات رضاهم، وتعزيز التفاعل معهم، وتمكين صنع قرارات قائمة على البيانات. وساهم التزامنا بمعالجة المشكلات فوراً في تعزيز علاقتنا مع العملاء، وتحسين كفاءة خدماتنا. وكذلك أدى تنفيذ عمليات الإشراف الجديدة وتحسين أنشطة التواصل مع العملاء إلى تعزيز تجربتهم، وبالتالي إلى زيادة معدل رضاهم بمقدار نقطة واحدة، لنسجل نتيجة عالية على مؤشر رضا العملاء بواقع 89 من أصل 100 نقطة.

التواصل المجتمعي والتأثير الاجتماعي

تركّز أنشطتنا للتفاعل والتواصل مع المجتمع على ثلاث نقاط أساسية، وهي الازدهار والانتماء والاستمرارية. ونركز في المقام الأول على تلبية جميع الاحتياجات الإنسانية ودفع عجلة التقدم على الصعيدين الاجتماعي والبيئي.

استطاع برنامج تطوع موظفي الدار أن يرسخ مكانته كأحد أبرز مبادرات المجموعة في إطار التزامها بالمسؤولية المجتمعية، حيث يوفر لموظفيها وأفراد المجتمع على حدّ سواء فرصاً قيّمة للمساهمة في المبادرات المجتمعية الهادفة. ففي عام 2024، نظمت الدار 18 نشاطاً تطوعياً متنوعاً استهدفت أبرز التحديات البيئية والاجتماعية، وجمعت 802 متطوعاً قدّموا 3,300 ساعة تطوع لإحداث تأثير إيجابي.



53

طالباً سجّلوا في البرنامج من انطلاقه في عام 2022



22

طالباً من أصحاب الهمم



42

طالباً



18

مليون درهم قيمة الاستثمار المجتمعي



89%

نسبة رضا العملاء

برنامج "ثرايف" للمنح الدراسية

منذ إنطلاقه في عام 2022، جسد برنامج "ثرايف" للمنح الدراسية التزام الدار بتوفير تعليم عالي الجودة وتعزيز المساواة في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ومنذ انطلاقه، دعم البرنامج أكثر من 53 طالباً، بما في ذلك 11 طالباً من أصحاب الهمم، مما مكنهم من التفوق أكاديمياً دون قيود مالية، مع تعزيز حس المسؤولية الاجتماعية لديهم.

وتعمل الدار على توسيع البرنامج من خلال إدخال مسارات متخصصة في مجالات العلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات (STEM)، والفنون، وريادة الأعمال، بالإضافة إلى إنشاء شبكة للخريجين. وسيواصل برنامج "ثرايف" تشكيل قادة المستقبل وتعزيز دور الدار كمحفز للتغيير الإيجابي في المجتمع.



ملخص الاستدامة 2024 (تمة)

الازدهار

انطلاقاً من هدفنا في توفير حياة صحية وسعيدة، نلتزم بتضمين ممارساتنا المستدامة وإلهام الابتكار عبر مجتمعات الدار وخارجها لتلبية جميع الاحتياجات الإنسانية.

وفي عام 2024، شاركت الدار في مبادرة "العودة إلى المدرسة"، التي نظمتها مؤسسة دبي العطاء كجزء من برنامجها "التطوع في الإمارات". وبصفته الراعي البلاتيني للمبادرة، شارك 152 متطوع من الدار في فريق يضم أكثر من 550 متطوع عملوا على تجهيز 10,000 حقيبة مدرسية أساسية للأطفال من الأسر منخفضة الدخل في جميع أنحاء دولة الإمارات.



الانتماء

نلتزم ببناء مجتمعات شمولية تحتضن التنوع، وتعزيز شعور الانتماء لدى أفرادها، وتضمن المساواة في الفرص للجميع.

وانطلاقاً من التزامنا بخدمة من هم بأمرس الحاجة، بمن فيهم أصحاب الهمم، فإننا ندرك مسؤوليتنا في إنشاء مجتمعات تركز في المقام الأول على تبني مبادئ التنوع والشمولية.

وفي عام 2024، اقتربنا من تحقيق هذا الالتزام من خلال تأسيس مشروع المدينة الدامجة لأصحاب الهمم وكبار السن في جزيرة ياس، وذلك بالتعاون مع دائرة تنمية المجتمع في أبوظبي. ومن المقرر إطلاق هذا المشروع في عام 2025.



الاستمرارية

نهدف إلى بناء مجتمعات مرنة ومبتكرة من خلال تنفيذ حلول ترفد المنظومة المجتمعية الحيوية لدولة الإمارات، وتدعم تحول الدولة إلى مجتمع قائم على المعرفة.

ويعد دورنا في دعم مشروع قرى الإمارات خير دليل على ذلك، وهو مبادرة بقيمة مليار درهم إماراتي أطلقتها دولة الإمارات في عام 2021. بهدف تطوير نماذج تنمية جديدة ضمن 10 قرى من خلال إشراك جميع القطاعات الحكومية والخاصة وتعزيز التعاون بين الحكومة الاتحادية والمحلية.

وبركز التطوير الأول في قرية قدفع على تعزيز السياحة وتعليم الشباب والحفاظ على الاكتشافات الأثرية، بما في ذلك القطع الأثرية التي يتم عرضها الآن في متحف الفجيرة.



ملخص الاستدامة 2024 (تمة)

دعم منظومة الشركات الناشئة

يتجلى التزام الدار بقيادة الابتكار من خلال دعم الشركات الناشئة التي تركز على الاستدامة. وتتضمن استراتيجية الدار الشاملة للابتكار توجيه المشاريع الناشئة والمبادرات التي يقودها الموظفون لتعزيز الحلول المستدامة وتحسين تجارب العملاء.

ومن خلال البحث عن الابتكارات بشكل مباشر والتعاون مع صناديق رأس المال الاستثمارية، تدعم الدار الشركات الناشئة العالمية لمواءمة حلولها التكنولوجية المبتكرة لتتاسب متطلبات سوق دولة الإمارات ودول مجلس التعاون الخليجي. أما على الصعيد الداخلي، فيعمل برنامج "ابتكار" على دعم وتشجيع الموظفين لتطوير ابتكارات مؤثرة عبر جميع مواقعهم ضمن المجموعة.

وفي عام 2024، استهدفت 80% من تجارب الابتكار في المجموعة مجال الاستدامة، مما يدعم بدوره تحقيق أهداف الدار للعمل المناخي.

التنمية الاجتماعية والاقتصادية المحلية

تسعى الدار، من خلال مواءمة جهودها مع أهداف التنويع الاقتصادي والتوطين في دولة الإمارات إلى إرساء اقتصادات محلية تتسم بالمرونة والشمولية.

وقد تبنت الدار برنامج المحتوى الوطني (ICV) وقدمت مساهمات كبيرة لدعمه منذ إنطلاقه. ودعماً لأهداف البرنامج من توظيف الوظائف وتنويع الناتج المحلي الإجمالي والتحقق من الأهداف الاستراتيجية، حققت معظم شركات مجموعة الدار تصنيفات متقدمة في البرنامج خلال عام 2024 كما يلي:

- مجموعة الدار ش.م.ع: 71%
- شركة الدار للمشاريع ذ.م.م: 65%
- والدار للاستثمار ذ.م.م: 65%

وتماشياً مع الهدف الأساسي لعمليات التوريد بإعطاء الأولوية للموردين المحليين قدر الإمكان، أصبحت شهادة برنامج المحتوى الوطني ضرورة لازمة لكافة عقود الدار. وبفضل هذا النهج، استطاعت الدار تحقيق إنجاز بارز بتخصيص 100% من عقودها للموردين الحاصلين على شهادة برنامج المحتوى الوطني. كما ساهمت الدار في تحقيق أحد الأهداف الرئيسية لوزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة من خلال إعادة توجيه 9.6 مليار درهم نحو الاقتصاد المحلي في عام 2024، وذلك من خلال العقود الممنوحة لموردين محليين.

وبحلول نهاية عام 2024، بلغت معدلات التوطين في القوى العاملة للدار نسبة 43%. في حين وصلت نسبة الإماراتيين في المناصب الإدارية العليا في الدار إلى 31%. كما أننا نحرص تقدماً نحو تحقيق التزامنا بتوظيف 1000 إماراتي بحلول عام 2026.



43%

معدل التوطين في الدار



9.6 مليار

إعادة توجيه نحو الاقتصاد المحلي (درهم)

تبنى ممارسات مسئولة

انطلاقاً من التزامنا الراسخ بالنزاهة والمساءلة، قمنا بدمج معايير حوكمة قوية وممارسات تجارية أخلاقية ومسئولة في جميع أعمالنا. ويوجهنا هذا الالتزام إلى الحرص بأن يكون كل إجراء نتخذه يساهم في تبني ممارسات تعود بتأثير إيجابي دائم على موظفينا، ومساهميننا، وقطاعنا بشكل عام.

دعم الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات
تعد الحوكمة الفعالة وإدارة تأثيرات الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات جزءاً لا يتجزأ من خططنا الرامية لتحقيق أهدافنا في مجال الاستدامة وتحقيق قيمة طويلة الأجل لجميع الأطراف المعنية. وبدعم من أعلى مستويات القيادة، يضمن إطار الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في الدار الإشراف الاستراتيجي من قبل الإدارة العليا ومجلس الإدارة مما يساعد في تبني وتنفيذ هذه المبادرات على كافة مستويات أعمال الدار.

ويمارس مجلس الإدارة رقابة شاملة على استراتيجية ونهج إدارة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، إلى جانب مراجعة قضايا الاستدامة على أساس ربع سنوي. كما ويتم إطلاع المجلس بشكل مباشر على مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات وخطط التخفيف منها والاستعداد لها نظراً لكون هذه الممارسات تشكل فئة مخاطر رئيسية.

تتحمل لجنة الإدارة التنفيذية للمجموعة المسؤولية الكاملة في توجيه استراتيجية الاستدامة داخل الدار، ويدعمها الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة لمجموعة الدار ومندى استراتيجية الاستدامة، مما يساهم في تطوير الاستراتيجيات المناسبة عبر توظيف الخبرات المتنوعة داخل المجموعة.

ويتولى قسم الاستدامة المؤسسية تنسيق جهود الاستدامة في المجموعة بما يضمن تنفيذ الاستراتيجيات بشكل فعال، بالإضافة إلى تسهيل صنع القرارات على مستوى مجلس الإدارة ولجنة الإدارة التنفيذية. علاوة على ذلك، يعد مكتب إدارة المشاريع المؤسسية مركزاً للحوكمة، حيث يضمن توافق مبادرات الاستدامة مع أهداف المجموعة، ويتولى مسؤولية الرقابة وتقديم التقارير مباشرة إلى الإدارة العليا.

الاستثمار في موظفينا

نعتز بدورنا في تنمية وتطوير الكفاءات الإماراتية الواعدة، حيث نوفّر فرص عمل متميزة لآلاف الأفراد في المنطقة، وبفضل مواهبهم الاستثنائية وتفانيهم في العمل، يعتبر موظفونا بمثابة القوة الدافعة لنجاحنا وتحقيق رؤيتنا في بناء مستقبل مزدهر.

نفخر كذلك بالتنوع الغني لموظفينا وتعدد وجهات نظرهم. فمن خلال كوادرن المتنوعة التي تضم موظفين من الجنسين ومن مختلف الأعمار والجنسيات والثقافات، تتمتع الدار بوضع قوي يؤهلها لخدمة قاعدة واسعة من العملاء والمستأجرين والمجتمعات، و تحفيز الابتكار لضمان بقاء الشركة في صدارة القطاع.



ملخص الاستدامة 2024 (تمة)

وانطلاقاً من هدفنا لتطوير قادة المستقبل وترسيخ مكانتنا كرائدين في القطاع، ارتفعت نسبة النساء العاملات في كوادرنّا إلى 40%، في حين شكّل الشباب (دون سن 30 عاماً) 13% من إجمالي عدد الموظفين في عام 2024.

عملنا أيضاً على تعزيز ثقافة التعلم والتطوير المستمر، مما يضمن إعداد الموظفين من جميع المستويات لمواجهة المتطلبات المتغيرة للعمل. تم تسجيل ما مجموعه 9,047 ساعة تدريبية خلال عام 2024.

علاوة على ذلك، تم دمج مؤشرات الأداء الرئيسية المرتبطة بالاستدامة ضمن البطاقات التقييمية للأداء، وربط 55% من مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بالإدارة العليا عبر جميع أعمال الدار. وقد ساهم ذلك في تمكين الموظفين من المساهمة في تحقيق أهداف الشركة، والذي بدوره يعزز الشعور بالمسؤولية المشتركة ويدعم التركيز على المجتمع والمحافظة على البيئة في الأعمال اليومية.



40%

نسبة النساء العاملات في كوادرنّا



9,047

ساعة تدريبية



13%

نسبة الشباب من الموظفين

الصحة والسلامة والرفاهية

تلتزم الدار بتوفير بيئة عمل آمنة وصحية لجميع الموظفين والمقاولين وعمال المواقع الإنشائية. ومن خلال تبني ثقافة تفادي الأضرار والتركيز على الإدارة الاستباقية للمخاطر، نعمل على إرساء بيئة عمل تركز في جوهرها على السلامة الجسدية والنفسية لموظفينا، والتي تعتبر من القيم الأساسية الراسخة لدينا.

ويتخطى إطار عمل الصحة والسلامة والصحة المهنية لدى مجموعة الدار حدود الامتثال ليتماشى مع متطلبات أيزو 45001 والمعايير القانونية الخاصة بالسلامة في أماكن العمل. ومن خلال استخدام الأدوات الرقمية مثل تطبيق HSE Smart، نقوم برصد المخاطر وتحليل توجهاتها وتنفيذ إجراءات تصحيحية استباقية. كما تساهم برامجنا التدريبية المتخصصة في تعزيز وعي الموظفين وإدراكهم للمخاطر. وتنعكس تبنّيات السلامة المستهدفة - بما فيها تحديد المخاطر وتحديث سجل المخاطر - التزام الدار بالحد من المخاطر المتكررة.

وانطلاقاً من التزامنا باتّباع أعلى معايير الصحة والسلامة المهنية، رفعنا سقف إنجازاتنا في عام 2024 لتحقيق أداء رائعاً بمتوسط 80 مليون ساعة عمل آمنة.

كما أطلقت مجموعة الدار العديد من الحملات والبرامج التدريبية للتوعية بالسلامة والصحة المهنية، بما فيها حملة "السلامة في الجو الحار" التي وفرت محطات للوقاية من الجفاف، ومناطق استراحة مظلة، وتدريب شاملة لتعريف العمال بالإجهاد الناتج عن الحرارة وكيفية التعامل معه بفعالية.

رفاهية العمال

يعد الحفاظ على رفاهية العمال جزءاً لا يتجزأ من مهمتنا في مجموعة الدار؛ حيث نعمل على دعم ممارسات العمل الأخلاقية، وحماية حقوق الإنسان، وتعزيز الرفاهية عبر عملياتها وسلسلة التوريد الخاصة بها. وانطلاقاً من سياسة رفاهية العمال، أنشأنا إطاراً شاملاً يستند إلى عشر مبادئ أساسية و23 شرطاً قابلاً للتنفيذ، مما يضمن إرساء أعلى المعايير الأخلاقية.

كما أننا نعمل على إجراء تقييمات عميقة وتنفيذ برامج رقابية لحماية حقوق العمال وتعزيز رفاهيتهم بشكل عام. وفي عام 2024، خضع 100% من المقاولين من الفئة الأولى لعمليات تدقيق وفقاً لمعايير رعاية العمال، بما في ذلك معايير السكن. ووفقاً للنتائج، تم تصنيف 19% منهم ضمن فئة المخاطر المتوسطة إلى العالية، واتخذوا جميعاً إجراءات للتخفيف من هذه المخاطر.

وفي إطار تعزيز رفاهية العمال، قمنا بتوسيع آلية التظلم لدينا لتشمل 38,000 عامل عبر 15 جهة، وحققنا معدل إغلاق للقضايا بنسبة 84%. كما قمنا في عام 2024 بدمج معايير رعاية العمال ضمن عمليات الفحص النافي للجهالة لاستثمارات الدار، ما يعزز التزامنا بالمعايير الأخلاقية للعمل.

المراجعة التشغيلية

تعتمد مجموعة الدار نموذج تشغيل متكامل مدعوم بشركتين أساسيتين لتحفيز النمو، وهما الدار للتطوير والدار للاستثمار. تتخصص الدار للتطوير في تطوير مجتمعات متكاملة وتقديم مشاريع عقارية مميزة، في حين تدير الدار للاستثمار محفظة متنوعة من العقارات المدرة للدخل المتكرر، إضافة إلى أعمال الضيافة والتعليم وإدارة العقارات والمرافق.

الدار للتطوير	الدار للاستثمار
83 أسئلة وأجوبة مع الرئيس التنفيذي	94 أسئلة وأجوبة مع الرئيس التنفيذي
87 لمحة عامة حول إطلاق المشاريع	98 العقارات الاستثمارية
88 الإمارات العربية المتحدة	99 العقارات التجارية
90 دولياً	103 عقارات التجزئة
90 سوديك	106 العقارات السكنية
91 لندن سكوير	108 الخدمات اللوجستية
93 الدار للمشاريع	110 الضيافة والترفيه
	113 الدار للتعليم
	115 الدار للعقارات
	117 العقارات الأخرى

عام قياسي للمبيعات يؤكد قوة ومرونة الدار للتطوير

جوناثان إيمري، الرئيس التنفيذي لشركة "الدار للتطوير"، يناقش نمو الشركة وأولوياتها الاستراتيجية

ما أبرز إنجازات الدار للتطوير في عام 2024؟

كان عام 2024 حافلاً بالإنجازات المهمة على جميع الأصعدة؛ فقد حققت الدار للتطوير أداءً تشغيلياً ومالياً استثنائياً. وسجلت مبيعات قياسية سنوية جديدة مع إطلاق 12 مشروعاً متميزاً لاقت إقبالاً كبيراً في السوق الإماراتية، مما يؤكد قيادة الشركة في بناء الوجهات وتقديم تجارب استثنائية للعملاء. حققنا كذلك تقدماً كبيراً في تنويع المنتجات وفئات العملاء، إلى جانب تعزيز أعمالنا الدولية من خلال الاستحواذ على قطع أراضي وإطلاق مشاريع جديدة. وواصلنا التركيز على النمو المستقبلي من خلال تعزيز مخزوننا من الأراضي عالية الجودة، والأهم من ذلك توسيع نطاق الشراكة الاستراتيجية بين الدار ومبادلة. وبشكل عام، اختتمنا عام 2024 بوضع قوي جداً في ضوء التحصيل الجيد للإيرادات المتراكمة للمشاريع التطويرية والتي وصلت إلى 54.6 مليار درهم، مما يبشر بنمو الإيرادات خلال السنتين إلى الثلاث سنوات المقبلة.



ما هي أبرز المزايا التنافسية ونقاط القوة لشركة الدار للتطوير؟

لطالما كانت علامتنا التجارية ومكانتنا الراسخة في سوق العقارات بأبوظبي أهم ميزتنا التنافسية، حيث أصبحت هذه السوق أكثر جاذبية للمستثمرين والمستخدمين النهائيين على حد سواء بفضل تنامي مكانة الإمارة كوجهة رائدة للأعمال والاستثمار والعيش. واستكملنا حضورنا القوي في سوق العقارات الإماراتي من خلال التوسع الناجح لأعمال الدار في سوقي دبي ورأس الخيمة، وكذلك توسعنا في المملكة المتحدة ومصر من خلال شركتي "لندن سكوير" و"سوديك". وركزنا خلال هذه الرحلة على إنشاء منصات فعالة للمبيعات والتسليم بغية دفع عجلة النمو والتحول خلال السنوات القادمة.

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

أودّ أن أسلط الضوء على منصة مبيعات الدار باعتبارها واحدة من أبرز نقاط قوتنا، إذ تتيح للشركة القدرة على ربط العملاء من مختلف المناطق الجغرافية بمنتجاتنا. ومن خلال التعامل مع قاعدة واسعة ومتنوعة من المشترين الدوليين والمقيمين في الإمارات وفهمنا العميق لسلوكياتهم، نعزز قدرتنا على تصميم وتسليم مشاريع عالية القيمة تلي تطلعات العملاء. كما أن نهجنا الشامل في بناء الأماكن يساعدنا على إنشاء مجتمعات مميزة تركز بالدرجة الأولى على العافية والحياة المجتمعية النابضة. وقد ساهم ذلك بدوره في تعزيز سمعة الدار وإطلاق مشاريع ناجحة للغاية.

ما هو دور التحول الرقمي في نمو الشركة؟

استثمرنا بشكل كبير في تطوير منصاتنا الرقمية، وقد أتاح لنا ذلك توسيع حضورنا العالمي وخدمة عملائنا بشكل أسرع. وتتوفر قناة "عالم الدار" الرقمية للوسطاء والعملاء عبر شبكتنا العالمية، وحققنا هذه القناة نقلة نوعية على صعيد المبيعات والتواصل مع العملاء من خلال عرض المنتجات المتنوعة لمحفظة الدار العالمية. وساهم ذلك بشكل كبير في نجاح المشاريع التي تم إطلاقها في عام 2024 من خلال ضمان الانضمام المسبق للعملاء، وإجراء المعاملات الرئيسية بسهولة. وسنواصل تطوير هذه المنصة عبر إضافة المزيد من الميزات لتوفير خدمات شاملة ومتكاملة.

ما هي أكبر التحديات التي تواجه الشركة حالياً وكيف تعالجونها؟

لعل التحدي الأكبر يكمن في الانعكاس الإيجابي للمشاريع التطويرية المتراكمة ومسار نمونا المتسارع، إذ يفرض علينا ذلك تطوير آلية التسليم الخاصة بنا مع تحسين تجربة العملاء بشكل مستمر. وهذا يتطلب منا الاستثمار بشكل أكبر في التكنولوجيا الرقمية لتحسين نموذجنا التشغيلي، وحفز الإنتاجية، وضمان إدارة المشاريع بكفاءة عالية. ولذلك بدأنا في تبني أدوات الذكاء الاصطناعي بشكل مسؤول، حيث أطلقنا روبوت دردشة مدعوم بتقنية الذكاء الاصطناعي للإجابة على استفسارات العملاء، وطورنا كذلك حلولاً مدعومة بالذكاء الاصطناعي لتحسين استراتيجيات مبيعاتنا، وتسريع الحصول على الموافقات اللازمة، وتبسيط تصميم المشاريع.

بالنسبة لقطاع محكوم بدورات السوق مثل العقارات، نحرص على متابعة ديناميكيات العرض والطلب وضمان إدارة المخاطر وتعزيز المرونة. وتبني الدار للتطوير نهجاً استباقياً في إدارة مخاطر السوق لضمان تحقيق عوائد جذابة على امتداد دورة الأعمال، ويستند في ذلك إلى زيادة تنوع المواقع الجغرافية والمنتجات وشرائح العملاء المستهدفة. كما أن حجم الإيرادات المتراكمة للمشاريع التطويرية يمنحنا رؤية واضحة لتدفقات الإيرادات على المدى المتوسط.

كيف تواكب الدار للتطوير تطور أسواق أبوظبي ودبي؟

تستمر سوق الإمارات في الازدهار نتيجة الطلب القوي من جانب المستخدمين النهائيين والاهتمام المتزايد للمستثمرين، وبآتي ذلك مدفوعاً بأساسيات الاقتصاد الكلي المتينة والإصلاحات الداعمة للأعمال التي نفذتها الحكومة خلال السنوات الأخيرة. ومع تنامي ثقة المستهلكين والشركات والنضج المتزايد لسوق العقارات، تواصل الدار للتطوير توسيع نطاق أعمالها لمواكبة العديد من التوجهات الواعدة.

فعلى سبيل المثال، نشهد تحولاً جوهرياً في نظرة العالم إلى أبوظبي؛ حيث يراها الكثيرون اليوم مدينة عالمية رئيسية تقدم قيمة استثنائية مقابل المال بجمعها بين جودة الحياة العالية والبيئة المستقرة والأمن والمعرفة من الضرائب إلى حد كبير. وقد أصبحت المشاريع السكنية الشاطئية محور تركيز متزايد لعملائنا إلى جانب التجارب الثقافية لجزيرة السعديات والوجهات الترفيهية في جزيرة ياس. ولهذا نحرص على تصميم عروضنا من المشاريع الراقية وفقاً لذلك، ونرفدها بمشاريع سكنية تحمل علامات تجارية راقية مثل ماندارين أورينتال ومجمع "نوبو ريزيدنسز" ومتحف اللوفر أبوظبي.

أما بالنسبة لسوق العقارات في دبي، فهي أوسع نطاقاً وأكثر تنافسية. ومع ذلك، فإن الميزة التنافسية الأبرز للدار في هذه السوق تتمثل في خبرتها الواسعة وسجلها الحافل وشراكاتها المتميزة مع "دي القايضة". والآن نحقق النتائج المرجوة من هذه الشراكة، حيث تحظى مجتمعاتنا السكنية التي تركز على العافية بإقبال كبير للغاية.

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

ما هي أبرز الأولويات الاستراتيجية لشركة "الدار للتطوير" خلال العام القادم والسنوات اللاحقة؟

نركز على تحقيق نمو قوي ومستدام عبر جميع وحدات أعمالنا، وذلك من خلال تسليم المشاريع التطويرية المتراكمة، وتسريع وتيرة إطلاق المشاريع عبر أسواقنا الرئيسية في الإمارات والمملكة المتحدة ومصر، بالإضافة إلى تعزيز مخزوننا من الأراضي وتحسين منصتنا التشغيلية لتكون قادرة على مواكبة توسع أعمالنا خلال السنوات القادمة.

في أبوظبي، يتنامى الاهتمام بجزيرة السعديات كوجهة رئيسية وستكون من أبرز محاور تركيزنا خلال العام القادم. ويتمشى هذا مع استراتيجيتنا في استخدام منصة مبيعاتنا لتقديم منتجات متميزة تستقطب شبكة متنامية من العملاء الدوليين. أما في دبي، فنسعى إلى الاستفادة من سوقها الحيوية والاهتمام المتزايد من قبل العملاء المحليين والمقيمين لتجديد مخزوننا الاستراتيجي من الأراضي هناك عبر العديد من الشراكات وعمليات الاستحواذ الانتقائية. وسنواصل كذلك رفد مشاريعنا السكنية بمجموعة واسعة من مرافق البيع بالتجزئة والضيافة والتعليم بما يدعم هدفنا في أن نغدو شركة العقارات الرائدة في بناء الوجهات والمجتمعات المزدهرة وتوفير تجارب فريدة من نوعها في الدولة.

أما على صعيد الأعمال الدولية، فنشهد إقبالاً قوياً من العملاء الإماراتيين على عروضنا في المملكة المتحدة ومصر، حيث تستفيد كلتا السوقين من الطلب المحلي القوي. وتجدر الإشارة إلى أن "لندن سكوير" ستزيد نشاطها التطويري بعد استحواذها على 13 قطعة أرض خلال عام 2024. وفي المقابل، تحرص سوديك على اغتنام تحسن الظروف الاقتصادية والطلب المتزايد في مصر لتسريع وتيرتها في إطلاق المشاريع.

في الختام، نرمي من خلال استراتيجيتنا الخاصة بأصول "التطوير والاحتفاظ" إلى تعزيز أداء شركتي الدار للتطوير والدار للاستثمار، حيث سنطور مزيجاً متنوعاً من الأصول السكنية والتجارية واللوجستية الراقية التي من شأنها دفع عجلة النمو وتوليد الإيرادات خلال عام 2025 وعلى المدى الطويل.



المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

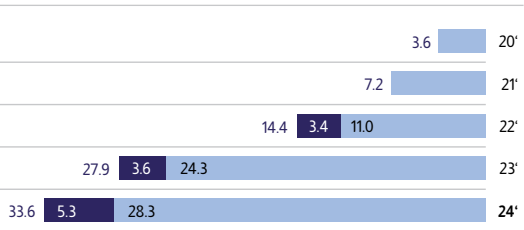
التوسع والتميز

حققت الدار للتطوير في عام 2024 أداءً استثنائياً وتقدماً استراتيجياً عبر أقسامها الرئيسية الثلاثة: قسم التطوير العقاري والمبيعات، المسؤول عن تطوير وتسويق وبيع مخزون الدار المتنوع من الأراضي في دولة الإمارات، وقسم خدمات إدارة المشاريع (الدار للمشاريع)، الذي يشرف على أعمال إدارة مشاريع التطوير بما في ذلك مشاريع الإسكان والبنية التحتية الحكومية في دولة الإمارات؛ ووحدة الأعمال الدولية التي تشرف على استثمارات الدار في مصر من خلال شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، وكذلك في المملكة المتحدة من خلال شركة التطوير العقاري البريطانية "لندن سكوير" التي استحوذت عليها الدار عام 2023.

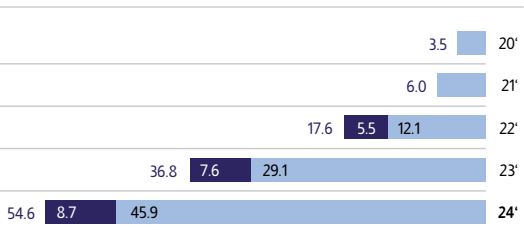
ارتفعت إيرادات الدار للتطوير بنسبة 90% لتصل إلى 15.7 مليار درهم، مدفوعةً بإطلاق 12 مشروعاً ناجحاً في دولة الإمارات، ومدعومةً بمنصة المبيعات الرقمية المتنامية للشركة. ويشير الإقبال الواسع للمشترين المقيمين والدوليين على المشاريع الجديدة التي تم إطلاقها إلى ثقتهم المتواصلة في اقتصاد دولة الإمارات وقدرتنا على تحقيق قيمة مميزة لهم، ويؤكد كذلك على مكانة الدولة الراسخة كوجهة رائدة للأعمال والاستثمار وعيش حياة عالية الجودة. وفي ضوء الإيرادات التراكمية للمشاريع التطويرية التي وصلت إلى 54.6 مليار درهم في نهاية عام 2024، يوفر ذلك رؤية واضحة حول الأرباح المستقبلية ودرجة عالية من اليقين بخصوص مسار نمو الدار.

وبالارتكاز على الرقمنة، والشراكات الملتزمة، والكوادر الموهوبة، والموارد الغنية؛ ستواصل الدار للتطوير في عام 2025 توسيع نطاق أعمالها مع التركيز بشكل رئيسي على تحقيق التميز، ودعم التطلعات الرامية لترسيخ مكانة أبوظبي والإمارات عموماً كوجهات استثنائية للأعمال والاستقرار.

مبيعات المجموعة (مليار درهم)

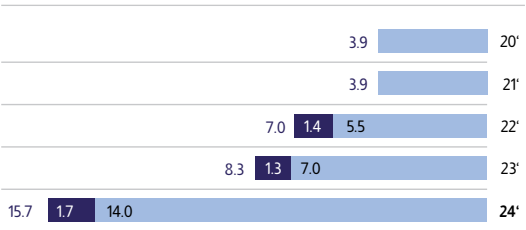


القيمة التراكمية للمبيعات (مليار درهم)

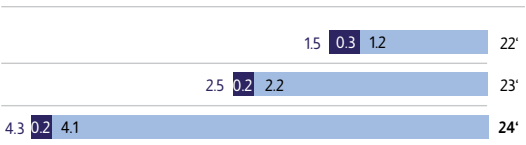


الإمارات
دولياً

الإيرادات (مليار درهم)



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليار درهم)



لمحة عامة حول إطلاق المشاريع:



أبريل:

سورس تراس، جزيرة السعديات، أبوظبي.

مارس:

نوران ليفينج، جزيرة السعديات، أبوظبي.
إيرلسفيلد، لندن (لندن سكوير).

فبراير:

سما ياس، جزيرة ياس، أبوظبي.

يناير:

منارة ليفينج 2، جزيرة السعديات، أبوظبي.



نوفمبر:

ممشي غاردنز، جزيرة السعديات، أبوظبي.
ذا فاونتن فيو ريزيدنسز، جزيرة السعديات، أبوظبي.
فايا السعديات، جزيرة السعديات، أبوظبي.
ويستمنستر تاور، لندن (لندن سكوير).

سبتمبر:

ياس ريف، جزيرة ياس، أبوظبي.
ممشي بالم ريزيدنسز، جزيرة السعديات، أبوظبي.
تويكنهام جرين، وتويكنهام سكوير، لندن (لندن سكوير).

يوليو:

ذا آرت هاوس، أبوظبي.
فيرديس من جنان، دبي.
أوغامي (رأس الحكمة)، مصر (سوديك).

مايو:

آثلون، دبي.

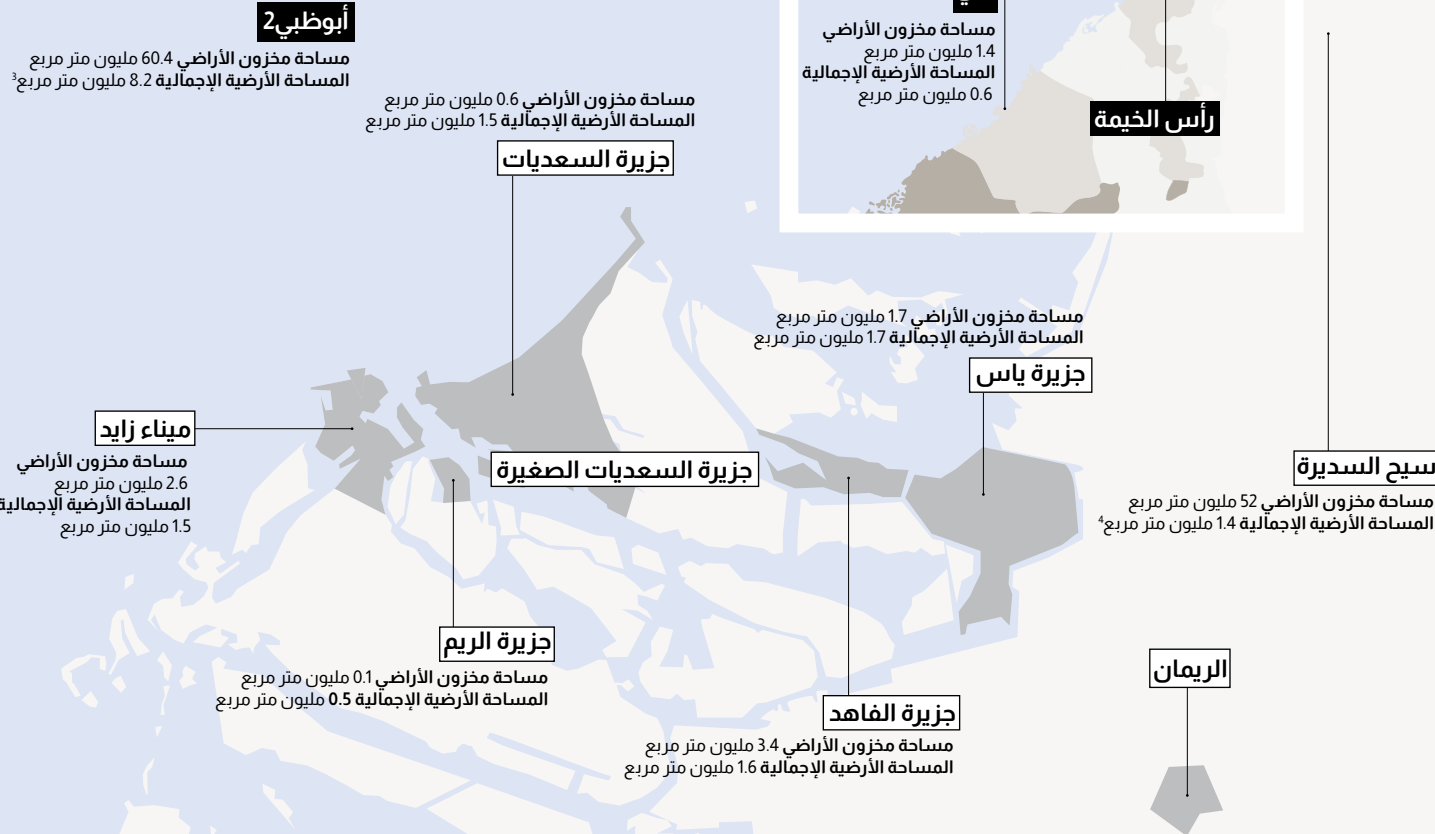
المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

الإمارات

مخزون الأراضي في دولة

وصل مخزون الأراضي التابع لشركة الدار للتطوير في دولة الإمارات إلى 61.8 مليون متر مربع بنهاية عام 2024، تتوزع في أبرز المناطق الاستثمارية في إمارتي أبوظبي ودبي. وتدير الشركة هذا المخزون بفعالية كبيرة لتحقيق القيمة من خلال التخطيط الرئيسي للوجهات والمشاريع التطويرية والاستثمارات الاستراتيجية.

اتخذت الشركة منذ عام 2023 خطوات مهمة لتجديد مخزونها الاستراتيجي من الأراضي في أبوظبي، وذلك من خلال الاستحواذ على جزيرة الفاهد وجزيرة أخرى ("السعديات الصغيرة") الواقعة بين مرسى السعديات وجزيرة الريم. أما في دبي، فتوسعت الدار من خلال مشروعها المشترك مع "دبي القايضة"، وتحرز الدار تقدماً ملحوظاً في تطوير هذه المناطق من خلال إطلاق مشاريع جديدة، بما فيها التخطيط لتطوير مشروع سكني فاخر على شاطئ جزيرة الفاهد، والاستحواذ على قطعة أرض أخرى في دبي خلال النصف الأول من عام 2025.



¹ أرض مملوكة وخاضعة للإدارة
² باستثناء مشروع السعديات الصغيرة، وهو مشروع مشترك مع مبادلة تم استكماله في الربع الأول من عام 2025
³ لم تُحدد المساحة الأرضية الإجمالية لكامل مخزون الأراضي بعد
⁴ كُددت المساحة الأرضية الإجمالية لمشروع العدير

الإمارات: أرقام قياسية جديدة في المبيعات ومشاريع التطوير التراكمي و

ارتفع إجمالي مبيعات الدار في دولة الإمارات خلال عام 2024 بنسبة 17% على أساس سنوي ليصل إلى 28.3 مليار درهم، مدفوعاً بالطلب المتزايد على إطلاق المشاريع الجديدة والمشاريع الحالية في كل من أبوظبي ودبي ورأس الخيمة. ويُعزى هذا الإقبال القوي إلى جاذبية الإمارات المتزايدة كوجهة عالمية للاستثمار ونمط الحياة المتميز، حيث كان الطلب قوياً بشكل ملحوظ من قبل المشترين الدوليين والمقيمين الذين ساهموا بمبلغ 22.2 مليار درهم، أي ما يعادل 78% من إجمالي المبيعات؛ في حين بلغت مبيعات المواطنين الإماراتيين 6.1 مليار درهم، أو ما يعادل 22% من إجمالي المبيعات في دولة الإمارات.

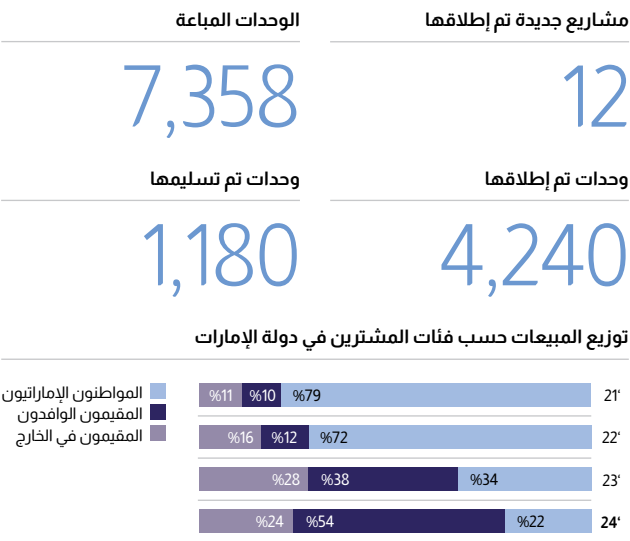
وأدت المبيعات القوية إلى وصول الإيرادات المتراكمة في دولة الإمارات إلى مستوى قياسي بلغ 45.9 مليار درهم بنهاية عام 2024. ووصل متوسط مدة التحصيل إلى 30 شهراً، مما يشير بنمو الإيرادات خلال السنتين إلى الثلاث سنوات القادمة. وقد أدى نجاح إطلاق المشاريع الأخيرة إلى وصول التحصيلات النقدية للعام إلى 11.0 مليار درهم، بينما بلغت الأرصدة النقدية في حسابات الضمان 11.4 مليار درهم.

وشهد عام 2024 إطلاق وتنفيذ سلسلة من المشاريع والصفقات المتميزة في أبوظبي ودبي ورأس الخيمة، والتي أرسّت معايير جديدة في السوق ولاقت إقبالاً واسعاً من العملاء. وفي المجمل، تم إطلاق 12 مشروعاً في جميع أنحاء الإمارات مع مواصلة التركيز على مبيعات الوحدات المتبقية من مشاريع سابقة. وتمكّنت الدار للتطوير من بيع 7,358 وحدة خلال العام مقارنة مع 7,000 وحدة في عام 2023، وذلك بفضل الطلب الكبير من العملاء الذي أدى إلى ارتفاع الأسعار وزيادة الإيرادات.

وساهمت الدار في تعزيز مكانة أبوظبي كوجهة للمعيشة الراقية من خلال إطلاق مشاريع متميزة حققت نجاحاً كبيراً. وتشمل هذه المشاريع المرحلة الثانية من مشروع "منارة ليفينج" في جزيرة السعديات، والتي بيعت وحداتها بالكامل فور إطلاقها في يناير وحققت مبيعات بقيمة 425 مليون درهم؛ وكذلك مشروع "نوران ليفينج" الذي تم إطلاقه في مارس وتم بيع 100% من وحداته بحلول نهاية العام بإجمالي مبيعات تجاوز 657 مليون درهم. كما أرسّت الدار معياراً جديداً في السوق ببيعها شقة بنتهاوس في نوبو ريزيدنسز بجزيرة السعديات مقابل 137 مليون درهم في أوائل عام 2024، مسجلة بذلك رقماً قياسياً لسعر المتر المربع في أبوظبي يتجاوز 96 ألف درهم. وفي أواخر عام 2024، حقق أول مشاريع "ماندارين أورينتال ريزيدنسز" في أبوظبي، والذي تم تطويره بالتعاون مع مجموعة الفنادق الفاخرة الرائدة، أداءً قوياً في المبيعات مع تحقيقه إيرادات بلغت 667 مليون درهم عند الإطلاق، مما يعكس جاذبية أبوظبي المتزايدة للعملاء الدوليين، حيث شكل المشترون الدوليون والمقيمون 73% من إجمالي المبيعات في الإمارة.

من ناحية أخرى، وسعت الدار للتطوير حضورها بشكل كبير في سوق دبي السكني خلال عام 2024، حيث أطلقت مشاريع تطويرية جديدة على الأراضي التي استحوذت عليها في عام 2023 من خلال مشروعها المشترك مع دبي القابضة. وبالإضافة إلى مشروع "هافن" الذي تم إطلاقه أواخر عام 2023، أطلقت الشركة في عام 2024 مشروع "فيرديس باي هافن" و"أثلون" اللذين تجاوزت مبيعاتهما 6.8 مليار درهم، وشكّل المشترون الدوليون والمقيمون 82% من إجمالي هذه المبيعات. وفي رأس الخيمة، واصلت الدار للتطوير تلبية الطلب المتزايد على المشاريع السكنية الفاخرة التي يتم تطويرها بالشراكة مع "نيكي بيتش جلوبال" في جزيرة المرجان، حيث حقق المشروع مبيعات بقيمة 3.3 مليار درهم في عام 2024.

وبالنسبة لتطلعات الدار للتطوير في عام 2025، ستواصل الشركة جهودها لتعزيز حيوية مجتمعاتها في أبوظبي من خلال إضافة مشاريع تجارية ومجتمعية جديدة في جزيرتي السعديات وياس. وأنتمت الشراكة مع "مبادلة" عن توسيع محفظة أراضي الشركة لتشمل قطعة أرض مجاورة لجزيرة السعديات، تعدّ موقعاً مثالياً لتطوير مشاريع سكنية فاخرة. كما سنستثمر الدار نجاحها المتنامي في دبي عبر إقامة شراكات جديدة لتطوير مشاريع طموحة في المناطق ذات النمو المرتفع.



المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

دولياً

سوديك:

فرص جديدة في اقتصاد مستقر

حققت سوديك - إحدى شركات التطوير العقاري الرائدة في مصر وذراع الدار للتطوير في السوق المصرية - مبيعات إجمالية تجاوزت 3.5 مليار درهم في عام 2024، مدفوعة بالإطلاق الناجح لمشروع أوغامي (رأس الحكمة) على الساحل الشمالي، بالإضافة إلى البيع المتقاطع في سوق الإمارات وسط تحسن الظروف الاقتصادية الكلية في مصر. واختتمت الشركة العام بمحفظة تطويرية تزيد قيمتها عن 6.3 مليار درهم.

تمتلك سوديك خبرة تزيد على 25 عاماً في تطوير مجتمعات واسعة النطاق في غرب القاهرة وشرقها والساحل الشمالي، وتلبي الطلب المتزايد في مصر على العقارات السكنية والتجارية والتجزئة عالية الجودة. ويقع المقر الرئيسي للشركة في القاهرة، وهي مدرجة في البورصة المصرية تحت الرمز (OCDI.CA). وتعد سوديك واحدة من بضع شركات غير عائلية فقط يتم تداول أسهمها في البورصة المصرية، ولديها محفظة مشاريع قوية ومتنوعة تعكس مكانتها البارزة في السوق.

في الآونة الأخيرة، أصبحت منطقة الساحل الشمالي في مصر محط تركيز متزايد لشركة سوديك، حيث أطلقت في سبتمبر 2024 مشروع "أوغامي" الضخم المستوحى من الطراز المعماري الياباني. ويقع هذا المشروع على شريط ساحلي مميز بطول 800 متر، وحقق نجاحاً كبيراً مدفوعاً بالطلب القوي وعمليات البيع المتقاطع في سوق الإمارات. وعند اكتماله في عام 2029، سيضم المشروع حوالي 1,900 وحدة سكنية، وسيتم تسليم المرحلة الأولى منه بحلول عام 2028.

من ناحية أخرى، تركز سوديك على تقديم أنماط الحياة الفاخرة، وعقدت شراكة استراتيجية في أواخر عام 2023 مع علامة "نوبو" الرائدة في هذا المجال لتطوير مشروعين سكنيين يحملان اسم "نوبو"، حيث سيُقام المشروع الأول على مساحة 440 فداناً من الأراضي الساحلية الخلابة على الساحل الشمالي بالقرب من "أوغامي". أما المشروع الثاني "نوبو ريزيدنسز" في غرب القاهرة، فسيضم 102 وحدة سكنية بأحجام متنوعة.

وفي عام 2025، ستركز سوديك على تجديد مخزونها من الأراضي بهدف دعم مشاريعها التطويرية المستقبلية. وستواصل الشركة كذلك تنفيذ استراتيجياتها الهادفة إلى تقليل المخاطر الناجمة عن تقلبات أسعار الصرف الأجنبي، وذلك من خلال تأمين المواد الخام بكميات كبيرة لتلبية احتياجاتها المستقبلية وتحسين التكاليف. بالإضافة إلى ذلك، ستواصل سوديك استكشاف فرص تطويرية جديدة للاستفادة من الطلب المتزايد من قبل شريحة العملاء الأثرياء والمصريين المغتربين، فضلاً عن الفرص المتاحة في قطاع الضيافة في ظل النمو المتزايد لقطاع السياحة. وستولي الشركة أولوية قصوى لتطوير مشاريعها في منطقة الساحل الشمالي التي تشهد إقبالاً متزايداً، بالإضافة أيضاً إلى مناطق شرق وغرب القاهرة التي تشهد طلباً كبيراً على الوحدات السكنية بفعل تحسن الظروف الاقتصادية.

المبيعات (جنيه مصري)

49.0 مليار

الإيرادات (جنيه مصري)

8.6 مليار

مساحة الأراضي (متر مربع)

18.6 مليون

المساحة المبنية (متر مربع)

7 مليون

مشاريع جديدة تم إطلاقها

1

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

لندن سكوير:

شراء الأراضي يمهد لزيادة وتيرة إطلاق المشاريع

استحوذت الدار على شركة "لندن سكوير" في عام 2023 في أول عملية استحواذ لها خارج منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وتعد "لندن سكوير" شركة رائدة في تطوير العقارات السكنية والمشاريع متعددة الاستخدامات، وتمتلك محفظة استثمارية متنوعة تتركز بشكل رئيسي في منطقة لندن الكبرى، وتعتبر مزوداً معتمداً للإسكان ميسور التكلفة. ويأتي هذا الاستحواذ في إطار رؤية الدار الاستراتيجية للتوسع في الأسواق الدولية الرئيسية والكبرى، وتنويع مصادر الدخل. علاوة على ذلك، يُنتج الاستحواذ فرصاً قيمة لتحقيق تكامل الأعمال بين الشركتين، وتبادل الخبرات والمعارف بينهما، وتوسيع نطاق المبيعات ليشمل أسواقاً جديدة، وجذب المزيد من الاستثمارات.

حققت "لندن سكوير" أداءً مالياً قوياً في عام 2024، حيث ساهمت بمبلغ 1.0 مليار درهم في إجمالي الإيرادات السنوية لشركة الدار للتطوير. وجاء هذا الإنجاز مدفوعاً بمبيعات قوية وصلت إلى 1.7 مليار درهم. وفي نهاية عام 2024، بلغ إجمالي الإيرادات المتراكمة للشركة 2.4 مليار درهم بمتوسط مدة تحصيل قدرها 27 شهراً.

ونجحت "لندن سكوير" خلال العام في إعادة تمويل تسهيلات ديون بأكثر من 375 مليون جنيه إسترليني، مما أدى إلى تأسيس علاقات مصرفية جديدة في المملكة المتحدة وتعزيز الميزانية العمومية للشركة. كما استحوذت الشركة على 13 موقعاً في مناطق لندن من 1 إلى 5 بقيمة تطوير إجمالية تتجاوز 2.4 مليار جنيه إسترليني، مما يوفر مجموعة قوية من فرص التطوير المستقبلية.

وأطلقت "لندن سكوير" في عام 2024 أربعة مشاريع تطويرية، من بينها مجموعتان جديدتان من المنازل في منطقة ريتشموند أبون تيمز المرموقة في لندن خلال الربع الأخير من العام. وتجلى بوضوح تأثير منصة البيع المتقاطعة لشركة الدار في مشروع "تويكنهام جرين" و "تويكنهام سكوير" اللذين يضمنان مزيجاً من المنازل والشقق على طراز "ميوز"، حيث استحوذ المستثمرون الإماراتيون على 50% من المبيعات مستفيدين من فرصة استثمارية عقارية مميزة في المملكة المتحدة من خلال مطور عقاري موثوق به في لندن.

وشهد عام 2024 تقدماً كبيراً في دمج أنظمة الحكومة والعمليات وتكنولوجيا المعلومات لشركة "لندن سكوير" مع أنظمة شركة الدار. وجاء دمج المبيعات وإطلاق منصة مبيعات "عالم الدار" الرقمية بمثابة نقلة نوعية في هذا السياق، حيث ساهم نظام إدارة علاقات العملاء المشترك في تبسيط إدارة علاقات العملاء، وتحسين كفاءة المبيعات بشكل عام، كما مهد الطريق لفرص البيع المتقاطع المستقبلية من خلال ربط الأصول بقاعدة واسعة من المشتريين المحتملين على مستوى العالم.

وبالنسبة لتطلعات الشركة لعام 2025، ستركز "لندن سكوير" بشكل أساسي على إنجاز وتسليم المشاريع لتفعيل مواقع التطوير الخاصة بها. ومن خلال مواصلة دمج وظائف الدعم مع الدار، تسعى الشركة إلى استقطاب أفضل الكفاءات، وتعزيز برامج التدريب، وتحسين عمليات وإجراءات العمل المشترك. وفي ضوء التوقعات الإيجابية طويلة الأجل لسوق المملكة المتحدة، ستسهم الاستثمارات الحالية في عمليات "لندن سكوير" بتعزيز مرونتها وقابليتها للنمو في المستقبل.

المبيعات (جنيه إسترليني)

377 مليون

الإيرادات (جنيه إسترليني)

213 مليون

مساحة الأراضي (متر مربع)

461 ألف

المساحة المبنية (متر مربع)

578 ألف

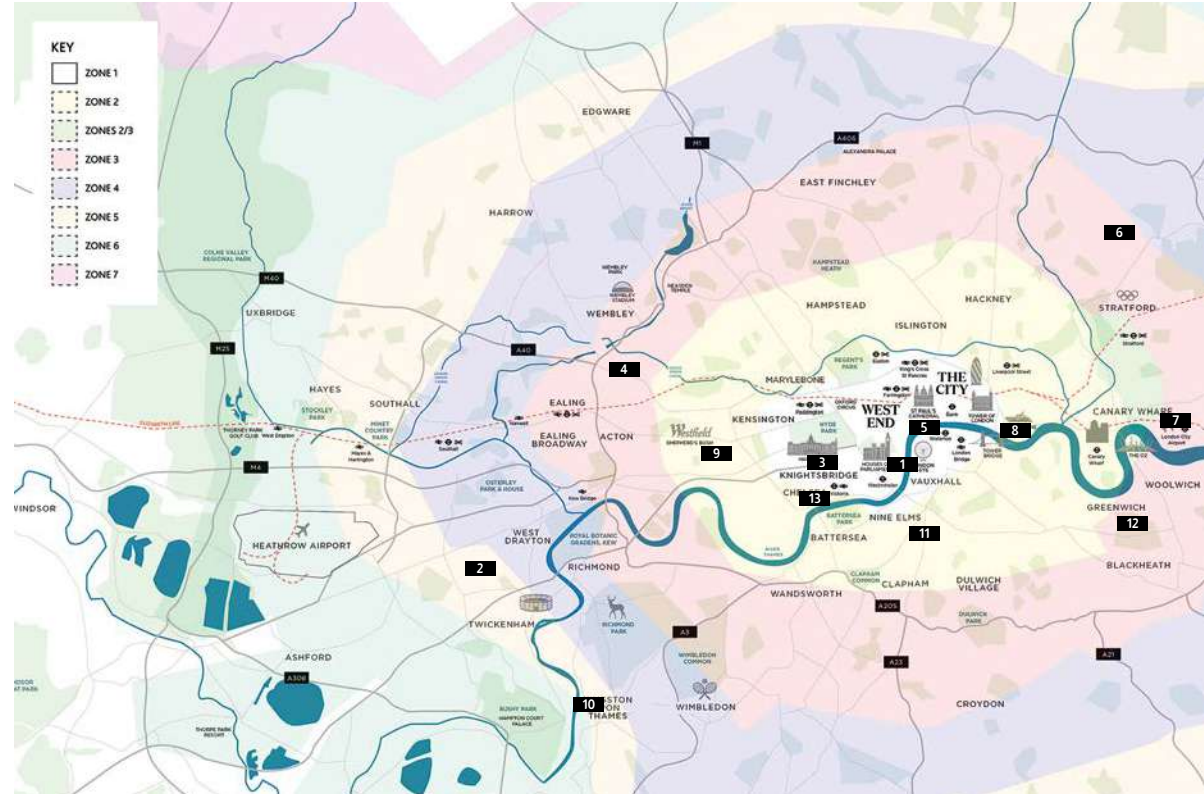
مشاريع جديدة تم إطلاقها

4

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

لندن سكوير (تمة)

استحوذت "لندن سكوير" على 13 موقعاً في عام 2024 ضمن خطتها لزيادة مشاريع التطوير لغرض البيع ومشاريع التطوير لغرض التأجير، مما ساهم في إضافة 2.4 مليار جنيه إسترليني إلى قيمة التطوير الإجمالية.



1 شارع ويفيل، فوكسهول
المنطقة 1

2 حرم كلية ريتشموند، تويكنهام
المنطقة 5

3 شارع تايت، تشيلسي
المنطقة 1

4 أكاديمية فينيكس، وايت سيتي
المنطقة 2

5 برج وستمنستر، ألبرت إيمانكمنت
المنطقتان 1 و2

6 ستراتفورد كروس، ستراتفورد
المنطقتان 2 و3

7 وولويتش سنترال، غرينيتش
المنطقة 4

8 مصنع بسكويك سابق، بيرموندسي
المنطقة 2

9 بروك جرين
المنطقة 2

10 قاعة مقاطعة سري، كينغستون أبون تيمز
المنطقة 5

11 بريكستون، لامبيث
المنطقة 2

12 ليغيت، بلاكهيث
المنطقة 3

13 رانسومز وارف
المنطقة 3

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تمة)

الدار للمشاريع:

دخل قوي من الرسوم بفضل عدد المشاريع الكبير

تشكل "الدار للمشاريع" وحدة الأعمال الأساسية لخدمات إدارة المشاريع، حيث تقوم بإدارة المشاريع المبكرة للأطراف الخارجية بدءاً من التصميم الأولي وصولاً إلى مرحلة التسليم النهائي. وتتضمن هذه الخدمات إجراء دراسات الجدوى، وإعداد النماذج، وأعمال ما قبل التنفيذ، بالإضافة إلى التخطيط الرئيسي وإدارة المشاريع والبرامج. كما توفر وحدة خدمات إدارة المشاريع دعماً متكاملاً بعد التطوير لإنشاء بيئات عمرانية عالية الجودة مع تبني نهج متقدم يركز على الاستدامة.

وحققت وحدة خدمات إدارة المشاريع نمواً ملحوظاً في الإيرادات خلال عام 2024، حيث ارتفعت بنسبة 86% لتصل إلى 2.3 مليار درهم. كما زاد إجمالي الربح بنسبة 36% ليصل إلى 699 مليون درهم، ويعزى هذا النمو بشكل رئيسي إلى زيادة حجم مشاريع الإسكان والبنية التحتية الحكومية لدعم النمو السكاني المتزايد في أبوظبي.

كما حققت "الدار للمشاريع" خلال عام 2024 العديد من الإنجازات المهمة في مجال تسليم المشاريع، حيث تم تسليم أكثر من 9.000 قطعة أرض و2,500 فيلا ضمن مشاريع حكومية وتطويرية، بالإضافة إلى تسليم خمس مدارس و66 كيلومتراً من الطرق. وتم كذلك إحراز تقدم ملحوظ في مشروع "بلغيلم"، وهو مجتمع سكني متكامل ومستدام يقع في شمال جزيرة ياس. ويُعتبر هذا المشروع مثالاً بارزاً على التعاون الوثيق بين الدار والحكومة بهدف توفير تجربة سكنية عالية الجودة للمواطنين، ومن المقرر أن يوفر المشروع عند اكتماله أكثر من 1,700 منزل للمواطنين الإماراتيين.

شهد عام 2024 اتخاذ العديد من الإجراءات التي ساهمت في دعم وتعزيز محفظة "الدار للمشاريع"، وذلك بهدف إحراز المزيد من التقدم نحو تحقيق أهداف الحياد المناخي وتحسين هيكلية فريق العمل. وتضمنت هذه الإجراءات مبادرات لزيادة عدد القوى العاملة؛ والاستثمار في برامج تدريبية تهدف إلى تطوير المهارات التقنية وإدارة المشاريع والقيادة بما يضمن مواكبة فريق العمل لأحدث الممارسات في هذا المجال. كما تم تطبيق استراتيجيات لجذب أفضل المواهب والاحتفاظ بها، بما في ذلك توفير حوافز تنافسية وفرص للتطور المهني.

ومع وجود محفظة مشاريع قيد التنفيذ بقيمة متراكمة تبلغ 91 مليار درهم، فإن التسليم المستمر للمشاريع وهيكل الدخل القائم على الرسوم في وحدة "الدار للمشاريع" سيضمن تدفقاً قوياً للإيرادات مع تقليل المخاطر على الميزانية العمومية. وبالإضافة إلى ذلك، سيوفر حجم المشاريع الكبير والشبكة الواسعة من المقاولين مستوى جيداً من التحكم في التكاليف.

وبالنسبة لأهدافها في عام 2025، ستركز "الدار للمشاريع" على تعزيز قدرة سلسلة التوريد ومرونتها لمواكبة الطلب المتزايد على الإنتاج. كما ستقوم بتحسين عمليات التصميم والتسليم لرفع الكفاءة والإنتاجية. وبالإضافة إلى ذلك، تعتزم الشركة الاستفادة من تحليلات البيانات والذكاء الاصطناعي لاستخلاص رؤى عملية تساهم في تحسين مراقبة الجودة، وتبسيط إدارة المشاريع، وخفض التكاليف.

مشاريع الإسكان

24,530

فيلا (ضمن 33 مشروعاً/موقعاً) بالإضافة إلى 13,024 شقة (ضمن 23 مشروعاً/موقعاً)

مشاريع الطرق

1,765 كيلومتراً

(من الطرق (في 53 موقعاً)

المرافق المجتمعية

677

مرفق مجتمعي (بالإضافة إلى 500 كم من مسارات الدراجات الهوائية)

مبادرات استراتيجية كبرى تعزز النمو والتنوع في شركة الدار للاستثمار

جاسم صالح بوصييع، الرئيس التنفيذي لشركة الدار للاستثمار يناقش مسار نمو الشركة.

وفي السنوات الأخيرة، نجحنا أيضاً في تطوير "الدار للتعليم"، و"الدار للضيافة"، و"الدار للعقارات"، وتحويلها إلى شركات ناجحة ورائدة في مجالاتها، وقد تحقق ذلك من خلال النمو العضوي وعمليات الدمج والاستحواذ الاستراتيجية. وسنواصل، في السنوات القادمة، تطوير هذه الشركات وجعلها عناصر أساسية في دفع عجلة النمو، حيث نرى فرصاً قوية للتعاون والتآزر بين مختلف وحدات شركة الدار، مما يسهم في ترسيخ مكانتها كشركة رائدة في القطاع.

كيف تقيم أداء الدار للاستثمار خلال عام 2024؟ وما هي أهم الإنجازات البارزة؟

واصلت الدار للاستثمار تحقيق نتائج مالية قوية، مدعومة بنهجها في دفع عجلة النمو وإدارة محفظة العقارات الاستثمارية بكفاءة، في حين قدمت منصات التعليم والعقارات والضيافة مساهمات قوية في الإيرادات. كما شهد العام خطوات استراتيجية مهمة عززت مرونة المنصة ومهدت الطريق لنجاحها على المدى الطويل.

ما هي أوجه التطور التي شهدتها منصة الدار للاستثمار خلال السنوات القليلة الماضية؟

شهدت "الدار للاستثمار" تطوراً كبيراً خلال السنوات الأخيرة، إذ تحولت إلى منصة شاملة تضم وحدات أعمال متعددة. وتواصل الشركة توسيع وتنويع أعمالها الأساسية في وحدة العقارات الاستثمارية، والتي تمتلك وتدير أصولاً عقارية رئيسية مدرة للدخل. كما نجحت الشركة في بناء سمعة مرموقة كشركة رائدة إقليمياً في إدارة الأصول العقارية، من خلال التطبيق الفعال لاستراتيجيات التأجير الاستباقي، والاستثمارات المستهدفة التي تحسّن تجربة المستأجرين. بالإضافة إلى علاقاتها القوية مع العملاء والموردين عبر شبكتها الواسعة. وتواصل محفظة الشركة التوسع من خلال صفقات الاستحواذ على الأصول بالإضافة إلى أصول التطوير والاحتفاظ التي تبلغ قيمتها 13.3 مليار درهم، والتي تعمل شركة الدار على تطويرها تمهيداً لضخها إلى وحدة العقارات الاستثمارية كأصول استراتيجية طويلة الأجل، مما سيعزز بشكل كبير من تدفقات الإيرادات المتكررة.



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)



ما هي مجالات النمو والاستثمار الرئيسية للمنصة؟
نتبنى نهجاً استراتيجياً في تحديد الملامح المستقبلية طويلة الأجل لمنصة الدار للاستثمار، ونواصل مساعيها لاغتنام الفرص بما يتماشى مع هذا النهج.

ضمن محفظة العقارات الاستثمارية، نسعى إلى معالجة نسب الاستثمار الضعيفة السابقة - لا سيما في قطاع الأصول الصناعية والخدمات اللوجستية، الذي يتميز بنمو قوي وعوائد مجزية، وبشكل دعامة أساسية لاقتصاد دولة الإمارات، كما نسعى إلى معالجة نسب الاستثمار في القطاع التجاري أيضاً. من جهةٍ أخرى، نواصل تحديد وتقييم فرص الاستحواذ المحتملة على الأصول، بالإضافة إلى التعاون مع زملائنا في مختلف شركات "الدار" لاستكشاف فرص التطوير والاحتفاظ التي من شأنها دعم محفظتنا وتعزيز قيمتها. وبالتزامن مع ذلك، سنواصل الاستثمار في أصولنا الحالية، سواء كان ذلك لتعزيز كفاءة الطاقة وتنفيذ مبادرات الاستدامة الأخرى، أو لإعادة ترتيب الأصول على غرار التغييرات الناجمة التي قمنا بها في قطاع التجزئة.

سنستثمر أيضاً في أقسامنا الأخرى لتعزيز نموها وزيادة مساهماتها المالية في شركة الدار؛ حيث يعمل قسم "الضيافة والترفيه" على تنفيذ تحسينات جوهرية وإبرام شراكات مع علامات تجارية متميزة بهدف الارتقاء بعروضها. كما سنواصل الاستثمار المدروس في "الدار للتعليم"، والتي تعد الآن ثاني أكبر شركة ضمن فئتها في دولة الإمارات، ولا ننسى بالطبع "الدار للعقارات"، الشركة الرائدة إقليمياً في مجال تقديم خدمات إدارة العقارات والمرافق المتكاملة.

لقد أحرزنا تقدماً ملحوظاً في توسيع وتنويع محفظة عقاراتنا الاستثمارية، سواء على الصعيد الجغرافي أو عبر زيادة الاستثمار في فئات أصول معينة، وخاصة الخدمات اللوجستية والتجارية. وتضمنت استراتيجية "التطوير والاحتفاظ"، التي تُعد ركيزة رئيسية في هذا النمو، توسيع المحفظة التجارية في سوق دبي، من خلال تطوير برجين متميزين في الحي المالي - أحدهما في مركز دبي المالي العالمي والآخر بجواره - إضافةً إلى مشروع متعدد الاستخدامات في مدينة إكسبو دبي. كذلك، نعمل بوتيرة متسارعة على توسيع نطاق أعمالنا في مجال الخدمات اللوجستية والاستثمار بهدف ترقية وحدة الضيافة إلى الفئة الفاخرة.

ويُعد تعزيز الشراكة الاستراتيجية بين مجموعة الدار و"مبادلة" عاملاً رئيسياً في رسم ملامح سوق العقارات في أبوظبي خلال السنوات المقبلة، مما يفتح أمامنا آفاقاً واسعة للنمو. وتتضمن هذه الشراكة إنشاء منصة تجزئة عالمية المستوى، وإطلاق مشروع مشترك للاستثمار في الأصول المدرة للدخل في مدينة مصدر، بالإضافة إلى خطط لتطوير منطقة لوجستية صناعية من الفئة الممتازة.

المضي قدماً في تحقيق التنويع والنمو

من أربعة أقسام رئيسية ينضوي تحتها ما يزيد على 42 مليار درهم من الأصول المدارة؛ وهي:

"الدار للاستثمار" هي منصة تمتلك وتدير أصولاً مدرّة للدخل المتكرر، بالإضافة إلى محفظة ضيافة، ومنصات التعليم وإدارة الممتلكات والمرافق المتكاملة. وتتألف "الدار للاستثمار".



الدار للعقارات، وهي أكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة.



الدار للتعليم، المشغل الرائد للمدارس الخاصة في أبوظبي، وثاني أكبر مشغل بمجال التعليم في دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي تمتلك وتدير 31 مدرسة في مختلف أنحاء الدولة، ويبلغ إجمالي عدد الطلاب فيها 37,000 طالب.



الضيافة والترفيه، ويشمل هذا القسم محفظة بقيمة 5 مليارات درهم تضم أكثر من 3,900 غرفة فندقية، ومجموعة أصول ترفيهية موزعة بشكل رئيسي في أبوظبي ورأس الخيمة.



قسم العقارات الاستثمارية؛ ويشمل أعمال إدارة الأصول الأساسية لشركة الدار، ويضم محفظة أصول عقارية رئيسية بقيمة تزيد عن 26 مليار درهم، تتنوع بين أصول تجزئة وأخرى سكنية وتجارية ولوجستية.

← اقرأ المزيد في الصفحة 115

← اقرأ المزيد في الصفحة 113

← اقرأ المزيد في الصفحة 110

← اقرأ المزيد في الصفحة 98

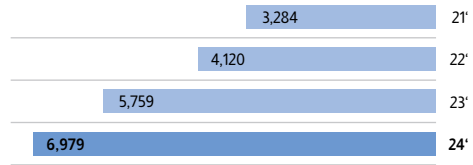
المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)

حققت الدار للاستثمار نمواً قوياً عبر جميع وحدات أعمالها في عام 2024، حيث ارتفعت الإيرادات بنسبة 21% إلى 7.0 مليار درهم، وارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك 20% إلى 2.7 مليار درهم.

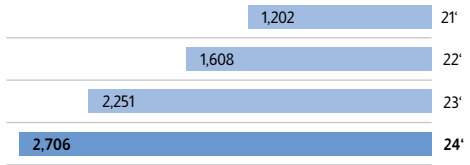
* تُستنتى شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة من أرقام الإيرادات المشار إليها في الصفحات 97 إلى 117.
** تُستنتى شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة من أرقام الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك المشار إليها في الصفحات 97 إلى 117. وعُدلت الأرباح لمراعاة تحركات القيمة العادلة (باستثناء استهلاك الأصول المستأجرة)، تضمنين/عكس انخفاض قيمة الأصول، والمكاسب/الخسائر التي تحققت لمرة واحدة من عمليات الاستحواذ.



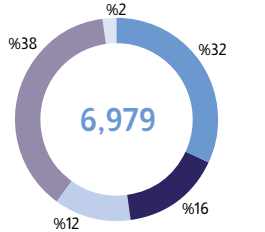
الإيرادات (مليون درهم)



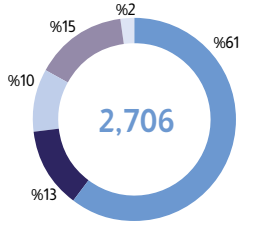
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



تقسيم الإيرادات



تقسيم الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك



عدد الأصول

87
في 5 قطاعات

قيمة الأصول المدارة (درهم)

42 مليار

العقارات الاستثمارية
العقارات السكنية
مشاريع أخرى
التعليم
الضيافة والترفيه

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

العقارات الاستثمارية

حققت محفظة العقارات الاستثمارية أداءً مالياً استثنائياً في عام 2024، حيث ارتفعت الإيرادات بنسبة 6% على أساس سنوي لتصل إلى 2.3 مليار درهم. كما ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 9% لتصل إلى 1.6 مليار درهم، مدفوعةً بالإدارة النشطة وتوسع قاعدة الأصول عالية الجودة لمحفظة الشركة، والظروف الاقتصادية الإيجابية في دولة الإمارات والتي أدت إلى زيادة الطلب وارتفاع أسعار التأجير عبر جميع فئات الأصول. في حين أثمرت عمليات الاستحواذ خلال الأعوام الماضية أيضاً عن مساهمات قوية في صافي الربح.

وشهدت المحفظة كاملةً معدل إشغال قوي بنسبة 95% في نهاية العام، مدفوعةً باستراتيجيات التأجير الاستباقية، وجهود إدارة مزيج المستأجرين والاستثمارات الهادفة لتحسين تجربة المستخدم النهائي.

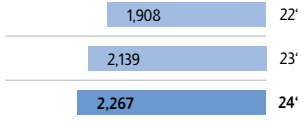
علاوةً على ذلك، تم اتخاذ إجراءات عديدة بهدف تحسين الميزانية العمومية خلال عام 2024، حيث قامت شركة الدار للاستثمار العقاري (AIP)، التي تمتلك القسم الأكبر من محفظة العقارات المدرة للدخل، بجمع 2.3 مليار درهم في تمويل غير مضمون من خلال صكوك وتسهيلات ائتمانية متجددة ملتزمة، مما أدى إلى تمديد متوسط أجل استحقاق الديون لدى الشركة إلى 5.9 سنوات.

وكانت شركة الدار قد طرحت إصدارها الثاني من الصكوك الخضراء بقيمة 500 مليون دولار لأجل 10 سنوات كجزء من برنامج إصدار شهادات الائتمان الذي أطلقتته الشركة عام 2023 بقيمة 2 مليار دولار. وقد سجل هذا الإصدار، الذي تم تسعيره بمعدل فائدة سنوية قدرها 5.5%، أدنى هامش ائتماني على الإطلاق تحققه الدار للاستثمار العقاري عند 110 نقطة أساس، حيث تجاوز الطلب عليه حجم المعروض بواقع 4 مرات وسط اهتمام وطلب قوي من جانب المستثمرين الدوليين والإقليميين.

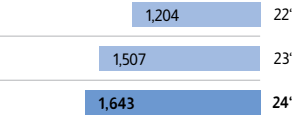
وطرحت الدار مناقصة لإعادة شراء صكوكها الحالية المستحقة في شهر سبتمبر من عام 2025، مما يتيح للمستثمرين الحاليين فرصة المشاركة في الإصدار الجديد، وتعتزم الشركة استخدام عائدات الصكوك في إعادة تمويل ديونها الحالية وتوسيع نطاق استحقاقاتها. وفي أغسطس، أكدت وكالة موديز التصنيف الائتماني لشركة "الدار للاستثمار العقاري" عند Baa1 مع نظرة مستقبلية مستقرة. وخلال العام، سددت "الدار للاستثمار العقاري" ثلاثة قروض لأجل بقيمة 1.2 مليار درهم، بالإضافة إلى سداد جميع ديونها المضمونة، مما جعل كامل ديونها غير مضمونة بنسبة 100%، وساهم في تعزيز قدرتها على الوصول إلى التمويل والسيولة.

وبالنظر إلى العام القادم، ستواصل وحدة العقارات الاستثمارية تنفيذ أولوياتها الاستراتيجية المتمثلة في توسيع وتنويع وتعزيز جودة محفظتها، وذلك من خلال دراسة عمليات الاستحواذ المحتملة، واستكشاف فرص إضافية للتوسع في استثمارات أصول التطوير والاحتفاظ.

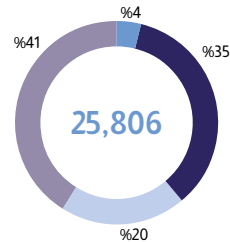
الإيرادات (مليون درهم)



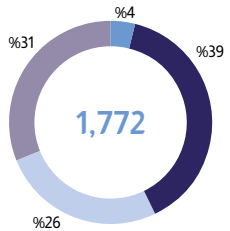
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



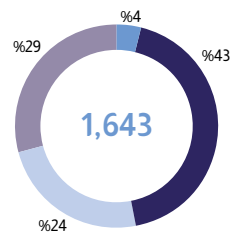
إجمالي قيمة الأصول (مليون درهم)



صافي الدخل التشغيلي (مليون درهم)



تقسيم الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



تصنيف الدار للاستثمار العقاري Baa1

وكالة موديز للتصنيف الائتماني



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

العقارات التجارية:

الطلب القوي على المساحات من الفئة الممتازة يعزز معدلات الإشغال والإيجار

سجلت محفظة العقارات التجارية نمواً في الإيرادات بنسبة 10% على أساس سنوي لتصل إلى 854 مليون درهم، مع ارتفاع الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 20% إلى 700 مليون درهم، مدفوعة بالطلب القوي على المساحات المكتبية من الفئة الممتازة وزيادة معدلات الإيجار. وبلغ معدل الإشغال الإجمالي عبر محفظة الأصول التشغيلية المكونة من 14 أصلاً 98% في نهاية العام، مع إشغال كامل لستة عقارات، وتجاوز نسبة الإشغال 90% في باقي العقارات.

وعززت الشركة ريادتها في سوق المساحات المكتبية عالية الجودة من الفئة الممتازة في أبوظبي، مستقطبةً مستأجرين متميزين على الصعيدين المحلي والدولي، بما في ذلك الشركات التابعة للحكومة، التي شغلت حوالي 42% من إجمالي المساحة المؤجرة. كما سجلت الدار دخولها إلى سوق دبي التجاري من خلال أربع صفقات بارزة، منها: الاستحواذ على برج في مركز دبي المالي العالمي، والاستحواذ على برج "6 فلك" في مدينة دبي للإنترنت؛ وتطوير برج مكتبي من الفئة الممتازة على قطعة أرض مميزة في شارع الشيخ زايد؛ وتطوير مشروع مشترك متعدد الاستخدامات مع مدينة إكسبو دبي. وفي نهاية عام 2024، بلغ إجمالي مساحة المحفظة 469 ألف متر مربع من المساحة الإجمالية القابلة للتأجير، مع بقاء متوسط مدة الإيجار المرجحة عند 3.7 سنة.

عدد الأصول

14

المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)

469 ألف

معدل الإشغال

98%

متوسط مدة الإيجار المرجحة (سنة)

3.7

إجمالي قيمة الأصول (درهم)

9,151 مليون

الإيرادات (مليون درهم)

22' 548

23' 780

24' 854

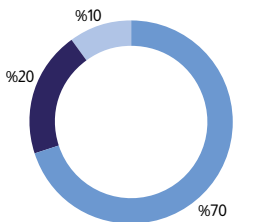
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

22' 337

23' 582

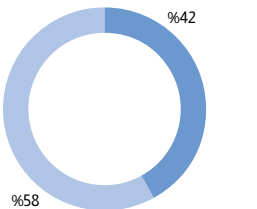
24' 700

التقسيم حسب فئة المكاتب



الفئة أ
الفئة ب
غير ذلك

التقسيم حسب نوع المستأجرين



حكومي/شركة
شركة مساهمة عامة وغيرها
حكومية

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

واصلت أبوظبي ترسيخ مكانتها كمركز رئيسي للمال والأعمال، مما أدى إلى زيادة الطلب على المساحات المكتبية عالية الجودة، في حين ركزت الدار للاستثمار على تعظيم القيمة عبر محفظتها وتوسيع قاعدة أصولها في العاصمة الإماراتية. وفي عام 2024، اكتمل بناء برج المارية في سوق أبوظبي العالمي، وبدأ العمل بكامل طاقته، حيث شهد إقبالاً كبيراً من المستأجرين، إذ ارتفعت نسبة الإشغال إلى 90% في نهاية العام. وبالتزامن مع ذلك، وصل معدل إشغال الأبراج الأربعة في سوق أبوظبي العالمي إلى 97% مع حلول عام 2024، بعد عامين من استحواد "الدار" على الأبراج حيث كان معدل إشغالها يبلغ حينها 77%. وذلك بفضل التنفيذ الناجح لاستراتيجية التأجير الاستباقية. وكانت الأصول التجارية الرئيسية الأخرى لشركة الدار، وهي مبنى HQ والأبراج الدولية، قد وصلت إلى معدل إشغالها الكامل بحلول نهاية العام.

توسيع نطاق الأعمال في أبوظبي

من المقرر أن يتوسع الحضور التجاري لشركة الدار في أبوظبي بشكل أكبر من خلال استراتيجية التطوير والاحتفاظ التي تتبناها الشركة. وكانت الدار قد أعلنت عن عزمها تطوير مجمع أعمال بمساحة 25 ألف متر مربع في جزيرة السعديات، حيث من المقرر الانتهاء من المشروع في نهاية عام 2027، مما سيساهم في تنشيط المنطقة الثقافية في أبوظبي كمركز تجاري على مقربة من المركز المالي الرئيسي. في حين من المقرر إكمال مشروع "ياس بليس" التجاري، الذي تُقدّر مساحته بـ 25 ألف متر مربع والواقع بجوار فنادق ياس بلازا، في النصف الأول من عام 2025.

من جهة أخرى، تضيف الشراكة الاستراتيجية مع "مبادلة" مجموعة من الأصول التجارية الجديدة إلى محفظة "الدار"، ففي عام 2024، دشنت الشركة بالتعاون مع "مبادلة" مشروع Maryah Place الذي يتألف من برجين تجاريين متصلين من الفئة الممتازة. ومن المقرر أن يكتمل المشروع التجاري، الواقع في المنطقة الحرة لسوق أبوظبي العالمي، في عام 2027. وسيوفر المشروع مساحات مكتبية من الفئة الممتازة، بمساحة إجمالية تبلغ 98 ألف متر مربع تقريباً. ويستهدف المشروع الحصول على شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED) من الفئة الذهبية، وتصنيف "3 لائق"،

بموجب نظام التقييم بدرجات اللؤلؤ التابع لبرنامج استدامة. بالإضافة إلى ذلك، تعتزم "مبادلة" و"الدار" تأسيس مشروع مشترك يهدف إلى امتلاك وتشغيل محفظة أصول متنوعة في مدينة مصدر، بما في ذلك تسعة عقارات تجارية مدرة للدخل بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 88 ألف متر مربع ونسبة إشغال 99%؛ وخمسة عقود إيجار للأراضي بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تُقدّر بـ 197 ألف متر مربع؛ ومشروع تجاري قيد الإنشاء بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 38 ألف متر مربع؛ ومشروع آخر تجاري سكني متعدد الاستخدامات قيد الإنشاء أيضاً.



الاستفادة من الأصول التجارية الرئيسية في المركز المالي الرائد لإمارة أبوظبي

في يوليو 2022، استحوذت شركة مبادلة للاستثمار (مبادلة) على أربعة أبراج تجارية رئيسية من الفئة الممتازة في سوق أبوظبي العالمي بجزيرة المارية، أحد أسرع المراكز المالية نمواً في المنطقة. وقد حققت هذه الصفقة نجاحاً كبيراً، وشملت أبراج "السلع" و"السراب" و"المقام" و"الختم"، بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تبلغ 180 ألف متر مربع؛ هذا بجانب مساحات صف السيارات المخصصة والتي تخدم الأبراج المكتبية. وقد أثمرت استراتيجية الدار الفعالة في إدارة الأصول والتأجير عن زيادة سريعة في معدل الإشغال من 77% عند إتمام الصفقة إلى 97% بحلول نهاية 2024، فضلاً عن ارتفاع أسعار الإيجار.

ومع تزايد إقبال الشركات العالمية على سوق أبوظبي العالمي، استحوذت الدار على برج المارية في ديسمبر 2022، وبدأ تشغيله في عام 2024. وبفضل الطلب القوي من المستأجرين، ارتفع معدل الإشغال بسرعة إلى 90% بحلول نهاية العام، وتواصل الدار توسيع محفظتها العقارية في سوق أبوظبي العالمي، حيث تعمل حالياً على تطوير مشروع مشترك مع "مبادلة" يتضمن بناء برجين مكتبيين شاهقين بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 98 ألف متر مربع، ومن المتوقع أن يتم تسليم المشروع بحلول عام 2027.



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

حضور قوي في السوق التجارية لإمارة دبي

عبر سلسلة من الصفقات المدروسة، تمكنت شركة الدار من ترسيخ حضور قوي في السوق التجارية بدبي، وتحديدًا في المراكز الرئيسية للإمارة مثل المنطقة المالية، ومدينة دبي للإنترنت، ومدينة إكسبو دبي.

في يوليو 2024، أقدمت الدار على تطوير برج مكثبي فاخر من الفئة الممتازة على شارع الشيخ زايد بجوار مركز دبي المالي العالمي لتلبية الطلب المتزايد من الشركات التي تتطلع إلى مواقع مرموقة وخدمات متطورة ضمن نطاق مركز دبي المالي العالمي. وسيجمع البرج، الممتد على مساحة 88 ألف متر مربع من المساحة الصافية القابلة للتأجير، مساحات مكتبية متميزة مع فندق بوتيك فاخر ووحدات سكنية تحمل علامة تجارية، لتلبية احتياجات المستأجرين والزوار المرموقين. يُقام البرج على قطعة أرض تجارية مميزة بنظام التملك الحر وهي من أواخر قطع الأراضي المتبقية بهذا النظام في المنطقة، ومن المقرر أن يكتمل بناؤه بحلول نهاية عام 2027.

وفي إطار تعزيز حضورها في دبي، استحوذت الدار على مبنى "6 فلك" المكثبي العصري من الفئة الممتازة في مدينة دبي للإنترنت، بالتعاون مع شركة "سويد أند سويد". يمتد العقار على مساحة 9,100 متر مربع وقد تم الانتهاء من بنائه في مارس 2024. وهو مؤجر بالكامل، وتضم قائمة مستأجريه شركات معروفة من ضمنها "رولاند بيرغر" و"ميرك"، و"إي إف إس" (IFS). وباعتباره أحد آخر العقارات المتاحة في مدينة دبي للإنترنت، يمثل مبنى "6 فلك" إضافة قيّمة إلى محفظة الدار التجارية المتنامية.

أعلنت مجموعة الدار العقارية ومدينة إكسبو دبي في أكتوبر 2024 عن إطلاق مشروع مشترك ومملوك مناصفة بنسبة 50% لكل منهما. ويهدف المشروع التطويري المتعدد الاستخدامات البالغة تكلفته 1.75 مليار درهم إلى ترسيخ مكانة مدينة إكسبو دبي كوجهة رئيسية للأعمال ونمط الحياة العصرية في منطقة دبي التي تشهد نمواً مطرداً. ويتمتع المشروع، الذي يتألف من خمسة مباني، بموقع استراتيجي بالقرب من مطار آل مكتوم الدولي ومركز دبي للمعارض، وسيوفر 103 آلاف متر مربع من المساحات المخصصة للأغراض التجارية والسكنية والتجزئة. ويُعد المشروع جزءاً محورياً

من الخطة الرئيسية الجديدة لمدينة إكسبو دبي، كما يستفيد من المكانة المرموقة التي اكتسبتها المنطقة كوجهة عالمية للأحداث البارزة، وذلك بعد النجاح الكبير الذي شهده كل من إكسبو 2020 دبي ومؤتمر الأطراف الثامن والعشرين COP28. وستتولى شركة الدار إدارة الأصول العقارية بعد اكتمال المشروع.

في ديسمبر 2024، أعلنت الدار عن استحواذها على برج تجاري بقيمة 2.3 مليار درهم في مركز دبي المالي العالمي، وهي إحدى أكبر صفقات الأبراج التجارية المسجلة في المنطقة. ومن المقرر أن يكتمل بناء البرج المكون من 40 طابقاً والمصنف ضمن فئة الأبراج الممتازة، في 2028. ولقد استحوذت الدار على البرج من شركة "إتش أند إتش للتطوير العقاري". وبذلك، أصبح الدار الشركة العقارية الوحيدة التي تمتلك أصولاً تجارية في كل من إماراتي أبوظبي ودبي، إضافة إلى تواجدها الاستراتيجي في المركزين الماليين الرئيسيين بدولة الإمارات - سوق أبوظبي العالمي ومركز دبي المالي العالمي.

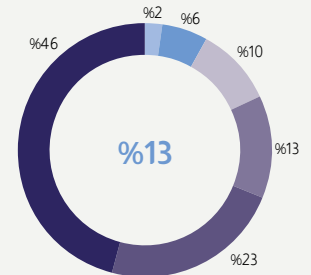


العقارات التجارية أبوظبي ودبي

● الأصول القائمة
● أصول "التطوير والاحتفاظ"



تقسيم حسب الموقع



■ جزيرة الماريه
■ أبوظبي العاصمة
■ مدينة خليفة
■ شاطئ الراحة
■ الريم
■ دبي

التجربة:

أداء لافت لمنصة في مرحلة التحول

شهدت أصول التجربة التابعة لشركة الدار نمواً في الإيرادات بنسبة 6% على أساس سنوي، لتصل إلى 765 مليون درهم في عام 2024. كما ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 10% لتصل إلى 485 مليون درهم، ويُعزى ذلك إلى الأداء المتميز لباس مول كوجهة تسوق وترفيه رائدة في أبوظبي. وواصلت الدار خلال العام تنفيذ خطة إعادة تطوير بقيمة 500 مليون درهم لكل من الحمرا مول في رأس الخيمة والجيمي مول في العين، مما أدى إلى انخفاض مؤقت في حجم عمليات البيع بالتجزئة، وتأثير طفيف على الإيرادات. وباستيعاد الأصول قيد التطوير والإيرادات غير المتكررة، ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك لمحفظة التجربة بنسبة 13% لتصل إلى 428 مليون درهم.

وحافظت شركة الدار على سجلها الحافل في تعزيز القيمة في أصولها التجارية. وبعد اكتمال برنامج التحديث الذي بلغت تكلفته 500 مليون درهم في عام 2022، شهد ياس مول زيادة بنسبة 10% في مبيعات المستأجرين على أساس سنوي، وزيادة في الإقبال بنسبة 18%، مع وصول معدل الإشغال إلى 99% بحلول نهاية عام 2024.

وبعد اكتمال برنامج إعادة التطوير، استأنف الحمرا مول عملياته بكامل طاقته في الربع الثالث من عام 2024. وشملت أعمال التطوير تحديث المساحات الداخلية والخارجية، وتوسيع نطاق متاجر التجربة والمطاعم، وإضافة مرافق ترفيهية جديدة. ومن المتوقع أن يلعب الحمرا مول دوراً محورياً في تعزيز قطاع السياحة والضيافة المتنامي في رأس الخيمة، باعتباره مركزاً

مجتمعياً نابضاً بالحياة ووجهة عصرية رائدة، مما يدعم استثمارات الدار في قطاعي الضيافة والسكن بالإمارة. وفي إطار جهود تحسين تجربة العملاء، تم إطلاق برنامج مماثل في الجيمي مول بالعين، وسيتم بموجبه إضافة مستأجرين جدد وعلامات تجارية متميزة ومطاعم جديدة عند اكتماله في 2025.

في خطوة هامة تهدف إلى إعادة تشكيل قطاع التجربة في أبوظبي، تعتزم شركتنا الدار ومبادلة إطلاق منصة تجزئة بقيمة 9 مليارات درهم في عام 2025، بهدف توسيع نطاقها بشكل ملحوظ في السنوات المقبلة. ودمج اثنتين من أهم وجهات التسوق في أبوظبي، وهما ياس مول التابع لشركة الدار و"المجموعة الفاخرة في الغاليريا" التابعة لمبادلة، يسعى المشروع إلى إنشاء مركز تجزئة متكامل بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تقارب 260 ألف متر مربع

عدد الأصول

36

المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)

520 ألف

معدل الإشغال

97%

باستثناء رمال مول (أصل غير أساسي)

متوسط مدة الإيجار المرجحة (سنة)

4.0

إجمالي قيمة الأصول (درهم)

10,522 مليون

الإيرادات (مليون درهم)

22' 720

23' 718

24' 765

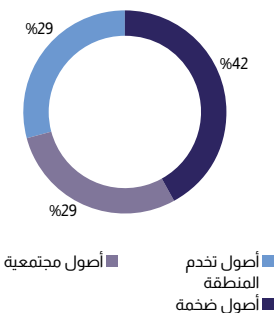
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

22' 435

23' 443

24' 485

تقسيم حسب نوع الأصول



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

كما ستكامل مكانة ياس مول، المركز التجاري الإقليمي الضخم والمعروف بتنوع متاجره، مع مكانة الغاليريا الرائدة في قطاع التجزئة الفاخرة. ويهدف دمج هذه الأصول تحت الإدارة الاستراتيجية لشركة الدار إلى تحقيق كفاءات تشغيلية كبيرة، تشمل خفض التكاليف، وتكامل أعمال الشراء، وتنمية العلاقات مع العلامات التجارية العالمية للتجزئة من خلال تعزيز القوة التفاوضية. وتتوقع شركة الدار العقارية تحقيق قيمة إضافية من خلال توحيد إدارة أبراج المكاتب و"المجموعة الفاخرة في الغاليريا" في سوق أبوظبي العالمي تحت مظلتها، وذلك عبر التحكم في العمليات التشغيلية وتبسيطها وتنسيقها وتحسينها.

ومن المقرر أن تشهد محفظة أصول التجزئة نمواً ملحوظاً في عام 2025 من خلال نقل أصول "التطوير والاحتفاظ" المدرة للدخل. ففي النصف الأول من العام، سيتم افتتاح مساحات التجزئة المجتمعية في مشروع نوياس جولف كولكشن التابعين للدار. وفي النصف الثاني من العام، سيتم افتتاح مساحات التجزئة في مجمع سعديات غروف والتي تبلغ 51 ألف متر مربع، وتشمل وجهات تسوق مركزية ومنافذ مجتمعية للبيع بالتجزئة. وفي العام التالي، ستُضاف المنافذ المجتمعية للبيع بالتجزئة في مشروع لاغونز إلى المحفظة

تجديد ياس مول يعزز الدخل وقيمة رأس المال

يواصل ياس مول، أحد أبرز أصول البيع بالتجزئة التابعة لشركة الدار العقارية، تحقيق أداء استثنائي، مما يعزز مكانته وجهةً رائدة للتسوق والترفيه في أبوظبي. وفي عام 2024، حقق المركز التجاري الإقليمي البارز معدل إشغال قوي قدره 99%، وزيادة بنسبة 10% في معدلات مبيعات المستأجرين، وزيادة بنسبة 18% في الإقبال على أساس سنوي.

ويعتبر هذا الأداء القوي نتيجة مباشرة لخطة تجديد شاملة للمركز بقيمة 500 مليون درهم تم إنجازها في عام 2022، والتي أدت لاحقاً إلى زيادة كبيرة في الدخل وقيمة رأس المال وعززت جاذبية المركز التجاري لدى السكان والزوار. وأثمر مشروع التوسعة عن زيادة المطاعم والمقاهي بنسبة 40%، مع انضمام مجموعة متنوعة من العلامات التجارية الفاخرة للمأكولات والمشروبات إلى المركز، بالإضافة إلى افتتاح ردهة طعام جديدة وتراسات خارجية، مع تعزيز تنوع قاعدة المستأجرين من خلال تقديم مفاهيم وتجارب جديدة مبتكرة.

ومن خلال تحسين استخدام المساحة، تم إضافة 15 ألف متر مربع من المساحات المكتبية، حيث اختارت الدار نقل مقرها الرئيسي إلى الموقع لتأجير مساحة إضافية في مبنى مقرها الرئيسي. وشملت عملية التجديد جملة من التحسينات المتعلقة بالاستدامة، بما في ذلك إضافة محطة معالجة مصممة خصيصاً لتحويل مخلفات الطعام إلى تربة حيوية سيتم استخدامها كسماد عضوي، واستبدال 60 ألف مصباح إضاءة بمصابيح موفرة للطاقة LED، وستسهم هذه التغييرات في خفض البصمة الكربونية لياس مول بمقدار 59 طناً سنوياً.

ويمثل المركز التجاري وجهة جذابة للمجتمعات السكنية التابعة لشركة الدار في جزيرة ياس، فضلاً عن كونه مكماً للعروض السياحية والترفيهية التي تزخر بها الجزيرة، بما فيها حلبة سباق الفورمولا 1، و"سي وورلد أبوظبي"، و"عالم وارنر براذرز أبوظبي"، و"ياس ووترورلد"، و"شاطئ ياس"، وملعب ياس لينكس للجولف. وبعد اكتمال المشروع المشترك بين الدار ومبادلة، سيشكل ياس مول و"المجموعة الفاخرة في الغاليريا" في جزيرة الماربه منصة تجزئة رئيسية من الطراز العالمي تملكها كلتا الشركتان وتديرها الدار.



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

العقارات السكنية:

محفظة مستقرة ومتنامية

حققت محفظة العقارات السكنية أداءً قوياً لناعية تجديد العقود ومعدلات الإيجار، حيث حققت المحفظة نسبة إشغال بلغت 99% في نهاية عام 2024، فيما شكلت عقود الإيجار السكنية المؤسسية 63% من إجمالي العقود. وعلى الرغم من ذلك تراجعت الأرباح المعدلة قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك لعام 2024 بنسبة 12% على أساس سنوي، لتصل إلى 395 مليون درهم، وذلك نتيجة المكاسب غير المتكررة الناجمة عن إنهاء عقد إيجار مؤسسي خلال العام السابق. ومع استثناء هذه الأرباح غير المتكررة، حافظت الأرباح المعدلة قبل احتساب الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك على ثباتها على أساس سنوي، مما يعكس استكمال إعادة تأجير الوحدات البالغ عددها 420 وحدة، التي تأثرت بعقود الإيجار المؤسسي. في الوقت نفسه، واصلت المحفظة إجراء مبيعات الوحدات المُجزأة على مدار العام، محققة صافي مبيعات بلغ 276 مليون درهم عبر 249 وحدة.

ويضم قسم العقارات السكنية من محفظة العقارات الاستثمارية لشركة الدار الآن أكثر من 7,300 وحدة سكنية، معظمها في المجتمعات التي طورتها الدار في أبوظبي، بما في ذلك "منطقة الريانة"، و"أبراج البوابة"، و"قرية ساس النخل". وتضم هذه المشاريع وحدات سكنية متنوعة بين شقق استوديو وفلل مستقلة، ويتم تأجيرها لمستأجرين أفراد أو بموجب اتفاقيات مؤسسية لعملاء من الشركات، بما في ذلك الكيانات المرتبطة بالحكومة.

وتواصل الدار توسيع محفظتها من خلال نهج يجمع بين عمليات الاستحواذ والتطوير العقاري. ويشمل ذلك 3 مجمعات سكنية مأمولة بالكامل في مدينة مصدر، ومشروع سكني تجاري متعدد الاستخدامات قيد الإنشاء حالياً في الموقع، بالإضافة إلى مشاريع جديدة متعددة الاستخدامات في مدينة إكسبو دبي.

عدد الأصول

13

المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)

800 ألف

معدل الإشغال

99%

متوسط مدة الإيجار المرجحة (سنة)

2.3

إجمالي قيمة الأصول (درهم)

5,195 مليون

الإيرادات (مليون درهم)

22'

23'

24'

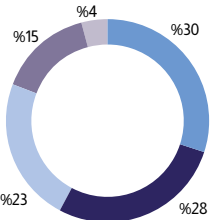
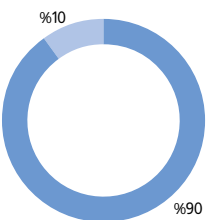
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

22'

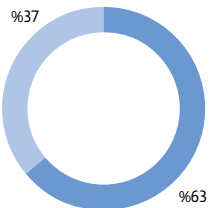
23'

24'

تقسيم حسب نوع الوحدة



تقسيم حسب نوع الإيجار



العقارات السكنية أبوظبي والإمارات الشمالية

الأصول القائمة
أصول "التطوير
والاحتفاظ"



رأس الخيمة

عقار سكني في رأس الخيمة

مجمع إقامة موظفي مدرسة كراتلي

ياس RA

الزينة

المنيرة

الذا بر دجز
صن أندسكاي تاورز
أبراج البوابة

القرم الشرقي

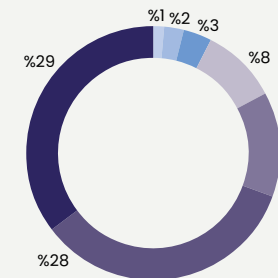
الريانة

الاتحاد بلازا

قرية ساس النخل

العيون

تقسيم حسب الموقع



أبوظبي العاصمة
غير ذلك
جزيرة السعديات
مدينة خليفة
جزيرة الریم
الراحة
رأس الخيمة

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

الخدمات اللوجستية:

تنفيذ فعال لبرنامج استثمار بقيمة 1 مليار درهم

سُجلت منصة الخدمات اللوجستية زيادةً بنسبة 21% في الإيرادات لتصل إلى 76 مليون درهم، مع ارتفاع بنسبة 19% على أساس سنوي في الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك لتصل إلى 61 مليون درهم في عام 2024. وجاء هذا الأداء القوي مدفوعاً بالدخل الثابت من مجّع "ملتقى أعمال أبوظبي"، والاستحواذ مؤخراً على مركز "7 سنترال لوجيستكس" في دبي.

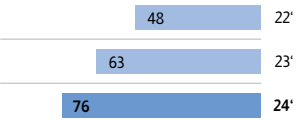
وباعتبارها من أبرز المجالات التي تركز الدار على التوسع فيها، واصلت محفظة العقارات اللوجستية تطورها بوتيرة سريعة في عام 2024، حيث اتخذت الدار إجراءات فعّالة لترسيخ حضور ملموس في هذا القطاع بدولة الإمارات، ولا سيما مع محدودية العرض وارتفاع أسعار إيجارات العقارات اللوجستية والتوقعات الإيجابية القوية بشأنه. وفي يناير 2024، أعلنت الدار عن برنامج استثمار بقيمة 1 مليار درهم في القطاع، يركز بشكل أساسي على تطوير المشاريع الجديدة، بالإضافة إلى الاستحواذ على أصول مختارة. وقد شرعت الشركة في إكمال عدد من المعاملات خلال العام.

في أول عملية استحواذ للدار في قطاع المرافق اللوجستية في دبي، أعلنت الشركة في يناير 2024 عن استحواذها على مركز "7 سنترال لوجيستكس" مع قطعة أرض مجاورة، سيتضاعف بعد تطويرها إجمالي المساحة الحالية القابلة للتأجير البالغة 19 ألف متر مربع. وتتميز المنشأة بموقعها الاستراتيجي في مجمع دبي للاستثمار الذي يعد من أرقى المناطق الصناعية في دبي. وفي سياق آخر، شرعت الدار في تطوير منشأة لوجيستية من الفئة الممتازة على قطعة أرض في دبي الجنوب تمتاز بموقعها الاستراتيجي بالقرب من مطار آل مكتوم الدولي ومستودعات "أمازون" و"نون" و"دي إتش إل".

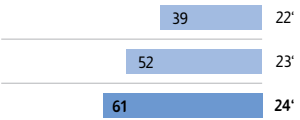
كما واصلت الدار توسيع استثماراتها بناءً على استحواذها على حصة 70% من مجّع "ملتقى أعمال أبوظبي" في عام 2022، وهو مجمع من المستودعات والمكاتب والمرافق الصناعية ضمن موقع استراتيجي في مدينة أبوظبي الصناعية. وبعد تأجير مستودعات المجمع بالكامل بسعتهما الحالية البالغة 166 ألف متر مربع لمجموعة متنوعة من الشركات، قامت الدار بتوسيع المنشأة بإضافة 34 ألف متر مربع أخرى من المساحة القابلة للتأجير في عام 2024.

أعلنت الدار عن شراكة استراتيجية كبرى مع موانئ دبي العالمية، مشغل الموانئ والمزود العالمي للخدمات اللوجستية، لتطوير وتأجير مجمع لوجستي من الفئة الممتازة بمساحة 146 ألف متر مربع ضمن مجمع الصناعات الوطنية في جبل علي بدبي، والذي سيتم تسليمه على مرحلتين، حيث يُتوقع اكتمال المرحلة الأولى في النصف الأول من عام 2026 والثانية في النصف الأول من عام 2027. يمنح هذا المشروع التاريخي الدار إمكانية وصول طويلة الأمد إلى أصول لوجستية رئيسية في موقع استراتيجي بالقرب من ميناء جبل علي ومطار آل مكتوم الدولي، فضلاً عن ارتباطه المباشر بشبكات الطرق الرئيسية. وسيلبي المشروع الطلب المتزايد على المستودعات ومرافق التخزين من قبل شركات التجارة الإلكترونية ومزودي الخدمات اللوجستية المقدمة من طرف الثالث (3PL)، وسيضم المشروع ثلاثة مباني مكوّنة من وحدات مسبقة الصنع يمكن تعديلها لتوفير مرافق لوجستية بمساحات مرنة قابلة لاستيعاب مستأجر واحد أو عدة مستأجرين.

الإيرادات (مليون درهم)



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



عدد الأصول

3

المساحة القابلة للتأجير (متر مربع)

240 ألف

معدل الإشغال

89%

متوسط مدة الإيجار المرجحة (سنة)

3.9

إجمالي قيمة الأصول (درهم)

938 مليون

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

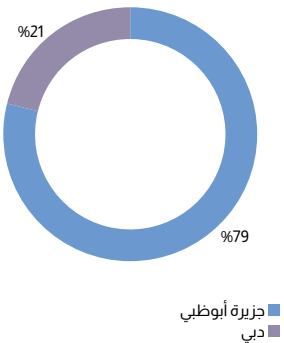
الخدمات اللوجستية أبوظبي

مركز أعمال أبوظبي

الأصول القائمة
أصول "التطوير
والاحتفاظ"



تقسيم حسب الموقع



في ظل تزايد الاستثمار في قطاع النقل والبنية التحتية لدعم تنويع الاقتصاد في دولة الإمارات، تواصل الدار تبني رؤية استراتيجية لتعزيز نمو قطاع الخدمات اللوجستية، وترسيخ مكانتها في صميم مستقبل التجارة والتبادل التجاري. ومن بين مشاريعها الرائدة في هذا الإطار، المشروع المشترك للخدمات اللوجستية مع "مبادلة"، الذي يشكل جزءاً أساسياً من الشراكة الأوسع نطاقاً التي تم إبرامها في أواخر عام 2024. ومن خلاله، ستقوم الدار بتطوير مجمع لوجستي بمساحة طابقية إجمالية تبلغ 1.2 مليون متر مربع في الفلاح، ويتمتع بموقع استراتيجي على قطعة أرض مساحتها 2.3 مليون متر مربع بالقرب من مطار زايد الدولي وعلى طول الطريق السريع E11 الذي يربط أبوظبي بدبي مع سهولة الوصول إلى ميناء خليفة.

دبي

أم القيوين
عجمان

الشارقة

7 سنترال

منشأة لوجستية في دبي الجنوب
مجمع المرافق اللوجستية في جبل علي



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

الضيافة والترفيه:

التوسع إلى قطاع الضيافة الفاخرة

واصلت محفظة الدار للضيافة والترفيه انتعاشها القوي بعد جائحة كوفيد-19 في عام 2024، حيث حققت معدل إشغال يزيد على 73%، وارتفاع متوسط الأسعار اليومية وإيرادات الغرف المتاحة بنسبتي 5% و9% على أساس سنوي على التوالي. ومع تنفيذ برنامج تحوّل عبر العديد من الأصول الرئيسية، حافظت الإيرادات على ثباتها عند 1.1 مليار درهم وانخفضت الأرباح قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 9% إلى 350 مليون درهم نتيجة انخفاض عدد الغرف المتاحة.

تضم محفظة الدار حالياً 13 فندقاً ومنتجعات تتراوح بين فئات 3 و4 و5 نجوم، وتضم أكثر من 3,900 غرفة وجناح، بالإضافة إلى نوادي الجولف والنوادي الشاطئية والمراسي البحرية وغيرها من الأصول الترفيهية. وسيتم توسيعها أكثر مع الإطلاق المخطط له في عام 2027 لفندق يحمل علامة نوبو في جزيرة السعديات بأبوظبي، والذي سيضم 126 غرفة.

مع تزايد مكانة أبوظبي كوجهة راقية للسفر والترفيه، اتخذت الدار قراراً استراتيجياً في عام 2024 بتجديد محفظة فنادقها ضمن خطة استثمارية بقيمة 1.5 مليار درهم، تهدف إلى الارتقاء بأصولها الفندقية وتحويلها إلى عقارات فاخرة على طراز المنتجعات. وسيتم تنفيذ معظم الأعمال على مراحل خلال عامي 2025 و2026، وستتضمن الإغلاق المؤقت لكل الفنادق أو أجزاء منها.

معدل
الإشغال

73%

متوسط الأسعار اليومية (درهم)

659

إيرادات الغرف المتاحة (درهم)

478

عدد الغرف

3,949

الإيرادات
(مليون درهم)

22' 828

23' 1,116

24' 1,111

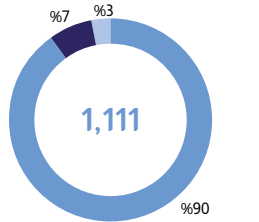
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب
والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

22' 208

23' 383

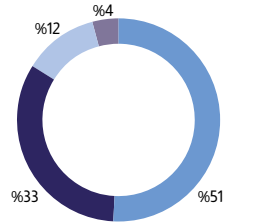
24' 350

تقسيم إيرادات الضيافة والترفيه
(مليون درهم)



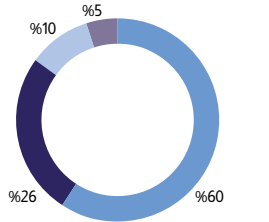
الفنادق
مرافق الترفيه
أندية الجولف

تصنيف الفنادق حسب
عدد الغرف



5 نجوم
4 نجوم
3 نجوم
شقق فندقية

تقسيم إيرادات
الضيافة



أسعار الغرف
الماكولات
والمشروبات
الترفيه
غير ذلك

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

وكجزء من استراتيجية الاستثمار، سيتم تجديد مجمع "ياس بلازا"، وهو منتج متكامل تحت علامة "فينيت كوليكشن" التابعة لـ "مجموعة فنادق إنتركونتيننتال"، وهو أكبر منشأة تابعة للعلامة التجارية في جميع أنحاء العالم، سيقدم هذا المنتج لضيوفه أجنحة على الشاطئ مباشرة، وشاطئاً خاصاً، مما يرسخ مكانة جزيرة ياس كوجهة رائدة للترفيه. علاوةً على ذلك، يخضع فندق "القرم الشرقي" لعملية ترقية شاملة وسينضوي تحت علامة والدورف أستوريا، وتتضمن إجراء تحسينات شاملة للغرف والممشى البحري والمرسى، وإضافة متاجر تجزئة جديدة.

وفي فئة الفنادق فائقة الفخامة، يخضع منتج جزيرة نوري لعملية تجديد وتوسع كبيرة، بما في ذلك إضافة المزيد من الفلل الفاخرة وناجٍ شاطئي. وفي منطقة الظفرة، تعمل الدار على تحديث منتجها الصحراوي لتحويله إلى منتج فاخر تحت علامة "فينيت كوليكشن" التابعة لـ "مجموعة فنادق إنتركونتيننتال". وسيتم رفد المنتج بأجنحة فاخرة وإجراء تحسينات على المطاعم والمرافق الترفيهية.

وإلى جانب عمليات التجديد والتطوير في أبوظبي، تخضع أصول الضيافة التابعة للدار في رأس الخيمة، بما في ذلك ريكسوس باب البحر ومنتج وسبا دبل تري باي هيلتون جزيرة المرجان، إلى عمليات تجديد مرحلية لترقية غرف الضيوف بالإضافة إلى توسيع وتجديد المساحات العامة والمقاصد الترفيهية.



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

الضيافة والترفيه أبوظبي والإمارات الشمالية

● الأصول القائمة
● أصول "التطوير
والاحتفاظ"



دبل تري باي هيلتون
ريكسوس باب البحر

نادي شاطئ السعديات
نادي جولف شاطئ السعديات
شاطئ كاي
سول بيتش
فندق نوبو

فندق هلا أرجان
روتانا

مرسى البطين

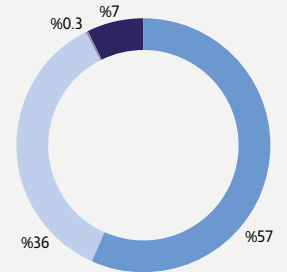
فندق أناتارا القرم الشرقي

مرسى البندر

تلال ليوا

النادي الريفي للجولف
ياس أيكرز
ياس لينكس أبوظبي
فندق بارك إن
فندق راديسون بلو
فندق كراون بلازا
ستايبريدج
فندق سنترو
فندق W
فندق روتانا

تقسيم حسب الموقع



أبوظبي العاصمة
جزيرة ياس
رأس الخيمة
جزيرة نوري

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

الدار للتعليم:

ريادة متنامية في قطاع المدارس الخاصة

سجلت الدار للتعليم نمواً ملحوظاً في عام 2024، حيث ارتفعت إيراداتها بنسبة 26% لتصل إلى 862 مليون درهم، في حين ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك بنسبة 36% لتصل إلى 266 مليون درهم، وذلك بفضل عمليات الاستحواذ الأخيرة، وارتفاع معدلات التحاق الطلاب بنسبة 12% في المدارس التي تملكها وتديرها الدار، وزيادة الرسوم الدراسية.

ووصل إجمالي عدد الطلاب في محفظة الدار للتعليم إلى 37 ألف طالب وطالبة في 19 مدرسة تشرف عليها الشركة و12 مدرسة مملوكة ومدارة من قبل الدار، علماً أن الدار للتعليم تعتبر ثاني أكبر مزود للتعليم الخاص في دولة الإمارات. وقد جاء هذا النمو نتيجة لبرنامج استثماري بقيمة 1.35 مليار درهم على مدار العامين الماضيين، شمل مشاريع تطويرية جديدة وتوسعات في المدارس القائمة، بالإضافة إلى الاستحواذ على مدرسة كنت كولينج في دبي ومدرسة فيرجينيا الدولية الخاصة في أبوظبي في عام 2023، ومدرسة الشهب الخاصة في أبوظبي في عام 2022.

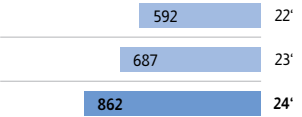
ركزت الدار للتعليم في عام 2024 على المؤسسات التعليمية المدمجة في مجمعات الدار الآخذة في التوسع. وشمل ذلك الانتهاء من توسعة مدرسة كرانلي أبوظبي بافتتاح حرم للمراحل التمهيديّة والابتدائية بطاقة استيعابية تقارب 800 طالب. كما تم افتتاح مدرسة نوبا البريطانية في مجّع نوبا بسعة 3,000 طالب، لتكون بذلك أول مدرسة تابعة للدار في جزيرة ياس تديرها أكاديميات الدار. بالإضافة إلى ذلك، تم الانتهاء أيضاً من نقل أكاديمية الياسمين البريطانية إلى حرم جامعي أكبر وأحدث، مما رفع الطاقة الاستيعابية من 2,400 طالب إلى 4,400 طالب. وتم تحويل الحرم السابق إلى منشأة تعليمية لمرحلة K-12 لاستضافة مدرسة ياسمين الأمريكية الجديدة، والتي ستبدأ استقبال الطلاب في سبتمبر 2025.

بالإضافة إلى ذلك، يجري العمل على إنشاء أكاديمية المنى البريطانية في السعديات، ومن المقرر افتتاحها في العام الدراسي 2025-2026.

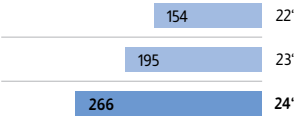
تواصل الدار للتعليم الاستثمار في التكنولوجيا والتميز التشغيلي وتعزيز تجربة العملاء، حيث أطلقت بوابة دفع رقمية لأولياء الأمور في جميع المدارس التي تديرها الدار، إلى جانب رقمنة عملية القبول. كما تم اتخاذ خطوات لتعزيز أنظمة السلامة والمعايير والاعتمادات في جميع المدارس.

تضع الدار للتعليم تقديم أعلى معايير التعليم على رأس أولوياتها، وتسعى إلى تحقيق الاتساق والتميز عبر جميع مدارسها من خلال التخطيط الاستراتيجي وضمان أعلى درجات الجودة. كما يجري العمل على تطبيق هيكل تشغيلي جديد لتعزيز الكفاءة والحكمة وتحقيق الأهداف التعليمية، إلى جانب وضع خارطة طريق استراتيجية لدفع عجلة النمو المستقبلي.

الإيرادات (مليون درهم)



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



المدارس

31

12 مدرسة خاضعة للإشراف
19 مدرسة مُدارة

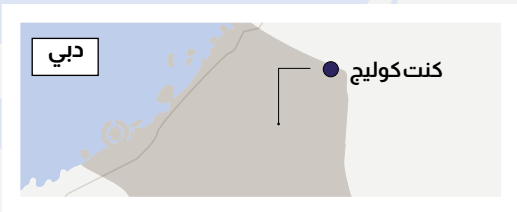
التلاميذ

37 ألف

16 ألف تلميذ في المدارس
الخاضعة للإشراف
21 ألف تلميذ في المدارس المُدارة

الدار للتعليم أبوظبي ودبي

● الأصول القائمة
● أصول "التطوير
والاحتفاظ"



● مدرسة كرانلي أبوظبي
● أكاديمية منى البريطانية

● أكاديمية ويست ياس

● مدرسة نويما البريطانية

● مدرسة الشهب الخاصة

● أكاديمية المنى

● أكاديمية بيرل البريطانية

● أكاديمية المعمورة

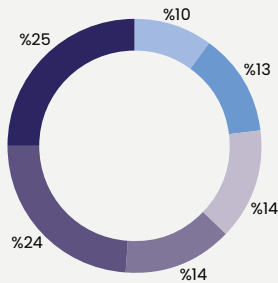
● أكاديمية البطين

● أكاديمية ياسمينة البريطانية

● مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة

● أكاديمية العين

تقسيم حسب الموقع



■ مدينة خليفة
■ أبوظبي العاصمة
■ جزيرة السعديات
■ جزيرة ياس
■ غير ذلك

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

الدار للعقارات:

أكبر منصة متكاملة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة
سجلت الدار للعقارات نمواً استثنائياً في عام 2024، حيث ارتفعت إيراداتها بنسبة 51% لتصل إلى 2.6 مليار درهم، فيما قفزت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك بنسبة 103% لتصل إلى 400 مليون درهم، ويُعزى هذا الأداء القوي في المقام الأول إلى سلسلة عمليات الدمج والاستحواذ الاستراتيجية التي أسفرت عن إنشاء منصة متكاملة رائدة لإدارة العقارات والمرافق في المنطقة. وتدير المنصة الموسعة الآن أكثر من 155 ألف وحدة سكنية، وتقدم خدمات إدارية عالية الجودة للمجمعات السكنية التي طورها الدار والمشاريع التابعة للأطراف الخارجية، بمساحة إجمالية قابلة للتأجير تزيد عن 2 مليون متر مربع.

وقد شهدت المنصة توسعاً كبيراً خلال العامين الماضيين عبر سلسلة من الصفقات الاستراتيجية التي عززت نطاق أعمالها وعروضها. ففي أواخر عام 2023، استحوذت الدار للعقارات على "أبوظبي الأول العقارية" واندمجت مع مجموعة التزام، وكلاهما من الشركات الرائدة في تقديم خدمات إدارة العقارات والمرافق، بعد أن استحوذت سابقاً على عدد من مزودي الخدمات المتخصصة. وشملت هذه الشركات شركة بساتين لتنسيق الحدائق، وشركة سبارك للخدمات الأمنية، وشركة ميس ماكرو للخدمات الفنية، وشركة استشارات كفاءة الطاقة باكتيف للحلول المستدامة، وشركة "ساغا" الدولية لخدمات إدارة جمعيات الملاك.

إدارة الممتلكات العقارية

155 ألف

الوحدات السكنية

إدارة الممتلكات العقارية (متر مربع)

2.3 مليون

المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من العقارات التجارية وأصول التجزئة

إدارة المرافق (درهم)

690 مليون

إجمالي قيمة عقود المشاريع قيد الإنجاز

خدمات المجتمعات السكنية المتكاملة (درهم)

528 مليون

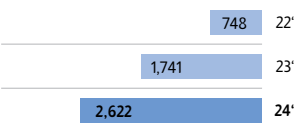
إجمالي قيمة عقود الخدمات قيد الإنجاز

حلول التقييم والاستشارات (درهم)

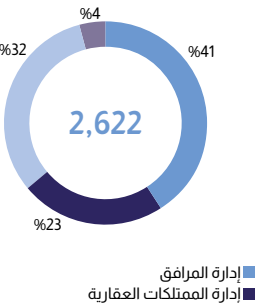
47 مليون

قيمة الصفقات قيد الدراسة

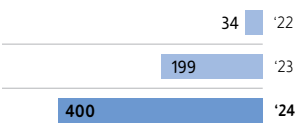
الإيرادات (مليون درهم)



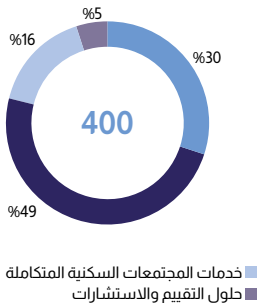
تقسيم الإيرادات (مليون درهم)



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك (مليون درهم)



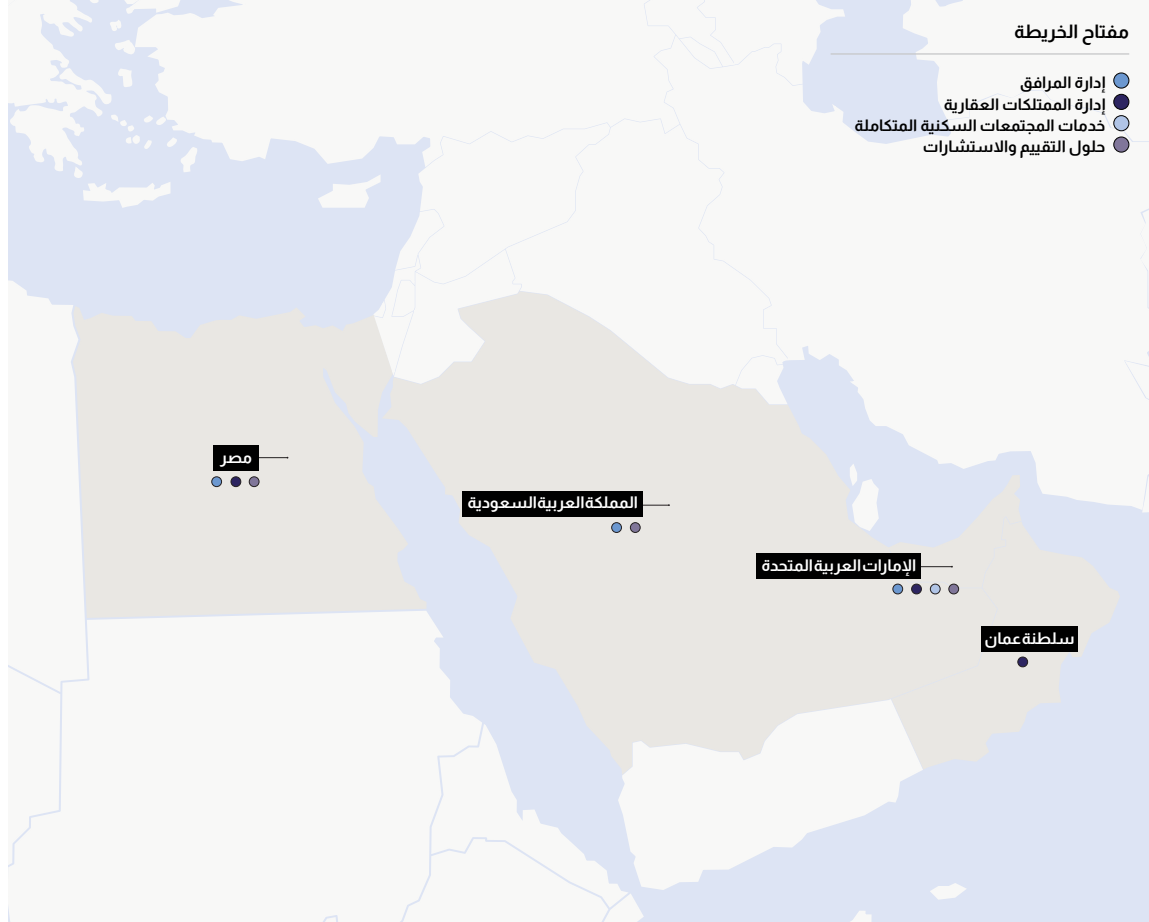
تقسيم الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والإستهلاك (مليون درهم)



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تمة)

بعد هذه المرحلة المكثفة من أنشطة الدمج والاستحواذ، أحرزت الدار للعقارات تقدماً كبيراً في عملية الدمج في عام 2024، حيث قامت بتطبيق نموذج تشغيلي جديد وهيكلي تنظيمي إلى جانب إرساء عمليات حوكمة جديدة، ونظام موحد لتخطيط موارد المؤسسات (ERP). وكجزء من هذه العملية، استحدثت الشركة هيكلًا تشغيلياً يتألف من أربعة مجالات رئيسية: إدارة الممتلكات العقارية، وإدارة المرافق، وخدمات المجتمعات السكنية المتكاملة؛ وحلول التقييم والاستشارات.

في إطار استراتيجيتها المستقبلية، ستواصل الدار للعقارات التركيز على التحول الرقمي والاستدامة وتقديم خدمات متميزة. كما تسعى إلى توسيع نطاق خدماتها في المملكة العربية السعودية لزيادة حصتها السوقية وحصة المحفظة. وسيؤدي ذلك إلى تسريع وتيرة التقدم نحو تحقيق الهدف المتمثل في إرساء شركة إقليمية رائدة تقدم خدمات وحلولاً متكاملة لجميع جوانب البيئات العمرانية.



العقارات الأخرى

الائتمان الخاص والأسهم الخاصة: استراتيجية التنويع في الأسواق العقارية الناضجة

تسعى الدار إلى تحقيق نمو متسارع من خلال التوسع المحدود في الأسواق العقارية الناضجة خارج الإمارات، بهدف تنويع مصادر الإيرادات وتعزيز أوجه التكامل مع الأعمال في الإمارات. من بين محاور التركيز الرئيسية لدى الدار هو التوسع والاستثمار في فئات الأصول العقارية البديلة ذات النمو العالي، وقامت بالفعل بالاستثمار في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية.

وقد أبرمت الدار شراكة مع "مبادلة للاستثمار" و"آريس مانجمنت" لاستثمار 1 مليار دولار في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية في المملكة المتحدة وأوروبا. حيث التزمت الدار باستثمار 400 مليون دولار. ويتضمن التزام الدار استثمار 100 مليون دولار أمريكي في تعزيز استراتيجية الاستثمار في أسواق الائتمان العقاري الخاص في أوروبا، والذي يركز على الديون المضمونة الممتازة مع منح امتياز الأولوية للأصول العقارية المادية، بما في ذلك المكاتب والوحدات السكنية العائلية والمنشآت الصناعية ومرافق التجزئة والضيافة. وقامت المنصة، التي تمتلك مبادلة 50% منها، والدار 30%، وآريس 20%، بمراجعة أكثر من 500 صفقة بإدارة فريق التمويل العقاري الأوروبي الخاص بشركة آريس.

وفي وقت سابق من العام 2024، أعلنت شركة الدار خططها للتوسع الدولي من خلال الاستثمار في الأصول اللوجستية ومرافق التخزين في أوروبا بقيمة 407 ملايين درهم، وذلك بالشراكة مع مجموعة كارلايل العالمية للاستثمار. وفي إطار هذه الشراكة الاستراتيجية، تلتزم شركة الدار بدعم منصة كارلايل للأصول العقارية الأوروبية، التي تمثل الاستراتيجية العقارية للمجموعة في أوروبا. بالإضافة إلى حصولها على حصة استثمارية أغلبية في منصة استثمارية مشتركة، والتي تضم حالياً محفظة استثمارية مدرة للدخل تضم 14 مستودعاً منتشرة في أبرز المراكز اللوجستية الرئيسية في جميع أنحاء المملكة المتحدة. وتضم هذه المحفظة، التي تديرها كارلايل، مساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 900 ألف قدم مربعة، وهي مشغولة بالكامل وتتمتع بإمكانات استثمارية جاذبة. كما استثمرت شركة الدار مع كارلايل ومستثمرين آخرين في محفظة من مرافق التخزين الذاتي ومواقع التطوير في منطقة أوروبا الغربية.

وفي إطار استثماراتها في الأصول اللوجستية ومرافق التخزين الذاتي، ستتمكن الدار من توظيف خبرتها في مجال التطوير وإدارة الأصول لدعم نمو المنصتين بشكل فعال، كما أن نموذج الشراكة سيمهد الطريق أمام الدار لتوسيع نطاق انكشافها على هذا القطاع من الأصول بالتعاون مع كارلايل.



إدارة المخاطر

تطبيق إجراءات صارمة لإدارة المخاطر

تطبق مجموعة الدار نظاماً لإدارة المخاطر المؤسسية، يضمن الإدارة الفعالة لكافة المخاطر المحتملة التي قد تحول دون بلوغ المجموعة لأهدافها الاستراتيجية.

يضطلع فريق متخصص في إدارة المخاطر المؤسسية بمسؤولية دعم وحدات الأعمال في الدار لتحديد المخاطر وتقييمها عبر منهجية موحدة على مستوى المجموعة، ثم يتم تطبيق استراتيجيات التحكم في المخاطر الحالية والناشئة. ويقوم فريق إدارة المخاطر المؤسسية بإجراء تقييمات شاملة لأفضل الممارسات والمعايير المرجعية مقارنة بالشركات الأخرى العاملة في السوق بانتظام لضمان ملائمة وتوافق أساليب إدارة المخاطر الخاصة به مع أفضل الممارسات.

يتم تحديد المخاطر على مستوى وحدات الأعمال والتعامل معها ورفعها للمستويات الإدارية المختلفة، في حين يتم تحديد المخاطر الاستراتيجية ومعالجتها من المستويات الإدارية العليا نزولاً إلى مختلف الوحدات التشغيلية، مما يعزز التوافق بين المعرفة التشغيلية والمدخلات الاستراتيجية. ويشمل التركيز على المخاطر الميدانية على مستوى المؤسسة والمخاطر الناشئة طويلة الأجل التي تم تحديدها عبر المسح الأفقي. وتعمل الدار على تطوير قدرتها على تحمل المخاطر لكل فئة من فئات المخاطر ذات الصلة، مما يتيح احتساب تصنيفات المخاطر الموحدة بناءً على احتمالية وتأثير المخاطر، مع الأخذ في الاعتبار مستوياتها الأولية والمخاطر المتبقية. تعمل المنهجية الشاملة للمجموعة على تمكينها من تقييم المخاطر المحددة وتحديد أولوياتها بما يتماشى مع درجات التحمل المقبولة في المخاطرة.

تحدد المعايير والتفويضات المحددة مسبقاً آلية التصعيد للمخاطر المحددة وما يتعلق بها من خطط معالجة للمخاطر إلى مستويات مختلفة من اللجان الإدارية. ويعمل فريق إدارة المخاطر المؤسسية باستمرار مع مسؤولي المخاطر، ويشرف على تطبيق الاستراتيجيات المعتمدة للحد من المخاطر لكي يتم تقليل المخاطر إلى الحدود المقبولة للفئة المحددة. ويتم تصعيد المخاطر التي تتجاوز حد قابلية تحمل المخاطر وفقاً للتفويض الممنوح للإدارة لتتمكن من اتخاذ قرار بالإلغاء، أو النقل، أو القبول، أو المعالجة.

ويتم إجراء تقييمات المخاطر وتحليل مستويات التعرض المنتظمة للمخاطر بشكل مستمر وحسب الاقتضاء، بالتزامن مع عرض المخاطر الرئيسية على الإدارة العليا كل ثلاثة أشهر. وتخضع عملية إدارة المخاطر المؤسسية في المجموعة لعمليات تدقيق منتظمة تجريها إدارة التدقيق الداخلي في الدار. وتتكامل هذه العملية مع جهود التحسين المستمر للإدارة، كما تضمن الالتزام بالمعايير الدولية وأفضل الممارسات. تطبق الدار تفويض السلطة المعتمد من مجلس الإدارة إلى جانب وثائق سياسة وإجراءات إدارة المخاطر المؤسسية، وتخضع هذه الوثائق لمراجعات وتحديثات دورية منتظمة. وتساهم الاجتماعات الدورية للجان المعنية في التحسين المستمر للوظيفة وتطورها بمرور الوقت.

تشرف إدارة المخاطر المؤسسية أيضاً على إدارة استمرارية الأعمال، والتي تهدف لضمان قدرة المجموعة على الاستمرار في تقديم الخدمات وتنفيذ العمليات عند مستويات مقبولة محددة مسبقاً في حالة حدوث انقطاع في العمليات. وقد تم تصميم خطط استمرارية الأعمال للعمليات الحيوية التي تستدعي الاستجابة العاجلة، وتشمل جوانب مثل تأثر الموظفين والمرافق والتكنولوجيا ومتطلبات الأطراف الخارجية.

يؤمن مجلس إدارة مجموعة الدار وأعضاء إدارتها بالتحسين المستمر، وهم مصممون على مواصلة البناء على هذه الحداثة الراسخة لتعزيز إدارة المخاطر. ويعتد هذا الالتزام بمثابة مساعدة فعالة لاتخاذ قرارات مستنيرة وموضوعية بناءً على تقييمات المخاطر.

إدارة المخاطر (تتمة)

يرتبط إطار إدارة المخاطر المؤسسية الخاص بمجموعة الدار ارتباطاً وثيقاً بنموذج تشغيل الأعمال الخاص بها ويتوافق معه، وذلك باستخدام إطار العمل المرجعي في إدارة المخاطر المؤسسية (COSO ERM Framework) كأساس له.

تصنف المخاطر إلى الفئات الستة التالية:

فئة المخاطرة	الوصف
الاستراتيجية	المخاطر المرتبطة باختيار أو تنفيذ أو تغيير الاستراتيجيات والتي قد تؤدي إلى فشل مجموعة الدار في تحقيق أهدافها العامة.
المالية	المخاطر المتعلقة بقدرة مجموعة الدار على تحقيق أهداف ميزانيتها وتجنب الخسائر المالية.
التشغيلية	المخاطر المتعلقة بالتأخير في العمليات التشغيلية الناجمة عن عدم كفاية أو فشل العمليات الداخلية والقوى العاملة والأنظمة التقنية أو العوامل الخارجية.
القانونية والمتعلقة بالامتثال	المخاطر التي تنطوي على قضايا قانونية، أو تنظيمية، أو خسائر مالية، أو الإضرار بالسمعة التي تتعرض لها مجموعة الدار نتيجة عدم الامتثال للقوانين واللوائح والقواعد ومعايير التنظيم الداخلي ومدونات السلوك ذات الصلة.
الاستدامة والحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية	المخاطر المرتبطة بالأحداث أو الظروف البيئية أو الاجتماعية أو المؤسسية التي يمكن أن تؤدي إلى آثار سلبية كبيرة حقيقية أو محتملة على الأعمال و/أو قيمة الاستثمارات.
الصورة والسمعة	المخاطر المتعلقة بصورة وسمعة الدار على الصعيد المحلي والعالمي، والتي يمكن أن تؤدي إلى خسارة أو انخفاض الأعمال.

إجراءات إدارة المخاطر

الشروع في عملية إدارة المخاطر
تطوير خطة إدارة المخاطر

أنواع المخاطر التي سيتم تقييمها
مخاطر الاستثمارات في المجالات المخاطر على مستوى الإدارات المجاورة
مخاطر المشاريع المخاطر الاستراتيجية

تقييم المخاطر وتحديد الأولويات
تقييم احتمالية الحدوث
تقييم درجة التأثير على المؤسسة
مصفوفة تأثير المخاطر مقابل احتمالية حدوثها
قابلية تحمل المخاطر (ضئيلة، طفيفة، متوسطة، كبيرة، شديدة)
التحقق من المخاطر مع رؤساء الإدارات المعنيين

تطوير خطط التخفيف ومراقبة أداؤها
الاتفاق على خطط التخفيف والإطار الزمني

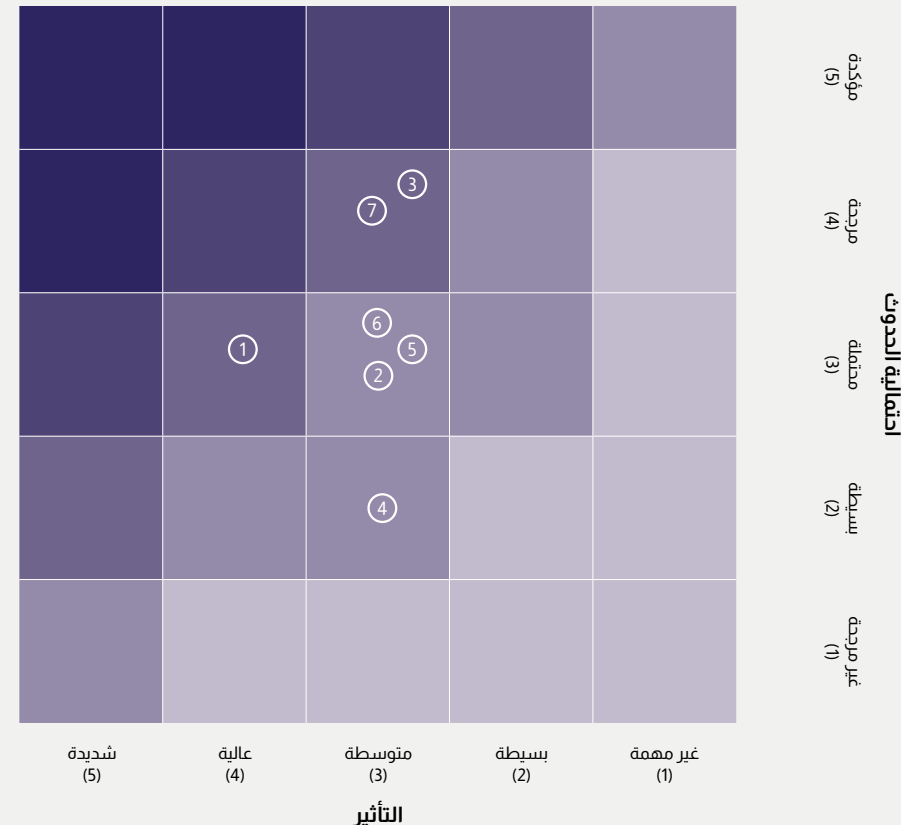
رفع التقارير بالنتائج النهائية للإدارة
يتم عرض المخاطر الاستراتيجية التي تتجاوز درجة تحمل المخاطر المعتمدة، فضلاً عن الإجراءات الحالية للتقليل من المخاطر، من قبل فريق إدارة المخاطر المؤسسية للمجموعة إلى اللجنة الإدارية للموافقة عليها ثم يتم رفع التقارير عنها كل ثلاثة أشهر إلى لجنة التدقيق والمخاطر ومجلس الإدارة.

MC = Management committee
ARCC = Audit, risk and compliance committee
BoD = Board of Directors

مصفوفة تأثير المخاطر

مستوى المخاطر	
شديدة	25-20
عالية	19-15
متوسطة	14-10
متوسطة	9-5
غير مهمة	4-1

نوع المخاطر:	
①	الطبيعة الموسمية للسوق
②	التوسع نحو مناطق جغرافية جديدة
③	ضغوط سلسلة التوريد
④	الفشل في تحقيق الأهداف الاستراتيجية لمجموعة الدار للاستدامة والحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية
⑤	الصحة والسلامة
⑥	نظم المعلومات والتهديد السبراني
⑦	التحديات الناجمة عن تنامي حضور العلامة التجارية لمجموعة الدار



إدارة المخاطر (تتمة)

رقم المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	خط تخفيف المخاطر
① الطبيعة الموسمية للسوق	الاستراتيجية	قدرة مجموعة الدار على الاستجابة بفعالية لأوضاع السوق المحلية والإقليمية المتغيرة.	- التأثير السلبي المحتمل على إطلاق مشاريع التطوير الجديدة وأداء محفظة الأصول. - التأثير السلبي المحتمل على إيرادات المبيعات والتدفقات النقدية وتقييمات الأصول ونسبة الدين إلى رأس المال والتصنيف الائتماني.	يعمل مجلس الإدارة على التخفيف من مخاطر السوق من خلال مراجعة استراتيجية المجموعة على أساس منتظم، ويتم إجراء مناقشات للتأكد مما إذا كانت الاستراتيجية لا تزال ملائمة أم أنها تتطلب تحديثاً. تعمل المجموعة بنشاط على تنفيذ خطة معالجة المخاطر: مشاريع التطوير - ضمان تنفيذ خطط عمل دقيقة وملائمة لتوقع تفضيلات العملاء. - إطلاق المشاريع على مراحل للحد من التعرض للتدفقات النقدية. - تنويع المنتجات. - تعزيز مستوى جاهزية السوق للاستفادة من أي فرصة من خلال الأراضي المجهزة بالبنية التحتية. - توسيع محفظة المشاريع القائمة على الرسوم السعي بنشاط إلى التوسع الجغرافي محفظة الأصول - التركيز المشترك على اختيار المستأجرين والأداء التجاري، على سبيل المثال، التأجير الاستباقي، ومبادرات التسويق المستهدفة وتحديث الأصول - استراتيجية تسويق كاملة في أصول البيع بالتجزئة، تحسين عملية تقسيم المناطق والفئات، والتسعير المستدام، وإعادة التخصيص المبتكرة. - التركيز المستمر على صفقات الشركات لتوفير رؤية طويلة الأجل للإيرادات وإزالة المخاطر من تدفقات إيرادات محفظة الأصول السكنية. - مبادرات الاستدامة التي تؤدي إلى توفير التكاليف من خلال مراجعة تدفقات الطاقة ومبادرات توفير الطاقة - تنويع المنتجات. - تعزيز تجربة العملاء من خلال البيع المتبادل عبر فئات الأصول، وإدخال برامج الولاء.
② التوسع في مناطق جغرافية جديدة	الاستراتيجية	التركز الجغرافي نتيجة العمل في إمارة أبوظبي فقط	من المحتمل أن يؤدي الاستثمار في أبوظبي كسوقها الوحيد إلى تقييد قدرة مجموعة الدار على النمو وتحقيق أهدافها الاستراتيجية لتحقيق عوائد مستدامة للمساهمين.	تدرك المجموعة المخاطر الكامنة في التركيز الجغرافي للعمليات وتعمل باستمرار على تخفيفها من خلال: - الدخول في مشاريع مشتركة في مختلف الإمارات العربية المتحدة وأسواق دول مجلس التعاون الخليجي وعلى الصعيد الدولي. - تطوير المبيعات الإقليمية والدولية والقدرة على التسويق لتوسيع قاعدة المستثمرين. - السعي بنشاط للتوسع الجغرافي. - استهداف الاستثمارات في فئات الأصول البديلة. - تنمية وتطوير قدرات منصات التطوير العقاري في كل من مصر والمملكة المتحدة.

استراتيجيتنا
الاستدامة
المراجعة التشغيلية
إدارة المخاطر

إدارة المخاطر (تتمة)

الرقم. المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	خطط تخفيف المخاطر
3 ضغوط سلسلة التوريد	الاستراتيجية	أدى استمرار نمو السوق داخل المنطقة إلى زيادة الضغط على المقاولين/الموردين المتاحين في السوق، مما أدى إلى تقييد القدرة المطلوبة لتحقيق المزيد من مشاريع التطوير العقاري.	• صعوبات محتملة في الحصول على مقاولين وموردين ومواد تتماشى مع معايير الدار وبالتكاليف المتوقعة.	مع تنامي عدد المشاريع التي يتم تنفيذها في المنطقة خلال دورة السوق التصاعدية، تتخذ الدار عدة إجراءات للتعامل مع المخاطر المتعلقة بسلسلة التوريد بغية ضمان السيطرة على أي اضطرابات أو مشاكل محتملة، وذلك للحد من الخسائر والحفاظ على قدرتها على التسليم وفق الجودة المطلوبة وضمن الجدول الزمني المحدد: • دعم المشاريع وتشجيع الموردين الجدد على تنفيذ مشاريع مختلفة الأحجام في الدار • بناء شراكات وثيقة مع المقاولين/الموردين لإرساء أليات لتعزيز القدرات وسبل النمو • الدخول في شراكات مع مزودي المواد التي يمكن للمقاولين الاستفادة منها لضمان نجاح المشاريع • التركيز على التعاون بين فريق الجودة في الدار والمقاولين/ استشارتي إدارة المشاريع للاستفادة من الخبرات وضمان جودة ومعايير موحدة للمنتجات عبر كافة المشاريع • تطوير عمليات متعددة المراحل لضبط الجودة والتدقيق لضمان تسليم المنتجات للعملاء بأقل قدر من العوائق
4 الفشل في تحقيق الأهداف الاستراتيجية لمجموعة الدار للاستدامة والحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية	الاستراتيجية	قدرة مجموعة الدار على الحد من تأثير عملياتها على البيئة، مع تعظيم تأثيرها المجتمعي الإيجابي ومراعاة أعلى معايير الحوكمة في ممارسة أعمالها.	• التأثير السلبي المحتمل على النمو المستدام طويل الأجل. • احتمالية فقدان الثقة والمشاركة الفاعلة من جانب أصحاب المصلحة الرئيسيين.	يعمل مجلس إدارة مجموعة الدار وأعضاء إدارتها على التخفيف من مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية من خلال تطبيق الحوكمة الملائمة على مستوى المجموعة، وتخصيص المستوى المناسب من الموارد، واتخاذ تدابير تخفيف استباقية مع فهم المجموعة لمخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية: • الإفصاحات البيئية: • تتوافق خططنا في تحقيق صافي انبعاثات صفرية مع الإرشادات التي وضعتها مبادرة الأهداف المستندة إلى العلم لقطاع المباني للتحول إلى صافي انبعاثات صفرية. • استثمارات إضافية في مشروع إدارة الطاقة على مستوى المحفظة. • مشاريع الاستدامة الاستراتيجية التي تم الإعلان عنها على مدار العام، بما في ذلك شراكة لتزويد الطاقة الشمسية إلى 45 عقاراً. كما تساهم مبادرة EcoLoop في تعزيز الابتكار من خلال تحويل نفايات مجموعة الدار إلى موارد قيمة في حديقة دائرية في أبوظبي. الاجتماعية: • إطلاق الدورة الثالثة من برنامج Thrive للمنتح الدراسية، الذي يهدف إلى كسر الحواجز التعليمية التي تواجهها الأسر ذات الدخل المحدود. • عقد شراكة مع دائرة تنمية المجتمع لتنفيذ مشروع المدينة الدامجة لأصحاب الهمم وكبار السن في جزيرة ياس، مع اعتماد تصاميم جديدة تتماشى مع نظام تصنيف ساهل الذي يضمن سهولة الوصول إلى جميع الخدمات العامة من قبل أصحاب الهمم وكبار السن في البيئة المبنية. • إطلاق فعالية ألعاب الأمل، وهي فعالية رياضية شاملة تدعو جميع الأطفال من ذوي القدرات المختلفة. • رعاية مساحات البيع بالتجزئة للشركات المحلية (المنظمات غير الحكومية). الحوكمة: • تعزيز عمليات الاستدامة والتوعية المجتمعية على مدار العام الماضي، مما ساهم في تعزيز مستويات الحوكمة والتركيز • واصلت مجموعة الدار تعزيز ممارساتها في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية من خلال تجديد سياساتها المتعلقة بالحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية وتطوير سياسات أخرى للأعمال تركز على هذه الجوانب.

إدارة المخاطر (تتمة)

الرقم. المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	خطط تخفيف المخاطر
5 الصحة والسلامة	التشغيلية	حصول حدث خطير يتعلق بالسلامة والصحة المهنية.	التأثير الجوهري المحتمل على رؤية المجموعة وعلامتها التجارية محلياً ودولياً وما يترتب على ذلك من آثار مالية بسبب تأخيرات المشاريع، والانخراط في دعوى مدنية محتملة.	تطبيق مجموعة الدار استراتيجية متكاملة للصحة والسلامة مع خطة تنفيذ تشمل المكونات التالية: - تم إنشاء إطار شامل لنظام إدارة السلامة والصحة المهنية لجميع المشاريع، مصحوباً بخطة وإجراءات مخصصة للسلامة والصحة المهنية، مصممة وفقاً للنطاق والخصائص الفريدة لأنشطة كل مشروع. - يجب على جميع أصحاب المصلحة المشاركين في المشروع، بما في ذلك مستشارو إدارة المشاريع والاستشاريون والمقاولون الرئيسيون، التسجيل في مركز أبوظبي للسلامة والصحة المهنية (أوشاد) والحصول على جميع التصاريح اللازمة. - الامتثال لسياسة ومعايير السلامة والصحة المهنية لمجموعة الدار، والمشاركة في ممارسات تحديد المخاطر وإدارة المخاطر للتخفيف من مخاطر الحوادث أو تقليلها، وفقاً للالتزامات القانونية - إعداد إحصاءات السلامة والصحة المهنية الشهرية لمراقبة الأداء والاتجاهات على مستوى المشاريع ومحفظة الأصول، وتحديد الدروس المستفادة، وتحليل الاتجاهات لضمان الممارسات الأكثر أماناً وتعزيزها. - التكامل الاستباقي بين فريق الجودة والصحة والسلامة والبيئة وفريق المشاريع من أجل التنفيذ الفعال لبرنامج مراقبة السلامة والصحة المهنية، أي التدقيق الداخلي والخارجي للصحة والسلامة المهنية، واجتماعات اللجان، والاجتماع المتعلق بالصحة والسلامة المهنية وعمليات الفحص الدورية. - تعزيز وعي الموظفين من خلال دورات تدريبية منتظمة في مجال السلامة والصحة المهنية وبرامج الحملات لكل مشروع، وتحديث ونشر المعلومات حول نظام إدارة السلامة والصحة المهنية للمجموعة والالتزامات التنظيمية، والاحتفاظ بسجل الامتثال القانوني للسلامة والصحة المهنية، والحفاظ على سجل المخاطر، وإصدار تنبيهات السلامة والصحة المهنية والتعاميم وغيرها من المراسلات لتعزيز ثقافة السلامة الإيجابية والسعي إلى التحسين المستمر. - مراقبة وتقييم ممارسات المقاولين والشركاء بشأن رعاية العمال، بما في ذلك الممارسات في الموقع ومرافق الإقامة وترتيبات النقل. - تحديد وإدارة تظلمات الموظفين عبر البات مخصصة، مثل تطبيق الهاتف المحمول لرعاية العمال.

إدارة المخاطر (تتمة)

الرقم. المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	خطط تخفيف المخاطر
6 نظم المعلومات والتهديد السيبراني	التشغيلية	اكتشاف ثغرات الأنظمة ونقاط ضعف آليات المراقبة من قبل القراصنة عبر الإنترنت	إذا لم تكن الأصول الرقمية محمية بشكل كافٍ من التهديدات السيبرانية، فقد يؤدي ذلك إلى تعطيل العمليات التجارية وتكبد خسائر مالية وفقدان السمعة.	تستمر إدارة أمن المعلومات والامتثال في تقييم وتعزيز الأمن والقدرة على الامتثال لإدارة تكنولوجيا المعلومات. تتعهد الوحدة على سبيل المثال لا الحصر بما يلي: - إطار عمل سياسات أمن المعلومات الشامل للحد من التهديدات السيبرانية. - تتوافق كل السياسات وإطار إدارة مخاطر تكنولوجيا المعلومات مع أهداف التحكم للمعلومات والتقنيات ذات الصلة ومعايير ISO 27001 والمعهد الوطني للمعايير والتكنولوجيا. - شهادة IEC/ISO 27001 التي تقر بوجود أنظمة وعمليات لحماية كل أصول معلومات المجموعة وعملاتها. ويتم تعزيز هذه الشهادة عبر عمليات التدقيق السنوية. - مراجعة عمليات المراقبة التي يتم تنفيذها من قبل كبار المدققين سنوياً. - بنية أمنية قوية وتقنيات أمنية حديثة لمنع التهديدات السيبرانية وكشف الحوادث الأمنية. - الحماية المتقدمة من التهديدات القائمة على الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي التي يتم استخدامها لتحديد التهديدات الإلكترونية والحد منها على الشبكات وأجهزة نقاط النهاية للمستخدمين. - تطبيق برنامج إدارة نقاط الضعف لتحديد نقاط الضعف في الأنظمة من منظور المخترق والحد منها. - تعزيز ضوابط أمن البريد الإلكتروني من خلال إدخال ضوابط أمنية تستند إلى الذكاء الاصطناعي والتعلم الآلي. - تعزيز إطار مصادقة المستخدم من خلال تطبيق مصادقة متعددة العوامل ومحددة بإحكام لجهاز المستخدم. - الحماية من المخاطر الرقمية إلى جانب استراتيجيات مراقبة الويب المظلم لتحديد التهديدات المحتملة وتحييدها بشكل استباقي قبل أن تتحقق. - تطبيق إدارة الهوية والوصول للمستخدمين الداخليين (IDAM) وإدارة هوية العملاء والمصادقة (CIAM) التي تتضمن المصادقة متعددة العوامل، بما في ذلك استخدام الهوية الرقمية الآمنة (UAE Pass) لضمان أمان بيانات العملاء. - تطبيق تصنيف المعلومات ووسمها ومطالبة كل المستخدمين بتصنيف معلوماتهم / بياناتهم المخزنة في الملفات. - وضع تدابير فعالة لمنع تسرب البيانات لمنع عمليات المسح العرضية أو المتعمدة للبيانات الحساسة. - استخدام أدوات محددة لاكتشاف التهديدات السيبرانية والحالات الشاذة. والاستفادة من الذكاء الاصطناعي وقدرات التعلم الآلي للعمل بشكل مستقل دون تدخل بشري. - تطبيق ضوابط أمن نظام أسماء النطاقات لتحديد التهديدات المستهدفة التي تستغل ذلك النظام والحد منها بشكل استباقي. - تطبيق نظام مراقبة الأمن، بما في ذلك مراقبة منع فقدان البيانات، لربط الأحداث الأمنية وتشغيل التحذيرات. - استخدام أدوات محاكاة الاختراق والهجوم للتقييم الاستباقي للدفاعات الأمنية في سياق سيناريوهات التهديد الواقعية. - توفير مركز عمليات أمنية يعمل على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع لمراقبة التحذيرات الأمنية والاستجابة لها. تطبيق برنامج تدريبي إلزامي للتوعية الأمنية على مستوى المؤسسة. وتنفيذ استراتيجية التعافي من الكوارث لضمان استمرارية الأعمال في حالة وقوع هجوم إلكتروني، وإجراء اختبارات التعافي من الكوارث على أساس سنوي.
7 التحديات الناجمة عن تنامي حضور العلامة التجارية لمجموعة الدار	الاستراتيجية	التوسع الدولي وتنامي حضور العلامة التجارية لمجموعة الدار يعرضها للهجمات الخبيثة، والمطالبات غير المبررة، والهجمات الإلكترونية، إضافة إلى استهدافها من قبل موردين وشركاء غير مؤهلين.	التأثير المادي المحتمل الناجم عن ارتفاع معدلات الهجمات، والمطالبات، والتعامل مع موردين وشركاء غير أكفاء.	تحمي مجموعة الدار علامتها التجارية وسمعتها من خلال تطبيق إجراءات التخفيف عبر مجالات متعددة. ولحماية نفسها من الهجمات الخبيثة، ينطوي إطار عمل الأمن السيبراني الخاص بمجموعة الدار آليات صارمة ومحصنة لأمن تكنولوجيا المعلومات. ويتبع فريق المشاريع نهجاً متعدد المستويات لضمان تنفيذ جميع الأنشطة في الموقع وفق إطار حوكمة صارم، مما يضمن الانساق والشفافية بين جميع فرق العمل في الموقع. تطبيق آلية شاملة لتقييم أهلية الموردين والمقاولين المحتملين قبل التعاقد معهم، والتي تهدف إلى تحديد الشركاء القادرين على تلبية معايير ومتطلبات الجودة الخاصة بمجموعة الدار. ويتبع ذلك عملية تقييم فني مفضلة وصارمة لضمان التعاقد مع الشركاء الأكثر ملاءمة.

إدارة المخاطر (تتمة)

لجان إعداد تقارير إدارة المخاطر المؤسسية

يحدد إطار إدارة المخاطر المؤسسية لمجموعة الدار ثلاثة مستويات لرفع التقارير. ويرفع فريق إدارة المخاطر المؤسسية المخاطر الاستراتيجية أو المخاطر التي تتجاوز درجة المخاطر المقبولة والمحددة مسبقاً إلى لجنة الإدارة التنفيذية ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال ومجلس الإدارة.

يقوم فريق إدارة المخاطر المؤسسية باستمرار بالتواصل مع مسؤولي المخاطر ويقدم تقارير دورية إلى اللجان المعنية.

إدارة نطاق المخاطر المؤسسية

المخاطر الاستراتيجية ومعالجتها من المستويات الإدارية العليا نزولاً إلى مختلف الوحدات التشغيلية	لجنة الإدارة	لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال	مجلس الإدارة
التحديد والتقييم والتخفيف والإشراف على المخاطر على مستوى المؤسسة	- تراجع المخاطر العالية والشديدة. وتقيّم خطط العمل الحالية وخطط التخفيف المقترحة. - تساعد في تحديد المخاطر الرئيسية والناشئة. - تُراجع وتعتمد الضوابط الداخلية في خطط المعالجة - لضمان الفعالية التشغيلية. تقدم التوصيات اللازمة إلى لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال.	- تراجع المخاطر الشديدة. - تراقب الأداء الفعال للجنة إدارة المخاطر.	- يحدد الأسلوب والثقافة المتعلقة بالإدارة الفعالة للمخاطر. - يعتمد إطار إدارة المخاطر المؤسسية. - يعتمد حد قابلية تحمل المخاطر للمنشأة. - يراجع المخاطر العالية والدرجة.
المخاطر على مستوى وحدات الأعمال والتعامل معها ورفعها للمستويات الإدارية العليا	وحدات الأعمال ومسؤولو المخاطر		
التحديد والتقييم والتخفيف للمخاطر في وحدات الأعمال وعلى مستوى الإدارات	- يقومون بتحديد المخاطر وتقييمها. - يرصدون المخاطر. - يضمنون وضع خطط التخفيف الفعالة وفي الوقت المناسب. - تقرير حول المخاطر الناشئة والتي تم تحديدها مؤخراً. - يلغون عن حالة المخاطر الاستراتيجية كل ثلاثة أشهر.		

إدارة المخاطر (تتمة)

الهيكل التشغيلي لإدارة المخاطر المؤسسية

يمتد الإطار التشغيلي لإدارة المخاطر المؤسسية عبر مختلف المستويات التنظيمية، مما يتيح لمسؤولي العمليات والأعمال على المستوى الوظيفي التعاون بفعالية مع قسم إدارة المخاطر المؤسسية في تحديد المخاطر. ويرأس عبد الرحمن البشري، نائب الرئيس لإدارة المخاطر، قسم إدارة المخاطر في مجموعة الدار، ويرفع تقاريره مباشرة إلى مدير الاستراتيجية والتحول.

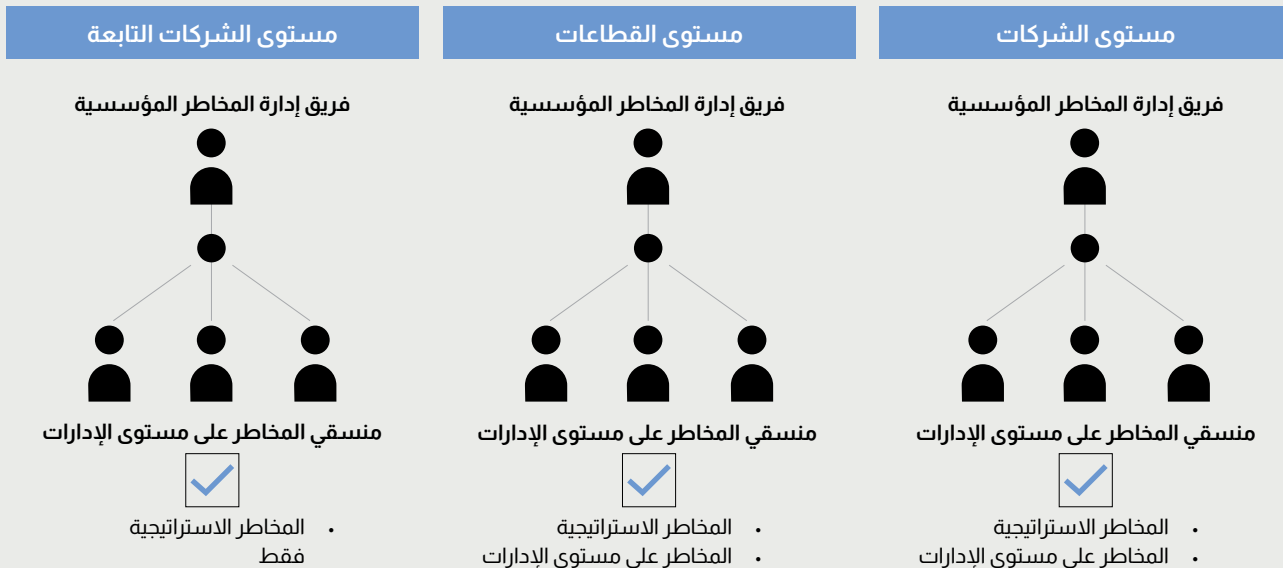
ويتم الإبلاغ عن المخاطر الاستراتيجية إلى لجنة إدارة المجموعة للمصادقة عليها، ولجنة التدقيق والمخاطر للموافقة عليها، ومجلس الإدارة للمواءمة الاستراتيجية واتخاذ القرارات عند الاقتضاء وقد تم اعتماد إطار إدارة المخاطر المؤسسية ودرجة التحمل المقبولة للمخاطر من لجنة إدارة المجموعة ولجنة التدقيق والمخاطر. كما تم اعتماده بشكل نهائي من قبل مجلس الإدارة. بالإضافة إلى ذلك، تتحمل لجنة التدقيق والمخاطر ومجلس الإدارة المسؤولية النهائية عن مهام المراقبة والإشراف على قسم إدارة المخاطر وممارساته.



مواءمة إدارة المخاطر المؤسسية عبر مجموعة الدار

تم تطوير إطار إدارة المخاطر المؤسسية في مجموعة الدار على مستوى المجموعة ويتم تعميمه على مستوى القطاعات والشركات التابعة، مما يضمن وحدة الأداء والاتساق في كافة المجالات. وتم دعم منسقي المخاطر داخل المؤسسة من خلال دورات تدريب مكثفة على إدارة المخاطر والتواصل الدائم مع فريق إدارة المخاطر المؤسسية، مما يتيح لهم تحديد المخاطر والتعامل معها بشكل فعال وفوري.

ويتم إنشاء خطوط اتصال مباشرة للموظفين مع فرق إدارة المخاطر المؤسسية الخاصة بهم، مما يسمح بالتصعيد المستمر والفوري للمخاطر حسب الحاجة ويتم تحديث إدارة المخاطر المؤسسية على البوابة الإلكترونية للمجموعة باستمرار لتمكين الموظفين من الاطلاع على آخر الأخبار والتحديثات ومواد التدريب والدورات التثقيفية الخاصة بإدارة المخاطر المؤسسية، حيث إن آلية رفع التقارير على مستوى المؤسسة والقطاعات تركز على الإبلاغ عن المخاطر الاستراتيجية ومخاطر الوحدات الإدارية، وتتركز في الشركات الفرعية بشكل أساسي على رفع التقارير عن المخاطر الاستراتيجية.



مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة "EPRA" كما في 31 ديسمبر 2024
تُستعرض "الدار العقارية" (الدار أو "المجموعة") أدناه مؤشرات الأداء الرئيسية كما تحددها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (EPRA) ("الرابطة") والتي تم حسابها كذلك وفقاً لتوصياتها. وقدمت المجموعة المقاييس التالية للأمين المنتهين في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2023.

- الأرباح وفق مقاييس الرابطة
- صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة
- العائدات وفق مقاييس الرابطة
- معدل الشغور وفق مقاييس الرابطة
- نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة
- نسبة القرض إلى القيمة وفق مقاييس الرابطة
- نمو الإيجارات المماثل
- النفقات الرأسمالية

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

ويذكر بأن مقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة الواردة أدناه تم حسابها بما يتسق مع المبادئ التوجيهية لأفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة. وتعتبر الدار عضواً في الرابطة الأوروبية للعقارات العامة منذ عام 2018، وهي تنشر الإفصاح وفقاً لممارسات الرابطة ضمن هذا التقرير للأمين المنتهين في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2023. وتعتبر الدار أول شركة عقارية في المنطقة تتبنى أفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة الأوروبية للعقارات العامة.

ونستعرض في الصفحات التالية فئة المؤشرات التالية:

- "الأرباح وفق مقاييس الرابطة": والتي تمثل الأرباح الأساسية المتكررة لشركة الدار للاستثمار -وحدة إدارة الأصول في المجموعة.
- "الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة" و"صافي قيمة الأصول وفق مقاييس الرابطة": ويشيران إلى الوضع والأداء المالي العام للمجموعة.
- "العائدات وفق مقاييس الرابطة"، و"معدل الشغور وفق مقاييس الرابطة"، و"نسب التكلفة وفق مقاييس الرابطة" وتُظهر الأداء المالي للعقارات الاستثمارية - أحد القطاعات الفرعية في المجموعة.
- "نسبة القرض إلى القيمة وفق مقاييس الرابطة": تشير إلى تقييم أداء حقوق ملكية المساهمين ضمن المجموعة.
- "نمو الإيجارات المماثل" يقارن نمو صافي دخل الإيجار للمحفظة التي كانت قيد التشغيل باستمرار ولم تكن قيد التطوير.
- "النفقات الرأسمالية" يشير إلى المصروفات التي تم رسملتها خلال الفترة المالية داخل المجموعة.

31 ديسمبر 2023	31 ديسمبر 2024	مليون درهم
1,126	1,111	الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة
0.14	0.14	- للسهم الواحد (درهم إماراتي)
3,624	5,075	الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة
0.46	0.65	للسهم الواحد (درهم إماراتي)
		صافي قيمة الأصول وفقاً لمقاييس الرابطة
39,656	52,599	صافي قيمة الاسترداد وفقاً لمقاييس الرابطة
5.04	6.69	- للسهم الواحد (درهم إماراتي)
37,821	50,870	صافي الموجودات الملموسة وفقاً لمقاييس الرابطة
4.81	6.47	للسهم الواحد (درهم إماراتي)
38,709	51,458	صافي قيمة الإستبعاد وفقاً لمقاييس الرابطة (EPRA NDV)
4.92	6.54	للسهم الواحد (درهم إماراتي)
7.0%	7.2%	نسبة صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)%
7.1%	7.4%	نسبة صافي العائد الأولي المعزز وفقاً لمقاييس الرابطة%
6.4%	5.0%	نسبة معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة%
		نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (بما يشمل تكاليف الشغور المباشرة)%
20.1%	17.1%	نسبة التكاليف وفقاً لمقاييس الرابطة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة)%
18.9%	16.2%	نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة%
17.5%	12.0%	نمو الإيجارات المماثل - محفظة الاستثمار
24,186	25,509	نمو الإيجارات المماثل - دخل الإيجار
2,155	2,341	نمو الإيجارات المماثل - نسبة دخل الإيجار%
9%	9%	النفقات الرأسمالية على أساس النقدية
1,933	2,075	

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة (تتمة)

الأرباح المعدلة وفق مقاييس الرابطة

يمثل مقياس الأرباح المعدلة للرابطة أداء الأنشطة المتكررة في وحدة إدارة الأصول في المجموعة - الدار للاستثمار. ووصلت قيمة الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة في نهاية عام 2024 إلى 1,111 مليون درهم (0.14 درهم للسهم الواحد) متوافقاً مع 1,126 مليون درهم (0.14 درهم للسهم الواحد) من العام الماضي.

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

وبلغت الأرباح المعدلة لشركة الدار وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة 5,075 مليون درهم (0.65 درهم للسهم الواحد) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (مقابل 3,624 مليون درهم، 0.46 درهم للسهم الواحد في 31 ديسمبر 2023).

الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (ألف درهم)	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
الأرباح وفقاً لبيان الدخل الذي يستند إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)	5,596,252	3,922,263
التعديلات اللازمة لاحتساب الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة، باستثناء:		
(i) التغييرات في قيمة العقارات الاستثمارية، والمشاريع التطويرية المحتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى	841,477	600,157
(ii) أرباح أو خسائر من استبعاد عقارات استثمارية أو مشاريع تطويرية محتفظ بها للاستثمار ومصالح أخرى	81,286	23,962
(iii) أرباح وخسائر مبيعات المشاريع التجارية بما يشمل مصاريف انخفاض القيمة المتعلقة بالعقارات التجارية	4,312,806	2,586,706
(iv) ضرائب الأرباح أو الخسائر المترتبة الإستبعاد	-	-
(v) الشهرة السلبية / انخفاض قيمة الشهرة	-	-
(vi) تغييرات القيمة العادلة للأدوات المالية وتكاليف الإغلاق المرافقة	-	-
(vii) تكاليف عمليات الاستحواذ في صفقات الأسهم وحقوق الملكية غير المسيطرة للمشاريع المشتركة	-	(33,453)
(viii) الضريبة المؤجلة المتعلقة بالتعديلات وفقاً لمقاييس الرابطة	(88,191)	(46,049)
(ix) التعديلات على البندين (1) و(8) أنفاً المتعلقين بالمشاريع المشتركة (ما لم تكن مشمولة مسبقاً بموجب الاندماج النسبي)	-	-
(x) حقوق الملكية غير المسيطرة بموجب ما تقدم*	(661,898)	(334,872)
الأرباح وفقاً لمقاييس الرابطة	1,110,771	1,125,812
العدد الأساسي للأسهم	7,862,629,603	7,862,629,603
أرباح السهم الواحد وفقاً لمقاييس الرابطة	0.14	0.14
تعديلات خاصة للشركة		
(a) (أ) الأرباح من أعمال التطوير (بما يشمل إنخفاض قيمة أصول التطوير)	3,964,280	2,498,350
الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة	5,075,051	3,624,162
الأرباح المعدلة وفقاً لمقاييس الرابطة للسهم الواحد (درهم)	0.65	0.46

* يتضمن التعديل رقم 10 كذلك أرباح حقوق الملكية غير المسيطرة غير العائدة إلى "الدار للاستثمار"

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة (تتمة)

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 لأراضٍ محددة مسجلة سابقاً وفقاً للقيمة الاسمية في بيان المركز المالي). وفيما يلي مقاييس الرابطة الثلاثة لصافي قيمة الأصول:

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

يفترض بأن الكيانات لا تباع الأصول مطلقاً ويهدف إلى تحديد القيمة اللازمة لإعادة بناء الكيان. بلغ صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 52,599 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2024 (6.69 درهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 33% عن العام الماضي.

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

يعكس القيمة العادلة للموجودات الملموسة والمطلوبات في المجموعة عند التداول. ووصل صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار إلى 50,870 مليون درهم (6.47 درهم للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 35% عن العام الماضي.

صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NDV):

يمثل القيمة المقدمة للمساهمين بموجب سيناريو استبعاد، حيث يتم احتساب الضريبة المؤجلة، والأدوات المالية، وتعديلات محددة أخرى وفق المدى الأقصى لمطلوباتها. وبلغ صافي قيمة الاستبعاد وفق مقاييس الرابطة لشركة الدار 51,458 مليون درهم (6.54) للسهم الواحد) بزيادة نسبتها 33% عن العام الماضي.

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

31 ديسمبر 2023			31 ديسمبر 2024			مقاييس صافي قيمة الأصول وفقاً للرابطة (ألف درهم)
صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الإستهلاك وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الموجودات الملموسة وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة	صافي قيمة الإستهلاك وفق مقاييس الرابطة	
31,065,101	31,065,101	31,065,101	34,892,931	34,892,931	34,892,931	حقوق الملكية العائدة إلى المساهمين وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
-	-	-	-	-	-	الأموال المشمولة والمستتناة:
31,065,101	31,065,101	31,065,101	34,892,931	34,892,931	34,892,931	الأدوات الهجينة
-	-	-	-	-	-	صافي قيمة الأصول المخففة
-	-	-	-	-	-	تشمل:
-	-	-	-	-	-	عادة تقييم العقار الاستثماري (في حال استخدام التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي 40 IAS)
-	-	-	-	-	-	إعادة تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء (في حال استخدام التكلفة لمعيار المحاسبة الدولي 40 IAS)
1,162,822	1,162,822	1,162,822	1,850,283	1,850,283	1,850,283	إعادة تقييم باقي الاستثمارات غير الجارية حالياً
-	-	-	-	-	-	إعادة تقييم إيجارات المستأجرين المحتفظ بها بموجب عقود إيجار تمويلية
7,484,001	7,484,001	7,484,001	15,790,703	15,790,703	15,790,703	عادة تقييم العقارات التجارية
39,711,924	39,711,924	39,711,924	52,533,917	52,533,917	52,533,917	القيمة العادلة لصافي قيمة الأصول المخففة
-	-	-	-	-	-	باستثناء:
-	-	-	-	107,456	107,456	الضريبة المؤجلة المرتبطة بمكاسب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	(8,311)	(8,311)	-	-	-	القيمة العادلة للأدوات المالية
(47,741)	(47,741)	(47,741)	(41,960)	(41,960)	(41,960)	الشهرة نتيجة الضريبة المؤجلة
(1,132,169)	(1,132,169)	-	(1,132,120)	(1,132,120)	-	الشهرة حسب المركز المالي وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
-	(702,925)	-	-	(597,228)	-	الموجودات غير الملموسة حسب المركز المالي وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
176,901	-	-	97,728	-	-	تشمل:
-	-	-	-	-	-	القيمة العادلة للديون ذات أسعار الفائدة الثابتة
-	-	-	-	-	-	إعادة تقييم الموجودات غير الملموسة إلى القيمة العادلة
-	-	-	-	-	-	ضريبة نقل المشاريع العقارية
38,708,915	37,820,778	39,655,872	51,457,565	50,870,065	52,599,413	صافي قيمة الأصول
7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	7,862,629,603	العدد الإجمالي للحصص المنخفضة
4.92	4.81	5.04	6.54	6.47	6.69	صافي قيمة الأصول للسهم الواحد

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة (تتمة)

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

يُقدم الجدول أدناه التعديلات اللازمة على صافي عائدات الدار لاحتساب العائدات وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة. وتشمل الحسابات قطاع العقارات الاستثمارية في الدار والذي يتضمن عقارات التجزئة والعقارات السكنية والتجارية واللوجستية. واستقر صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) خلال العام 2024 عند نسبة 7.2% مقارنة بالعام الماضي (31 ديسمبر 2023: 7.0%).

أما صافي العائد الأولي المعزز في الدار، والذي يحتسب انتهاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجاني أو حوافز الإيجار الأخرى، فقد بلغ نسبة 7.4% ارتفاعاً من 7.1% في العام الماضي.

صافي العائد الأولي وصافي العائد الأولي 'المعزز' وفقاً لمقاييس الرابطة (ألف درهم)	31 ديسمبر 2024	ديسمبر 2023
العقارات الاستثمارية - المملوكة بالكامل	28,529,885	26,217,542
العقارات الاستثمارية - حصة من المشاريع المشتركة/ الصناديق	-	-
العقارات التجارية (بما يشمل حصة المشاريع المشتركة)	-	-
منقوصاً منها: عقارات قيد التطوير	3,021,026	2,031,761
محفظة العقارات المكتملة	25,508,859	24,185,781
مخصص تكاليف المشتريين التقديرية	573,949	544,180
التقييم الإجمالي لمحفظة العقارات المكتملة	26,082,808	24,729,961
إيرادات التأجير النقدية المقررة سنوياً	2,182,464	1,996,466
المصروفات العقارية	297,340	277,664
صافي الإيجارات المقرر سنوياً	1,885,124	1,718,802
مضافاً إليها: انقضاء الإيجار المفترض لفترات الإيجار المجانية أو حوافز التأجير الأخرى	44,809	41,818
صافي الإيجار المقرر على أساس سنوي المعزز	1,924,202	1,760,620
صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)	7.2%	7.0%
صافي العائد الأولي 'المعزز'	7.4%	7.1%

معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة

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

معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة (ألف درهم)	31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
قيمة الإيجار المقدرة للمساحة المتاحة للإيجار (ألف درهم)	125,504	146,602
قيمة الإيجار المقدرة لكامل المحفظة (ألف درهم)	2,491,400	2,303,394
معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة	5.0%	6.4%

انخفض معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة عبر محفظة العقارات الاستثمارية - بما فيها السكنية والتجزئة والمكاتب التجارية واللوجستية - إلى 5.0% في السنة 2024 من 6.4% في سنة 2023، ويُعزى هذا الانخفاض إلى الزيادة الإجمالية في معدلات الإشغال.

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة (تتمة)

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة

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

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (ألف درهم)		31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
تتضمن:			
المصروفات الإدارية/التشغيلية حسب بيان الربح أو الخسارة وفق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)			
صافي تكاليف رسوم الخدمة			
رسوم الإدارة منصوصاً منها الربح الفعلي / المقدّر			
أي دخل / رسوم تشغيل أخرى تهدف إلى تغطية المصروفات العامة			
منصوصاً منها أي أرباح ذات صلة			
حصة مصروفات المشاريع المشتركة			
باستثناء (إذا كانت جزءاً مما سبق):			
إهلاك العقارات الاستثمارية			
تكاليف استئجار الأرض			
تكاليف رسوم الخدمة المستردة من خلال الإيجارات دون أن يتم تحرير فواتير منفصلة بها			
تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنة تكاليف الشغور المباشرة)			
تكاليف الشغور المباشرة			
تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة)			
إجمالي إيرادات الإيجار منصوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي - وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)			
منصوصاً منها: تكاليف رسوم الخدمة من إجمالي إيرادات الإيجار			
مضافاً إليها: حصة المشاريع المشتركة (إجمالي إيرادات الإيجار منصوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي)			
إجمالي إيرادات الإيجار			
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنة تكاليف الشغور المباشرة)			
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشغور المباشرة)			

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة (تتمة)

نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة

تعد نسبة القرض إلى القيمة من مؤشرات الأداء الرئيسية المستخدمة على نطاق واسع في تقارير الشركات، وتهدف إلى تقييم أداء حقوق ملكية المساهمين ضمن الشركات العقارية، ولتحقيق هذه النتيجة، توفر نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة تعديلات على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)، ويعود الانخفاض في نسبة القرض إلى القيمة (LTV) مقارنة بالعام السابق بشكل أساسي إلى الزيادة في النقد والعقارات المحتفظ بها للبيع.

وفيما يلي جدول موجز يوضح نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة.

نسبة القرض إلى القيمة وفقاً لمقاييس الرابطة (ألف رهم)					
31 ديسمبر 2023			31 ديسمبر 2024		
النسبة مجمعة	حقوق الملكية غير المسيطرة	المجموعة	النسبة مجمعة	حقوق الملكية غير المسيطرة	المجموعة
6,001,293	574,919	6,576,212	9,225,961	299,334	9,525,295
-	-	-	-	-	-
1,600,112	215,535	1,815,647	1,600,111	215,535	1,815,647
4,849,698	653,256	5,502,954	6,046,674	814,489	6,861,162
-	-	-	-	-	-
7,789,857	3,888,820	11,678,677	3,083,432	2,124,253	5,207,685
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
11,356,254	361,904	11,718,158	13,766,074	1,369,919	15,135,993
8,884,706	4,970,626	13,855,332	6,190,104	2,083,692	8,273,796
A					
تشمل:					
العقارات المشغولة من قبل المالك					
الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة					
العقارات المحتفظ بها للبيع					
العقارات قيد التطوير					
الأصول غير الملموسة					
صافي المستحقات					
الأصول المالية					
القيمة الإجمالية للعقار					
B					
نسبة القرض إلى القيمة					
17.5%	71.5%	20.4%	9.8%	36.2%	12.0%
(A/B)					

* يتضمن الرصيد النقدي وما في حكمه كامل النقد والأرصدة لدى البنوك.

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة (تتمة)

نمو صافي الإيجارات المماثل

يُقارن الجدول أدناه نمو صافي دخل الإيجار للمحفظة التي كانت قيد التشغيل باستمرار ولم تكن قيد التطوير خلال الفترتين السابقتين بالكامل، مما يُظهر أداء الشركة من سنة إلى أخرى.

محليًا، ارتفعت محفظة الاستثمارات وعائدات الإيجار لشركة إدار بمقدار 1,305 مليون درهم إماراتي و 183 مليون درهم إماراتي على التوالي. دوليًا، ارتفعت محفظة الاستثمارات وعائدات الإيجار بمقدار 18.1 مليون درهم إماراتي و 3.7 مليون درهم إماراتي على التوالي. يمثل ذلك ارتفاع إجمالي قدره 1,323 مليون درهم إماراتي في محفظة استثمارات الدار، مما أدى إلى زيادة في عائدات الإيجار بقيمة 187 مليون درهم إماراتي.

نمو صافي الإيجارات المماثل (ألف درهم)	31 ديسمبر 2024		31 ديسمبر 2023		النمو	
	المحفظة الاستثمارية	دخل الإيجار	نسبة دخل الإيجار %	المحفظة الاستثمارية	دخل الإيجار	نسبة دخل الإيجار %
محلي	10,383,470	830,018	8%	9,193,430	728,612	8%
التجزئة	4,843,612	572,293	12%	5,300,748	577,652	11%
السكني	9,151,240	846,470	9%	8,634,429	779,745	9%
التجاري	937,000	80,796	9%	881,711	60,764	7%
اللوجستيات	193,536	11,731	6%	175,463	8,027	5%
دولي	25,508,859	2,341,307	9%	24,185,781	2,154,799	9%
الإجمالي						

النفقات الرأسمالية

يوضح الجدول أدناه المصروفات المتعلقة بالعقارات التي تم رسملتها من الاستثمارات التي تمت خلال العام على أساس نسبي. ارتفع إجمالي المصروفات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية التي تم رسملتها إلى 2,075 مليون درهم إماراتي في عام 2024، مقارنة بـ 1,933 مليون درهم إماراتي في العام السابق، ويرجع ذلك أساسًا إلى زيادة عمليات الاستحواذ واستكمال العقارات الاستثمارية.

النفقات الرأسمالية المتعلقة بالعقارات (ألف درهم)

31 ديسمبر 2024	31 ديسمبر 2023
265,200	176,367
1,188,412	1,369,411
621,744	387,614
-	-
2,075,356	1,933,392
-	-
2,075,356	1,933,392

الاستحواذات

التطوير

العقارات الاستثمارية

الفوائد المرسمة (إن وجدت)

إجمالي النفقات الرأسمالية

التحويل من أساس الاستحقاق إلى الأساس النقدي

إجمالي النفقات الرأسمالية على أساس نقدي

الحوكمة

الحوكمة

الحوكمة

136	مجلس الإدارة
138	فريق الإدارة التنفيذية
140	تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 20

مجلس الإدارة



معالي محمد خليفة المبارك

رئيس مجلس إدارة الدار العقارية

يشغل معالي محمد خليفة المبارك حالياً منصب رئيس مجلس إدارة مجموعة الدار ش.م.ع. وقيل تعيينه كرئيس لمجلس إدارة المجموعة، شغل معاليه منصب نائب الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي لإدارة المحافظ لدى المجموعة. وشغل جزءاً لا يتجزأ من مسيرة تطور الأعمال والعمليات التشغيلية الخاصة بمجموعة الدار العقارية ش.م.ع. إلى جانب عملية النمو السريع التي شهدتها المجموعة في مجالات المبيعات والتأجير والتطوير العقاري، ووحدات إدارة الأصول والمرافق. قبل انضمامه إلى مجموعة الدار، عمل معالي محمد المبارك في إدارة الاستثمار والمؤسسات لدى بنك باركليز كإيتال 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، وشركة ميرال لإدارة العقارات ذ.م.م.، و"إيج نيشن"، وشركة 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.



وليد أحمد المقرب المهيري

النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة

يشغل معالي وليد المقرب المهيري منصب نائب الرئيس التنفيذي لمجموعة "مبادلة للاستثمار". ويتولى بحكم هذا المنصب مسؤولية الإشراف على محفظة 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 كلا من "مبادلة للرعاية الصحية" و"مبادلة للاستثمارات المالية". ويتولى سعادة وليد المهيري منصب رئيس مجلس الإدارة في مستشفى "كليفلاند كلينك أبوظبي"، وهو عضو مجلس الأمناء في "كليفلاند كلينك" في الولايات المتحدة الأمريكية، ورئيس مجلس إدارة شركة "الواحة كابيتال ش.م.ع."، وعضو في مجلس الإدارة في كل من: "بنك أبوظبي الأول ش.م.ع."، وشركة "نون دوت كوم"، وشركة "تمكين أبوظبي"، ومنصة "هـب 71"، وشركة "إنفستكوب القباضة (Investcorp)". وهو حاصل على درجة الماجستير في السياسة العامة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة البكالوريوس في العلوم، تخصص الشؤون الخارجية من جامعة جورج تاون.



معالي محمد حسن السويدي

النائب الثاني لرئيس مجلس الإدارة

معالي محمد حسن السويدي هو وزير الاستثمار في دولة الإمارات العربية المتحدة، والعضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة أبوظبي التنموية "القباضة" (ADQ)، كما يشغل معاليه منصب عضو مجلس إدارة جهاز الإمارات للاستثمار، ومنصب رئيس مجلس إدارة شركة أبوظبي الوطنية للطاقة (طاقة)، بالإضافة إلى ذلك، يشغل معاليه عضوية مجلس إدارة صندوق أبوظبي للتقاعد، ومجلس أبحاث التكنولوجيا المتطورة، ومؤسسة الإمارات للطاقة النووية، وشركة "الظاهرة القباضة".

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



صوفيه عبد اللطيف العسكري

عضو مجلس إدارة

انضمت الآنسة صوفيه عبد اللطيف العسكري إلى الشركة العالمية القباضة ش.م.ع. في أبريل 2020، وتتميز بخبراتها الكبيرة في إدارة الأصول، وعمليات الاندماج والاستحواذ، والملكية الخاصة، وإدارة المحافظ، والاستثمارات البديلة، والصناديق، والتأمين، والتمويل، وأسواق رأس المال، وهيكل الشركات بفضل عملها لمدة 18 عاماً في المجموعة الملكية. وقد أشرفت صوفيه على عمليات الاستحواذ على العديد من الشركات في العديد من القطاعات الرئيسية من بينها القطاع العقاري، والمقاولات، ومعالجة الأغذية، والرعاية الصحية الوقائية، والاستثمارات الرأسمالية. وقد ساهمت بشكل كبير في نمو شركات المجموعة الملكية وتطورها.

تحمل صوفيه العسكري درجة البكالوريوس في تكنولوجيا معلومات الأعمال من المملكة المتحدة. وتشغل حالياً عضوية مجلس الإدارة في عدد من الشركات، ومن بينها شركة ألفا ظي القباضة ش.م.ع.، والدار العقارية ش.م.ع. وقد شغلت صوفيه منصب عضو مجلس إدارة ماكوارى كابيتال الشرق الأوسط ذ.م.م.

مجلس الإدارة (تتمة)



حمد سالم محمد العامري

عضو مجلس الإدارة

يشغل حمد العامري حالياً منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة ألفا طبي القابضة ش.م.ع. ويتمتع بخبرة واسعة في مجال الأعمال الإنشائية والمقاولات، إلى جانب خبرته في جال تنمية الأعمال والإدارة. ويشغل السيد العامري منصب رئيس مجلس إدارة لدى شركة أبوظبي الوطنية للفنادق ش.م.ع. ونائب رئيس مجلس إدارة شركة الجرافات البحرية الوطنية ش.م.ع. وعضو مجلس إدارة لدى شركة بيور هيلث القابضة ش.م.ع. وشركة إي دي سي كوربوريشن للاستحواذ ش.م.ع. إلى جانب العديد من الشركات الخاصة الأخرى. والجدير بالذكر أن المهندس "العامري" حاصل على شهادة البكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأميركية في دبي، وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية.



علي سعيد عبدالله سلّيم الفلاسي

عضو مجلس الإدارة

يشغل علي الفلاسي حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة "هيدرا العقارية" منذ عام 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، وهو عضو في لجنة التدقيق لدى "المجموعة الملكية".

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



خليفة عبدالله خميس الرميثي

عضو مجلس الإدارة

يشغل خليفة الرميثي منصب المدير التنفيذي لوحدة العقارات في الإمارات بقطاع الاستثمار في الإمارات بشركة مبادلة للاستثمار. ويتولى خليفة في منصبه مسؤولية عدد من الأصول العقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، بما في ذلك جزيرة المارية، وغاليريا مول، ومدينة مصدر. ويتمتع بخبرة تزيد عن 21 عاماً في قطاعات العقارات والنقل والبنية التحتية والطاقة والتأمين. ويشغل عدداً من المناصب في مجالس إدارة بعض الشركات بما في ذلك عضو مجلس إدارة مجموعة الدار، ورئيس مجلس إدارة شركة الإمارات لتعليم قيادة السيارات، وعضو مجلس إدارة شركة أبوظبي الوطنية للتكافل (تكافل).

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

فريق الإدارة التنفيذية



بيان حسن الحوسني

الرئيس التنفيذي للموارد البشرية والاتصال، الدار العقارية

تشغل بيان الحوسني منصب الرئيس التنفيذي للموارد البشرية والاتصال لدى مجموعة الدار العقارية، حيث تتولى مسؤولية تعزيز أجندة الدار فيما يتعلق باستقطاب أفضل المواهب والكفاءات والاحتفاظ بها، كما تدعم تطوير إستراتيجية التسويق والاتصال للمجموعة بما يتماشى مع خطط نموها. التحقت بيان الحوسني بالدار في عام 2005، واستطاعت من خلال اجتهداتها وتفانيها في عملها بأن تصبح أول امرأة تنضم إلى فريق الإدارة التنفيذية العليا للمجموعة، وساهمت خلال فترة عملها لدى الدار بدور أساسي في الارتقاء بمكانة الشركة وترسيخها كهيئة عمل مثالية ومفضلة في دولة الإمارات بشكل عام، وتحديدًا في قطاع العقارات، كما قادت إستراتيجية التوظيف في المجموعة، حيث حققت الدار تقدمًا كبيرًا في جهودها نحو تحقيق هدفها المعلن بتوفير 1000 فرصة عمل للمواطنين بحلول 2026. تماشياً مع مستهدفات برنامج "تافس" الذي أطلقته الحكومة في عام 2021.

تشغل بيان الحوسني حالياً عضوية مجلس إدارة شركة الدار للتعليم، وهي حائزة على درجة جامعية في إدارة الأعمال من كليات التقنية العليا، بالإضافة إلى شهادة اعتماد مهني من معهد تشارترد للأفراد والتنمية (CIPD).



فيصل فلكناز

الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة لمجموعة الدار العقارية

يشغل فيصل فلكناز منصب الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة لمجموعة الدار العقارية، حيث يتولى مسؤوليات ومهام عدة تغطي مجالات الإدارة المالية والتمويل المؤسسي وعلاقات المستثمرين والخزينة والخدمات الرقمية المجموعة والاستدامة، كما أنه عضو في مختلف لجان الإدارة التنفيذية ومجالس الإدارة ضمن المجموعة، وقبل منصبه الحالي، شغل فيصل منصب المدير المالي لشركة الدار للاستثمار.

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

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



طلال الذيابي

الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية

شغل طلال الذيابي منصب الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية الرائدة في مجال تطوير واستثمار وإدارة العقارات بدولة الإمارات العربية المتحدة، تمكنت المجموعة تحت قيادته من توسيع نطاق عملياتها خارج أبوظبي إلى إمارتي دبي ورأس الخيمة المجاورتين، وخارج الدولة بدخولها إلى السوق المصري وسوق المملكة المتحدة، ويتولى الذيابي رئاسة مجالس إدارة العدد من الشركات التابعة لمجموعة الدار، بما في ذلك "الدار العقارية"، وشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار (سوديك)، وشركة "لندن سكوير"، ومنصب نائب رئيس مجلس إدارة "الدار للتعليم"، كما يشغل عضوية مجالس إدارة العديد من المؤسسات والشركات، بما في ذلك شركة أبوظبي للنقل، وإثارة، وشركة ميرال لإدارة الأصول، ومكتب المشاريع الوطنية، وصندوق الوطن - الصندوق الوطني الذي يركز على المساهمة الاجتماعية، وNMDc إيجري، وشركة البحري للاستثمار العقاري "إدامة"، وهي الذراع العقارية لشركة ممتلكات البحرين القابضة، وأكاديمية أبوظبي للصياغة - لي روش، وهو عضو في اللجنة التنفيذية لجامعة السوربون أبوظبي. يحمل الذيابي شهادة في الهندسة الكهربائية من جامعة ميلبورن في أستراليا.

فريق الإدارة التنفيذية (تتمة)



جوناثان إيميري

الرئيس التنفيذي الدار للتطوير

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

يمتلك إيميري خبرة عالمية تمتد لأكثر من 30 عاماً في قطاع العقارات، حيث 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 عالمية، حيث تولى منصب الرئيس التنفيذي للعمليات السكنية على مستوى العالم، والمدير الإداري للعقارات في أوروبا، وقبل ذلك المدير الإداري لقسم التطوير في أستراليا.

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



جاسم صالح بوصبيح

الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار

يشغل جاسم صالح بوصبيح منصب الرئيس التنفيذي في الدار للاستثمار، كما شغل عدداً من المناصب المرموقة لدى مجموعة من المؤسسات والشركات الخاصة والحكومية في أبوظبي، وقبل انضمامه لشركة الدار العقارية، شغل السيد بوصبيح منصب الرئيس المالي للشركة القابضة العامة (صناعات)، كما كان الرئيس التنفيذي لشركة أراضي العقارية وخلال مسيرته المهنية، شغل السيد بوصبيح 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 بوصبيح على شهادة محلل مالي قانوني (CFA)، وعلى درجة الماجستير في الإدارة المالية من كلية لندن للأعمال في المملكة المتحدة.

إيما أوبراين

المستشار العام

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

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

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الحوكمة			
1	تطبيق الحوكمة في الشركة	141	7.2
1.1	عناصر الحوكمة المتعلقة بمجلس الإدارة	142	
1.2	عناصر الحوكمة المتعلقة بإدارة التنفيذ	142	7.3
1.3	عناصر الحوكمة المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية	142	
2	تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى	8	
	في أسهم الشركة خلال العام 2024	142	8.1
3	مجلس الإدارة	143	8.2
3.1	رئيس مجلس الإدارة	143	8.3
3.2	اختصاصات مجلس الإدارة	145	8.4
3.3	تشكيل مجلس الإدارة	146	
3.4	عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات ومؤسسات أخرى	147	8.5
3.5	تمثيل العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة خلال العام 2024	149	
3.6	البرنامج التعريفي والتدريبي، وتقييم مجلس الإدارة	149	9
3.7	أحقية الحصول على استشارات مستقلة	149	10
3.8	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدلت حضور جلسات اجتماعات المجلس واللجان المنيقة عنه	149	11
3.9	اجتماعات مجلس الإدارة	152	12
3.10	القرارات التي تم إصدارها بالتموير	152	13
3.11	الصفقات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة	152	14
4	الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية	153	15
4.1	الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة.	153	16
4.2	فريق الإدارة التنفيذية	153	16.1
4.3	مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية	154	16.2
5	مدقق الحسابات الخارجي	156	16.3
6	لجان مجلس الإدارة	156	
6.1	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتنال	157	16.4
6.2	لجنة الترشيحات والمكافآت	160	
6.3	اللجنة التنفيذية	162	16.5
7	متابعة شؤون المظالمين، وسياسة تداولات المظالمين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة	163	16.6
7.1	سياسة تداولات المظالمين	163	16.7
			16.8
			16.9
			16.10
			16.11
			16.12
			16.13
			16.14
			16.15
			16.16
			16.17
			16.18
			16.19
			16.20
			16.21
			16.22
			16.23
			16.24
			16.25
			16.26
			16.27
			16.28
			16.29
			16.30
			16.31
			16.32
			16.33
			16.34
			16.35
			16.36
			16.37
			16.38
			16.39
			16.40
			16.41
			16.42
			16.43
			16.44
			16.45
			16.46
			16.47
			16.48
			16.49
			16.50
			16.51
			16.52
			16.53
			16.54
			16.55
			16.56
			16.57
			16.58
			16.59
			16.60
			16.61
			16.62
			16.63
			16.64
			16.65
			16.66
			16.67
			16.68
			16.69
			16.70
			16.71
			16.72
			16.73
			16.74
			16.75
			16.76
			16.77
			16.78
			16.79
			16.80
			16.81
			16.82
			16.83
			16.84
			16.85
			16.86
			16.87
			16.88
			16.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

تمهيد

التزاماً من الشركة ش.م.ع ("الشركة") بما نصّت عليه قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 / ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعطل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02 / ر.م) لسنة 2024 م)، تقوم الشركة بشكل سنوي بإصدار تقرير الحوكمة الذي يعكس حرص الشركة الشديد على التطبيق الأمثل والسليم لقواعد الحوكمة، ويظهر بجلاء تضافر الجهود المشتركة المبذولة من قبل مجلس إدارة الشركة وإدارتها التنفيذية وموظفيها في سبيل ذلك.

يعتبر مجلس إدارة الشركة وجود نظام محكم للحوكمة من الركائز الأساسية لازدهار الشركة 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 الشركة 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 المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية، والقوانين المعدلة له، وذلك من أجل وضع سياسة الشركة ومتطلباتها وتطلعاتها.

1 تطبيق الحوكمة في الشركة

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

تمثلت الخطوة الأولى على صعيد تطبيق نظام فعال لحوكمة الشركات من خلال رسم ملامح إطار الحوكمة وتطويره، كي يمثل آليةً فعّالةً 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 مراجع 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:



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

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

1 تطبيق الحوكمة في الشركة (تتمة)

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

1-1 عناصر الحوكمة المتعلقة بمجلس الإدارة

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

- ميثاق مجلس الإدارة.
- ميثاق لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال.
- ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت.
- ميثاق اللجنة التنفيذية.
- ميثاق قواعد السلوك المهني.
- جدول التفويضات.
- إطار العمل الخاص بإدارة المخاطر المؤسسية.

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

1-3 عناصر الحوكمة المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية

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

وتتضمن العناصر الرئيسية لنظام الرقابة الداخلية:

- وضع وإقرار السياسات والإجراءات واللوائح التي تضبط أعمال الشركة وأشطتها على مستوى كافة إداراتها وأقسامها، وذلك بالتنسيق مع قسم التحول المتميز لدى الشركة.
- المدقق الخارجي وإدارة الرقابة الداخلية والامتثال.
- مساهمي الشركة والجمعية العمومية.
- الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة.
- سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- الإفصاح المستمر للسوق.
- إطار حوكمة الشركة.
- المراجعة التشغيلية.

2 تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2024

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

وبناءً على ما تقدم، وفي ضوء الإفصاحات المقدمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة، يبيّن الجدول التالي الأسهم والأوراق المالية التي يمتلكها أعضاء مجلس الإدارة وأقاربهم من الدرجة الأولى (أزواجهم وأبنائهم) في رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2024، والتداولات التي تفت من قبلهم في أسهم الشركة خلال العام 2024.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

2 تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2024 (تتمة)

الاسم	المنصب	الأسهم المملوكة كما في 31 ديسمبر 2024 (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	-	-	-
سعادة / وليد أحمد المقرب المهيري	نائب أول لرئيس مجلس الإدارة	431,466	-	-	-
معالي / محمد حسن السعودي	نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة	-	-	-	-
السيد/ خليفة عبدالله الرميثي	عضو	1,665	-	-	-
السيد/ حمد محمد العامري	عضو	1,665	-	-	-
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضو	211,580	-	-	-
السيدة/ صوفيه العسكري	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 والضوابط المطبقة في الشركة، والإشراف عليها، وقد قام المجلس بتفويض بعض الصلاحيات الموكلة له إلى اللجان المنبثقة عنه (لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال، لجنة الترشيحات والمكافآت، اللجنة التنفيذية –كما سيأتي بيانه-)، والتي تعمل وفقاً للمواثيق والأوائح المعتمدة من قبله.

كما أناط المجلس مهام الإدارة اليومية لأعمال الشركة إلى الرئيس التنفيذي وفقاً لضوابط سلطته المحددة في هذا الصدد، وذلك لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد، ويتم توثيق هذه التفويضات في جدول التفويضات الذي يخضع بدوره لمراجعة دورية لضمان التوازن والملاءمة بين مستوى الرقابة وإدارة المخاطر ومتطلبات العمل داخل الشركة، إلى جانب مواكبة المتطلبات والمستجدات والمتغيرات التي تطرأ على أنشطتها وعملياتها التشغيلية. وقد تم إجراء مراجعة شاملة وجوهرية لجدول التفويضات واعتماده من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2021/02) الذي انعقد بتاريخ 10 مايو 2021، تلاها سلسلة من التقييمات والمراجعات الدورية اللاحقة، والتي تم آخرها من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2024/05) الذي انعقد بتاريخ 11 ديسمبر 2024.

1-3 رئيس مجلس الإدارة

- يتولى معالي "محمد خليفة المبارك" منصب رئيس مجلس إدارة الشركة بناء على القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، وذلك عقب عملية إعادة انتخاب وتشكيل مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، ويتولى رئيس المجلس مسؤولية قيادة المجلس وضمان أدائه لمسؤولياته وواجباته على نحو فعال، كما يعتبر رئيس مجلس الإدارة حلقة وصل رئيسية بين المجلس والإدارة التنفيذية، ويعمل بشكل مستمر مع الإدارة التنفيذية للشركة. ويتولى رئيس مجلس الإدارة على وجه الخصوص المهام والمسؤوليات التالية:
- ضمان عمل مجلس الإدارة بفعالية، وقيامه بمسؤولياته، ومناقشته لكافة القضايا الرئيسية والمناسبة في موعدها.
 - وضع واعتماد جدول أعمال كل اجتماع لمجلس الإدارة، مع الأخذ بعين الاعتبار أي مسائل يقترح الأعضاء إدراجها على جدول الأعمال، ويجوز لرئيس مجلس الإدارة أن يفوض بذلك أحد أعضاء مجلس الإدارة أو أمين سر مجلس الإدارة تحت إشرافه. ويتعين على رئيس المجلس التأكد من إتاحة وقت كافٍ لمناقشة جميع بنود جدول الأعمال، ولاسيما المسائل الاستراتيجية، ويقع على عاتق رئيس المجلس مسؤولية التأكد من حصول الأعضاء على معلومات دقيقة وواضحة.
 - تشجيع كافة الأعضاء على المشاركة الكاملة والفعالة لضمان تصرف مجلس الإدارة بما يحقق مصالح الشركة، و التأكد من أداء أعضاء مجلس الإدارة مهامهم لتحقيق مصالح الشركة.
 - العمل على اتخاذ الإجراءات المناسبة لتأمين التواصل الفعال مع المساهمين، ونقل آرائهم إلى مجلس الإدارة.
 - عقد اجتماعات دورية مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين بدون حضور المسؤولين التنفيذيين لدى الشركة.
 - تسهيل المساهمة الفعالة لأعضاء مجلس الإدارة (خاصة غير التنفيذيين)، وإيجاد علاقات بناءة بين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين، والعمل على إيجاد ثقافة تشجع النقد البناء.
 - ضمان تسلم أعضاء مجلس الإدارة جميع المعلومات اللازمة التي تتسم بالوضوح والدقة وعدم التضليل، حتى يتسنى لهم أداء مهامهم.
 - ضمان خضوع مجلس الإدارة للتقييم السنوي.
 - التأكد من تقييم أداء أعضاء فريق الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة مرة واحدة على الأقل سنوياً.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

3-1 رئيس مجلس الإدارة (تتمة)

- ضمان مشاركة أعضاء مجلس الإدارة عند تعيينهم في برنامج تعريفي.
- ضمان حصول أعضاء مجلس الإدارة على برامج تدريبية.
- ضمان حصول مجلس الإدارة على الوقت الكافي للتشاور وصنع القرار.
- تمثيل الشركة أمام الغير وفق أحكام قانون الشركات التجارية واللوائح الداخلية للشركة.
- الأخذ بعين الاعتبار أي مسائل يثيرها أعضاء مجلس الإدارة أو مدقق الحسابات الخارجي، والتشاور مع أعضاء المجلس والرئيس التنفيذي عند إعداد جدول أعمال المجلس، وضمان مسك سجلات خاصة بمحاضر الاجتماعات.
- ضمان عمل المجلس واجته بشكل ملائم، ووفق القوانين واللوائح المعمول بها.
- التأكد من حصول أعضاء مجلس الإدارة على موافقة مجلس إدارة السوق لتداول أسهم الشركة، وفقاً للأنظمة واللوائح والسياسات المقررة والمعمول بها.
- التأكد من انتخاب المجلس نائباً للرئيس.
- التأكد من تسليم كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة في كل اجتماع للمجلس إقرار بالمصلحة لتجنب مسائل تعارض المصالح.
- التأكد من إفصاح أعضاء مجلس الإدارة عن المعلومات والتصرفات واجبة الإفصاح عنها وفقاً للتشريعات المعمول بها في الأسواق المالية.
- تضمين تقرير مجلس الإدارة بند يوضح الأعمال والعقود التي يكون فيها لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة والمعلومات التي يقدمها ذلك العضو إلى مجلس الإدارة، وما تضمنه تقرير مدقق الحسابات الخارجي للشركة بهذا الشأن.
- 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 قائمة بالأمور الخاضعة لرقابته (إلى جانب ما تم النص عليه من واجبات ومسؤوليات في عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، والمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له، وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم 02/ر.م) لسنة 2024 م). والتي تعتبر أمورا ذات طبيعة استراتيجية، وتمتاز بحساسية عالية، وفي ذات الوقت فهي تتجاوز حدود السلطة المفوضة للإدارة التنفيذية للشركة، كما يتحمل مجلس الإدارة المسؤولية عن إخفاء أي معلومات جوهرية أو الإفصاح الخاطئ عن تلك المعلومات، وإن لم يترتب على ذلك ضرر للغير.

وتشمل هذه الأمور ما يلي:

- اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان الالتزام بأحكام القوانين والأنظمة والقرارات المعمول بها، ومتطلبات الجهات الرقابية.
- اعتماد التوجيهات الاستراتيجية والأهداف الرئيسية للشركة، والإشراف على تنفيذها، والتي تشمل: (1) الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية ومراجعتها بشكل مستمر، (2) سياسة إدارة المخاطر ومراجعتها بشكل مستمر، (3) الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة واستراتيجياتها وأهدافها المالية وإقرار الميزانيات السنوية، (5) الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسة للشركة، وتملكها للأصول وتصرفها بها، (6) المراجعة الدورية للهيكل التنظيمية والوظيفية في الشركة واعتمادها.
- اتخاذ الخطوات الهادفة إلى تحقيق التدقيق الداخلي على سير العمل في الشركة، بما في ذلك وضع سياسة واضحة يقرها مجلس الإدارة لتحقيق التدقيق الداخلي ومتابعة التزام الإدارات والأقسام بالنظم واللوائح المعتمدة، 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 ومراقبتها، 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.
- وضع وتحديد واعتماد إطار الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر المناسب لعمل الشركة بما يتفق مع الممارسات العالمية بهذا الشأن، والتأكد من تطبيقها، وذلك من خلال: (أ) تطوير البيئة الرقابية المناسبة في الشركة، (2) تصميم وتطوير إجراءات الرقابة الداخلية في الشركة، (3) توفير المعلومات وإعداد التقارير الداخلية، (4) الإشراف على أداء أنظمة الرقابة الداخلية وتقييم مدى فعاليتها واتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأنها، (5) تمكين المدقق من إبداء الرأي حول فعالية أنظمة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر.
- وضع معايير وإجراءات واضحة ومحددة للعضوية في مجلس الإدارة، ووضعها موضع التنفيذ بعد إقرار الجمعية العمومية لها.
- وضع سياسة تفويض واضحة في الشركة، يحدد بموجبها الأشخاص المفوضين، وحدود الصلاحيات المفوضة لهم.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

3-2 اختصاصات مجلس الإدارة (تتمة)

- 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، ومصدق حساباتها والأشخاص المُعهد إليهم ببعض مهام الشركة.
- وضع إجراءات لتطبيق قواعد الحوكمة في الشركة، ومراجعتها وتقييم مدى الالتزام بها بشكل سنوي.
- وضع برامج تطوير مناسبة لجميع أعضاء مجلس الإدارة، لتطوير وتحديث معرفتهم ومهاراتهم، ولضمان المشاركة الفاعلة في مجلس الإدارة، وضمان الالتزام بتنفيذ أي برامج تدريبية أو تأهيلية تقررها الهيئة أو السوق.
- تعريف عضو مجلس الإدارة المعين حديثاً بجميع إدارات وأقسام الشركة، وتزويده بكافة المعلومات اللازمة لضمان فهمه الصريح لاشتراطات الشركة وأعمالها، وإدراكه الكامل لمسؤولياته، وكل ما يمكنه من القيام بعمله على أكمل وجه، وفقاً لمتطلبات الشركة والأنظمة المقررة والمعمول بها لدى الجهات الرقابية.
- وضع إجراءات تهدف إلى منع الأشخاص المظلّعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.
- وضع آلية لاستقبال الشكاوى والاقتراحات المقدمة من قبل المساهمين بما في ذلك اقتراحاتهم الخاصة بإدراج مواضيع معيّنة على جدول أعمال الجمعية العمومية بشكل يضمن دراستها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.
- اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا، بما يساعد على تحقيق مصلحة الشركة.
- 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، واللوائح والإجراءات التي يضعها مجلس الإدارة.
- تحديد مدى تحقق الشركة للمخاطر، بما في ذلك الأهداف المُحددة أو الحدود القصوى، أو المؤشرات المتعلقة بمستوى تقلل 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.
- اقتراح سياسة 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.
- وضع السياسات والمبادئ التوجيهية الداخلية لتغطية جميع جوانب عمل الشركة.
- مراقبة تطبيق قواعد حوكمة الشركات وتحديثها باستمرار.
- تقييم ومراقبة أداء الإدارة التنفيذية مقابل الأهداف والميزانية.
- تعيين وإنهاء الإدارة التنفيذية / الإدارة العليا.
- مراجعة واعتماد المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- تقييم واعتماد المشاريع والاستثمارات الضخمة في حدود الحد المعتمد للمجلس.
- مراجعة عمل الشركة وتقييم أنشطتها وأداء اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة واتخاذ الإجراءات المناسبة إذا كان الأداء لا يتوافق مع الخطط.
- اعتماد الإجراءات والسياسات والمبادئ التوجيهية الداخلية لإدارة شؤون الشركة، وتحديد صلاحيات الإدارة التنفيذية.
- يحرص أعضاء مجلس الإدارة على التصرف في جميع الأوقات بما يخدم مصلحة الشركة، بغض النظر عن مصالح أي أطراف أخرى. كما يؤمن أعضاء مجلس الإدارة بأهمية أداء مهامهم والقيام بشؤون الشركة على النحو الذي يدعم من ثقة عامة الجمهور في الشركة. كما يجب على أعضاء مجلس الإدارة الامتناع عن التصرفات التي تؤدي أو قد تؤدي إلى تعارض مصالح مع الشركة. وفي حالة نشوء حالة تعارض مصالح، يكون أعضاء مجلس الإدارة مُلزَمين بالإفصاح عنه على الفور إلى مجلس الإدارة كتابياً والنأي بأنفسهم عن أي موقع سلطة اتخاذ قرار فيما يتعلق بأي موقف تعارض يشمل الشركة.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

3-3 تشكيل مجلس الإدارة

يضم مجلس إدارة الشركة حالياً سبعة أعضاء هم:

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

ملاحظات:

- تولى مجلس إدارة الشركة الحالي مهامه ومسؤولياته بناءً على القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- تم انتخاب معالي "محمد خليفة المبارك" رئيساً لمجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (03/2022) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، وتم ذلك من خلال التصويت السري، وذلك عقب عملية انتخاب مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- تم انتخاب سعادة "وليد أحمد المقرب المهيري" نائباً أولاً لرئيس مجلس إدارة الشركة، ومعالي "محمد حسن السويدي" نائباً ثانياً لرئيس مجلس الإدارة بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (03/2022) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، وتم ذلك من خلال التصويت السري، وذلك عقب عملية انتخاب مجلس إدارة الشركة بموجب القرار الصادر عن اجتماع الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن عضوية مجلس الإدارة تمثلت في غالبيتها منذ تأسيس الشركة من الأعضاء المستقلين، وذلك وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعطل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2024 م)، وميثاق مجلس الإدارة الذي تمت المصادقة عليه من قبل مجلس الإدارة.

جميع أعضاء مجلس الإدارة غير تنفيذيين، وغالبيتهم مستقلون، وقد بنى المجلس سياسة تختص باستقلالية الأعضاء، يتم بموجبها تقييم استقلالية كل عضو سنوياً، والتي تدخل ضمن مسؤوليات لجنة الترشيحات والمكافآت، وذلك وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعطل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2024 م)، 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 انقاص في صفة الاستقلالية.

يشكل مجلس الإدارة من هيكل حوكمة مفرد، ويوضح الجدول التالي تصنيف أعضاء مجلس الإدارة (تنفيذي / غير تنفيذي / مستقل / غير مستقل) وسنة التعيين الخاصة بكل عضو:

الأعضاء	المنصب	مستقل	الصفة	
			تنفيذي	سنة التعيين
معالي / محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة	نعم	لا	2017
سعادة / وليد أحمد المقرب المهيري	نائب أول لرئيس مجلس الإدارة	نعم	لا	2016
معالي / محمد حسن السويدي	نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة	نعم	لا	2022
السيد/ خليفة عبدالله الرميثي	عضو	نعم	لا	2021
السيد/ حمد محمد العامري	عضو	لا	لا	2015
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضو	لا	لا	2013
السيدة/ صوفيه العسكري	عضو	نعم	لا	2022

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

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 الافتصادية أو التجارية، كما هو في 31 ديسمبر 2024.

العضو	الجهة / الشركة	المنصب
معالي / محمد خليفة المبارك (رئيس مجلس الإدارة)	المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي	عضو في المجلس التنفيذي
	دائرة الثقافة والسياحة - أبوظبي	رئيس الدائرة
	شركة ميرال لإدارة العقارات ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة
	شركة الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	رئيس مجلس الإدارة
	شركة إيمج نيشن	رئيس مجلس الإدارة
	اللجنة العليا للأخوة الإنسانية	عضو
	مؤسسة الإمارات للتعليم المدرسي	عضو مجلس إدارة
	ألف - التحالف الدولي لحماية التراث في مناطق النزاع	نائب الرئيس
	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	نائب الرئيس التنفيذي للمجموعة
	شركة الواحة كابيتال ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
سعادة / وليد أحمد المقرّب المهيري (نائب أول لرئيس مجلس الإدارة)	مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي	رئيس مجلس الإدارة
	مستشفى كليفلاند كلينك - الولايات المتحدة	عضو مجلس الأمناء
	المعهد العالمي للقضاء على الأمراض المعدية (غلايد)	رئيس مجلس الإدارة
	شركة مبادلة للرعاية الصحية	رئيس مجلس الإدارة
	منصة "هّب71"	عضو مجلس إدارة
	بنك إنفستكورب (Investcorp)	عضو مجلس إدارة
	شركة تمكين أبوظبي	عضو مجلس إدارة
	شركة "إليسييس فارما ليمتد"	عضو مجلس إدارة
	شركة نون دوت كوم	عضو مجلس إدارة
	مجلس أبوظبي للاستثمار	عضو مجلس إدارة
	بنك أبو ظبي الأول ش.م.ع (FAB)	عضو مجلس إدارة

ملاحظة:

• تستند هذه المعلومات على الإفصاحات المقدّمة من قبل أعضاء مجلس الإدارة كما هي في 31 ديسمبر 2024

العضو	الجهة / الشركة	المنصب
معالي / محمد حسن السويدي (نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة)	شركة أبوظبي التنموية القابضة ش.م.ع	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
	شركة أبوظبي الوطنية للطاقة ش.م.ع (طاقة)	رئيس مجلس الإدارة
	مجموعة موانء أبوظبي ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
	بنك أبوظبي الأول - مصر	عضو مجلس إدارة
	صندوق أبوظبي للتقاعد	عضو مجلس إدارة
	مؤسسة الإمارات للطاقة النووية ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	جهاز الإمارات للاستثمار	عضو مجلس إدارة
	شركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع	العضو المنتدب والرئيس التنفيذي
	شركة بيور هيلث القابضة ش.م.ع	نائب رئيس مجلس الإدارة
	شركة أبوظبي الوطنية للفنادق ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ حمد محمد العامري (عضو)	شركة الجرافات البحرية الوطنية ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة موارد القابضة للاستثمار ذ.م.م	عضو مجلس المديرين
	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	المدير التنفيذي - وحدة العقارات في الإمارات
	شركة مدينة مصدر	عضو مجلس إدارة
	شركة أبوظبي الوطنية للتكافل (تكافل) ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة الإمارات لتعليم قيادة السيارات ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
	شركة ريسكو ذ.م.م	المجموعة عضو مجلس إدارة
	شركة هيدرا العقارية ذ.م.م	الرئيس التنفيذي
	مجموعة ستاليونز الإمارات إيه اس جي	نائب رئيس مجلس الإدارة
	الملكية (رويال جروب)	عضو لجنة التدقيق
السيدة / صوفيه العسكري	المجموعة الملكية (رويال جروب)	مدير مكتب رئيس المجموعة
	الشركة العالمية القابضة ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة ألفا ظبي القابضة ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	المؤسسة الوطنية للسياحة والفنادق	عضو مجلس إدارة

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

3 مجلس الإدارة (تتمة)

3-4 عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات ومؤسسات أخرى (تتمة)

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

مجال الخبرة									
الأعضاء	المؤهلات العلمية	مدة الخبرة في مجال الأعمال والإدارة (بالسنوات)	العقارات والإنشاءات	النقطة والطاقة والمرافق	المصارف والتمويل والتأمين	الاتصالات	الحكومة والمؤسسات غير الربحية والعامة وغيرها	الرعاية الصحية والصناعات الدوائية	إدارة المخاطر
معالي / محمد خليفة المبارك	• تخصص مزدوج في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث إيسترن، الولايات المتحدة الأمريكية.	18	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
سعادة / وليد أحمد المقرّب المهيري	• ماجستير في السياسات العامة مع تخصص في إدارة الأعمال والحكومة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية. • بكالوريوس العلوم في الشؤون الدولية من جامعة جورج تاون الأمريكية.	22	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
معالي / محمد حسن السويدي	• بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات العربية المتحدة.	18	✓	✓	✓		✓		✓
السيد / حمد محمد العامري	• ماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية. • بكالوريوس في الهندسة المدنية من الجامعة الأمريكية في دبي.	20	✓	✓	✓		✓	✓	
السيد / خليفة عبدالله الرميثي	• بكالوريوس في إدارة الأعمال في تخصص العلوم المالية من جامعة بورتلاند – الولايات المتحدة الأمريكية	22	✓	✓	✓		✓	✓	
السيد / علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	• ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الشارقة. • بكالوريوس في العلوم - مجال الإنتاج وإدارة العمليات من جامعة ولاية كاليفورنيا. • بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات.	29	✓	✓	✓		✓	✓	
السيدة / صوفيه العسكري	• بكالوريوس في تكنولوجيا معلومات الأعمال من المملكة المتحدة	17	✓	✓	✓		✓		✓

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

3.0 مجلس الإدارة (تتمة)

3-5 تمثيل العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة خلال العام 2024

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

3-6 البرنامج التعريفي والتدريبي، وتقييم مجلس الإدارة

3-6-1 البرنامج التعريفي والتدريبي

تلتزم الشركة بأن تقدم لأعضاء مجلس الإدارة الجدد والإدارة التنفيذية العليا برنامج تعريفي بشأن الشركة وأعمالها، ويتضمن ذلك أيضاً الموضوعات الأخرى التي تساعدكم في أداء مهامهم مع التركيز بشكل خاص على الآتي:

- استراتيجية الشركة وأهدافها
- الجوانب المالية والتشغيلية لأنشطة الشركة.
- التزامات أعضاء مجلس الإدارة ومهامهم ومسؤولياتهم وحقوقهم.
- مهام لجان مجلس الإدارة وتكليفاتها.
- النظام الأساسي للشركة ولوائحها، وهيكلها التنظيمي، وأسماء وأنشطة الشركات التابعة، وتقارير الأداء، والوثائق المهمة، مثل استراتيجية الاستثمار، وبيان الديون، ومعلومات حول أعضاء مجلس الإدارة الآخرين، والإدارة العليا ومقر مجلس الإدارة.
- الحصول على معلومات شاملة من قبل الإدارة، والقيام بزيارات ميدانية لمواقع الشركة، إلى جانب توفير جميع الأدوات وسبل الاتصال التي من شأنها أن تزود أعضاء المجلس بمعلومات شاملة فيما يتعلق بالشركة ونشاطاتها، لكي يتمكن أعضاء مجلس الإدارة من تأدية مسؤولياتهم على أكمل وجه، بالإضافة إلى تزويدهم بآخر المستجدات التي تطلعهم عليها الإدارة التنفيذية خلال اجتماعات المجلس.
- الحصول على معلومات دورية من مختصين داخل الشركة وخارجها فيما يتعلق بالأعمال الرئيسية وتطورات القطاع والمسائل الجوهرية المرتبطة بمهامهم كأعضاء في مجلس الإدارة.

2-6-3 تقييم مجلس الإدارة ولجانه

يُجري مجلس الإدارة تقييماً سنوياً لتقييم أدائه وأداء أعضائه ولجانه للوقوف على سبل تعزيز فعاليته. خضع مجلس إدارة الشركة للتقييم السنوي لهذا العام، والذي تم إجراؤه بالتعاون مع معهد "حوكمة" كمستشار خارجي مستقل، وبشكل عام، يعمل مجلس إدارة الشركة وفقاً لمعايير عالية جداً، ويستمر في إضافة قيمة حقيقية للأعمال. تم إجراء التقييم وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 من بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعذّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2024 م)، وكان الهدف الأساسي من هذه العملية هو تقييم قوة ممارسات مجلس الإدارة الحالية وتحديد مجالات التحسين.

ناقش مجلس الإدارة نتائج التقييم، الأمر الذي تلاه وضع خطة عمل من المقرر تنفيذها في عام 2025. وهذا يوضح موقف الشركة الاستباقي تجاه الحفاظ على معايير حوكمة الشركات المثالية، وضمان الشفافية، وتعزيز المساءلة، في نهاية المطاف، تهدف هذه الجهود إلى تقديم قيمة مستدامة لمساهمي الشركة وأصحاب المصالح على نطاق أوسع.

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، وتتحمّل الشركة تكلفة هذه الاستشارات الخارجية وفقاً يرنّيه 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 للشركة على ما يلي:

1. تتكون مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بنقاضي نسبة من صافي أرباح الشركة بشرط ألا تزيد هذه النسبة عن 10% من صافي أرباح السنة المالية بعد خصم جميع تكاليف الإهلاك والاحتياطيات.
 2. باستثناء المادة الفرعية (1) من هذه المادة، وطبقاً لللائحة الصادرة عن الهيئة في هذا الصدد، يجوز أن يتقاضى أي عضو أتعاب بمبلغ إجمالي لا يزيد عن 200,000 درهم إماراتي (مائتا ألف درهم إماراتي) في نهاية السنة المالية بشرط الحصول على اعتماد الجمعية العمومية لدفع هذه الأتعاب التي لا يجوز منحها إلا في الحالات التالية.
- (أ) إذا لم تحقق الشركة أرباحاً في السنة المالية، أو
- (ب) إذا حققت الشركة أرباحاً وقل نصيب أعضاء مجلس الإدارة في هذه الأرباح، طبقاً لما ورد في المادة الفرعية (1) المذكورة أعلاه، عن 200,000 درهم إماراتي (مائتا ألف درهم)، فلا يجوز جمع الأجور والأتعاب.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

3.0 مجلس الإدارة (تتمة)

8-3 مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدلات حضور جلسات اجتماعات المجلس واللجان المنيقة عنه (تتمة)

على أية حال، يجوز كذلك للشركة دفع أنعاب أو أجور إضافية أو رواتب شهرية - وفقاً لما يحدده المجلس- لأي عضو من أعضائه إذا عمل هذا العضو في أي لجنة أو بذل أي جهود خاصة أو أدى عملاً إضافياً لخدمة الشركة بما يزيد عن الجهود التي يبذلها لأداء مهامه المعتادة بصفته عضواً.

كما تنص المادة (29) من قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 / م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02 / ر م) لسنة 2024 م) على ما يلي:

1. يبين نظام الشركة طريقة احتساب مكافأة أعضاء مجلس الإدارة ويجب ألا تزيد على (10%) من الربح الصافي للسنة المالية المنتهية بعد خصم كل من الاستهلاكات والاحتياطات.
2. استثناء من البند (1) من هذه المادة، يجوز أن يصرف لعضو مجلس الإدارة أتعاباً عبارة عن مبلغ مقطوع لا يتجاوز (200.000) مائتي ألف درهم في نهاية السنة المالية، متى كان النظام الأساسي للشركة يسمح بذلك وبعد موافقة الجمعية العمومية على صرف تلك الانعاب وذلك في الحالات التالية،

- أ. عدم تحقيق الشركة أرباحاً.
- ب. إذا حققت الشركة أرباحاً وكان نصيب عضو مجلس الإدارة من تلك الأرباح أقل من (200.000) مائتي ألف درهم، وفي هذه الحالة لا يجوز الجمع بين المكافأة والانعاب.
3. يجوز للشركة أن تدفع نفقات أو رسوم أو علاوات إضافية أو راتباً شهرياً إلى أعضاء مجلس إدارتها بما يتفق مع السياسات التي تقرها لجنة الترشيحات والمكافآت وبرامجها مجلس الإدارة وتعتمدها الجمعية العمومية للشركة، وذلك إذا كان العضو يعمل في أي لجنة أو يبذل جهوداً خاصة أو يقوم بأعمال إضافية لخدمة الشركة فوق واجباته العادية كعضو في مجلس إدارة الشركة، ولا يجوز صرف بدل حضور لرئيس أو عضو مجلس الإدارة عن اجتماعات المجلس.

4. تخصم من مكافأة رئيس وأعضاء مجلس الإدارة الغرامات التي تكون قد وُقعَت على الشركة من الهيئة أو السلطة المختصة بسبب مخالفات مجلس الإدارة لقانون الشركات أو للنظام الأساسي للشركة خلال السنة المالية المنتهية، وللجمعية العمومية عدم خصم تلك الغرامات أو بعضها إذا تبين لها أن تلك الغرامات ليست ناتجة عن تقصير أو خطأ من مجلس الإدارة.
5. يجب أن تشمل السياسة الخاصة بالمكافآت آلية حساب مكافآت مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا ومقارنة تلك المكافآت المقترحة مقابل القطاع الخاص والشركات الأخرى في نفس الصناعة التي لها معدل دوران مماثل (محلياً وإقليمياً وعالمياً).

مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن العام 2023

بناءً على القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2024، فقد بلغ مجموع المكافآت التي نقاضها أعضاء مجلس إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 مبلغ -/41,850,000 درهم (واحد وأربعون مليوناً وثمانمائة وخمسون ألف درهم)، ويشمل هذا المبلغ بدلات حضور اجتماعات اللجان المنيقة عن مجلس الإدارة خلال العام 2023 والتي بلغت في مجموعها مبلغ -/2,850,000 درهم (مليونين وثمانمائة وخمسون ألف درهم)، ويشتمل ذلك أيضاً علي برنامج مكافآت مؤجلة لمدة 3 سنوات يساهم بموجبه أعضاء مجلس الإدارة بنسبة 30% من مكافأته في البرنامج وتطبق الشركة نفس النسبة (30%) كمساهمة إضافية، يتم استثمار إجمالها في وحدات الأسهم المقيدة.

مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام 2024.

بشرط الحصول علموافقة الجمعية العمومية لمساهمي الشركة في اجتماعها المزمع عقده في شهر مارس 2025، 4. يبلغ مجموع المكافآت المقترحة لأعضاء مجلس إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 مبلغ -/47,100,000 درهم (سبعة وأربعون مليون ومائة ألف درهم)، ويشمل هذا المبلغ بدلات حضور اجتماعات اللجان المنيقة عن مجلس الإدارة خلال العام 2024 والتي بلغت في مجموعها مبلغ -/2,900,000 درهم (مليونين وتسعمائة ألف درهم)، ويشتمل ذلك أيضاً علي برنامج مكافآت مؤجلة لمدة 3 سنوات يساهم بموجبه أعضاء مجلس الإدارة بنسبة 30% من مكافأته في البرنامج وتطبق الشركة نفس النسبة (30%) كمساهمة إضافية، يتم استثمار إجمالها في وحدات الأسهم المقيدة.

بدلات حضور جلسات اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنيقة عنه خلال العام 2024

لم يتم صرف أية بدلات أو مكافآت لأعضاء المجلس نظير حضور اجتماعات مجلس الإدارة خلال العام 2024. وفيما يتعلق ببدلات حضور اجتماعات اللجان المنيقة عن المجلس خلال العام 2024، فيبين الجدول التالي البدلات التي سيتقاضها أعضاء مجلس الإدارة نظير حضور اجتماعات اللجان المنيقة عن المجلس خلال العام 2024 والتي تبلغ في مجموعها مبلغ -/2,900,000 درهم (مليونين وتسعمائة ألف درهم)، والتي تم احتسابها وفقاً للسياسة المتبعة في هذا الشأن، والتي تخضع لموافقة الجمعية العمومية لمساهمي الشركة في اجتماعها المزمع عقده في شهر مارس من العام 2025.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

3.0 مجلس الإدارة (تتمة)

3-8 مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدلات حضور جلسات اجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عنه (تتمة)

بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة خلال العام 2024

الاسم	اسم اللجنة	صفة العضوية	عدد الاجتماعات	قيمة البدل (درهم)
معالي / محمد خليفة المبارك	اللجنة التنفيذية	رئيس اللجنة	4	1,000,000
سعادة / وليد أحمد المقرب المهيري	اللجنة التنفيذية	عضو	3	500,000
معالي / محمد حسن السويدي	اللجنة التنفيذية	عضو	4	500,000
السيد/ حمد محمد العامري	لجنة الترشيحات والمكافآت	عضو	3	100,000
السيد/ خليفة عبدالله الرميثي	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	عضو	8	100,000
السيد/ علي سعيد عبد الله الفلاسي	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	عضو	8	100,000
السيدة/ صوفيه العسكري	لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال	رئيس اللجنة	8	250,000
	لجنة الترشيحات والمكافآت	عضو	3	100,000
السيد/ مارتن لي إيدلمان	لجنة الترشيحات والمكافآت	رئيس اللجنة	3	250,000
المجموع				2,900,000

ملاحظات:

- تلعب اللجنة التنفيذية دوراً حاسماً في الإشراف على استراتيجيات وسياسات الاستثمار الخاصة بالشركة، بما في ذلك القرارات الرئيسية بشأن الاستثمارات ومشاريع التطوير والمشتريات، فضلاً عن مراقبة الأداء والأهداف المالية. وبالنظر إلى هذه المسؤوليات الحيوية، يحق لرئيس اللجنة التنفيذية التابعة لمجلس الإدارة الحصول على مكافأة سنوية قدرها 1,000,000 درهم إماراتي، بينما يحصل كل أعضاء اللجنة التنفيذية الآخرين على 500,000 درهم إماراتي سنوياً لكل منهما.
- بالنسبة للأعضاء العاملين في لجنة الترشيحات والمكافآت ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال:
 - سيحصل رئيس كل لجنة من هذه اللجان على مكافأة سنوية قدرها 250,000 درهم إماراتي.
 - سيحصل كل عضو آخر في هذه اللجان على مكافأة سنوية قدرها 100,000 درهم إماراتي.
- إذا انخفض حضور العضو في اجتماعات اللجنة الفرعية إلى أقل من 75%، فسيتم تعديل مكافأة العضو على أساس تناسبي.

البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها خلال العام 2024.

لم يتقاض أعضاء مجلس الإدارة أي بدلات أو رواتب إضافية خلال العام 2024

3-9 اجتماعات مجلس الإدارة

قام المجلس بعقد خمسة (5) اجتماعات خلال العام 2024، وذلك لمناقشة المسائل الاستراتيجية والتشغيلية التي تتعلق بالشركة واتخاذ القرارات اللازمة بشأنها، ويوضح الجدول التالي تواريخ انعقاد هذه الاجتماعات:

تاريخ الانعقاد	الاجتماع
09 فبراير 2024	2024/01
29 أبريل 2024	2024/02
29 يوليو 2024	2024/03
29 أكتوبر 2024	2024/04
11 ديسمبر 2024	2024/05

ملاحظة:

- بالإضافة إلى اجتماعات مجلس الإدارة، عقدت اللجنة التنفيذية أربعة (4) اجتماعات خلال العام 2024 لمناقشة المسائل ذات الأهمية الاستراتيجية والتشغيلية وتقديم التوصيات بشأنها لمجلس الإدارة (انظر: البند (6.3) لمزيد من المعلومات عن اللجنة التنفيذية)، كما تم اتخاذ قرار واحد من قبل مجلس الإدارة بالتقرير (انظر: البند (3.10) الذي يوضح ذلك).

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

3.0 مجلس الإدارة (تتمة)

3-9 اجتماعات مجلس الإدارة

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	الاجتماع 2024/01	الاجتماع 2024/02	الاجتماع 2024/03	الاجتماع 2024/04	الاجتماع 2024/05	عدد مرات الحضور الشخصي
معالي / محمد خليفة المبارك	✓	✓	✓	✓	✓	5
سعادة / وليد أحمد المقرب المهيري	✓	✓	-	✓	✓	4
معالي / محمد حسن السعودي	-	✓	✓	-	-	2
السيد/ خليفة عبدالله الرميثي	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ حمد محمد العامري	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيد/ علي سعيد عبد الله الفلاسي	✓	✓	✓	✓	✓	5
السيدة/ صوفيه العسكي	✓	✓	✓	✓	✓	5

ملاحظات:

- يتمثل النصاب القانوني في عقد اجتماع مجلس إدارة الشركة في حضور غالبية أعضاء مجلس إدارة الشركة على الأقل، أي ما يعادل حضور عدد أربعة (4) أعضاء كحد أدنى. ويتم اتخاذ القرارات على البنود المدرجة على جدول الأعمال من خلال التصويت من قبل غالبية الأعضاء الحاضرين في كل اجتماع. وفي حال تساوي الأصوات، فيتم ترجيح الجانب المتضمن صوت رئيس المجلس.
- كافة الاعتذارات المقدمة من قبل أعضاء المجلس عن عدم تمكنهم من حضور بعض الاجتماعات يتم النظر فيها وأخذها بعين الاعتبار في بداية كل اجتماع وفقاً لعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، وتماشياً مع القوانين والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن.
- تمثل حضور أعضاء المجلس في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك إما بالحضور الشخصي في مقر الشركة أو من خلال استخدام التقنيات الحديثة / الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

10-3 القرارات التي تم إصدارها بالتميرير

خلال العام 2024، قام مجلس إدارة الشركة بإصدار قرار واحد بالتميرير بتاريخ 28 نوفمبر 2024، وقد تمت مراعاة الضوابط الخاصة بذلك والمنصوص عليها في المادة (24) من النظام الأساسي الخاص بالشركة، وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 / ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعذل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02 / ر.م) لسنة 2024 م)، حيث:

- تمت موافقة جميع أعضاء مجلس الإدارة على أن الحالة التي تستدعي إصدار القرار بالتميرير حالة طارئة.
- تم تسليم أعضاء مجلس الإدارة القرار مكتوباً خطياً للموافقة عليه، ومصحوباً بكافة المستندات والوثائق اللازمة لمراجعته.
- تمت الموافقة الخطية بالأغلبية على القرارات التي أصدرها مجلس الإدارة بالتميرير، كما تم عرضها في الاجتماع التالي لمجلس الإدارة لتضمينها في المحضر الخاص بذلك الاجتماع.
- تم الإفصاح الفوري على موقع السوق المالي وموقع الشركة الإلكتروني عن نتائج القرار بالتميرير فور صدوره وفقاً لمتطلبات الإفصاح المقررة.

11-3 الصفقات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة

يبين الجدول التالي أهم التعاملات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة خلال العام 2024.

الطرف ذو العلاقة	طبيعة (نوع) التعامل	قيمة التعامل (بالألف درهم)
حكومة أبوظبي	إيرادات	2,325,491
حكومة أبوظبي	إيرادات أخرى	32,334
حكومة أبوظبي	إيرادات تمويل	8,088
مساهم رئيسي* والشركات التابعة له	إيرادات	133,252
مساهم رئيسي* والشركات التابعة له	موجودات مشتراة	55,272
الشركة الأم** والشركات التابعة له	إيرادات	126,086
الشركة الأم** والشركات التابعة له	نفقات	80,233
إيرادات تمويل من مشاريع مشتركة	إيرادات تمويل	15,106
بنوك تحت سيطرة حكومة أبوظبي	تكاليف تمويل	261,084
بنوك تحت سيطرة حكومة أبوظبي	إيرادات تمويل	461,808

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

** الشركة الأم هي الفاطمي القابضة ش.م.ع

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

4 الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية

4-1 الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:

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



4-2 فريق الإدارة التنفيذية

يعمل فريق الإدارة التنفيذية (الذي يضم الرئيس التنفيذي للمجموعة 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 بسير الأعمال، تماشياً مع إطار الخطة الاستراتيجية للشركة، ويلتقي الرئيس التنفيذي مع فريق الإدارة التنفيذية في الشركة بصورة دورية ومباشرة. وتجدر الإشارة هنا إلى أنه في حال غياب الرئيس التنفيذي لأي سبب من الأسباب، تتولى لجنة الإدارة التنفيذية متابعة كافة العمليات والأنشطة الخاصة بالشركة، حيث تعقد هذه اللجنة اجتماعاتها على أساس أسبوعي.

ويبين الجدول التالي أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وتواريخ تعيينهم، والرواتب والمكافآت التي تفاوضوا عليها خلال العام 2024:

المكافآت المدفوعة خلال العام 2024 (بالدرهم) (أ)	مجموع الرواتب والبدلات خلال العام 2024 (بالدرهم)	تاريخ الالتحاق بالشركة	المكافآت المدفوعة خلال العام 2024 (بالدرهم) (أ)
9,258,799	2,972,729	15 أبريل 2006	الرئيس التنفيذي للمجموعة
3,106,018	2,111,780	03 أغسطس 2020	الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة
2,657,603	2,363,657	17 أبريل 2016	الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار
3,219,895	2,570,596	01 نوفمبر 2020	الرئيس التنفيذي - الدار للتطوير
1,532,473	1,725,205	22 أكتوبر 2005	الرئيس التنفيذي - إدارة الموارد البشرية والاتصال
1,395,130	1,529,893	17 أغسطس 2014	المستشار القانوني العام

خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة الشركة على خطة الحوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة، حيث تم تصميم خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب هذه الخطة، يساهم الموظف المؤهل بنسبة 30% من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق هذه الخطة وتطابق الشركة نفس النسبة كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من الموظفين والشركة في وحدات أسهم الشركة المقيدة (RSU)، والتي تخضع لإطار سياسة خطة الحوافز طويلة الأجل للشركة خلال فترة 3 سنوات بعد فترة احتفاظ مدتها 3 سنوات. يلخص الجدول الآتي الوحدات المتميزة لفريق الإدارة التنفيذية:

المنصب	وحدات الأسهم المقيدة السابقة	وحدات الأسهم المقيدة 2024 في العام 2024	وحدات الأسهم المقيدة لعام 2024 (أ)	وحدات الأسهم المقيدة المتبقية
الرئيس التنفيذي للمجموعة	(1,575,534)	(1,575,534)	1,409,644	3,868,971
الرئيس التنفيذي للإدارة المالية والاستدامة للمجموعة	(43,661)	(43,661)	263,802	708,537
الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار	(482,363)	(482,363)	172,587	1,494,263
الرئيس التنفيذي - الدار للتطوير	(371,023)	(371,023)	268,575	1,021,865
الرئيس التنفيذي - إدارة الموارد البشرية والاتصال	(157,560)	(157,560)	129,994	376,634
المستشار القانوني العام	(100,221)	(100,221)	117,239	374,134

ملاحظة:

مقدر بناءً على سعر الإغلاق في 25 فبراير 2025، الفعلي الذي سيظهر عند الشراء.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

4 الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية (تتمة)

3-4 مسؤوليات وصلاحيات الرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية

يتمتع الرئيس التنفيذي بالصلاحية للتصرف 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 صلاحية المسؤوليات والمهام الموكلة للرئيس التنفيذي لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد.

وفيما يلي نوجز المهام والمسؤوليات التي مؤّضها 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 بعطاءاتها وعقودها وغيرها من الممارسات.
- المراجعة الدورية للهيكل التنظيمي للشركة، وإجراء التعديلات اللازمة بهذا الخصوص.
- توجيه أعضاء الإدارة التنفيذية في مهام إدارتهم اليومية للشركة، والإشراف على 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.

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 يبنّاها مجلس الإدارة.
- الالتزام بالمتطلبات التشريعية والقانونية لهيئة الأوراق المالية والسلع، وسوق أبوظبي للأوراق المالية، والمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له.

ج. الإشراف المالي وإدارة الأصول

- دراسة كفاءة وقاعية التكلفة الخاصة بجميع العمليات التشغيلية للشركة.
- ضمان سلامة البيانات والسجلات والنظام المالي.
- حماية الأموال والأصول التي تديرها الشركة، وضمان استغلالها بكفاءة عالية.
- مصادقية 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.
- التحقيق من جميع الاستثمارات وعمليات الإنفاق الرئيسية لرأسمال الشركة، ووضع المقترحات والتوصيات المناسبة بشأنها، ورفعها إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال و/أو اللجنة التنفيذية و/أو مجلس الإدارة لاعتمادها.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

4 الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية (تتمة)

4-3 مسؤوليات وصلاحيات الرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية (تتمة)

إلى جانب ذلك، فقد وُجه مجلس الإدارة إلى تشكيل عددٍ من اللجان الإدارية، والتي تضم في عضويتها عدداً من أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وقام المجلس بتفويضها مجموعة من الاختصاصات والصلاحيات التي من شأنها دعم وتعزيز مهام الإدارة التنفيذية، الأمر الذي يعكس إيجاباً على أنشطة الشركة وأعمالها اليومية، وتخضع كل لجنة من هذه اللجان لميثاق خاص يحدد أعضائها وكيفية تعيينهم، وصلاحياتها، ومسؤولياتها، 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:

لجنة الإدارة التنفيذية:

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

لجان المناقصات: وتنقسم إلى لجتين على النحو الآتي:

- لجنة المناقصات (أ)، برأسها الرئيس التنفيذي للمجموعة، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية ورؤساء الإدارات والأقسام لدى الشركة، وتعدّل اللجنة اجتماعاتها بشكل أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة.
- لجنة المناقصات (ب)، برأسها المستشار القانوني العام للمجموعة، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية ورؤساء الإدارات والأقسام لدى الشركة، وتعدّل اللجنة اجتماعاتها بشكل أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة.

وتختص هاتين اللجنتين بمتابعة والنظر في الأنشطة والممارسات المتصلة بإدارة العقود والمشتريات والمناقصات 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 المقرّرة في جدول التفويضات المعمول به لدى الشركة والموائيق الخاصة بهاتين اللجنتين، إلى جانب أية اختصاصات أخرى يتم تفويضها لهاتين اللجنتين من وقت لآخر وفقاً لمتطلبات سير الأعمال.

لجنة الاستثمار

برأسها الرئيس التنفيذي للمجموعة، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وتعدّل 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.

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

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6-1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال

تُفر السيدة "صوفيه العسكري" رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعته لآلية عملها، والتأكد من فعاليتها.

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

تتألف لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال من ثلاثة أعضاء غير تنفيذيين، إثنان منهم مستقّلون، ويقتضي ميثاق لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال 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 وإدارة الامتثال للتأكد من اطلاع أعضاء اللجنة على الأمور الرئيسية، كما تجتمع اللجنة بالمدقق الخارجي - وبدون وجود أعضاء من الإدارة التنفيذية - حسبما تراه اللجنة مناسبة.

تضم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال الأعضاء التالية أسماؤهم:

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

ملاحظات:

- تم إعادة تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- تم تعيين السيدة "صوفيه العسكري" لتولّي منصب رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بناءً على القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

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

أ) التقارير المالية

- ضمان وجود آلية للإفصاح المستمر لهيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
- ضمان سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها (السنوية ونصف السنوية وربيع السنوية) ومراجعتها كجزء من عملها العادي خلال السنة، والتركيز بشكل خاص على ما يلي:
 - أية تغييرات في السياسات والممارسات المحاسبية.
 - إبراز النواحي الخاضعة لتقدير الإدارة.
 - التعديلات الجوهرية الناتجة عن التدقيق.
 - افتراض استمرارية عمل الشركة.
 - التقيّد بالمعايير المحاسبية التي تفرّزها هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
 - التقيّد بقواعد الإدراج والإفصاح وغيرها من المتطلبات القانونية المتعلقة بإعداد التقارير المالية.
- النظر في أي بنود هامة وغير معتمدة ترد أو يجب إيرادها في تلك التقارير والحسابات والبنود خارج الميزانية العمومية وعليها إلقاء الاهتمام اللازم بأية مسائل يطرحها المدير المالي للشركة أو المدير القائم بنفس المهام أو ضابط الامتثال أو مدقق الحسابات.

ب) المراجعة التشغيلية

- ضمان التنفيذ الفعّال والكفؤ والامتثال للسياسات والإجراءات الداخلية.
- التأكد من أن جميع الوثائق والسجلات اللازمة صحيحة وحديثة ويمكن الوصول إليها بسهولة، مما يسهل عمليات التدقيق الخارجي والتدقيق من الامتثال.
- تحديد ومعالجة أي فجوات بشكل استباقي، لتجنب عدم الامتثال أثناء المراجعات الخارجية.
- زيادة المساءلة لضمان التنفيذ الفعّال وفي الوقت المناسب للضوابط من أجل التخفيف من المخاطر.
- ترسيخ مبادئ الشفافية والمساءلة لتعزيز ثقة أصحاب المصالح.
- تحديد السبب الجذري لعدم الامتثال للأدوات وتعديل المنهجية وفقاً لذلك، لتبسيط الأنشطة التجارية والتوقعات.
- تعزيز ثقافة التحسين المستمر من خلال تقييم والارتقاء بالضوابط الحالية بشكل منتظم.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6-1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال (تتمة)

ج) حوكمة الشركة

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

د) نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

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

هـ) المدقق الخارجي

- وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي، ورفع تقرير وتوصيات لمجلس الإدارة تحدد فيه المسائل التي ترقى أهمية اتخاذ إجراء بشأنها، مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم اتخاذها.
- التنسيق مع مجلس إدارة الشركة والإدارة التنفيذية والرئيس التنفيذي للإدارة المالية في الشركة في سبيل أداء مهامها، وعلى اللجنة الاجتماع مع مدقق الحسابات الخارجي للشركة مرة على الأقل في 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 ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة في التقارير المالية.
 - مراجعة أداء المدقق الخارجي، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة في هذا الشأن.
 - مراجعة رسالة مدقق الحسابات الخارجي وخطة عمله، وأية استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بخصوص السجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة، والتأكد بأنه قد تم مراجعتها ومناقشتها واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها، وتقديم الردود بشأنها في الوقت المطلوب.
 - مناقشة أية مشاكل قد يواجهها المدقق الخارجي أثناء أدائه للتدقيق والمراجعة المالية، بما في ذلك القيود التي قد تحد من نطاق العمل، أو الحصول على المعلومات اللازمة لإتمام العمل.
 - ضمان التنسيق بين مدققي الحسابات الداخليين والخارجيين، وتوافر الموارد الضرورية لإدارة الرقابة الداخلية والامتثال، ومراجعة ومراقبة كفاءة هذه الإدارة.
- ### و) إدارة الرقابة الداخلية والامتثال
- مراجعة الأنشطة والموارد والهيكلة التنظيمية الخاص بإدارة الرقابة الداخلية والامتثال، ومراجعة إطار عمل إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال ومراجعة واعتماد خطة التدقيق السنوية.
 - النظر في عملية اختيار وتعيين مدير إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال ومقدمي خدمات التدقيق الداخلي، أو استقالاتهم أو إنهاء خدماتهم.
 - مراجعة التقارير المقدمة إلى اللجنة من قبل مدير إدارة الرقابة الداخلية والامتثال، والردود الواردة من قبل إدارة الشركة عليها، وضمان أن النتائج والتوصيات المقدمة من المدقق الداخلي والاقتراحات والردود الصادرة عن الإدارة التنفيذية قد تم استلامها ومناقشتها واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها، ومناقشة مدير إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال فيما إذا كان هناك أية صعوبات تواجهه في القيام بمهام التدقيق كالفقود المفروضة على نطاق عمله، أو صعوبة الحصول على المعلومات اللازمة لممارسة مسؤولياته.
 - تقييم جودة مهام إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال والمدقق الداخلي (إن وجد)، خاصة فيما يتعلق بالتنسيق والمتابعة وإعداد التقارير، وتقييم أداء مدير إدارة الرقابة الداخلية والامتثال، وتزويده بالمشورة والتوجيه في الوقت المناسب.
 - التأكد من امتلاك إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال العدد الكافي من الكادر الوظيفي، إلى جانب امتلاكها السلطة والمكانة اللائمة داخل الشركة.
 - الاجتماع مع مدير إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال 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.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6-1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال (تتمة)

ز الامتثال

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

ح) مسؤوليات واختصاصات أخرى

- خلق قنوات من التواصل الحر والمفتوح بين كل من: لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال والمدققين الخارجيين والمدققين الداخليين وإدارة الشركة.
- التأكد من رد مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الوقت المطلوب على الاستيضاحات والمسائل الجوهرية المطروحة في رسالة مدقق الحسابات.
- النظر في أي أمور أو مواضيع أخرى بناءً على توجيهات صادرة عن مجلس الإدارة في هذا الشأن.

ط) بلاغات وإفصاحات الموظفين

- وضع الضوابط التي تمكن موظفي الشركة وأصحاب المصالح من الإبلاغ عن أي مخالفات محتملة في التقارير المالية أو التدقيق الداخلي أو غيرها من المسائل بشكل سري والخطوات الكفيلة بإجراء تحقيقات مستقلة وعادلة لتلك المخالفات، مع وضع الإجراءات الكفيلة بمنح الحماية للشخص المبلغ ومتابعة تنفيذها بكل دقة واستقلالية ونزاهة.
- مراجعة إجراءات التدقيق التي تتخذها إدارة الشركة في التعامل مع المخالفات التي يتم الإبلاغ عنها، وتصحيح ما قد يشوبها من انحرافات.

قامت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في اجتماعها رقم (2023/06) الذي انعقد بتاريخ 17 أغسطس 2023 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 (2023/05) الذي انعقد بتاريخ 02 أكتوبر 2023.

قامت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بعقد ثمانية (8) اجتماعات خلال العام 2024، وذلك على النحو التالي:

تاريخ الانعقاد	رقم الاجتماع
08 فبراير 2024	2024/01
14 فبراير 2024	2024/02
01 أبريل 2024	2024/03
26 أبريل 2024	2024/04
26 يوليو 2024	2024/05
31 يوليو 2024	2024/06
28 أكتوبر 2024	2024/07
11 نوفمبر 2024	2024/08

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6-1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال (تتمة)

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المصنب	الاجتماع 2024/01	الاجتماع 2024/02	الاجتماع 2024/03	الاجتماع 2024/04	الاجتماع 2024/05	الاجتماع 2024/06	الاجتماع 2024/07	الاجتماع 2024/08	عدد مرات الحضور
السيدة/ صوفيه العسكري	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
السيد/ علي سعبد عبد الله سليم الفلاسي	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
السيد/ خليفة عبدالله الرميني	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8

ملاحظة:

- تمثل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك إما بالحضور الشخصي في مقر الشركة أو من خلال استخدام التقنيات الحديثة/ الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

تلتزم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بإعداد تقرير سنوي عن أنشطة اللجنة، يتم توقيعه واعتماده من قبل رئيس اللجنة، ويتضمن هذا التقرير البنود التالية:

- المسائل الهامة التي نظرت فيها اللجنة فيما يتعلق بالبيانات المالية وكيفية معالجة هذه المسائل.
- شرح للكيفية التي قيمت بها استقلالية وفعالية عملية المراجعة الخارجية للحسابات، والنهج المتبع في تعيين مدقق الحسابات الخارجي أو إعادة تعيينه، ومعلومات عن طول فترة ولاية شركة تدقيق الحسابات الحالية.
- بيان يوضح توصية اللجنة بشأن تعيين مدقق الحسابات الخارجي أو إعادة تعيينه أو عزله، وأسباب عدم قبول مجلس الإدارة لتلك التوصية.
- شرح لكيفية ضمان استقلالية مدقق الحسابات الخارجي حال تقديمه خدمات بخلاف عملية تدقيق حسابات الشركة.

- الإجراءات التي اتخذتها اللجنة أو سيتم اتخاذها لمعالجة أي أوجه قصور أو ضعف في حالة حدوث أي إخفاقات في الرقابة الداخلية أو إدارة المخاطر.
- ما يفيد قيام اللجنة بمراجعة جميع التقارير ذات المخاطر المتوسطة والمرتفعة الصادرة عن المراجعة الداخلية لتحديد ما إذا كانت ناشئة عن إخفاقات كبيرة أو نقاط ضعف في الرقابة الداخلية.
- معلومات شاملة عن الخطة المعالجة التصحيحية في حال وجود أوجه قصور جوهرية في مجالات إدارة المخاطر وأنظمة الرقابة الداخلية.
- ما يفيد قيام اللجنة بمراجعة جميع الصفقات التي تمت مع الأطراف ذات العلاقة وما أسفرت عنها من ملاحظات أو نتائج ومدى الالتزام بالفوانين السارية في هذا الشأن.

وتم إرفاق نسخة من هذا التقرير عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 كملحق رقم (1) طي هذا التقرير.

6-2 لجنة الترشيحات والمكافآت

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

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

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

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6-2 لجنة الترشيحات والمكافآت (تتمة)

تضم لجنة الترشيحات والمكافآت الأعضاء التالية أسماؤهم:

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

ملاحظات:

- تم إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- تم تعيين السيد "مارتن لي ايدلمان" لتولي منصب رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت بناءً على القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

يحدد ميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت مسؤوليات اللجنة كما يلي:

- وضع سياسة خاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة والادارة التنفيذية، تهدف إلى مراعاة التنوع بين الجنسين ضمن التشكيل وتشجيع المرأة من خلال مزايا وبرامج تحفيزية وتدريبية، وموافاة الهيئة بنسخة عن هذه السياسة وبأي تعديلات تطرأ عليه.
- تنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة بما يتفق والقوانين والأنظمة المعمول بها.
- التحقق من استمرار توافر شروط العضوية لأعضاء مجلس الإدارة بشكل سنوي.
- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر.
- إعداد السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء مجلس إدارة الشركة والعاملين فيها، ومراجعتها بشكل سنوي، وعلى اللجنة أن تتحقق من أن المكافآت والمزايا الممنوحة للإدارة التنفيذية العليا معقولة وتتناسب وأداء الشركة في المدى الطويل.
- التأكد من ربط المكافآت والعلوات بما في ذلك الخيارات والمكافآت المؤجلة الأخرى والمزايا المعروضة على الإدارة التنفيذية العليا بأداء الشركة على المدى المتوسط والطويل.
- المراجعة السنوية للاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الإدارة وإعداد وصف للقدرات والمؤهلات المطلوبة لعضوية مجلس الإدارة، بما في ذلك تحديد الوقت الذي يلزم أن يخصصه العضو لأعمال مجلس الإدارة.
- مراجعة هيكل مجلس الإدارة ورفع التوصيات في شأن التغييرات التي يمكن إجراؤها.
- تحديد احتياجات الشركة من الكفاءات على مستوى الإدارة التنفيذية العليا والموظفين وأسس اختيارهم.
- إعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية والتدريب في الشركة ومراقبة تطبيقها، ومراجعتها بشكل سنوي.
- ضمان وجود خطة مناسبة ومحدثة لاستمرار وتتابع أعمال كبار التنفيذيين بالشركة ورؤساء لجان مجلس الادارة.

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

ووفقاً لميثاق لجنة الترشيحات والمكافآت الذي تم اعتماده من قبل مجلس إدارة الشركة (والذي يتم مراجعته بشكل دوري لضمان الامتثال للمتطلبات التشريعية والتنظيمية وتعديله وفقاً لذلك، حيث تم تحديثه مؤخراً بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2024/05) الذي انعقد بتاريخ 11 ديسمبر 2024)، فقد تقرر أن تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بعقد اجتماع واحد على الأقل سنوياً للقيام بمسؤولياتها، والوفاء بمتطلباتها التشريعية وفقاً للوائح والأنظمة المقررة والمعمول بها لدى هيئة الأوراق المالية والسلع، وعليه قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بعقد ثلاثة (3) اجتماعات خلال العام 2024، وذلك على النحو التالي:

تاريخ الانعقاد	رقم الاجتماع
07 فبراير 2024	2024/01
25 يوليو 2024	2024/02
04 أكتوبر 2024	2024/03

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6-2 لجنة الترشيحات والمكافآت (تتمة)

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2024/01	الاجتماع 2024/02	الاجتماع 2024/03	عدد مرات الحضور
السيد/ مارتن لي ايدلمان	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	3
السيدة/ صوفيه العسكري	عضو	✓	✓	✓	3
السيد/ حمد محمد العامري	عضو	✓	✓	✓	3

ملاحظات:

- تمثل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك إما بالحضور الشخصي في مقر الشركة أو من خلال استخدام التقنيات الحديثة / الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

3-6 اللجنة التنفيذية

يقر معالي "محمد خليفة المبارك" رئيس اللجنة التنفيذية بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعته لآلية عملها، والتأكد من فعاليتها.

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

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

تضم اللجنة التنفيذية الأعضاء التالية أسماؤهم:

المنصب	أعضاء اللجنة التنفيذية
رئيس اللجنة	معالي/ محمد خليفة المبارك
عضو	سعادة/ وليد أحمد المقرب المهيري
عضو	معالي/ محمد حسن السويدي

ملاحظات:

- تم إعادة تشكيل اللجنة التنفيذية بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- تم تعيين معالي "محمد خليفة المبارك" لتولي منصب رئيس اللجنة التنفيذية بناءً على القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

حدد ميثاق اللجنة التنفيذية المسؤوليات الموكلة لها كما يلي:

في مجال استراتيجية الاستثمار واعتماد السياسات:

- الإشراف على استراتيجية الاستثمار والسياسات على مستوى الشركة ككل.
- الموافقة على القرارات المتعلقة بالاستثمارات والمشاريع التطويرية الخاصة بالشركة وفقاً للحدود والقيود المفروضة 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 المفروضة 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.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6-3 اللجنة التنفيذية (تتمة)

قامت اللجنة التنفيذية بعقد أربعة (4) اجتماعات خلال العام 2024، وذلك على النحو التالي:

تاريخ الانعقاد	الاجتماع
25 يناير 2024	2024/01
29 أبريل 2024	2024/02
23 أكتوبر 2024	2024/03
26 نوفمبر 2024	2024/04

وكان حضور الاجتماعات سالفة الذكر على النحو التالي:

العضو	المنصب	الاجتماع 2024/01	الاجتماع 2024/02	الاجتماع 2024/03	الاجتماع 2024/03	عدد مرات الحضور
معالي / محمد خليفة المبارك	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	4
سعادة / وليد أحمد المقرب المهيري	عضو	-	✓	✓	✓	3
معالي / محمد حسن السويدي	عضو	✓	✓	✓	✓	4

ملاحظات:

- كافة الاعتذارات المقدمة من قبل أعضاء اللجنة عن عدم تمكنهم من حضور بعض الاجتماعات يتم النظر فيها وأخذها بعين الاعتبار في بداية كل اجتماع وفقاً لعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، وتماشياً مع القوانين والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن.
- تمثل حضور أعضاء اللجنة في هذه الاجتماعات وفقاً لهذا الجدول من خلال حضورهم الشخصي بالأصالة، وذلك إما بالحضور الشخصي في مقر الشركة أو من خلال استخدام التقنيات الحديثة/ الاتصال المرئي (تطبيق Microsoft Teams).

7 متابعة شؤون المظلمين، وسياسة تداولات المظلمين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة

7-1 سياسة تداولات المظلمين

قام مجلس الإدارة بوضع سياسة لتداول المظلمين في أسهم الشركة تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 / م.ر) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02 / ر. م) لسنة 2024 م)، حيث تتيح هذه السياسة لمجلس الإدارة والعاملين لدى الشركة الوفاء بالتزاماتهم القانونية عندما تكون لديهم معلومات جوهرية قد تؤثر على سعر سهم الشركة في السوق المالي، وتتضمن هذه السياسة شرحاً مفصلاً للضوابط التي تحكم تداولات المظلمين، وتضع قيوداً على التداول في الأوراق المالية الصادرة عن الشركة.

تحظر هذه السياسة التداول إن كان هناك احتمال معقول في استغلال معلومات غير منشورة أو غير مفصح عنها ذات علاقة بأعمال الشركة، ولها تأثير على أسعار التداول، وتطبق سياسة تداول المظلمين 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 مظليها وتحديثها عبر الموقع الإلكتروني لسوق أبوظبي للأوراق المالية، كان آخرها في شهر ديسمبر من العام 2023 بما يتناسب مع المشاريع والخطط الاستراتيجية والتشغيلية التي تنبأها الشركة.

وبموجب هذه السياسة، يتم حظر التداول على أسهم الشركة من قبل المظلمين في فترات تقييد التداولات التي تفرضها هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وينعزل 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 مظلم، وذلك بغض النظر عن قيمة ونوع الصفقة (بيع أو شراء).

تحتفظ الشركة بحقها في منع أو تقييد أي تداول عندما ترى احتمالاً معقولاً لاستغلال معلومات غير منشورة (غير مفصح عنها) فيما يتعلق بأعمال الشركة بشكل قد يؤثر على سعر تداول الأسهم في السوق. علاوةً على ذلك، يمكن فرض فترة حظر إضافية يحظر خلالها إجراء أي تداولات من قبل المظلمين سواء كانوا من أعضاء مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية أو العاملين لدى الشركة أو الشركات التابعة، كفترات الحظر التي تزامنت مع الصفقات والمعاملات الجوهرية الأخرى التي مرت بها الشركة.

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

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

7 متابعة شؤون المظللين، وسياسة تداولات المظللين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة (تتمة)

7-2 إدارة متابعة شؤون المظللين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها ومهامها

إعمالاً لأحكام قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 / ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعذّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02 / ر.م) لسنة 2024 م)، قامت إدارة الشركة بإيعاز شؤون المظللين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها إلى إدارة مختصة لدى الشركة، كما قامت إدارة الشركة بتحديد المهام والاختصاصات الموكلة بهذه الإدارة والتي تتمثل في الآتي:

- إعداد سجل خاص ومتكامل يضم الأسماء والبيانات الخاصة بالمظللين، بما في ذلك الأشخاص الذين يمكن اعتبارهم مظللين بصورة مؤقتة، والذين يحق أو يتوافر لهم الاطلاع على المعلومات الداخلية للشركة قبل نشرها، كما يتضمن السجل الإفصاحات المسبقة واللاحقة الخاصة بالمظللين.
- إدارة ومتابعة والإشراف على تعاملات المظللين، وملكياتهم، والاحتفاظ بالسجل الخاص بهم.
- إجراء مراجعة بشكل ربع سنوي لسجلات وكشوفات المظللين، 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 الكشف والتقرير الدورية الخاصة بالمظللين إلى كل من هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
- ضمان التحديث المستمر لقائمة مظلي الشركة على الموقع الإلكتروني لسوق أبوظبي للأوراق المالية، وإجراء أي تحديث على هذه القائمة فور حدوثه.
- التواصل المستمر مع المظللين، ونشر الوعي الخاص بتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عن الشركة، بما في ذلك توعيتهم وتذكيرهم المستمر بفترات حظر التداول في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عن الشركة، وفقاً للأنظمة والقواعد 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 المظللين، ورفع التوصية بشأن أية تعديلات قد تطرأ عليها إلى مجلس الإدارة لاعتمادها في الوقت المناسب.
- أية اختصاصات أو مهام أخرى يتم تكليف الإدارة المختصة بها من قبل إدارة الشركة من وقت لآخر.

وتقوم الإدارة المعنية بشكل دوري بمراجعة الميثاق الذي يحكم عملها، وينظم اختصاصاتها ومسؤولياتها، كما تقوم بمراجعة سياسة تداول المظللين لضمان توافيقها وانسجامها مع القوانين والأنظمة المعمول بها، إلى جانب الدور المحوري والمهم والفعل الذي تقوم به الإدارو في إدارة شؤون المظللين ونشر الوعي بينهم، من خلال تنفيذهم بالضوابط والإجراءات التي تحكمهم، والسياسات والمواثيق الداخلية والتنظيمية التي يخضعون لها، إلى جانب إخطارهم المسبق بفترات حظر التداول المفروضة من قبل الجهات المختصة، وضرورة عدم الاستغلال المباشر أو الغير مباشر لأية معلومات داخلية أو جوهرية في سبيل تحقيق نفع أو ربح من خلال التداول في الأوراق المالية التي تصدرها الشركة، وكذلك العمل والتنسيق المستمر مع إدارة سوق أبوظبي للأوراق المالية لضمان التحديث المستمر لقائمة مظلي 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 2024

يرجى الإحالة إلى الفقرة رقم (20) 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 لآلية عمله، والتأكد من فاعليته إلى جانب ذلك، فقد شكّل المجلس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال وإدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال للإسهام في القيام بمسؤوليات حوكمة الشركة التي تقع تحت مسؤوليته، وذلك فيما يخص أنظمة إدارة المخاطر والرقابة الداخلية للشركة. علاوة على ذلك، فقد قام مجلس الإدارة بتحويل وتفويض لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال مسؤولية أن تكون التبعية الوظيفية لإدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال لها مباشرة بموجب تفويض رسمي صادر عن مجلس الإدارة بهذا الشأن، ويتم عرض نتائج هذا التفويض على المجلس وفقاً للأنظمة والتشريعات المقررة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع، الأمر الذي يسهم في زيادة فاعلية هذه الإدارة، وبالتالي ينعكس إيجاباً على مجلس الإدارة في ممارسة صلاحياته وتحقق المسؤوليات الملقاة على عاتقه.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

8 نظام الرقابة الداخلية (تتمة)

8-2 مدير إدارة التدقيق الداخلي والامتثال

يترأس إدارة التدقيق الداخلي والامتثال 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 مستقلٍ ومنظم، كما يقوم بتقديم المشورة للإدارة التنفيذية على وجه يضمن فعالية وتحسين وتطوير عمليات الرقابة الداخلية والحوكمة الخاصة بالشركة. يتمتع السيد "حيدر نجم" بخبرة عملية تتجاوز الـ 26 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 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بموجب تفويض صادر عن مجلس إدارة الشركة في هذا الشأن، 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/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2024 م).

يتولى السيد "عامر الشحي" مهام ضابط الامتثال لدى الشركة اعتباراً من تاريخ 25 ديسمبر 2024، "عامر الشحي" (CAMS, CGSS, CFE) هو متخصص معتمد في مجال الامتثال، انضم إلى الشركة في عام 2021، جالياً معه خبرة واسعة من قطاع الامتثال المصرفي في دولة الإمارات العربية المتحدة، وأكثر من 9 سنوات من الخبرة في المجال. ولعب دوراً رئيسياً في إنشاء وتعزيز وظيفة الامتثال في الشركة. يمثل "عامر" أيضاً الشركة في عضوية مجموعة عمل (DNFBP) بصفته المواطن الإماراتي الوحيد، وهي مبادرة شراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP) برئاسة وزارة الاقتصاد تم إنشائها من قبل منتدى شراكة مكافحة غسل الأموال ومكافحة تمويل الإرهاب (ACPF) وهي مكرسة للعمل جنباً إلى جنب مع الشركات في قطاعات الأعمال والمهن غير المالية المحددة في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة.

4-8 تعامل الشركة مع القضايا الجوهرية أو المشاكل التي يتم الإفصاح عنها في التقارير والحسابات السنوية

لقد قام مجلس الإدارة بوضع معايير وأسس للرقابة الداخلية في الشركة، بهدف تقديم المشورة على وجه يتسم بالموضوعية والاستقلالية والموثوقية، إلى جانب تأمين بيئة مثالية للرقابة الداخلية تلبى متطلبات مجلس الإدارة، وتسهم في تعزيز الدور الذي يقوم به كل من مجلس الإدارة ولجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال واللجنة التنفيذية، وذلك بغية الإسهام في أداء واجباتهم ومهامهم ومسؤولياتهم على أكمل وجه. كما تجدر الإشارة هنا إلى أن مسؤوليات إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال تخضع للميثاق المصادق عليه من قبل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال ومجلس الإدارة، وذلك بما يتماشى مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2024 م)، ويمثل هذا الميثاق السياسة المحكمة التي تعمل من خلالها إدارة الرقابة الداخلية والامتثال، وتسهم في تحقيق أهداف الشركة ومواكبة تطلعاتها.

تقدّم إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال تقاريرها إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال، وتمارس عملها تحت إشرافها - كما أسلفنا - الأمر الذي يتيح لها العمل بطريقة مستقلة وموضوعية، كما يتيح لها التفاعل مع الرئيس التنفيذي وفريق الإدارة التنفيذية بأسلوب متميز، بكفل 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 وإدارة الامتثال لأشطتها، والقيام بمهامها، فإن مدير إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال يتمتع باتصال مباشر مع أعضاء مجلس الإدارة، ويعتبر من الناحية الوظيفية مسؤولاً أمام لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال، ومن الناحية الإدارية مسؤولاً أمام الرئيس التنفيذي.

- و عندما تواجه الشركة بعض المسائل الجوهرية أو الأمور الملّقة أو المسائل التي يتم الكشف عنها في البيانات المالية السنوية، أو أي وسائل أخرى للإفصاح، فيتمثل دور إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال 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 وإدارة المخاطر والامتثال بما يخص وضع هذه المسائل والقضايا.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

8 نظام الرقابة الداخلية (تتمة)

8-5 التقارير الصادرة من إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال لمجلس إدارة الشركة

تقوم إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال بممارسة أعمالها ومهامها الموكلة إليها - تحت الإشراف المباشر من قبل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال - 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 وإدارة الامتثال بإعداد تقاريرها وفقاً لأرقى الممارسات المتبعة في هذا الشأن، وبما يتوافق مع الأنظمة والقوانين المعمول بها، حيث تمارس هذه الإدارة مهامها بنزاهة وحيادية دون أية تدخلات أو مؤثرات قد تؤثر على جودة وكفاءة تقاريرها، وتقوم إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال برفع تقاريرها إلى لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بشكل منتظم (وعند اقتضاء الحاجة) لعرضها ومناقشتها ورفع توصية بشأنها إلى مجلس الإدارة لاتخاذ القرارات المناسبة بشأنها. وتجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أن إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال قامت بإعداد وعرض 18 تقريراً على لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال ومجلس الإدارة خلال العام 2024، والتي تشمل وحدات الأعمال المختلفة القابلة للتدقيق لدى الشركة، وتم إصدار القرارات اللازمة بشأنها.

9 إدارة المخاطر

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

تعتبر إدارة المخاطر المؤسسية واحدة من اهم دعائم ومدخلات إدارة التخطيط الاستراتيجي في مجموعة الدار، ولذلك تم إنشاء إدارة المخاطر المؤسسية ضمن إدارة الشؤون الاستراتيجية و التحول، وتتولى هذه الإدارة القيام بالمهام الرئيسية التالية:

- حوكمة إدارة المخاطر من خلال وضع السياسات والإجراءات، وتحديد مستويات المخاطر المقبولة على مستوى المجموعة.
- تحديد وتحليل المخاطر الاستراتيجية وإدارتها، وتخفيض درجة حدتها، بالتنسيق مع الإدارات المعنية.
- تحديد وتحليل مخاطر الإدارات المختلفة وإدارتها، وتخفيض درجة حدتها بالتنسيق مع الإدارات المعنية.
- تحديد وتحليل ضوابط ومخففات المخاطر المتوفرة، وتقييم درجة كفاءتها، والعمل على تطويرها وتحسينها.
- رفع تقارير المخاطر لمختلف المستويات الإدارية، وصولاً إلى مجلس الإدارة.
- إدارة استمرارية الأعمال وتتضمن ما يلي:
 - حوكمة إدارة استمرارية الأعمال، من خلال وضع السياسات والإجراءات، وتأسيس الفرق الاستراتيجية الإدارة الأزمات وقطاعات الأعمال على مستوى المجموعة.
 - تحديد وتحليل العمليات والإجراءات الحساسة والحيوية للمجموعة، وأوقات التعافي المستهدفة لها.
 - تأسيس وتطوير الاستراتيجيات وخطط استمرارية الأعمال للعمليات الحساسة والحيوية، وضمان فعاليتها.
 - تقديم التدريب والتوعية اللازمة لمختلف فرق العمل للتعامل مع الحوادث وانقطاعات العمليات الحساسة.
 - مراجعة ومناقشة أية موانيق أو سياسات أو إجراءات أو مستندات أخرى ذات صلة قد تكون مطلوبة من وقت لآخر.

إلى جانب ذلك، فقد قامت الشركة بتعيين السيد "عبدالرحمن البشري" لتولي مهام ضابط إدارة المخاطر، وهو خريج برنامج قيادات حكومة الإمارات (فئة برنامج قيادات شباب الإمارات) في العام 2019، وهو حاصل على درجة الماجستير مع مرتبة الشرف والتميز في العلوم المالية والمحاسبية في العام 2016، ودرجة البكالوريوس مع مرتبة الشرف والتميز في مجال العلوم المحاسبية في العام 2011. السيد "عبدالرحمن البشري" رائد في مجال القيادة والتدقيق الداخلي وإدارة المخاطر واستمرارية الأعمال، وموجه لمخرجات ومعززات الأعمال، ويتمتع بخبرة تناهز الـ 13 عاماً في كل من القطاعين الحكومي والخاص في مجالات التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر واستمرارية الأعمال، وخدمة العملاء في مجال العقارات وإدارة الأصول والمرافق. بالإضافة إلى ذلك، "البشري" هو مقيم التميز EFQM من المؤسسة الأوروبية لإدارة الجودة ، بروكسل ، بلجيكا ومدقق معتم رئيسي لمعايير BCMS 2012: ISO 22301.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

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 تبتن السياسة التي تبتناها إدارة الشركة الإجراءات التي يُوَجِّه مجلس الإدارة بتنفيذها، ويحرص على الالتزام بها، لضمان مراعاة الالتزام والإفصاح المستمر وفقاً لمتطلبات هيئة الأوراق المالية والساع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.

إلى جانب ذلك، ومن منطلق حرص الشركة على تطبيق أعلى درجات الإفصاح والشفافية والمصادقية في المعلومات المفصح عنها، يعتبر أصحاب المناصب التالية وحدهم الأشخاص المصرَّح لهم بالإفصاح عن أية تصريحاتٍ عامةٍ نيابةً عن الشركة، أو أية تصريحاتٍ أخرى تنسب إليها:

- رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.
- الرئيس التنفيذي للمجموعة.
- فريق الإدارة التنفيذية.
- مقرَّر مجلس الإدارة (أمين سر المجلس).

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

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

يتم خلال الاجتماع إتاحة الفرصة أمام المساهمين الحاضرين لطرح استفساراتهم، ويلتزم رئيس الاجتماع بمناقشة أكبر عدد من الموضوعات والمسائل التي يتم طرحها خلال الوقت المتاح، كما يحرص الأعضاء على التواجد بعد الاجتماع للتحدّث مع المساهمين. إلى جانب ذلك، يقوم مدقق الحسابات الخارجي بحضوراجتماع الجمعية العمومية، 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 كافة القوانين واللوائح المعمول بها عند مزاوله أعمالها.

تشكّل قواعد السلوك المهني بالنسبة لمجلس إدارة الشركة وموظفيها واجباً والتزاماً، ويعتبر جزءاً لا يتجزأ من أسلوب عملهم، وتتخلص المبادئ وقواعد السلوك المهني التي تلتزم بها الشركة بميثاق قواعد السلوك المهني المطبق لدى الشركة، والمصادق عليه من قبل مجلس الإدارة. وتجدد الإشارة في هذا المقام إلى أن مجلس الإدارة قام في اجتماعه رقم (2023/05) الذي انعقد بتاريخ 02 أكتوبر 2023 بمراجعة هذا الميثاق والمصادقة عليه، ويجري العمل حالياً على مراجعة هذه السياسة لضمان تطبيق أفضل المعايير والممارسات في هذا الشأن.

12 آلية إفصاح الموظفين

تماشياً مع قواعد السلوك المهني، قامت الشركة بوضع سياسة إفصاح خاصةً بالعاملين لدى الشركة، تعزيزاً لالتزامها 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 تامة، وقد قامت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في اجتماعها رقم (2023/06) الذي انعقد بتاريخ 17 أغسطس 2023 بمراجعة سياسة الإبلاغ عن المخالفات لدى الشركة كما تم بيانه سابقاً في الفقرة (ط) من البند (6.1).

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

13 تضارب المصالح

تطالب الشركة أعضاء مجلس الإدارة وكبار الموظفين التنفيذيين بالإبلاغ عن أيّ تعارض في المصالح قد ينطوي عليه تعاملهم مع شؤون الشركة، والإحجام عن المشاركة في مناقشة هذه الأمور أو التصويت عليها كلما اقتضى الأمر ذلك، إضافةً إلى الإرشادات العاقة التي يتضمنها 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 بالفوائس على أعلى المستويات فيما يتعلق بإدارة تعارض المصالح المطبّقة، كما تحت الشركة أعضاء مجلس الإدارة على إثارة أيّ مسألة قد تؤدي إلى تعارض في المصالح لدى رئيس وأعضاء مجلس الإدارة.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

14 المخالفات المرتكبة من قبل الشركة خلال العام 2024

لم ترتكب الشركة أية مخالفات جوهريّة فيما يخصّ اللوائح التنظيمية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة

الاستدامة لدى شركة الدار

تُعد الاستدامة بمثابة جزء لا يتجزأ من أعمالنا وخططنا للتنمية طويلة الأمد. فهي تُحسن الطريقة التي نتبعها لأداء أعمالنا وتساعدنا على تحقيق تأثيرًا إيجابيًا. في عام 2024، طورت شركة الدار استراتيجيتها للاستدامة من خلال تحسين إطار استدامتها، والذي يواصل التركيز على ثلاثة محاور أساسية: إنشاء أماكن مستدامة وإنشاء قيمة مجتمعية وتنمية إرث موقوت. يتضمن الإطار حاليًا قيادة ممارسات الحوكمة وتسريع الابتكار وتعزيز الشراكات التعاونية باعتبارها عوامل تمكين حاسمة للاستراتيجية.

جرى دعم هذا التطور من خلال تقييم الأهمية، والذي ولى أهمية للقضايا البيئية والمجتمعية والحوكمة (ESG) وذلك وفقًا للآراء المجمعة من أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين.

في عام 2024، حققت الدار تقدمًا ملحوظًا عبر المحاور الثمانية لتقليل انبعاثات الكربون، والتي من أبرزها:

- تنفيذ إرشادات التصميم منخفض الكربون في كافة المشروعات، مما أدى إلى تحسّن في استهلاك الطاقة بمتوسط يبلغ 30% وتحسّنًا في استخدام المياه بمتوسط يبلغ 40% مقارنة بمعايير العمل المعتمدة.
- نسبة 82% من المشروعات الجديدة حققت تصنيف 3 لؤلؤات في نظام الاستدامة، وهو نظام تقييم المباني الخضراء في الإمارات العربية المتحدة.
- حققت 100% من مشروعاتنا الجديدة تصنيف نجمتين كحد أدنى من فيتويل، وهو معيار عالمي يركز على الصحة والرفاهية في البيئة الحضرية.
- استثمار 113 مليون درهم إمارتي من أجل تجديد الأصول.
- حصلت 20% من الأصول المُجددة على شهادة الريادة في مجالي الطاقة والتصميم البيئي (LEED) (الذهبية والبلاتينية).
- زاد تعهد الدار العقارية بشأن تقليل انبعاثات الكربون، والذي بدأ عام 2023، ليصل إلى 70 طرًا موفعًا، من بينهم 60% من المقاولين الأعلى من حيث الإنفاق لدى الدار، حيث براعي ما يقرب من 50% منهم الآن أهداف تقليل الانبعاثات أو يطورونها بفاعلية.
- حققت نسبة قدرها 95% في الاعتماد على الخرسانة الخضراء في مواقع البناء، والتقدم نحو هدفها المتمثل في نسبة تبلغ 100% بالإضافة إلى ذلك، بدأنا في دمج الفولاذ منخفض الكربون في مشروعاتنا.
- أجرى تقييم لنسبة قدرها 100% من عقودنا الاستشارية في مجالي البناء والتصميم من حيث الاستدامة.
- نُظمت 3 دورات تدريبية لموردي الدار المسجلين بغرض تثقيفهم حول استراتيجية المشتريات المستدامة والمبادرات الرئيسية الخاصة بشركة الدار.
- وسعت نطاق عملية العناية الواجبة في مجال الحوكمة البيئية والاجتماعية والمؤسسية لتشمل الشركاء والاستحوادات، مما عزز التزامها بالاستدامة على كل المستويات.

تسلط هذه النقاط الضوء على جهود شركة الدار في عام 2024، حيث تغطي أرقام الأداء التسعة أشهر الأولى من العام. لإلقاء نظرة عامة حول أدائها لعام 2024 ولمزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى تقرير الاستدامة الخاص بشركة الدار لعام 2024.

استشرافًا للمستقبل،

تسترشد رحلة الدار لتقليل انبعاثات الكربون بخطة تنفيذية واضحة، والتي تخضع للتحديث باستمرار لتُظهر مقدار التطورات في القطاع وكذلك رؤى الأداء. واعتبارًا من عام 2025، ستبدأ شركة الدار في مراقبة أداء تقليل انبعاثات الكربون على مستوى أقل من المستوى المطلوب، مما يعزز من عملية المساءلة ويحقق نتائج قابلة للقياس.

ينعكس التزام شركة الدار بقيادة الاستدامة في تلك الخطط الهامة الجاري تنفيذها لعام 2025. وقد صُممت هذه المبادرات لتعزيز أدائها البيئي وتقديم الكفاءات التشغيلية والتوافق مع أهداف المناخ العالمية.

- تعزيز المبادئ التوجيهية المتعلقة بالتصميم: ستجري الدار تحديثًا للمبادئ التوجيهية المتعلقة بالتصميم وذلك لتوحيد متطلبات برنامجي "فيتويل" و"استدامة"، مما يتيح تحقيق معايير الاستدامة بصورة أسرع مع تقليل تكاليف التصميم وتحسين الكفاءة.
- وضع استراتيجية القياس: ستُطبق استراتيجية قياس التطورات الجديدة بغرض تحسين جودة البيانات وكذلك دعم الجهود المستمرة من أجل تقليل الانبعاثات وذلك من خلال تعزيز المراقبة وإعداد التقارير.
- إطلاق محطة متكاملة لإدارة النفايات: ستكمل شركة الدار وتشغل أول منشأة متكاملة لإدارة النفايات في أبوظبي، وهي خطوة نحو تحقيق هدف عدم إرسال أي نفايات إلى مكب النفايات داخل التجمعات السكنية لديها وذلك خلال السنوات الأولى من العمليات.
- تشغيل مشروعات الطاقة الشمسية الكهروضوئية: سيبدأ تشغيل مشروع الطاقة الشمسية الكهروضوئية، والذي يشمل 45 أصلًا من الأصول، في عام 2025، مما سيولد 12%-15% من الطلب على الطاقة ويقلل بصورة كبيرة من الانبعاثات المرتبطة بالكهرباء المشتراة.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة (تتمة)

توعيتنا المجتمعية وتأثيرنا الاجتماعي

- نحن نعي مسؤوليتنا تجاه مجتمعنا الأكبر والذي يضم العملاء والمقيمين والزوار والموظفين وأصحاب المصلحة الآخرين. ونبذل جهودنا في تحقيق تأثير إيجابي للجميع، وإنشاء وتشكيل مجتمعات تزدهر الآن وفي المستقبل. كما نبذل جهودنا في تشكيل حياة أفضل عن طريق إيجاد تأثير إيجابي وملاموس يثري مجتمعات شاملة وسعيدة وصحية ومرنة من خلال الشراكات الاستراتيجية. ومن شأن مجالات تركيزنا الثلاثة - العيش والاندماج والاستدامة - توفير المعلومات وتوجيه عملية اتخاذ القرار بشأن التأثير الاجتماعي وكذلك الاستثمارات والأهداف.
- الحياة: نركز على تعزيز مجتمع صحي وسعيد للجميع من خلال تحسين جودة حياة شاملة للمجتمعات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.
 - الاندماج: نحن ملتزمون بتشكيل اقتصاد شامل ومتاح ويشمل التنوع ويدعم الشمول ويعزز الشعور بالاندماج.
 - الاستدامة: نبذل جهودنا في بناء مجتمعات قوية تتمتع بالمرونة والروح الابتكارية من خلال تنفيذ حلول لتحقيق نتائج تحترم النظام البيئي الديناميكي لدولة الإمارات العربية المتحدة وتعزز تحول البلاد إلى مجتمع قائم على المعرفة وتشجيع عملية التوظيف في استقطاب القوى العاملة.

من خلال مسؤوليتنا المجتمعية، تهدف شركة الدار إلى إنشاء قيمة مستدامة لصالح أصحاب المصلحة والموظفين والموردين والعملاء وشركاء الأعمال والمجتمعات التي تعمل فيها. وفي عام 2024، قد استثمرنا نحو 18 مليون درهم إماراتي في برامج توعيتنا المجتمعية وتأثيرنا الاجتماعي.

فيما يلي ملخص أنشطة شركة الدار في مجال التوعية المجتمعية والتأثير الاجتماعي لعام 2024:

الحياة: تعزيز حياة صحية وسعيدة.

برنامج منحة "Thrive":

- أطلق برنامج Thrive للمنع الدراسية التابع لشركة الدار للتعليم في عام 2022، وهو برنامج متخصص في توفير فرص تعليم عالي الجودة للأطفال من العائلات منخفضة الدخل، وتمكينهم من التفوق الأكاديمي والنجاح في بيئة مدرسية داعمة. يركز البرنامج بشدة على الشمولية، مما يوفر فرصًا متساوية لكل من الطلاب العاديين والطلاب من أصحاب الهمم.
- بحلول عام 2024، أحدث برنامج Thrive للمنع الدراسية تأثيرًا إيجابيًا على حياة 53 طالبًا، منهم 42 طالبًا نظاميًا و11 طالبًا من أصحاب الهمم. وهذا يدل على التزام شركة الدار بتعزيز المساواة التعليمية وتشكيل مستقبل أكثر إشراقًا للأطفال المحتاجين.

42	11	53
الطلاب النظاميين	الطلاب من أصحاب الهمم	الطلاب المقبولين منذ عام 2022

مساهمة الدار في حملة "معًا من أجل التعليم":

- ساهمت الدار بمبلغ 4 ملايين درهم إماراتي في حملة معًا والمعروفة باسم "معًا من أجل التعليم"، التي أطلقتها هيئة المساهمات المجتمعية "معًا"، مما يعزز التزامنا بالتعليم المستدام والشامل في أبوظبي. ويدعم هذا التمويل جهود مؤسسة خليفة بن زايد آل نهيان للأعمال الإنسانية فيما يتعلق بإنشاء مدارس وتغطية تكاليف التشغيل والصيانة الأساسية وتمكين ما يصل إلى 195 طالبًا سنويًا من الحصول على فرص تعليم عالي الجودة في بيئة تعليمية داعمة وشاملة.

دعم شركة الدار لمدارس التسامح:

- بالتعاون مع مؤسسة خليفة، نفذت شركة الدار مبادرة شاملة تهدف إلى تعزيز التعليم والرفاهية العامة في مدارس التسامح. تتضمن هذه المبادرة مساهمات كبيرة مثل التبرع بـ 2200 كتاب، و800 جهاز لابتوب، وإدخال أنشطة لا منهجية مثل الرياضة والفنون وبرامج التدريب البدني.
- بالإضافة إلى ذلك، تم تمويل 50 طالبًا للمشاركة في برنامج صندوق الوطن، ونظمت شركة الدار معسكرًا صيفيًا مدته أربعة أسابيع لتعزيز روح الإبداع والمشاركة.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة (تتمة)

توعيتنا المجتمعية وتأثيرنا الاجتماعي (تتمة)

دعم شركة الدار لمبادرة دائرة تنمية المجتمع "مديم":

- تفتخر شركة الدار بدعم دائرة تنمية المجتمع (DCD) في مبادرة مديم، والتي تهدف إلى خفض تكاليف الزواج لمواطني دولة الإمارات العربية المتحدة وذلك من خلال تقديم عروض خاصة ومميزة للأزواج الإماراتيين. يشجع هذا التعاون على اتباع ممارسات زفاف تتسم بمزيد من السهولة والتعاون داخل المجتمع.
- وكجزء من هذه المبادرة، شرعت شركة الدار في تأمين قاعة زفاف لإقامة حفلات الزفاف في فندق راديسون بلو كما خصصت أرضاً في جزيرة ياس لتطوير قاعة مديم المخصصة لإقامة حفلات الزفاف. وتقدم الدار للضيافة أيضاً باقات زفاف حصرية، حيث تقدم خصومات هائلة على استئجار القاعات وأسعار الغرف وخدمات المنتجع الصحي.
- بالإضافة إلى ذلك، تقدم شركة الدار للتطوير خصومات هائلة على العقارات قيد الإنشاء ودعوات لحضور فعاليات حصرية، مما يضمن لأعضاء مديم الاستفادة من العروض الاستثنائية والتجارب المطورة.
- من خلال هذا الدعم متعدد الأوجه، تساهم شركة الدار في رفاهية مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة من خلال تعزيز الحلول المجتمعية التي تعزز التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

دعم شركة الدار لأسبوع هيئة الطفولة المبكرة لعام 2024:

- قدمت شركة الدار دعماً لهيئة الطفولة المبكرة (ECA) في جهودها للاحتفال بأسبوع الطفولة المبكرة الذي انعقد في الفترة من 29 أكتوبر حتى 3 نوفمبر 2024. وبالتعاون الوثيق مع الهيئة، قدمت شركة الدار دعماً عبر مختلف قطاعات الأعمال، مما ساهم في تحقيق أهداف الأسبوع من خلال طرح مجموعة من الأنشطة اللوجستية والتشغيلية والمجتمعية.
- أطلقت شركة الدار للتعليم حملة تتعلق بالصحة النفسية تهدف إلى رفع مستوى الوعي وتوفير الموارد اللازمة لدعم الصحة النفسية في مرحلة الطفولة المبكرة.
- نظمت مجتمعات الدار مبادرات متنوعة تركز على الأسرة، من بينها الأنشطة الداخلية والخارجية المصممة لإشراك الأطفال والعائلات. وتشمل هذه المبادرات الدورات الرياضية وورش عمل اللياقة البدنية وبت البودكاست حول موضوعات مهمة مثل التغذية وإعادة التووير وسلامة الأطفال. بالإضافة إلى الموسيقى والفنون ومخيمات الأطفال المجتمعية.
- تقدم شركة الدار للضيافة عدد 145 غرفة فندقية للزلاء العالميين الذين يحضرون المؤتمر، إلى جانب تقديم الرحلات السياحية والدعم اللوجستي لضمان التنسيق السلس لوفود الزائرين. ولا تزال مشاركة ياس مول على وشك الانتهاء، مع وجود فعاليات قيد التنفيذ.
- من خلال هذه الجهود الشاملة، تعزز شركة الدار إنشاء بيئة داعمة ومستدامة ومثمرة للعائلات خلال أسبوع الطفولة المبكرة، بما يتماشى مع أفضل الممارسات العالمية في مجال المسؤولية الاجتماعية للشركات والمشاركة المجتمعية.

الانتماء -المجتمعات الشاملة والمنفتحة

خطة شركة الدار للانفتاح

الالتزام الاستراتيجي

تتمسك شركة الدار بالتزامها في تضمين مبادئ التنوع والإنصاف والشمول (DEI) في جميع عملياتها وأصولها. ومن خلال تطوير مجتمعات منفتحة تتناول مختلف الاحتياجات، تطرح الدار تصوراً بإنشاء بيئة يمكن للجميع تحقيق النجاح فيها. تمثل هذه الخطة دور شركة الدار باعتبارها شركة رائدة في مجال تعزيز الشمولية في قطاعي التطوير العقاري والمجتمعي.

الركائز الأساسية لخطة الانفتاح:

- 2023: الأساس والرؤية
 - أطلقت شركة الدار خطة للانفتاح والاندماج في عام 2023، بما يتوافق مع أهداف التنوع والإنصاف والاندماج (DEI) الخاصة بها ضمن إطار الاستدامة والحوكمة واسعة النطاق.
 - تبرز الخطة رؤية واضحة تتمثل في تحقيق انفتاح واندماج كامل في جميع أصول شركة الدار وذلك بحلول عام 2030، مما يعكس المعايير العالمية مثل أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة (SDGs)، وتحديداً هدف التنمية المستدامة رقم 10 (الحد من أوجه عدم المساواة) وهدف التنمية المستدامة رقم 11 (المدن والمجتمعات المستدامة).
- 2024: تحليل شامل للثغرات
 - أجري تحليل للثغرات بالتعاون مع الشركات التابعة لشركة الدار، وحدد هذا الإجراء المجالات الرئيسية التي تتطلب تغيير، من بينها إمكانية الوصول المادي والتوظيف الشامل والمشاركة المجتمعية.
 - يُعد هذا التحليل بمثابة أساس لتحقيق أهداف عملية وملموسة، مما يضمن اتباع نهج قائم على البيانات لمعالجة الثغرات المحددة.
- 2025-2029: رحلة التحول إلى الانفتاح
 - ستتضمن مرحلة التحول دمج معايير الانفتاح عبر التطوير العقاري وإدارة الأصول والعمليات المجتمعية، مما يضمن التوافق مع المعايير الدولية.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة (تتمة)

نهج الحوكمة التعاونية

- الشركات الحكومية
- تتعاون شركة الدار مع الجهات الحكومية لتتوافق خططها مع الاستراتيجيات الوطنية، على سبيل المثال، السياسة الوطنية لدولة الإمارات العربية المتحدة بغرض تمكين أصحاب الهمم. وتشمل الجهود وضع معايير مرجعية لجزيرة ياس باعتبارها نموذج عالمي للانفتاح والاندماج ودمج مبادئ التصميم العالمية في جميع مجالات التطوير.
- تمكين القطاع الثالث:
- اعترافًا بالخبرات الموجودة داخل مؤسسات القطاع الثالث، تستثمر شركة الدار في الشراكات وذلك للمشاركة في عملية تطوير وتنفيذ مبادرات الانفتاح. تضمن عمليات التعاون هذه أن تعكس الخطة تجارب حقيقية وخبرة عملية، مما يعزز ذلك من النظام البيئي الشامل.

أبرز النقاط في عام 2024: المبادرات الأساسية والنتائج

1. مؤسسة الفراشة:

- تشارك شركة الدار بفعالية في النظام البيئي الشامل للتوظيف، حيث تحقق استفادة من الخبرات الجماعية من أجل معالجة العوائق التي تمنع توظيف أصحاب الهمم.

2. الألعاب الأولمبية الخاصة بدولة الإمارات العربية المتحدة

- نطاق الشراكة: تُعد شركة الدار شريكًا رئيسيًا في مجال العقارات والمواقع، وتقدم ما يلي:
 - دعم البنية التحتية: مساحات مكتبية لعدد 20 موظفًا ضمن كلاود سبيسر المقدمة من شركة الدار.
 - المساهمات البرمجية: مبادرات مثل برنامج سفراء الصحة بالإضافة إلى التدريب الداخلي المتاح للشباب والرياضيين.
 - استضافة الفعاليات: الفعاليات الإقليمية والوطنية، من بينها برنامج الموجهين الإقليميين في الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.
 - دعوات الضيوف الخاصة: تُقدم دعوة لرياضي الأولمبياد الخاص للحضور إلى جناح فورميولا 1 ومقابلتهم وترحيبهم من جانب الرابطة الوطنية لكرة السلة والتمتع بغيرها من الفرص الفريدة من نوعها.
- دعم أكثر من 200 جهة مستفيدة في عام 2024، وإحداث تأثيرات متتالية على الأسرة وشبكات المجتمع.

3. ألعاب نشر روح الأمل

- الوصف: مبادرة رياضية وترفيهية تركز على قدرات أصحاب الهمم ودمجهم ضمن تحديات الياقة البدنية الشائعة.
- مشاركة أصحاب المصلحة:
- المشاركون: 110 رياضي من أصحاب الهمم و200 فرد من أفراد الأسرة، و150 متطوعًا مجتمعيًا.
- الشركاء: المنظمات الرياضية المحلية والمستأجرين والموظفون.
- اكتسب الرياضيون المهارات والثقة، وحطموا الحواجز التي تعيقهم أمام الاشتراك في المسابقات الشائعة وأوجدوا مسارات احترافية جديدة، ونهدف في عام 2025 إلى زيادة المشاركة وتطوير مسار مستدام لنخبة من الرياضيين.

4. مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم

- التمكين التجاري: دعم المنتجات المصنوعة بواسطة أصحاب الهمم من خلال:
 - تدشين الحملات: إطلاق جولات ترويجية في ثمانى مجمعات سكنية تابعة لشركة الدار من ضمنهم مقهى بي كافيه، وتضم أكثر من 3000 شخص.
 - التواجد في مجال البيع بالتجزئة: عرض المنتجات المصنوعة بواسطة أصحاب الهمم في متجر "إئر" للبيع بالتجزئة في ياس مول.
- زيادة فرصة الظهور والفرص الاقتصادية لأصحاب المشروعات من أصحاب الهمم وكذلك كسر الحواجز الثقافية داخل مجتمعاتنا السكنية بغرض عرض القدرات والإمكانات الفريدة التي يمتلكها أصحاب الهمم.

5. الشراكة مع الهلال الأحمر الإماراتي:

- في عام 2024، عززت شركة الدار تعاونها مع الهلال الأحمر الإماراتي وذلك عن طريق دعم مبادرة مفاهيم المرأة الإماراتية. تركز هذه الشراكة على تمكين المرأة الإماراتية من خلال روح ريادة الأعمال، وخاصة عن طريق توفير مساحات مدعومة في متجر "إئر" التابع لكلاود سبيسر في ياس مول. تُعد هذه المساحات المخصصة لشركة الغدير للحرف اليدوية ولمة غورمية بمثابة منصات للنساء لعرض وبيع الحرف اليدوية والأطعمة الشهية المطبوخة في المنزل. ولا تعمل هذه المبادرة على تعزيز نمو الشركات المحلية فحسب، بل وتوفر أيضًا للمرأة الإماراتية فرصة ظهور وانفتاح أكبر على السوق، وذلك بما يتوافق مع التزام الدار بالتمكين الاقتصادي والتنمية المجتمعية المستدامة.

6. رفاهية العمال: الاحتفال باليوم الوطني:

- باعتبار شركة الدار الراعي الوحيد لفعاليات اليوم الوطني لمليون عامل في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة والتي نظمها وزارة الموارد البشرية والتوطين في عام 2024، أظهرت شركة الدار تفانيها في تعزيز رفاهية العمال في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة، وتضمنت الفعاليات طراح مجموعة متنوعة من الأنشطة، من بينها المسابقات الرياضية والهدايا والوجبات المجانية، والتي تهدف إلى تعزيز الشعور بالانتماء للمجتمع والتعبير عن الامتنان لمساهمات العمال القيمة.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة (تتمة)

أبرز النقاط في عام 2024: المبادرات الأساسية والنتائج (تتمة)

7. المبادرات المجتمعية خلال شهر رمضان:

- في إطار التزام شركة الدار برفاهية المجتمع وشموليته، نظمنا خيمة إفطار في مصفوت مخصصة لعمال البناء العاملين في مشروع قرى الإمارات. قدمت هذه المبادرة طوال شهر رمضان المبارك وجبات إفطار يومية لأكثر من 100 عامل كل يوم، مما يضمن لهم إمكانية إفطارهم في بيئة داعمة ومجتمعية.

الاستدامة: مجتمعات قوية تتمتع بمرونة وروح ابتكارية

مشاركة الدار في قرى الإمارات:

- حافظت شركة الدار على إقامة شراكة طويلة الأمد مع مجلس الإمارات للتنمية المتوازنة (ECDR)، مما يعزز التزامها بالتنمية المستدامة للمجتمعات الريفية في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة. وفي عام 2024، قدمت شركة الدار دعمها بمساهمة سنوية بمبلغ قدره 35 مليون درهم إماراتي. يُخصص هذا الاستثمار الكبير فيما يلي:
 - المساهمات المالية التي من شأنها أن تساعد في تطوير البنية التحتية الأساسية، من بينها المدارس ومنشآت الرعاية الصحية والمراكز الاجتماعية.
 - توفير خبرة فنية من العاملين المتخصصين في شركة الدار والمساعدة في تخطيط المشروعات وتنفيذها بالإضافة إلى استدامة المجتمع على المدى الطويل.
 - خدمات أخرى، من بينها المبادرات المتعلقة ببناء القدرات وبرامج التدريب على المهارات والتي تهدف إلى تمكين المواطنين وتعزيز الاعتماد على الذات في المناطق الريفية.

يعكس التزام شركة الدار تجاه قرى الإمارات توافقها مع الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركات وكذلك أهداف تنمية المجتمع، مما يضمن الاستمتاع بفوائد طويلة الأمد وتحقيق آثارًا مفيدة لصالح المناطق المحرومة في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة.

التطوع لدى شركة الدار:

يواصل البرنامج التطوعي الخاص بالدار في العمل باعتباره منصة أساسية لكل من الموظفين وأفراد المجتمع للمشاركة في المبادرات الفعّالة. وخلال هذا العام، قد ضم البرنامج على نحو استراتيجي من أجل التركيز على الحفاظ على البيئة والدعم الاجتماعي والمشاركة الرياضية، وذلك بما يتوافق مع أفضل الممارسات العالمية فيما يتعلق بالمسؤولية الاجتماعية للشركات.

ومن أبرز النقاط الأساسية من عام 2024 ما يلي:

- 17 نشاطًا متنوعًا يهدف إلى معالجة كل من التحديات البيئية والاجتماعية، مما يتيح الفرصة للمتطوعين للمساهمة بفاعلية في قضايا هادفة.
- أكثر من 3408 ساعة تطوعية مخصصة لتحقيق تأثير إيجابي مجتمعي. تعكس هذه الساعات تفاني والتزام موظفي شركة الدار والمتطوعين الخارجيين الذين يساهمون بوقتهم وجهودهم بإيثار.
- شبكة مزدهرة تضم 850 متطوعًا، بجمعهم شغف مشترك لإحداث تغيير في مجتمعاتهم. لا تعمل هذه الشبكة على تعزيز التعاون فحسب، بل وتعمل على تقوية الروابط المجتمعية، مما يضمن تأثيرًا مستدامًا وطويل الأمد.

يُعد نهج شركة الدار فيما يتعلق بالعمل التطوعي متأصلًا بعمق في تعزيز مشاركة الموظفين والمسؤولية الاجتماعية، وضمان التوافق مع المعايير العالمية لتقارير الحوكمة، والتي تؤكد على محاسبة الشركات، وتنمية المجتمع، ومشاركة أصحاب المصلحة.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

16 معلومات عامة

16-1 أداء سهم الشركة خلال العام 2024

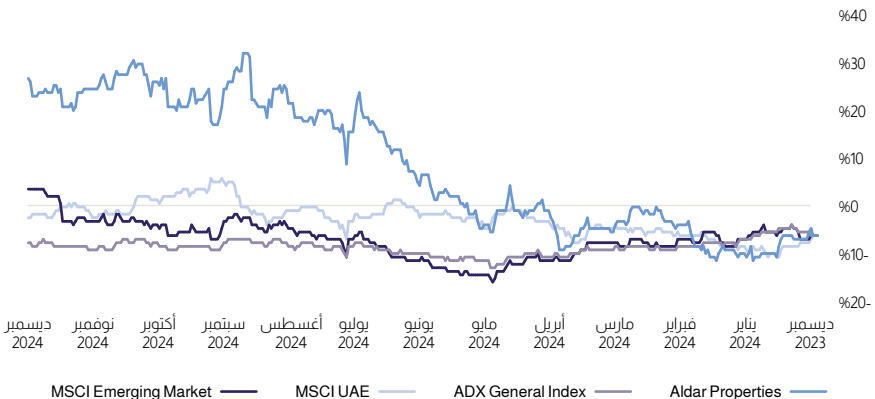
شهد التداول على أسهم الشركة حركة نشاط قوية خلال العام 2024. ويبين الجدول التالي لمحةً عاكة عن سعر سهم الشركة في نهاية كل شهر من السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

التاريخ	الافتتاح (درهم إماراتي)	السعر الأعلى (درهم إماراتي)	السعر الأدنى (درهم إماراتي)	الإغلاق (درهم إماراتي)
يناير 2024	5.17	5.20	5.06	5.10
فبراير 2024	5.55	5.55	5.40	5.53
مارس 2024	5.52	5.61	5.48	5.58
أبريل 2024	5.38	5.65	5.38	5.46
مايو 2024	5.45	5.51	5.37	5.50
يونيو 2024	6.08	6.27	6.05	6.26
يوليو 2024	7.51	7.51	7.20	7.39
أغسطس 2024	7.09	7.34	7.05	7.34
سبتمبر 2024	7.57	7.66	7.52	7.52
أكتوبر 2024	7.72	7.73	7.62	7.62
نوفمبر 2024	7.64	7.64	7.53	7.53
ديسمبر 2024	7.64	7.70	7.61	7.68

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16-2 الأداء المقارن لسهم الشركة مع المؤشر العام للسوق ومؤشر القطاع خلال العام 2024

يُبين الرسم البياني التالي الأداء المقارن لسهم الشركة مع المؤشر العام للسوق ومؤشر قطاع العقار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024:



المصدر: بلومبيرغ

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16-3 بيان توزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2024

يبين الجدول التالي توزيع ملكية المساهمين في الشركة (أفراد - شركات - حكومات) مصنفة على النحو التالي: (محلي - خليجي - عربي - أجنبي) كما في 31 ديسمبر 2024:

المستثمر/المساهم	المساهمين ملكية	نسبة الملكية في رأس المال حسب الفئة	المجموع
محلي	حكومي	2.49%	75.64%
	شركات	63.23%	
	أفراد	9.91%	
خليجي	حكومي	0.02%	1.27%
	شركات	1.03%	
	أفراد	0.22%	
عربي	حكومي	0.00%	0.38%
	شركات	0.07%	
	أفراد	0.32%	
أجنبي	حكومي	0.00%	22.71%
	شركات	22.42%	
	أفراد	0.29%	
المجموع		100%	100%

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16-4 نظرة عاكة على المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2024

يبين الجدول التالي المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2024:

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكية
شركه المعصوره دايفيرسيفايد جلوبال هولدينغ	1,975,408,347	25.12%
سبلايم للاستثمار التجاري - شركة الشخص الوا	960,000,000	12.21%
سوجنو ثري - شركة الشخص الواحد ذ م م	625,293,766	7.95%
سوجنو تو - شركة الشخص الواحد ذ م م	500,000,000	6.36%

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

16-5 بيان توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في 31 ديسمبر 2024

يبين الجدول التالي توزيع المساهمين في الشركة وفقاً لحجم الملكية كما في 31 ديسمبر 2024:

ملكية الأسهم (سهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
أقل من 50,000	42,004	108,486,222	1.38%
من 50,000 إلى أقل من 500,000	1,484	276,973,263	3.52%
من 500,000 إلى أقل من 5,000,000	643	997,318,687	12.68%
أكثر من 5,000,000	139	647,985,143	82.41%
المجموع	44,270	7,862,629,603	100%

المصدر: سوق أبوظبي للأوراق المالية

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16-6 ضوابط علاقات المستثمرين الخاصة بالشركات المدرجة

وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03/ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02/ر.م) لسنة 2024 م)، والتعميم الصادر عن الهيئة والمتعلق بضوابط علاقات المستثمرين بالشركات المدرجة، ومن منطلق حرص الشركة على التطبيق الأمثل للقواعد والأنظمة المعمول بها في هذا الشأن، فقد قامت الشركة خلال الفترة 2020 - 2024 بتأسيس وتطوير إدارة علاقات المستثمرين، وتعزيز دورها من خلال استيفاء وتطبيق كافة المتطلبات الأساسية والثانوية الخاصة بإدارة علاقات المستثمرين لدى الشركة، على وجه يسهم في رفع مستوى الانساق والجودة في الرد على الاستفسارات الخارجية للمحللين والمستثمرين والمساهمين، إلى جانب تعزيز العلاقات الاستثمارية للشركة والدرتباط بالسوق، وكذلك تعزيز درجة معرفة ووعي أصحاب المصالح وفهمهم للبيانات المتعلقة بأداء الشركة من خلال تطبيق وتنفيذ أفضل سبل التواصل مع الشركة، وتحسين مستوى التقارير المقدمة، بالإضافة إلى إيجاد هيكل متطور يتسم بالكفاءة والفعالية على مستوى الإدارة العليا على وجه يضمن مستوى 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:

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

إلى جانب ذلك، ولضمان الفاعلية والكفاءة في تحقيق دور وأهداف إدارة علاقات المستثمرين، فقد قامت الشركة بتعيين مسؤولين مختصين بإدارة علاقات المستثمرين، يتمتعون بالمؤهلات العلمية والخبرة العملية في مجال الأعمال والمحاسبة والعلاقات العامة، والمعرفة الكاملة بأنشطة الشركة والفرص المتاحة لها، والملقين بالمتطلبات القانونية والتشريعية ذات الصلة والصادرة عن الجهات المختصة، كما لديهم المهارة والقدرة على التفاعل مع العملاء وتزويدهم بالمعلومات الفنية والمالية الخاصة بالشركة بصورة تتسم بالسهولة والسلاسة، وباللغتين العربية والإنجليزية، من خلال التواصل عبر قنوات الاتصال المختلفة، إلى جانب ذلك، فقد قام القائمون على هذه الإدارة خلال العام 2024 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 وحفظ أصولها المتوقعة، إلى جانب آفاق التوسع والنمو المستقبلية التي تستهدفها الشركة.

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

مسؤول إدارة علاقات المستثمرين	السيد/ باميلا شاهين
وسائل التواصل	
هاتف	5555 810 2 00971 6585 810 2 00971
فاكس	8105550 2 00971
ص.ب.	51133 - أبوظبي
البريد الإلكتروني	ir@aldar.com
العنوان	الدار سكوير - جزيرة ياس - أبوظبي

16-7 القرارات الخاصة التي تم اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2024، والإجراءات المتخذة بشأنها

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

تضمن جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية للشركة الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2024 بنداً واحداً يتطلب قراراً خاصاً من قبل مساهمي الشركة، والذي تمت الموافقة عليه من قبل المساهمين الحاضرين في ذلك الاجتماع، ويتمثل هذا البند في الآتي:

- الموافقة على قيام الشركة بتقديم مساهمات مجتمعية طوعية خلال العام 2024، وتفويض مجلس الإدارة صلاحية تحديد الجهات التي سيتم تخصيص هذه المبالغ لها، على أن لا تتجاوز هذه المساهمات الطوعية ما نسبته 2% من متوسط صافي أرباح الشركة المحققة خلال السنتين الماليتين (2022 و 2023)، وبشرط أن تصب هذه المساهمات الطوعية في أغراض خدمة المجتمع، ومع مراعاة أحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية، والقوانين والأنظمة المعمول بها.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

16 معلومات عامة (تتمة)

16-7 القرارات الخاصة التي تم اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2024، والإجراءات

المتخذة بشأنها (تتمة)

بناءً على الموافقة الصادرة من قبل الجمعية العمومية في هذا الشأن، فقد قام مجلس إدارة الشركة بإقرار وتخصيص مبالغ مالية ومساهمات طوعية تصب في خدمة المجتمع، وضمن الصلاحيات والمعايير الممنوحة له، وبما يتوافق مع المتطلبات القانونية في هذا الشأن.

تضمن جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية للشركة الذي انعقد بتاريخ 30 ديسمبر 2024 بدين إثنين بتبليان قرارات خاصة من قبل مساهمي الشركة، والتي تمت الموافقة عليها من قبل المساهمين الحاضرين في ذلك الاجتماع، وهما:

- الموافقة على إصدار السندات أو الصكوك بالشروط التالية: (أ) أن تكون غير قابلة للتحويل إلى أسهم في الشركة؛ (ب) أن تكون مساوية أو تابعة للديون العليا للشركة؛ و (ج) أن تكون دائمة (أي بدون تاريخ استحقاق ثابت) أو ذات مدة محددة (على سبيل المثال من 5 سنوات إلى 60 سنة)، بمبلغ إجمالي مستحق لا يتجاوز 15 مليار دولار أمريكي (أو ما يعادله). سيتم عرض هذه الأدوات المالية دولياً على المستثمرين المؤهلين داخل وخارج دولة الإمارات العربية المتحدة، في أي وقت، سواء بشكل مباشر أو من خلال شركة ذات غرض خاص، بشرط أن يتم ذلك وفقاً للمرسوم بقانون اتحادي رقم 32 لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية.
- تفويض مجلس إدارة الشركة (المجلس)، أو أي شخص مخول من قبل المجلس، باتخاذ جميع القرارات والإجراءات الضرورية لتنفيذ القرارات المذكورة في البند أعلاه، كما يتم تفويض المجلس، أو أي شخص مخول من قبله، بتحديد والموافقة على التوقيت والشروط والوثائق المتعلقة بأي من إصدارات السندات أو الصكوك المذكورة.

بناءً على الموافقة الصادرة عن المساهمين بشأن هاذين البندين، قامت الشركة بالتواصل مع الهيئة لاستصدار الموافقات النهائية بشأن مقترح إصدار الصكوك/السندات وفقاً لما تم عرضه ومناقشته والموافقة عليه من قبل المساهمين، ليتسنى للشركة مباشرة إجراءات الإصدار مع مراعاة أحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية.

16-8 مقرر مجلس إدارة الشركة وتاريخ تعيينه

تؤمن الشركة ومجلس إدارتها وإدارتها التنفيذية بالدور الذي يلعبه مقرر مجلس الإدارة (أمين سر المجلس) في تنظيم أعمال مجلس الإدارة واللجان المبنية عنه، والتنسيق المستمر للأمور 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 لتوقيفها 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 مقرر المجلس في تحقيق التواصل المستمر مع أعضاء المجلس، وتوفير المعلومات والمتطلبات المختلفة الخاصة بهم، على وجه يضمن قيامهم بدور فعال أثناء قيامهم بمهامهم كأعضاء في مجلس إدارة الشركة، وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة والقرارات المقررة والمعمول بها.

وتتمثل أبرز المهام التي يتولاها مقرر مجلس الإدارة في الآتي:

- توثيق اجتماعات مجلس الإدارة وإعداد محاضرها.
- الاحتفاظ بالتقارير المقدمة إلى مجلس الإدارة والتقارير التي يُعدها المجلس.
- موافاة أعضاء مجلس الإدارة بجدول أعمال اجتماع مجلس الإدارة والأوراق والمستندات والمعلومات ذات الصلة، وأي معلومات إضافية تتعلق بالموضوعات المشمولة في بنود جدول الأعمال التي يطلبها أي عضو مجلس إدارة.
- التأكد من التزام أعضاء مجلس الإدارة بالإجراءات التي يعتمدها المجلس.
- إخطار أعضاء مجلس الإدارة بتاريخ اجتماعات المجلس قبل وقت كافٍ من التاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع.
- تقديم مسودة المحضر إلى أعضاء المجلس لإبداء آرائهم بشأنها قبل التوقيع عليها.
- التأكد من تسلم أعضاء مجلس الإدارة بشكل تام ودون إبطاء صورة من محاضر اجتماعات مجلس الإدارة، وكذلك المعلومات والمستندات المتعلقة بالشركة.
- تبليغ قرارات مجلس الإدارة ولجانه إلى الإدارة التنفيذية للشركة ورفع التقارير بشأن تنفيذها وتطبيقها.
- دعم عملية تقييم مجلس الإدارة.
- التنسيق بين أعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين ولجان 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.
- التحقق من عدم حضور عضو مجلس الإدارة -مالم يقرر مجلس الإدارة غير ذلك - أو اشتراكه في التصويت عند اجتماع مجلس الإدارة الذي يناقش صفقة يكون العضو طرفاً ذو علاقة فيها، وكذلك التحقق من عدم توقيعه على أي قرار يتعلق بذلك.

تم تعيين السيد "محمد حاتم عبدالرحمن" مقررًا لمجلس إدارة الشركة 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 17 عاماً، وهو حاصل على درجة البكالوريوس من كلية الشريعة والقانون في جامعة الإمارات العربية المتحدة، كما حصل على الاعتماد من قبل "حوكمة".

تقرير الحكومة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

16 معلومات عامة (نتمة)

16-9 أحداث جوهريّة مرت بها الشركة خلال العام 2024

شهد العام 2024 إقبّالاً ملموساً على مبيعات الوحدات السكنية والتجارية في كافة المشاريع التي تقوم الشركة 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. ومن أبرز الأحداث الجوهريّة التي مرت بها الشركة خلال العام 2024 ما يلي:

الدار تستثمر مليار درهم للتوسع في قطاع العقارات اللوجستية بالدولة

بتاريخ 09 يناير 2024، أعلنت الشركة عن نيّتها استثمار مليار درهم لمواصلة توسيع وحدة أعمالها للأصول اللوجستية في دبي وأبوظبي. وكانت الدار قد دخلت قطاع الخدمات اللوجستية للمرة الأولى بعد استحواذها على حصة الأغلبية في مجمع "ملتقى أعمال أبوظبي" عام 2022. وبموجب استثمارها الجديد، ستستحوذ الشركة على مجموعة من الأصول القائمة، إلى جانب تطوير مرافق لوجستية جاهزة للتأجير أو مصممة بحسب طلب العميل، وذلك بهدف تلبية الطلب القوي على المرافق اللوجستية الراقية من الفئة الأولى. ويتضمن الاستثمار الجديد أول عملية استحواذ للدار في قطاع المرافق اللوجستية في دبي، حيث استحودت الدار على مركز "7 سنترال لوجيستكس" مع قطعة أرض مجاورة، سينتاعف بعد تطويرها إجمالي المساحة الحالية القابلة للتأجير البالغة 19 ألف متر مربع. وتتميز المنشأة بموقعها الاستراتيجي في مجمع دبي للاستثمار الذي يعد من أرقى المناطق الصناعية في دبي.

الدار تطلق "سما پاس" مجمع سكني جديد وحصري وسط "ياس بارك"

بتاريخ 23 يناير 2024، أعلنت الشركة عن إطلاق مشروع "سما پاس"، أول مجمع سكني من نوعه يضم وحدات فاخرة تقدم لقاطنيه مفهوماً فريداً للرفاهية وتوفر أسلوب حياة عصري وسط أجواء الطبيعة في جزيرة ياس. ويمنح هذا المشروع، والذي يتمتع بإطلالات خلّابة وسط منتزه "ياس بارك"، قاطنيه فرصة نادرة للاستمتاع بتجربة عيش استثنائية وسط الطبيعة، كما سيحظى أفراد المجتمع بسهولة الوصول إلى المعالم السياحية والوجهات الترفيهية العالمية في جزيرة ياس. يضم مشروع "سما پاس" 234 وحدة سكنية محاطة بمساحات خضراء، وقد روعي في تصميمه الاعتناء بالتفاصيل وتقديم مستوى جديد في تجربة العيش لقاطنيه. بينما سيقدّم الشيف العالمي إيزو تجربة طعام حصريّة داخل المجمع السكني، والتي ستضم مطعماً ومترجماً مخصصاً للأطعمة الجاهزة بالإضافة إلى قائمة من الأطباق والوجبات الشهية والتي سيتمكن القاطنون من الاستمتاع بها داخل منازلهم. ويُعرف الشيف إيزو المقيم في دولة الإمارات بمطاعمه المشهورة عالمياً، ومن ضمنها مطعم جايا مايفير الذي تم افتتاحه مؤخراً في لندن، وجايا مونتّي كارلو في موناكو، ومطعم إيزو في فندق ماندارين أورينتال الدوحة، ومطعم أديا، وشنغهاي مي، وسكاليبي، وكاي إيزو في دبي.

الدار تُرسي عقود تطوير مشاريع بقيمة تتجاوز 22 مليار درهم

بتاريخ 02 فبراير 2024، أعلنت الشركة ترسية 49 عقداً بقيمة إجمالية بلغت 22 مليار درهم لتنفيذ سلسلة من المشاريع الرئيسية، بما فيها مشاريع بنية تحتية ومشاريع سكنية وتجارية ومتعددة الاستخدامات في جميع أنحاء إمارة أبوظبي. وقد تم ترسية العقود على 36 شركة في دولة الإمارات مع إعادة ضخ ما يقرب 50% من قيمتها – 10.5 مليار درهم – في منظومة الاقتصاد المحلي، تماشياً مع مستهدفات برنامج القيمة الوطنية المضافة، الذي أطلقته حكومة الإمارات ضمن "مشاريع الخمسين". ويُعد هذا البرنامج محركاً رئيسياً لدفع عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتوفير فرص العمل ودعم نمو الناتج المحلي الإجمالي لدولة الإمارات.

الدار تعلن عن استثمارها 5 مليارات درهم لتطوير أصول مدرة للدخل المتكرر في أبوظبي

بتاريخ 06 فبراير 2024، أعلنت الشركة عزمها استثمار 5 مليارات درهم لتطوير مجموعة من الأصول المُدرّة للدخل ضمن وجهات رئيسية في أبوظبي. وسيتم تطوير الأصول، التي ستحتفظ بها الدار في المحفظة الاستثمارية للشركة، على عدة مراحل بين عامي 2025 و2027. ويأتي نهج "التطوير والاحتفاظ" استكمالاً للاستحواذات المستمرة التي تنفذها الدار على أصول مدرة للدخل المتكرر، وبتنّج للشركة الاستفادة من مخزونها الكبير من الأراضي من خلال تطوير مجموعة متنوعة من فئات الأصول العقارية. وبتنّج نهج مدروس في توزيع رأس المال، سيركّز استثمار الدار الجديد على الأصول ذات القيمة التراكمية في مجالات التجارة والتجزئة والضيافة، والتي ستضاف إلى محفظة الاستثمارات الشاملة للأصول التي يتم تطويرها والاحتفاظ بها، بالإضافة إلى الأصول اللوجستية.

الدار تتعاون مع مجموعة كارلايل للاستثمار في الأصول اللوجستية ومرافق التخزين في المملكة المتحدة وأوروبا

بتاريخ 8 فبراير 2024، أعلنت الشركة ش.ن.ع عن إبرام شراكة جديدة بقيمة 407 ملايين درهم (111 مليون دولار) مع مجموعة كارلايل العالمية للاستثمار (المُدرجة في ناسداك تحت الرمز CG)، في خطوة تهدف إلى دعم خططها للتوسع الدولي من خلال الاستثمار في الأصول اللوجستية ومرافق التخزين في أوروبا. وفي إطار هذه الشراكة الاستراتيجية، تلتزم شركة الدار بدعم منضّة كارلايل للأصول العقارية الأوروبية، التي تمثل الاستراتيجية العقارية للمجموعة في أوروبا، بالإضافة إلى حصولها على حصة استثمارية أغلبية في منصة استثمارية مشتركة، والتي تضم حالياً محفظة استثمارية مُدرة للدخل تضم 14 مستودعاً منتشرة في أبرز المراكز اللوجستية الرئيسية في جميع أنحاء المملكة المتحدة. وتضم هذه المحفظة، التي تديرها كارلايل، مساحة إجمالية قابلة للتأجير تبلغ 900,000 قدم مربعة، وهي مشغولة بالكامل وتتمتع بإمكانات استثمارية جاذبة. كما استثمرت شركة الدار مع كارلايل ومستثمرين آخرين في محفظة من مرافق التخزين الذاتي ومواقع التطوير في منطقة أوروبا الغربية.

تقرير الحكومة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

16 معلومات عامة (نتمة)

16- أحداث جوهريّة مرت بها الشركة خلال العام 2024 (نتمة)

دبي الجنوب و الدار العقارية تتعاونان على تطوير مرافق لوجستية جديدة من الفئة الأولى في المنطقة اللوجستية بدبي الجنوب
بتاريخ 27 فبراير 2024، أعلنت دبي الجنوب، أكبر مشروع تطوير حضري رئيسي يركز على الطيران والخدمات اللوجستية والعقارات، و الشركة، عن تعاونهما معاً لتطوير مرافق لوجستية راقية من الفئة الأولى ضمن المنطقة اللوجستية في دبي الجنوب. وفي إطار هذه الشراكة، ستععاون الدار ودبي الجنوب على تطوير مرافق لوجستية جديدة لغرض التأجير وأخرى مصممة حسب الطلب. وستتولى الدار تصميم وتطوير وتسليم هذه الأصول الجديدة، وستكون البداية بتطوير منشأة لوجستية من الفئة الأولى بمساحة طابقية إجمالية تصل إلى حوالي 24,000 متر مربع.

الدار تُطلق "نوران ليفينج"، أول مشاريعها السكنية في مارينا جزيرة السعديات

بتاريخ 13 مارس 2024، أعلنت الشركة عن إطلاق مشروع "نوران ليفينج"، وهو مجتمع سكني راقٍ يتميز بمبانيه متوسطة الارتفاع، ويقع في منطقة المارينا بجزيرة السعديات، والتي تعد أحدث وجهة سكنية وترفيهية يجري تطويرها حالياً في الجزيرة. يتميز المشروع التطويري الجديد بتصميمه الراقى الذي يواكب متطلبات الحياة العصرية، ويعد أول مشاريع الدار السكنية في منطقة المارينا، حيث سيحتل قاطنوه بأسلوب حياة مميز على بعد مسافة قصيرة من أبرز المعالم الترفيهية التي ستترخ بها الواجهة البحرية الجديدة. ويقع المشروع أيضاً على مقربة من جامعة نيويورك أبوظبي، مما سيجذب فئة مميزة من المستأجرين ويمنح أجواءً نابضة بالحياة لمحيط المشروع. كما يمتاز "نوران ليفينج" بموقعه بالقرب من عدة مؤسسات تعليمية بارزة في الجزيرة، بما في ذلك مدرسة كراتلي أبوظبي ومدرسة الجالية الأميركية في أبوظبي، وبيركلي أبوظبي.

صفقة بيع بنتهاوس في مشروع "نوبو ريزيدنسز" التابع للدار بقيمة 137 مليون درهم

بتاريخ 18 مارس 2024، أعلنت الشركة عن بيع أعلى بنتهاوس في أبوظبي، والمكوّن من ثلاث غرف نوم في مجمع "نوبو ريزيدنسز أبوظبي" في جزيرة السعديات بسعر قياسي بلغ 137 مليون درهم، مسجّلةً بذلك أعلى سعر للمتر المربع في الإمارة والذي تجاوز 96,000 درهم. ويعكس هذا السعر القياسي استمرارية جاذبية أبوظبي كوجهة مفضلة للعيش والاستثمار، مدعومةً بعدة عوامل، والتي تأتي على رأسها البيئة الشفافة والداعمة للأعمال، والخيارات الترفيهية الواسعة، وخيارات الحياة المتنوعة على شواطئ إحدى أجمل الجزر الطبيعية في أبوظبي والبالغ عددها 200 جزيرة، بالإضافة إلى الحوافز الضريبية مثل برنامج التأشيرة الذهبية الذي يقدم إقامة لمدة عشر سنوات.

الدار تطلق "أثلون" - أول مجمع سكني في دبي مخصص لتشجيع أسلوب حياة نشيط

بتاريخ 01 مايو 2024، كشفت الشركة عن مشروعها الجديد "أثلون"، وهو أول مجمع سكني من نوعه يجسد مفهوم "الحياة النشطة" في دبي. يضم المشروع بدقة تامة لينوافق مع المبادئ الأساسية للحياة النشطة، وهو المفهوم الأول والوحيد من نوعه في دبي المقصم لتشجيع الحركة في أساليب الحياة اليومية للسكان. يوفر هذا المشروع لقاطنيه مرافق عالمية المستوى مع برنامج متميز من الأنشطة التي يشرف عليها خبراء متخصصون بمجال الصحة البدنية واللياقة. ويرسي المشروع معايير جديدة لأساليب الحياة القائمة على اللياقة البدنية، حيث يسعى إلى تعزيز رفاه القاطنين على المدى الطويل وتعزيز إحساسهم بالانتماء المجتمعي.

الدار تبيع كامل وحدات المرحلتين الأولى والثانية في مشروع "أثلون" خلال 48 ساعة، محققة مبيعات بقيمة 4.1 مليار درهم

بتاريخ 09 مايو 2024، أعلنت الشركة (ش.م.ع عن نجاحها في بيع وحدات المرحلتين الأولى والثانية من مشروعها الأول من نوعه "أثلون" الذي يجسد مفهوم الحياة النشطة خلال 48 ساعة فقط من طرحها للبيع، بقيمة إجمالية 4.1 مليار درهم إماراتي. ويعتبر "أثلون" ثاني مشروع سكني للدار العقارية في دبي ضمن إطار شراكتها مع دبي القابضة، شركة الاستثمار العالمية متنوعة الأنشطة والتي تستثمر في 31 دولة حول العالم. وطرحت الدار أكثر من 1,000 فيلا وتاون هاوس في مشروع "أثلون" تم بيعها بالكامل، حيث ساهم المشترون الدوليون والمقيمون في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة 81% من إجمالي المبيعات، مما يعكس جاذبية دبي كمركز عالمي رئيسي للاستثمار العقاري ووجهة مفضلة للإقامة طويلة المدى. كما تصدرت جنسيات الهند والصين والاردن، قائمة المشترين من حيث حجم المبيعات.

الدار للاستثمار العقاري تطرح إصدارها الثاني من الصكوك الخضراء بقيمة 500 مليون دولار

بتاريخ 09 مايو 2024، نجحت شركة الدار للاستثمار العقاري، أكبر شركة لإدارة العقارات في أبوظبي والتابعة للشركة، بجمع 500 مليون دولار أمريكي عبر إصدارها الثاني من الصكوك الخضراء، والذي يأتي في إطار برنامج إصدار شهادات الائتمان الذي أطلقتته الشركة في عام 2023 بقيمة 2 مليار دولار أمريكي. ويمثّل هذا الإصدار الجديد لأجل عشر سنوات الإصدار الثاني للشركة من الصكوك الخضراء، ويأتي عقب إصدارها الأول الذي بلغت قيمته 500 مليون دولار أمريكي في مايو 2023. وتم تحديد معدل ربح الصكوك الخضراء لأجل عشر سنوات عند 5.500%، وقد سجّل هذا الإصدار أدنى هامش ائتماني تحفقه الشركة على الإطلاق عند 110 نقاط أساس، بينما تجاوز الطلب عليه حجم المعروض بواقع 4 مرات وسط اهتمام وطلب قوي من جانب المستثمرين الدوليين والإقليميين على حد سواء.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

16 معلومات عامة (تتمة)

9-16 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2024 (تتمة)

الدار تُطلق مشروعها الجديد "فيرديس من جنان" المكون من شقق حصرية تركز على تعزيز رفاه مقيميها

بتاريخ 24 يونيو 2024، أعلنت الشركة عن إطلاق "فيرديس من جنان"، مشروعها السكني الاستثنائي في دبي والمكون من شقق سكنية تدمج الهدوء والاتصال بالطبيعة مع أسلوب الحياة العصرية. ويقع المشروع ضمن المخطط الرئيسي للمجمع السكني "جنان من الدار"، حيث تمتاز الشقق بموقعها داخل هذا المشروع الفاخر الذي يقدم مفهوماً فريداً للتوازن بين عناصر الطبيعة والرفاه في أجواء هادئة تحفز قاطنيه على اتباع أسلوب حياة صحي ونشط. وقُصِف مشروع "فيرديس من جنان" بعناية فائقة لتعزيز رفاه الأفراد وتوفير تجربة عيش هادئة تمنح القاطنين ملاذاً هادئاً وسط بيئة مستوحاة من أجواء المنتجعات الفاخرة ومساحات طبيعية خضراء تتخللها فناء مائية. كما سبّغ المشروع مساحات عمل مشتركة وصالة ألعاب رياضية عصرية ومنتجعاتاً صحياً، لينعم قاطنوه بتوازن مثالي بين الحياة العصرية والهدوء والاسترخاء والاتصال بالطبيعة، بما يضمن تلبية مختلف احتياجاتهم وتطلعاتهم.

الدار توقع اتفاقية إستراتيجية مع مجموعة موانئ دبي العالمية لتطوير مجمّع للمرافق اللوجستية من الدرجة الأولى في دبي

بتاريخ 15 يوليو 2024، أعلنت الشركة ش.ن.ع عن توقيع اتفاقية إستراتيجية مع مجموعة موانئ دبي العالمية "دي بي ورلد" ستعمل بموجبها على تمويل وتطوير مشروع لبناء مجمّع للمرافق اللوجستية من الدرجة الأولى بمساحة 155 مليون قدم مربع (144 ألف متر مربع) ضمن مجمّع الصناعات الوطنية في جبل علي بدبي. وفي إطار هذه الشراكة ومن خلال المشروع الجديد، ستمكن الدار من تطوير وتأجير الأصول اللوجستية ضمن مجمّع الصناعات الوطنية، الذي يتميز بموقعه الإستراتيجي قرب ميناء جبل علي ومطار آل مكتوم الدولي، فضلاً عن ارتباطه المباشر بشبكات الطرق الرئيسية مثل (E11)و(E311).

الدار تسجّل بيع أكثر من 660 وحدة ضمن أول مشروع شقق سكنية لها في دبي "فيرديس من جنان"

بتاريخ 16 يوليو 2024، أعلنت الشركة عن بيع أكثر من 660 شقة سكنية في مشروع الشقق السكنية "فيرديس من جنان" الواقع ضمن المخطط الرئيسي للمجمع السكني "جنان من الدار" في دبي، وذلك خلال 72 ساعة من إطلاقه. يُبعد مجمّع "جنان من الدار" أول مشروع تطويري للدار في دبي بالشراكة مع دبي الفايضة، وهي شركة استثمار عالمية متنوّعة الأنشطة لديها استثمارات في 31 دولة حول العالم. وتجاوز إجمالي قيمة المبيعات مليار درهم إماراتي خلال فعاليات المبيعات التي أقيمت في مركز دبي التجاري العالمي والدار سكوير في أبوظبي، بالإضافة إلى حملة ترويجية دولية في ستة أسواق مختلفة حول العالم. ويبرهن هذا الإنجاز الكبير على آخر مشاريع الدار في دبي، والذي يأتي عقب النجاح الكبير الذي حققه كل من "جنان من الدار" و "أثلون"، على مواصلة الزخم الذي حققته الدار في دبي وجاذبية المفاهيم السكنية التي تقدمها في الإمارة.

الدار تُطلق برجاً مكتبياً فاخراً على شارع الشيخ زايد ضمن استراتيجيتها التوسعية في قطاع العقارات التجارية بدبي

بتاريخ 24 يوليو 2024، أعلنت الشركة عن خططها لتطوير برج مكتبي فاخر من الفئة الممتازة على شارع الشيخ زايد بجوار مركز دبي المالي العالمي. يتضمن المشروع تطوير برج مكتبي فاخر من الفئة الممتازة بمساحة صافية قابلة للتأجير تبلغ 88 ألف متر مربع، والذي سيضم أيضاً فندق بوتيك فاخر ووحدات سكنية تحمل علامة تجارية، ليقدّم للزوّار مساحات تجارية عالية الجودة تكملها تجربة ضيافة راقية وخيارات متنوعة من المطاعم في موقع استراتيجي فريد.

"أثلون" من الدار أول مجمّع سكني في الإمارات يحصل على الشهادة البلاطينية للريادة في الطاقة والتصميم البيئي للمجمعات السكنية

بتاريخ 25 يوليو 2024، أعلنت الشركة عن حصولها على أول شهادة بلاطينية للريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED) للمجمعات السكنية على مستوى دولة الإمارات وذلك عن تخطيط وتصميم مجمّع "أثلون"، مشروع الدار السكني المخصص لتشجيع أسلوب الحياة النشط في دبي. يركز "أثلون" على الاستفادة كأولوية في تصميمه ومخططة الرئيسي، ويأتي هذا الإنجاز ليشكل محطة مهمة ترشّخ مكانته في صدارة المشاريع العقارية المستدامة في دولة الإمارات. وتعد شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي (LEED) الصادرة عن المجلس الأمريكي للأبنية الخضراء أحد أطر التصنيف الصارمة والقائمة على البيانات لدفع مسيرة التنمية المستدامة عالمياً وتطوير الأبنية المرنة. وقد تلقى مشروع "أثلون" تصنيف LEED لتركيزه على الإنسان كأولوية، وتصميمه المدروس والهادف إلى تعزيز التماسك الاجتماعي والارتقاء بممارسات العيش المستدام.

الدار تُطلق "ذا أرت هاوس"، المجمع السكني الحصري المستوحى من نظام العضوية الخاصة لنوادي الفنون في المنطقة الثقافية في السعديات

بتاريخ 26 يوليو 2024، أعلنت الشركة عن إطلاق "ذا أرت هاوس"، المجمع السكني الحصري المستوحى من نظام العضوية الخاصة لنوادي الفنون العالمية والمصمّم خصيصاً لتوفير مساحة ملهمة لقاطنيه. يعتبر "ذا أرت هاوس" تحفةً حقيقيّة لفن الحياة الراقية، ويبتجلى ذلك في تفاصيله المعمارية الغنية ومساحاته الداخلية والتي صممتها شركة "دي ليوناردو" الحائزة على جوائز عالمية. ويتناسب تصميمه الفريد مع ذوق المميز للفنون والثقافة، كما يضم مجموعة فريدة من المرافق التي تثرى أجواءه النابضة بالحياة بما في ذلك استوديو فني، وجاليري، ومجلس إبداعي على السطح يوفر مساحة مشتركة للتعاون والإبداع والتواصل في إحدى أبرز وجهات أبوظبي.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

16 معلومات عامة (تتمة)

16-9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2024 (تتمة)

الدار تطلق مجمع الفلل الفاخر "ياس ريفاً" على القناة المائية في جزيرة ياس

بتاريخ 04 سبتمبر 2024، أعلنت الشركة عن إطلاق مجمعها السكني الجديد "ياس ريفاً" في قلب جزيرة ياس، والذي يتيح للمشتريين خيارات استثنائية من الفلل الفاخرة، منها ما يطل مباشرة على القناة المائية وأخرى متصلة بالقناة صممت ببراعة لتوفر إطلالات خلابة وسط أجواء هادئة على الواجهة البحرية. يتميز "ياس ريفاً" بموقع استثنائي يتوسط العديد من المعالم السياحية عالمية المستوى، ويتيح لقاطنيه أسلوب حياة راقٍ على ضفاف مياه القناة، ويتبنى المجمع أرقى مبادئ التصميم العصري، ويُعد من المشاريع السكنية القليلة في أبوظبي التي توفر لقاطنيها إمكانية الوصول المباشر إلى القناة المائية واستكشاف الممرات المائية المحيطة بواسطة القوارب انطلاقاً من مسكنهم الخاص.

الدار تبيع كامل وحدات مجمع الفلل الفاخر "ياس ريفاً" على القناة المائية خلال يوم طرح المشروع بقيمة تجاوزت 1.4 مليار درهم

بتاريخ 16 سبتمبر 2024، أعلنت الشركة عن بيع كامل وحدات مجمعها السكني الجديد "ياس ريفاً" خلال 24 ساعة فقط، حيث تجاوزت القيمة الإجمالية للمبيعات 1.4 مليار درهم. يعزى هذا الإقبال الكبير من قبل المشتريين إلى الموقع الاستثنائي للمشروع على القناة المائية في جزيرة ياس، بالإضافة إلى الأجواء الهادئة والإطلالات الخلابة على الواجهة البحرية، فضلاً عن التصميم العصري والمبتكر للفلل. ويؤكد بيع كامل وحدات المشروع، بأسعار تبدأ من 8.3 مليون درهم، على المكانة المتنامية لجزيرة ياس كوجهة مثالية للاستثمار والعيش، كما يعكس الإقبال المتزايد على المشاريع السكنية الفاخرة في الجزيرة.

سمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان ي دشّن شراكة استراتيجية بين الدار ومبادلة

بتاريخ 18 سبتمبر 2024، أعلنت الشركة وشركة مبادلة للاستثمار (شركة الاستثمار السيادي المملوكة لحكومة أبوظبي) عن تعزيز شراكتها الاستراتيجية طويلة الأمد من خلال تأسيس سلسلة من المشاريع المشتركة لامتلاك وإدارة مجموعة متنوعة من الأصول بقيمة إجمالية تتجاوز 30 مليار درهم في إمارة أبوظبي. تساهم هذه الشراكة في تحقيق مزيد من الفوائد الاقتصادية لكلا الطرفين، إضافة إلى دعم تحول أبوظبي وازدهارها وتعزيز مكانتها كوجهة عالمية رائدة للأعمال والعيش. ودشّن سمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي رئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي، هذه الشراكة الاستراتيجية، وأكد سموه على أهمية الشراكات الاستراتيجية بين القطاعين الحكومي والخاص لدعم تحول أبوظبي وازدهارها المستمر وتعزيز مكانتها كوجهة عالمية رائدة للأعمال والعيش، وتحفيز النمو الاقتصادي المستدام، وإبراز الفرص الاستثمارية التي تقدمها بيئة الإمارة الداعمة للأعمال واقتصادها القائم على المعرفة والابتكار.

الدار تستقطب علامات ضيافة فاخرة لأول مرة لأبوظبي ضمن خطة استثمارية للارتقاء بمحفظتها الفندقية

بتاريخ 25 سبتمبر 2024، أعلنت الشركة عن خطة استثمارية لتحديد محفظتها في قطاع الضيافة بالشراكة مع عدد من علامات الضيافة العالمية الفاخرة، وتأتي هذه الخطوة ضمن مساعي المجموعة للمساهمة في تحفيز وإثراء نمو قطاع السياحة في أبوظبي وترسيخ مكانتها كوجهة سياحية وترفيهية رائدة على مستوى العالم. وترصد الدار 1.5 مليار درهم ضمن خطتها الاستثمارية للارتقاء بأصولها الفندقية وتحولها إلى عقارات فاخرة على طراز المنتجعات، وذلك استجابةً للطلب المتزايد على تجارب الضيافة رفيعة المستوى في ضوء النمو السريع لقطاع السياحة والترفيه في أبوظبي.

"لندن سكوير" المملوكة لـ "الدار" تطلق مشروعين جديدين في منطقة جنوب غرب لندن الراقية

بتاريخ 08 أكتوبر 2024، أطلقت شركة "لندن سكوير" المملوكة لمجموعة الدار العقارية المشروعين السكنيين الجديدين "تويكنهام جرين" و"تويكنهام سكوير" في منطقة ريشموند أبون تيمز، أحد أرقى أحياء لندن الخارجية وأكثرها جاذبية. ويمثل المشروعان أولى المشاريع السكنية لشركة "لندن سكوير" الحائزة على العديد من الجوائز منذ استحواذ الدار عليها خلال العام الماضي. ويتيح المشروعان للمستثمرين الإماراتيين فرصة فريدة لدخول سوق العقارات السكنية في المملكة المتحدة من خلال شركة تطوير عقاري موهوبة مقرّها لندن. كما ينسجم المشروعان مع استراتيجية "لندن سكوير" طويلة المدى لإطلاق مشاريع سكنية ضخمة في عدد من أهم المواقع وأكثرها رواجاً في العاصمة البريطانية.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

16 معلومات عامة (تتمة)

16- أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2024 (تتمة)

الدار تتعاون مع مدينة إكسبو دبي لتطوير مشروع متعدد الاستخدامات ضمن المخطط الرئيسي الجديد لمدينة إكسبو دبي
بتاريخ 10 أكتوبر 2024، أعلنت الشركة ومدينة إكسبو دبي عن إبرام شراكة لتطوير مشروع رئيسي متعدد الاستخدامات يضم مجموعة متنوعة من المساحات السكنية والمكتبية ومتاجر التجزئة بهدف الارتقاء بالمشهد الاقتصادي سريع النمو للمدينة إلى آفاق جديدة. ويتميز المشروع بموقع استراتيجي بالقرب من مطار آل مكتوم الدولي ومركز دبي للمعارض، مما يوفر سهولة الوصول إلى جميع معالم المدينة وخارجها عبر شبكة من الطرق السريعة الرئيسية عالمية المستوى ومحطة مترو مخصصة. يمثل المشروع الجديد الذي يضم ستة مبانٍ جزءاً أساسياً من المخطط الرئيسي الجديد الذي أعلنت عنه مدينة إكسبو دبي مؤخرًا لترسيخ مكانتها كوجهة رئيسية للأعمال ونمط الحياة العصرية، مستفيدةً من نجاحها في تنظيم أبرز الفعاليات والأحداث الدولية مثل إكسبو 2020 دبي ومؤتمر المناخ "كوب 28" الذي عقد العام الماضي. وتقع المباني المذكورة بجانب مركز دبي للمعارض، الذي من المقرر أن يشهد توسعة كبرى بتكلفة 10 مليارات درهم مما سيزيد مساحة المركز من 58 ألف متر مربع إلى 180 ألف متر مربع بحلول عام 2031 ليصبح بذلك أكبر وجهة داخلية للمعارض والفعاليات على مستوى المنطقة.

الدار ومبادلة تدشّنان برجين تجاريين في جزيرة المارية

بتاريخ 14 أكتوبر 2024، دشّنت الشركة وشركة مبادلة للاستثمار ("مبادلة")، شركة الاستثمار السيادي في أبوظبي، اليوم مشروع "One Maryah Place"، المشروع العقاري الرائد المؤلف من برجين تجاريين متصلين من الفئة الممتازة ضمن سوق أبوظبي العالمي الحائز على العديد من الجوائز في جزيرة المارية، الوجهة الرائدة للأعمال والترفيه والحياة العصرية في أبوظبي. ويوفر المشروع الجديد المزيد من المساحات التجارية عالية الجودة في المنطقة الحرة لسوق أبوظبي العالمي، بما يسهم في مواكبة مستويات الطلب المتنامية من قبل الشركات والمؤسسات المالية العالمية. يشتمل المشروع على 98 ألف متر مربع تقريباً من المساحات المكتبية من الفئة الممتازة التي تتوزع على برجين متصلين، وسيسهم عند اكتماله في ترسيخ مكانة سوق أبوظبي العالمي باعتباره أحد أبرز المراكز المالية الدولية على مستوى المنطقة. ويشتمل البرجان، المتصلان بواسطة ممشى داخلي، على مساحات مخصصة لمتاجر التجزئة في الطابق الأرضي، ووجهة لتجارب الطعام الراقية على السطح، ومسجد، بالإضافة إلى 2200 موقف سيارات تقريباً موزعة على خمسة طوابق تحت الأرض.

الدار تبرم شراكة مع ماندارين أورينتال لتطوير مجمع سكني حصري يحمل علامة "ماندارين أورينتال" في أبوظبي

بتاريخ 21 أكتوبر 2024، أعلنت الشركة عن إبرامها شراكة مع ماندارين أورينتال، التي تملك وتدير بعض أفخم الفنادق والمنجعات والمقّعات السكنية في العالم والحائزة على جوائز عالمية، لتطوير أول مجمع سكني يحمل علامة ماندارين أورينتال في جزيرة السعديات. وتمّ طرح مجمع "ماندارين أورينتال رزیدنسز" السكني للبيع خلال وقت لاحق من العام الجاري، ويشمل ذلك 228 منزلاً فاخراً يجسد أعلى معايير الفخامة والتصميم والخدمة الاستثنائية التي تميز بها ماندارين أورينتال كواحدة من أبرز العلامات التجارية في عالم الضيافة.

الدار تطلق مجمع سكني مستوحاة من أجواء المنتجعات بجوار شاطئ ممشى السعديات

بتاريخ 04 نوفمبر 2024، أعلنت الشركة عن إطلاق مجمّعها السكني الجديد "ممشى جاردنز" بجانب ممشى السعديات في المنطقة الثقافية بجزيرة السعديات. يحاكي المجمع أجواء المنتجعات الراقية ويجمع بين الوحدات السكنية الفاخرة ومساحات التجزئة العصرية والحدائق، ليوفر لقاطنيه ملامداً هادئاً ضمن أكثر أحياء أبوظبي رواجاً. يتمتع "ممشى جاردنز" بإطلالات خلابة على متحف زايد الوطني وشواطئ الخليج العربي، ويضم ممشً يمتد على طول المجمع ويتيح لقاطنيه الوصول إلى بعض أبرز الوجهات الثقافية والترفيهية في جزيرة السعديات. كما سيستمتع قاطنيه بتجارب تجزئة استثنائية في سعديات غروف، بالإضافة لسهولة الوصول إلى شاطئ ممشى السعديات الذي يشهد حالياً أعمال تطوير لإضافة أجواء الريفيرا الفرنسية على سواحله مع مجموعة راقية من التجارب والمرافق العصرية.

البيانات المالية	الحوكمة
مجلس الإدارة	فريق الإدارة
فريق الإدارة التنفيذية	الحوكمة

تقرير الإدارة

وجهاتنا

نظرة عامة

الدار ترسي معايير جديدة لتجارب العيش الفاخرة في المنطقة الثقافية بجزيرة السعديات مع إطلاق مجمع "ماندارين أورينتال رزیدنسز"

بتاريخ 15 نوفمبر 2024، أعلنت الشركة عن إطلاق أول مجمع سكني يحمل علامة "ماندارين أورينتال" في أبوظبي ضمن المنطقة الثقافية في جزيرة السعديات. يضمّ المجمع، الذي ستنوّي إدارته مجموعة فنادق ماندارين أورينتال، 226 منزلاً فاخراً من تصميم مجموعة "يبارك إنجلز"، وسُطّرح وحداته للبيع في 21 نوفمبر الجاري. يوفر "ماندارين أورينتال رزیدنسز"، المتوقع أن يصبح أحد أرقى المجمعات السكنية وأكثرها رواجاً على مستوى المنطقة، إطلالات رائعة على متحف زايد الوطني ونوافيره الخلابة، كما يوفر المجمع تجربة عيش استثنائية بفضل موقعه المميز بالقرب من أهم المعالم الثقافية عالمية المستوى في الجزيرة وشاطئ ممشى السعديات في أبوظبي.

الدار تستحوذ على برج تجاري من "إتش آند إتش للتطوير العقاري" في مركز دبي المالي العالمي

بتاريخ 04 ديسمبر 2024، أعلنت الشركة عن واحدة من أكبر صفقات الاستحواذ على الأبراج التجارية المسجلة في مركز دبي المالي العالمي. وقد استحوذت الدار على البرج مقابل 2.3 مليار درهم من "إتش آند إتش للتطوير العقاري"، المعروفة بمشاريعها المرموقة في المركز المالي بما فيها فندق فورسيزونز، وفندق ورزیدنسز جانو الذي يقع مقابل البرج التجاري الذي استحوذت عليه الدار. تستفيد هذه الصفقة من خبرات الدار و"إتش آند إتش" لتطوير مشروع عالمي المستوى من شأنه أن يرسي معياراً جديداً للمساحات التجارية في المنطقة. ويحظى البرج بموقع استراتيجي ضمن منطقة مركز دبي المالي العالمي، ومن المقرر إنجازه في عام 2028، وسيشمل مساحات مكتبية وأخرى للتجزئة موزعة على 40 طابقاً.

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 2024.

10-16 نسبة التوطن في الشركة للسنوات 2022و2023و2024

قامت الشركة بتبني سياسة تسهم في جذب واستقطاب الخبرات والكفاءات الوطنية والكوادر المؤهلة التي تسهم بدور أساسي وفعّال في دعم مسيرة الشركة، والتقدّم في مشاريعها وأعمالها، على نحو يعزّز من إمكانيات الشركة ومواردها، ويسهم في دعم مسيرة التطوّر التي تشهدها إمارة أبوظبي امتثالاً لنهج قيادتنا الرشيدة. وتجدر الإشارة في هذا الصدد إلى النجاح الذي حققته إدارة الشركة في رفع نسبة التوطن خلال العام 2024. ويوضح الجدول التالي نسب التوطن الخاصة بالشركة للأعوام 2022 و 2023 و 2024:

السنة	2022	2023	2024
نسبة التوطن	42.0%	41.9%	43.1%

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

16 معلومات عامة (نتمة)

16-11 بيان بالصفقات التي قامت بها الشركة خلال العام 2024 مع الأطراف ذات العلاقة والتي تساوي 5% أو أكثر من رأسمال الشركة.

لم تقم الشركة بإبرام أي صفقات تبلغ قيمتها ما نسبته 5% أو أكثر من رأسمال الشركة خلال العام 2024 مع الأطراف ذات العلاقة.

12-16 المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2024

تلتزم الشركة بتعزيز الابتكار، باعتباره عنصراً أساسياً يركز عليه نهجنا بأكمله. وبصفتنا جهة فاعلة وبارزة في مجال التطوير العقاري وتملك العقارات وإدارتها، فضلاً عن استثمارنا في محفظة تكنولوجيا العقارات (PropTech) المتنامية، فإن الشركة تدرك أنّ الابتكار حافزٌ لتحقيق النمو المستدام، وقوة دافعة للأعمال والاقتصاد على حد سواء.

تؤمن الشركة إيماناً راسداً بأهمية تبني المبادرات والمشاريع الرائدة التي تلبّي الاحتياجات المتنامية للمجتمعات والعملاء والمساهمين والمستثمرين والموظفين. وتماشياً مع هذه الرؤية، تلتزم الشركة بتهيئة بيئة استثمارية تتسم بالتنافسية والشفافية تعمل على تعزيز كفاءة وإنتاجية القطاعات التي تعمل فيها، ويمتد هذا الالتزام إلى ما هو أبعد من جذب رأس المال إلى تنمية الخبرة المهنية ضمن هذه القطاعات.

في عام 2024، أدت الشركة دورًا فعالاً في تعزيز مختلف المبادرات، حيث حافظت على التعاون المستمر مع العملاء والشركاء على المستويات الفردية والشركات والحكومية داخل دولة الإمارات العربية المتحدة. يعكس هذا النهج التزام الشركة بخلق تأثيرات ذات معنى بينما تدفع الابتكار من مرحلة التصور إلى نتائج قابلة للتنفيذ.

وسعيًا للابتكار المدفوع بالثقة وتحقيق الأهداف، تركز الشركة على المجالات التي تتوافق مع قيمها الأساسية وأولوياتها الاستراتيجية واحتياجات مجتمعاتها. واسترشاداً بتحليل شامل لركائزها الاستراتيجية وطموحاتها في الابتكار واتجاهات السوق السائدة، توجه الشركة جهودها إلى المجالات التي تتمتع بأكبر قدر من الإمكانيات لتحقيق النمو القابل للتطوير وتحسين تقديم الخدمات لأصحاب المصلحة.

- في عام 2024، ركزت الشركة جهودها في مجال الابتكار على ثلاثة مجالات استراتيجية 2024 ما يلي:
- مشروع Net Zero (صافي الانبعاثات الصفرى) - دعم تحقيق الأهداف العلمية لشركة الدار العقارية القائمة على إزالة الكربون.
- الحلول المثلى - إيجاد حلول ونماذج أعمال مبتكرة وفعالة.
- التطوير الذكي - وضع تقنيات جديدة تتيح لنا البناء بكفاءة أكبر من دون المساس بالجودة.

حقق فريق الابتكار إنجازات هامة في عام 2024، حيث نجح في تنفيذ العديد من المبادرات الرئيسية التي تعزز مكانة الشركة كقائد في تطوير الحلول المستقبلية. تشمل هذه المبادرات، التي قدمت فوائد كبيرة للأطراف المعنية وساهمت في التقدم الاقتصادي الأوسع، ولكن لا تقتصر على:

اسم المبادرة	الوصف	الحالة
1 شراكة ودراسة بشأن أسواق البناء المعياري	إجراء دراسة متكاملة لأسواق البناء المعياري على الصعيد المحلي والشرقي، تضمنت تحليل عوامل اختيار الموردين، وإجراء مقارنات معيارية، ومقارلات مباشرة، وتقييمات دقيقة، وتقديم عروض تقديمية للإدارة، ومن ثم، خُصّصت الدراسة برفع التوصيات إلى الإدارة التنفيذية لتنظيم زيارات ميدانية إلى أبرز مُصنّعي وحدات البناء المعياري في الصين والمصنّعين المحليين في الإمارات العربية المتحدة.	تم - تم المشروع التجريبي للبناء المعياري بنجاح.
2 دراسة سوق البناء بالطباعة ثلاثية الأبعاد والمشروع التجريبي	إجراء دراسة شاملة للسوق العالمي لتقنيات الطباعة ثلاثية الأبعاد في قطاع البناء، شملت تقديم عروض تفصيلية للإدارة. ونتج عن الدراسة الحصول على الموافقة على تنفيذ حل مبتكر يتمثل في بوابات مطبوعة بتقنية ثلاثية الأبعاد ليتم تطبيقه كمشروع تجريبي في مجمع سكني جديد.	قيد التنفيذ - تم اختيار الموقع والمورّد بنجاح، كما تم وضع الأسعار والجداول الزمنيّ للتنفيذ مع تحديد مجموعة أنشطة من المقرر إنجازها بحلول الربع الأول من عام 2025
3 مبادرة خفض استهلاك الطاقة والحد من الانبعاثات في قطاع البناء	مشروع تجريبي يهدف إلى توفير الطاقة وخفض التكاليف التشغيلية خلال مراحل البناء عبر استخدام أحدث تقنيات حلول تخزين الطاقة، إذ يعتمد المورّد المختار على بطاريات ليثيوم مصممة خصيصًا لتشغيل جميع المعدات والأنظمة التي تتوافق مع متطلبات الطاقة المناسبة، وذلك بغرض تقليل الاعتماد على مولدات الديزل.	تم - تم المشروع التجريبي بنجاح خلال الفترة من نوفمبر إلى ديسمبر 2024، ويتم حاليًا استكشاف فرص التوسع المستقبلية.

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (تتمة)

اسم المبادرة	الوصف	الحالة
4 مبادرة إعادة تدوير مياه البناء	تستعرض المبادرة حلاً مستدامًا لإعادة تدوير مياه الصرف الصحي في مواقع البناء، وبالتالي الحد من الحاجة إلى خزانات صرف صحي وشاحنات تدوير الصرف ونقلها من المواقع. ويعتمد المورد على تقنيات طبيعية لتنقية مياه الصرف السوداء، مما يجعلها صالحة للاستخدام في الري وإخماد الغبار.	تم - تم توسيع نطاق الحل من 4 أنظمة إلى 11 نطاقًا عبر مشاريع الدار خلال عام 2024، مع خطة لاستمرار التوسع خلال عام 2025.
5 مبادرة إعادة تدوير النفايات المجتمعية	تتيح هذه المبادرة للسكان فرصة لإعادة تدوير النفايات المنزلية الشائعة، مثل الورق والمعادن والبلاستيك، مع الحصول على مكافآت على شكل نقاط يمكن استبدالها بنقود أو خصومات لدى مجموعة متعددة من متاجر التجزئة.	تم- تم توزيع وتشغيل حاويات إعادة التدوير في مشروع الغدير خلال الربع الثالث من عام 2024.
6 تصوِّرات بيانات مبتكرة (جزيرة ياس)	أطلقت الدار مشروعًا تجريبيًا مبتكرًا يعتمد على تحليل 8 مجموعات بيانات متعددة الطبقات تغطي أنماط استهلاك العملاء في جزيرة ياس. ويتضمن هذا المشروع تحليل بيانات التنقل، والإنفاق في قطاع مبيعات التجزئة، والتعليم، والسكن، والفعاليات، ويهدف إلى تمكين وحدات الأعمال من استكشاف فرص جديدة لتعزيز الإيرادات وتحسين الأصول والعمليات الحالية، بما يتماشى مع احتياجات العملاء وتوقعاتهم بشأن الاستفادة من تجربة أكثر تميزاً وفعالية.	قيد التنفيذ- تم تحديد نطاق المشروع واختيار الشريك المناسب، ومن المقرر الانتهاء من المرحلة التجريبية في الربع الثاني من عام 2025.
7 تعزيز الوعي الداخلي بالابتكار وتنمية المهارات وتوليد الأفكار	أطلقت الدار النسخة الأحدث من مبادراتها لجمع الأفكار الداخلية بين الربع الثاني والثالث من عام 2024، حيث استضافت المبادرة ستة من الشركات الناشئة والشركات الرائدة في مجال الذكاء الاصطناعي في مقر الشركة الرئيسي بهدف رفع مستوى الوعي وتطوير مهارات الموظفين. وتضمنت المبادرة عملية تقديم مفتوحة، ومعسكرات تدريبية، وورش عمل مميزة، واختُتمت بعرض نهائي للحلول المبتكرة. وقد وقع الاختيار على الحل الفائز، وهو تقنية تعتمد على الذكاء الاصطناعي لتحسين وتسريع عملية فرز طلبات التوظيف، مما يعزز كفاءة العمل والابتكار في الموارد البشرية.	قيد التنفيذ- يعمل الفائز حاليًا بالتعاون مع الفرق الرقمية على إتمام تطوير المنتج التجريبي.
8 استخدام مواد بناء منخفضة الكربون	في إطار التعاون مع إحدى الشركات العالمية الرائدة في إنتاج الأسمنت منخفض الكربون، جرى تطوير حل مبتكر للاستفادة من المواد المُهدَّرة (مثل المحلول الملحي المتوفر بكثرة في الإمارات) لإنتاج أسمنت صديق للبيئة. ويجري العمل حاليًا مع فريق الاستدامة لتجربة واستخدام أرصفة أسمنتية ذات بصمة كربونية منخفضة ضمن أحد المشاريع الحالية.	قيد التنفيذ - من المقرر التنفيذ خلال الربع الأول/الثاني من عام 2025. وتم اختيار الموقع بمساحة تقارب 900 متر مربع من الأرصفة المحيطة بمسجد مجتمعي قيد الإنشاء.

تقرير الإدارة		الحوكمة		بيانات المالية	
		مجلس الإدارة			
		فريق الإدارة التنفيذية			
		الحوكمة			
اسم المبادرة	الوصف	الحالة			
9	تحسين حلول الدفع لمجتمعات "الدار" عامرة بأهلها"	في إطار تحسين تجربة العملاء، سيتم طرح طريقة دفع جديدة عبر منصة مجتمعات "الدار" عامرة بأهلها" لتسهيل سداد الدفعات المقدمة والدفعات المرحلية، وستعمل هذه الخطوة على تعزيز تجربة المستخدم، وخفض التكاليف التي تتحملها الشركة من خلال قبول التحويلات البنكية المباشرة، وتحسين كفاءة العمليات المالية، وبالتالي توفير الوقت لفرقي المبيعات والمالية.	قيد التنفيذ - تم توقيع اتفاقية عدم الإفصاح والبدء في مشاركة البيانات، مع تحديد مرحلة تجريبية ضمن خارطة الطريق الحالية بالتعاون مع فريق مجتمعات "الدار" عامرة بأهلها"، ومن المقرر الإطلاق في الربع الأول من عام 2025.		
10	حصول أبراج سوق أبو ظبي العالمي على شهادات "وايرد سكور" و"سمارت سكور"	اجتازنا معايير الفئة الذهبية لشهادة تقنية المباني "وايرد سكور" وشهادة "سمارت سكور"، وهو نظام عالمي لتقييم البنية التحتية الرقمية في العقارات، مما يساعد الملاك في فهم وتحسين البنية التحتية الرقمية لمبانيهم، ويُعتبر المعيار العالمي لتكنولوجيا العقارات الذكية في القطاع التجاري.	تم - تم الحصول على الشهادات المطلوبة لعام 2024.		
الموقعون المفوضون					
رئيس لجنة الترشيحات والمكافآت		رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال			
		مدير إدارة الرقابة الداخلية والامتثال			
السيد/ مارتن لي ايدلمان		السيدة/ صوفيه العسكري		السيد/ حيدر نجم	
اعتماد مجلس الإدارة					
اعْتُمِدَ من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (01/2025) الذي انعقد بتاريخ 10 فبراير 2025 معالي / محمد خليفة المبارك رئيس مجلس الإدارة					

الملحق (1)

تقرير لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال لعام 2024

الأعضاء:

السيدة/ صوفيه عبداللطيف العسكي رئيسًا
السيد/ علي عبد الله سليم الفلاسي عضوًا
السيد/ خليفة عبد الله الزمبي عضوًا

المدعون الدائمون:

السيد/ حيدر نجم - المدير التنفيذي للرقابة الداخلية والامتثال

المدعون لحضور اجتماعات متكررة:

السيد/ فيصل فلكتاز الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة للمجموعة
السيد/ أحمد طه مدير، الشؤون المالية للمجموعة
السيد/ محمد فايز خان المدققون الخارجيون مدير مشارك، إعداد التقارير والبيانات الموحدة للمجموعة

عدد الاجتماعات: 8

الاجتماعات المنعقدة

الخميس 08 فبراير 2024
الأربعاء 14 فبراير 2024
الاثنين 1 أبريل 2024
الجمعة 26 أبريل 2024
الجمعة 26 يوليو 2024
الأربعاء 31 يوليو 2024
الاثنين 28 أكتوبر 2024
الاثنين 11 نوفمبر 2024

اجتماعات اللجنة			
العضو	المنصب	عدد الاجتماعات	الحضور الشخصي والحضور عبر الهاتف
صوفيه عبداللطيف العسكي	رئيسًا	8	8
علي عبد الله سليم الفلاسي	عضوًا	8	8
خليفة عبد الله الزمبي	عضوًا	8	8

نظرة عامة على لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال

يتمثل الدور الرئيسي للجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال ("اللجنة") في تقديم تقييم موضوعي وتقديم المشورة الإستراتيجية لمجلس الإدارة بشأن مسؤولياته الرقابية فيما يتعلق بالمجالات التالية:

- ضمان سلامة ونزاهة البيانات المالية وفعالية عملية إعداد التقارير المالية.
- التأكد من استقلالية المدققين الخارجيين وتقييم كفاءتهم وأدائهم وأجورهم.
- مراقبة فعالية وكفاءة أنظمة الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر.
- مراجعة كفاءة وأداء قسم التدقيق الداخلي للمجموعة وضمان الالتزام بالمتطلبات التنظيمية، بما في ذلك السياسات والإجراءات الداخلية ذات الصلة، بالإضافة إلى الإشراف على أنشطة الحوكمة المؤسسية الأخرى.

ملخص الأنشطة المُنجزة

يتم تحديد المسؤوليات التفصيلية للجنة في ميثاقها المعتمد من قبل مجلس الإدارة وتُجفَع في الأدوار الستة التالية.

الامتثال	حوكمة الشركات	التدقيق الداخلي	الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر	التدقيق الخارجي	إعداد التقارير المالية

الملحق (1) (تتمة)

تمثلت النتائج التي حققتها اللجنة خلال عام 2024 في تحقيق العديد من الإنجازات الهامة، والتي تنقسم إلى عدة مجالات رئيسية.

في مجال التقارير المالية والتدقيق الخارجي - البيانات المالي

- تحديد تعاقد شركة ديلويت بصفتها مدقق الحسابات الخارجي ، لمراجعة البيانات المالية المؤقتة الفصلية وتدقيق البيانات المالية السنوية لعام 2024
- تقديم توصية بتعيين شركة إرنست ويونغ كشركة تدقيق خارجيين اعتبارًا من عام 2025، لضمان فترة تهدئة لمدة عام للتوقف عن أي خدمات محدودة غير ذات صلة بالتدقيق.
- مراجعة جميع البيانات المالية المؤقتة الفصلية والنتائج الأولية للعام المالي 2024 والمصادقة عليها لاعتمادها من قِبل مجلس الإدارة.
- إقرار البيانات السنوية بغرض التوصية لاعتمادها خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي.
- مراجعة نتائج التدقيق المالي ومناقشتها مع الإدارة والمدققين الخارجيين - السادة/ شركة ديلويت، مع التأكد من مواءمة السياسات والأساليب المحاسبية ومعايير الإفصاح في البيانات المالية والتقارير المالية المقابلة مع هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
- تضمنت الأنشطة التالية أبرز أنواع المعاملات التي جرت خلال العام،
 - عمليات الاستحواذ على الأصول والأعمال
 - أنشطة التمويل
 - تقييم العقارات الاستثمارية
 - ترجمة العمليات الأجنبية
 - ضريبة الدخل على الشركات
- أجرى مدقق الحسابات الخارجي تقييمًا شاملاً للمخاطر لتحديد المخاطر الرئيسية وإبلاغها للجنة. بناءً على توجيهات اللجنة، نفذت شركة ديلويت مجموعة متنوعة من إجراءات التدقيق وأصدرت تقارير تسلط الضوء على مدى التوافق مع معايير التقارير المالية الدولية.
- عقدت مناقشات لضمان معالجة القضايا أو التحديات التي واجهتها ديلويت أثناء أداء مهامها وحلها بشكل كافٍ.
- عقدت اجتماعات دورية مع شركة ديلويت في غياب الإدارة خلال كل فترة إعداد تقارير للتأكد من خلو عملية المراجعة والتدقيق من أي خلافات أو عوائق وللحصول على تأكيد بشأن استقلاليتها.
- تضمنت المهام أيضًا تقييم أداء ديلويت في إنجاز مهام المراجعة والتدقيق المختلفة مع مراجعة استقلاليتها فيما يتعلق بجميع الخدمات غير التدقيقية المقدمة.

الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

- مراقبة فعالية نظام الرقابة الداخلية من خلال مراجعات إدارة التدقيق الداخلي للمجموعة.
- مراجعة ومناقشة إطار الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر، وتقييم المخاطر الرئيسية الخاصة بالمؤسسة، ومدى قابلية تحمل المخاطرة، إلى جانب المؤشرات والتقييمات ذات الصلة.
- مراجعة نطاق الإدارة والتقدم المُحرز ضمن تقارير الرقابة الداخلية على التقارير المالية، بما يشمل أنشطة مختلف الكيانات التابعة للدار، مثل الدار العقارية، والدار للاستثمار، والدار للتطوير ، والدار للمشاريع، والدار للتعليم، والدار للعقارات، الدار للضيافة، و"بيفوت" بوصفها كيانات قائمة بذاتها.

نظرة عامة

وجهاتنا

تقرير الإدارة

الحوكمة

البيانات المالية

مجلس الإدارة

فريق الإدارة التنفيذية

الحوكمة

- مراجعة واعتماد رأي شركة ديلويت حول التقارير الرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية بعد الاطلاع عليه من قبل مجلس الإدارة.
- الإشراف على تنفيذ التوصيات الناتجة عن عمليات التدقيق الخاصة بتقارير الرقابة الداخلية على إعداد التقارير المالية وضمان معالجة النتائج التي خلصت إليها عمليات التدقيق الداخلي.

التدقيق الداخلي

- مراجعة واعتماد هيكل وآلية العمل المقترحة للتدقيق الداخلي للمجموعة بما يتماشى مع التغييرات التي تطرأ على النموذج التشغيلي لمجموعة الدار.
- تقييم واعتماد المنهجية الخاصة بالمخاطر المتعلقة بالتدقيق الداخلي للمجموعة، والتي تشمل الركائز الاستراتيجية لشركة الدار، ومصفوفة تحديد أولويات المهام، وخطة المشاركة المحددة لدورة مدتها ثلاث سنوات، إضافة إلى خطة تدقيق سنوية مبنية على المخاطر تشمل الكيانات الثلاثة، الشركات، والتطوير، والاستثمار، جنبًا إلى جنب مع ميزانية عملياتها.
- مراجعة واعتماد خطة التدقيق الداخلي للمجموعة بعد تحديثها.
- تعزيز قنوات التواصل المفتوح مع إدارة التدقيق الداخلي بالمجموعة.
- مراجعة ومناقشة تقارير التدقيق الداخلي للمجموعة، بما في ذلك التدقيقات واستجابات الإدارة ذات الصلة.
- مناقشة النتائج الرئيسية لعمليات التدقيق الداخلي المكتملة وضمان موافقة الإدارة على معالجة هذه النتائج أولًا بأول.
- تقييم أداء إدارة التدقيق الداخلي للمجموعة ومدى كفاءتها في تقديم خدماتها وأنشطتها.
- إنجاز تقييم أداء رئيس إدارة التدقيق الداخلي للمجموعة وتقديم التوجيه والإرشادات اللازم لضمان التحسين المستمر.

الحوكمة والامتثال للشركات

- مراجعة وإقرار إطار العمل الخاص بالامتثال، بالإضافة إلى الأنشطة المخططة له وميزانية التشغيل ذات الصلة.
- متابعة التقدم الدوري وأنشطة نهاية السنة المتعلقة بالامتثال.
- مراجعة واعتماد تقرير الحوكمة المعد للشركات المقدم إلى هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية تمهيدًا لاعتماده من مجلس الإدارة.
- متابعة الشكاوى المبلغ عنها والتعامل معها بتقديم الإرشادات والحلول حسب الضرورة.

إعداد التقرير:

صوفيه عبداللطيف العسكري

رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال

البيانات المالية

التقارير والبيانات المالية الموحدة

البيانات المالية

187	تقرير مجلس الإدارة
188	تقرير مدقق الحسابات المستقل
194	بيان المركز المالي الموحد
197	بيان الربح أو الخسارة الموحد
198	بيان الدخل الشامل الموحد
199	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
201	بيان التدفقات النقدية الموحد
204	إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة

تقرير مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

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 2024.

الأنشطة الرئيسية

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

النتائج المالية

تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم 197 حول هذه البيانات المالية الموحدة.

أعضاء مجلس الإدارة

السيدة/ محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ وليد أحمد المقرب المهيري	النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة
السيدة/ محمد حسن السويدي	النائب الثاني لرئيس مجلس الإدارة
المهندس/ حمد سالم محمد العامري	عضو مجلس الإدارة
السيد/ خليفة عبدالله خميس الرميثي	عضو مجلس الإدارة
السيدة/ صوفيه عبداللطيف العسكي	عضو مجلس الإدارة
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو مجلس الإدارة

إبراء ذمة

يبريء مجلس الإدارة ذمة الإدارة ومدقق الحسابات الخارجي من مسؤوليتهم فيما يتعلق بالمهام الموكلة إليهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024.

بالنيابة عن مجلس الإدارة

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة
10 فبراير 2025

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة الدار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") والتي تشمل بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2024، 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 معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي الجوهرية، المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024 وأدائها المالي الموحد وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

اساس الرأي

لقد قمنا بتدقيقنا وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة. إن مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير موضحة في فقرة مسؤولية مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة من تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفق معايير السلوك الدولية لمجلس المحاسبين قواعد السلوك للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) 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. ونعتقد بأن بيانات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمر 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 حددناها، وقمنا بإدراج ملخص بإجراءات التدقيق التي أجريناها لمعالجة تلك الأمور.

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

أمر التدقيق الرئيسي

تقييم الإستثمارات العقارية

بلغت محفظة الاستثمارات العقارية للمجموعة 28,530 مليون درهم كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: 26,218 مليون درهم) وبلغ صافي مكاسب القيمة العادلة المسجلة في بيان الربح أو الخسارة الموحد 841 مليون درهم (2023: 600 مليون درهم). تقوم المجموعة بقياس استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة وتقوم بتعيين مقيم 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.

قمنا بتحديد تقييم الإستثمارات العقارية كأمر تدقيق رئيسي حيث إن تحديد القيمة العادلة يعتمد على منهجيات التقييم من المستوى 3 ويتطلب من الإدارة عمل تقديرات هامة في تحديد القيمة العادلة للإستثمار العقاري.

راجع إيضاحات 4 و 7 للإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمر التدقيق الرئيسي

قمنا بتقييم الضوابط على تقييم الاستثمارات العقارية لتحديد ما إذا كان قد تم تصميمها وتنفيذها بشكل مناسب.

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

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

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

قمنا بمراجعة عينة من الاستثمارات العقارية التي تم تقييمها من قبل المقيّمين الخارجيين، وقمنا كذلك بالإستعانة بأخصائي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان قد تم تقييم العقارات وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

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

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

قمنا بمراجعة الدقة الحسابية لتحديد صافي مكاسب القيمة العادلة.

قمنا بتقييم الإفصاحات المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

أمر التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمر التدقيق الرئيسي

الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات

يتطلب الإعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات إصدار أحكام هامة واستخدام التقديرات. تقوم المجموعة بتقييم كل عقد من عقودها مع العملاء من تطوير وبيع العقارات، فيما إذا كانت ستقوم بالإعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت أو في زمن محدد بعد الأخذ بالإعتبار فيما إذا كانت المجموعة قد قامت بإنشاء أصل عقاري دون استخدام بديل وما إذا كان لدى المجموعة حق قانوني في المدفوعات المتعلقة بالأداء المنجز في أي وقت خلال فترة العقد كما هو موضح في إيضاح 11/3 وإيضاح 4 حول البيانات المالية الموحدة

عندما يتم الإعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت، تقوم المجموعة بتقدير إجمالي تكاليف التطوير والبنية التحتية اللازمة للوفاء بالتزامات الأداء بموجب العقد والإعتراف بالإيرادات المتناسبة إلى حد الوفاء بالتزامات الأداء في نهاية فترة التقرير.

تم تقييم الاعتراف بالإيرادات من تطوير وبيع العقارات كأمر تدقيق رئيسي نظراً لأهمية تقييم مدى الوفاء بالتزامات الأداء والأحكام الصادرة في تقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات.

للحصول على تفاصيل حول الأحكام المطبقة والتقديرات التي تم القيام بها لتحديد مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف به راجع إيضاح 4.

كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها أمر التدقيق الرئيسي

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

قمنا باختبار تصميم وتنفيذ وفعالية تشغيل الضوابط التي وضعتها المجموعة حول الإعتراف بالإيرادات والقياس من تطوير وبيع العقارات.

قمنا بفحص عينة من العقود مع العملاء لتطوير وبيع العقارات، وقمنا بتحديد تقييم الإدارة لالتزامات الأداء وتحديد ما إذا كان ينبغي الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت أو في زمن محدد وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتدقيق من خلال مراجعة الشروط والأحكام المحددة في العقود.

قمنا بتقييم مدى استيفاء التزامات الأداء من خلال فحص المستندات الثبوتية.

قمنا بدراسة موازنات تكلفة المشروع المعتمدة لمشاريع التطوير العقاري الجوهرية الجارية ومراجعة نسب إنجاز المشاريع كنسبة مئوية من إجمالي التكاليف المتكبدة. بالنسبة لعينة من المشاريع الجوهرية، قمنا بإعادة إحتساب مبلغ الإيرادات المطلوب الاعتراف بها.

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

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع) معلومات أخرى

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

إن رأينا حول البيانات المالية الموحدة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة في الاطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية الموحدة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو إذا اتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية.

إذا استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا الإفصاح عن ذلك، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. ليس لدينا ما نُفصح عنه في هذا الشأن.

إذا استنتجنا وجود أخطاء جوهريّة في التقرير السنوي للمجموعة عند الإطلاع عليه، فإنه يتعين علينا إخطار القائمين على الحوكمة بذلك وتحديد ما إذا كانت هناك مخالفات ينبغي الإفصاح عنها وفقاً لمعايير التدقيق.

مسؤوليات الادارة والقائمين على الحوكمة في اعداد البيانات المالية الموحدة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) وطبقاً لأحكام النظام الأساسي للشركة والأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 والأحكام المعمول بها في القوانين واللوائح، وكذلك عن وضع نظام الرقابة الداخلية التي تجدها الإدارة ضرورية لتمكّنها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهريّة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

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

يعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع) مسؤوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

إن غايتنا تتمثل بالحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة خالية بصورة عامة من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة دائماً سوف تكشف أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد نشأ الأخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرياً بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضاً:

- بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو عن خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما ينسجم مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والبيانات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبية، وبناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهريّة من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهريّة من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية الموحدة، أو، في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- بتقييم العرض الشامل للبيانات المالية الموحدة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل، و
- بالحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية من المنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء الرأي حول البيانات المالية الموحدة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة ونتحمل كامل المسؤولية عن رأينا حول التدقيق.

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

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

من الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون، أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، أن لا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير مدقق الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة الدار العقارية ش.م.ع. (يتبع)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة (يتبع)

افصاح حول متطلبات قانونية وتنظيمية أخرى

وفقاً لمتطلبات القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، نفيد بما يلي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024:

- أننا قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- أنه تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من جميع جوانبها الجوهرية بما يتطابق مع الأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021؛
- أن الشركة قد احتفظت بدفاتر محاسبية نظامية؛
- أن المعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة تتوافق مع الدفاتر الحسابية للمجموعة؛
- تبين الإيضاحات أرقام 3 و 8 و 46 و 47 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بشراء أو الإستثمار في أسهم من قبل المجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024.
- يبين الإيضاح رقم 38 حول البيانات المالية الموحدة الإفصاحات المتعلقة بالمعاملات مع الأطراف ذات العلاقة مع الشروط والأحكام التي قد تم بموجبها إبرام تلك المعاملات؛
- أنه، طبقاً للمعلومات التي توفرت لنا، لم يلفت إنتباهنا أي أمر بجعلنا نعتقد أن المجموعة قد إرتكبت خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024 أي مخالفات للأحكام السارية للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021 أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو مركزها المالي كما في 31 ديسمبر 2024، و
- يبين الإيضاح رقم 43 الإفصاحات المتعلقة بالمساهمات الاجتماعية التي تمت خلال السنة.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لمتطلبات قرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، نقر بأننا، فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، لم يلفت إنتباهنا أي أمر بجعلنا نعتقد أن المجموعة لم تمتثل، من جميع النواحي الجوهرية، لأي من أحكام القوانين والأنظمة والتعاميم التالية، مما قد يؤثر جوهرياً على أنشطتها أو على البيانات المالية كما في 31 ديسمبر 2024.

- النظام الأساسي للشركة؛ و
- الأحكام ذات الصلة بالقوانين والقرارات والتعاميم المعمول بها والتي لها تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

ديلويت أند توش (الشرق الأوسط)

موقع من قبل:

محمد خميس التتح

رقم القيد 717

10 فبراير 2025

أبوظبي

الإمارات العربية المتحدة

بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2024

إيضاح	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الموجودات		
الموجودات غير المتداولة		
5	6,709,415	6,513,316
6	1,771,308	1,882,835
7	28,529,885	26,217,542
8	204,182	151,167
9	919,552	718,969
24	-	8,311
11	649,520	724,990
11.7	69,702	80,773
مجموع الموجودات غير المتداولة		
	38,853,564	36,297,903
الموجودات المتداولة		
12	7,151,391	7,787,308
13	7,604,170	6,243,802
14	493,560	606,334
9	4,013	93,147
10	4,448,822	1,875,744
11	12,044,191	8,235,672
15	15,135,993	11,718,158
مجموع الموجودات المتداولة		
	46,882,140	36,560,165
مجموع الموجودات		
	85,735,704	72,858,068

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

بيان المركز المالي الموحد
كما في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

إيضاح	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
حقوق الملكية والمطلوبات		
حقوق الملكية		
رأس المال	7,862,630	3,931,315
احتياطي قانوني	3,931,315	165,130
احتياطي تحوط	148,945	(8,790)
احتياطي إعادة تقييم استثمار	(7,225)	73,623
احتياطي إعادة تقييم موجودات	73,623	(536,624)
احتياطي تحويل عملات أجنبية	(834,999)	19,577,817
أرباح مستبقة	23,718,642	31,065,101
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة		
أداة حقوق الملكية المختلفة	1,815,647	5,302,298
حقوق الملكية غير المسيطرة	6,087,330	38,183,046
مجموع حقوق الملكية		
المطلوبات غير المتداولة		
صكوك غير قابلة للتحويل	5,456,856	5,488,558
قروض بنكية	5,488,558	542,998
احتجزات دائنة	591,339	848,365
مطلوبات عقود الإيجار	919,301	339,482
مزايا للموظفين	404,248	3,937,905
ذمم دائنة تجارية وأخرى	3,393,644	83,379
مطلوبات الضريبة المؤجلة	212,159	-
مطلوبات مالية مشتقة	18,393	16,697,543
مجموع المطلوبات غير المتداولة		
19,874,772		

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

بيان المركز المالي الموحد
كما في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

إيضاح	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
المطلوبات المتداولة		
صكوك غير قابلة للتحويل	19	46,098
قروض بنكية	20	1,087,654
محتجزات دائنة	21	723,756
مطلوبات عقود الإيجار	22	78,505
دفعات مقدمة من عملاء	25	633,019
مطلوبات العقود	10	6,429,003
ضريبة الدخل المستحقة الدفع	35	115,479
ذمم دائنة تجارية وأخرى	26	8,863,965
إجمالي المطلوبات المتداولة	23,065,024	17,977,479
مجموع المطلوبات		
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات	85,735,704	72,858,068

على حد علمنا، ووفقاً لمبادئ إعداد التقارير المالية المعمول بها، تظهر البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة من جميع النواحي الجوهرية المركز المالي الموحد والأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة.

محمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي للمجموعة

فيصل فلكناز
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والإستدامة للمجموعة

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

بيان الربح أو الخسارة الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

إيضاح	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إيرادات ودخل الإيجار	22,998,382	14,160,938
تكاليف مباشرة	(14,953,241)	(8,587,565)
إجمالي الربح	8,045,141	5,573,373
مصاريف بيع وتسويق	(129,400)	(114,886)
مصاريف عمومية وإدارية	(679,322)	(545,245)
تكاليف الموظفين	(578,832)	(447,625)
استهلاك وإطفاء	(199,186)	(225,945)
المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي	(540,727)	(488,850)
أخرى	841,477	600,157
مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي	(1,903)	(7,416)
الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة	81,286	23,962
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية	48,972	(2,456)
مكسب / (خسارة) من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	715,396	498,773
إيرادات تمويل	(943,415)	(621,166)
تكاليف تمويل	199,630	285,697
إيرادات أخرى		
ربح السنة قبل الضريبة	6,859,117	4,528,373
مصروف ضريبة الدخل	(355,178)	(111,967)
ربح السنة بعد الضريبة	6,503,939	4,416,406
العائد إلى:		
مالكي الشركة	5,596,252	3,922,263
حقوق الملكية غير المسيطرة	907,687	494,143
	6,503,939	4,416,406
العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)	0.699	0.486

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

بيان الدخل الشامل الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	إيضاح	
4,416,406	6,503,939		ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
			البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في
			الفترات اللاحقة:
(252,741)	(496,343)	18	فروق الصرف على ترجمة العمليات الأجنبية
(20,713)	-	24	خسارة القيمة العادلة من تحولات التدفقات النقدية الناتجة خلال السنة
(7,787)	(18,366)	24,33	صافي الحركة في أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة
			البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:
(6,480)	1,565	9.1	مكسب / (خسارة) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(287,721)	(513,144)		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
4,128,685	5,990,795		مجموع الدخل الشامل للسنة
			العائد إلى:
3,739,353	5,283,257		مالكي الشركة
389,332	707,538	46.2	حقوق الملكية غير المسيطرة
4,128,685	5,990,795		

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

رأس المال	إحتياطي قانوني	إحتياطي تحوط	إحتياطي إعادة تقييم إستثمار	إحتياطي إعادة تقييم الموجودات	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح مستتقة	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	أداة حقوق الملكية المختلطة	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	ألف درهم	ألف درهم
7,862,630	3,931,315	165,130	(8,790)	73,623	(536,624)	19,577,817	31,065,101	1,815,647	5,302,298	38,183,046
-	-	-	-	-	-	5,596,252	5,596,252	-	907,687	6,503,939
-	-	(16,185)	1,565	-	(298,375)	-	(312,995)	-	(200,149)	(513,144)
-	-	(16,185)	1,565	-	(298,375)	5,596,252	5,283,257	-	707,538	5,990,795
-	-	-	-	-	-	(1,336,648)	(1,336,648)	-	-	(1,336,648)
-	-	-	-	-	-	(103,289)	(103,289)	-	-	(103,289)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(78,291)	(78,291)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(154,775)	(154,775)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	311,070	311,070
-	-	-	-	-	-	(15,490)	(15,490)	-	(510)	(16,000)
الرصيد في 31 ديسمبر 2024	3,931,315	148,945	(7,225)	73,623	(834,999)	23,718,642	34,892,931	1,815,647	6,087,330	42,795,908

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يُتبع)

رأس المال	إحتياطي قانوني	إحتياطي التدرجات النقدية	إحتياطي إعادة تقييم استثمار	إحتياطي إعادة تقييم الموجودات	إحتياطي تحويل عملات أجنبية	أرباح مستحققة	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة	أداة حقوق الملكية المختلطة	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	ألف درهم	ألف درهم
7,862,630	3,931,315	190,248	(2,310)	73,623	(385,312)	16,679,139	28,349,333	1,815,647	4,380,218	34,545,198
-	-	-	-	-	-	3,922,263	3,922,263	-	494,143	4,416,406
-	-	(25,118)	(6,480)	-	(151,312)	-	(182,910)	-	(104,811)	(287,721)
-	-	(25,118)	(6,480)	-	(151,312)	3,922,263	3,739,353	-	389,332	4,128,685
-	-	-	-	-	-	(1,258,022)	(1,258,022)	-	-	(1,258,022)
-	-	-	-	-	-	337,726	337,726	-	-	337,726
-	-	-	-	-	-	(103,289)	(103,289)	-	-	(103,289)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(101,957)	(101,957)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(151,040)	(151,040)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,000	18,000
-	-	-	-	-	-	-	-	-	675,276	675,276
-	-	-	-	-	-	-	-	-	92,469	92,469
7,862,630	3,931,315	165,130	(8,790)	73,623	(536,624)	19,577,817	31,065,101	1,815,647	5,302,298	38,183,046

الرصيد في 1 يناير 2023

ربح السنة

الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة

مجموع الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة

توزيعات أرباح (إيضاح 37)

مكسب من اندماج الأعمال بدون خسارة السيطرة (إيضاح 1/47)

قسمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح 17)

توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح 3/46)

توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح 4/46)

مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح 4/47)

حقوق الملكية غير المسيطرة نتيجة التغير في حصة الملكية (إيضاح 1/47)

حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة من اندماج الأعمال واستحواذ الموجودات (إيضاح 7 و 47)

الرصيد في 31 ديسمبر 2023

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	إيضاح	
الأنشطة التشغيلية			
4,528,373	6,859,117		ربح السنة قبل الضريبة
			تعديلات لـ:
479,189	620,727	5,6	إستهلاك وإطفاء
(498,773)	(715,396)	32	إيرادات تمويل
621,166	943,415	33	تكاليف تمويل
(600,157)	(841,477)	7	مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي
7,416	1,903	8	الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة
(11,601)	-	31	تحرير عقود مثقلة بالالتزامات
237,546	199,186	31	المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي
(23,962)	(81,286)	7	مكسب من استبعاد إستثمارات عقارية
(16,831)	-		مكسب من استبعاد حق إستخدام موجودات
(2,604)	(48,972)		مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية
71,481	136,299	23	مخصص مكافآت الموظفين
4,791,243	7,073,516		التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل
الحركة في رأس المال العامل:			
(670,011)	(2,827,668)		زيادة في ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى
(810,610)	(1,585,935)		زيادة في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأراضي محتفظ بها للبيع
(1,146,696)	(2,573,082)		زيادة في موجودات العقود
(501,299)	161,916		زيادة/(نقص) في محتجزات دائنة
392,649	876,186		زيادة في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء
3,757,039	1,847,318		زيادة في مطلوبات العقود
(2,108,044)	2,300,524		زيادة/(نقص) في ذمم دائنة تجارية وأخرى
3,704,271	5,272,775		النقد الناتج من العمليات
(71,105)	(111,068)	23	المكافآت المدفوعة للموظفين
(43,517)	(38,964)		ضريبة الدخل المدفوعة
3,589,649	5,122,743		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يُتبع)

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	إيضاح	
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
(646,856)	(635,014)	5	دفعات لشراء ممتلكات وآلات ومعدات
(82,320)	(60,612)	6	دفعات لشراء موجودات غير ملموسة
(1,581,837)	(1,736,826)	7	إضافات إلى إستثمارات عقارية
192,177	364,286	5,7	عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات
52,468	-	8	النقد المستلم من شركة زميلة كتخفيض في رأس المال
(692,134)	-	47	الاستحواذ على شركات تابعة، صافي من النقد المستحوذ
438,428	(111,455)		الحركة في ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر
(624,094)	(243,504)		إستثمار في موجودات مالية
635,330	125,047		عائدات من إستحقاق سندات خزينة
(557,532)	(63,570)		إستثمارات في سندات الخزينة
(1,665,699)	1,953,176		الحركة في أرصدة بنكية مقيدة
(10,809)	(50,214)		إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
479,381	756,447		إيرادات تمويل مستلمة
-	81,786		توزيعات نقدية من موجودات مالية
-	(1,885,858)		دفعة مقدمة للاستحواذ استثمارات عقارية قيد التطوير
(4,063,497)	(1,506,311)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
5,055,639	10,310,525	20	عائدات من قروض بنكية
1,804,551	1,824,553	19	عائدات من صكوك غير قابلة للتحويل
(5,641,850)	(7,189,238)	20	تسديد قروض بنكية
-	(455,878)	19	تسديد صكوك غير قابلة للتحويل
(50,920)	(80,032)	22	تسديد الجزء الأساسي لمطلوبات عقود إيجار
(730,950)	(872,878)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,258,022)	(1,336,648)	37	توزيعات أرباح مدفوعة
(252,997)	(233,066)	46	توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة
(103,289)	(103,289)	17	قسمة مدفوعة على إستثمار في أداة حقوق ملكية مختلطة
83,542	311,070		مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة
183,662	11,525	24	عائدات من تسوية المشتقات
(622,510)	(424,673)	12	دفعة لشراء أرض محتفظ بها للبيع
-	(16,000)		تغيير في حصة الملكية في شركة تابعة
(1,533,144)	1,745,971		صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية

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

بيان التدفقات النقدية الموحد للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	إيضاح
(2,006,992)	5,362,403	
7,020,318	4,963,096	15
(50,230)	(102,847)	
4,963,096	10,222,652	15

صافي الزيادة/(النقص) في النقد ومرادفات النقد

في النقد ومرادفات النقد في بداية السنة
تأثير التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي

النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة

راجع إيضاح 44 للحصول على تفاصيل المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية الموحد.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

1 معلومات عامة

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

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

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

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

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة

1-2 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق التعديلات والتفسيرات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الصادرة من قبل مجلس المعايير المحاسبية الدولية والتي أصبحت سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم يكن للتطبيق أي تأثير هام على الإفصاحات أو المبالغ المدرجة في هذه البيانات المالية الموحدة باستثناء ما هو مبين أدناه. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل مصدر والذي لم يكن موعداً لتطبيقه بعد.

ترتيبات تمويل الموردين - تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7
توضح التعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7 بيان التدفقات النقدية والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 الأدوات المالية: الإفصاحات خصائص ترتيبات تمويل الموردين وتتطلب إفصاحاً إضافياً عن هذه الترتيبات. تهدف متطلبات الإفصاح في التعديلات إلى مساعدة مستخدمي البيانات المالية على فهم آثار ترتيبات تمويل الموردين على التزامات المنشأة وتدفقاتها النقدية والتعرض لمخاطر السيولة.

لم يكن للتعديلات المدرجة أعلاه أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

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

في يناير 2020 وأكتوبر 2022، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية
- أن حق التأجيل يجب أن يكون قائم في نهاية فترة التقرير
- لا يتأثر هذا التصنيف باحتمال ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل
- أنه فقط إذا كان المشتق الضمني في التزام قابل للتحويل هو نفسه أداة حقوق ملكية فإن شروط الالتزام لن تؤثر على تصنيفه

بالإضافة إلى ذلك، تم تقديم متطلبات تتطلب الإفصاح عندما يتم تصنيف الالتزام الناتج عن اتفاقية القرض كغير متداول ويكون حق المنشأة في تأجيل التسوية مشروطاً بالامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهراً. تسري التعديلات على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها بأثر رجعي.

لم يكن للتعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة (يتبع) 1-2 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة التي أصبحت سارية المفعول للسنة الحالية (يتبع)

تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16: مطلوبات عقود الإيجار في البيع وإعادة التأجير
تضيف التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 مطلوبات قياس لاحقة لمعاملات البيع وإعادة التأجير التي تستوفي بالمتطلبات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء ليتم احتسابها كبيع. تقتضي التعديلات من البائع - المستأجر أن يحدد "مدفوعات الإيجار" أو "مدفوعات الإيجار المعدلة" بحيث لا يعترف البائع - المستأجر بالربح أو الخسارة التي تتعلق بحق الاستخدام الذي يحتفظ به البائع - المستأجر بعد تاريخ البدء.

لا تؤثر التعديلات على الربح أو الخسارة التي يعترف بها البائع - المستأجر فيما يتعلق بالإنهاء الجزئي أو الكلي لعقد الإيجار. بدون هذه المتطلبات الجديدة، قد يكون البائع - المستأجر قد اعترف بمكاسب من حق الاستخدام الذي يحتفظ به فقط نتيجة إعادة قياس التزام الإيجار (على سبيل المثال، بعد تعديل عقد الإيجار أو تغيير مدة الإيجار) بتطبيق المتطلبات العامة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. كان من الممكن أن يكون هذا هو الحال بشكل خاص في إعادة التأجير التي تتضمن مدفوعات إيجار متغيرة لا تعتمد على مؤشر أو معدل.

يقوم البائع - المستأجر بتطبيق التعديلات بأثر رجعي وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 8 على معاملات البيع وإعادة التأجير التي تم إبرامها بعد تاريخ التطبيق الأولي، والتي تم تحديدها بأنها بداية فترة التقرير السنوي التي قامت المنشأة فيها بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 لأول مرة.

لم يكن للتعديلات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

2-2 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبرر إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة، والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة مبنية أدناه. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، إن وجدت، عندما تصبح سارية المفعول.

تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 21 - عدم قابلية الصرف

في أغسطس 2023، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 21 تأثير التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية لتحديد كيفية تقييم المنشأة ما إذا كانت العملة قابلة للتحويل وكيف يجب أن تقوم بتحديد سعر الصرف الفوري عند عدم وجود قابلية الصرف. كما تتطلب التعديلات الإفصاح عن المعلومات التي تمكن مستخدمي بياناتها المالية من فهم كيفية تأثير العملة غير القابلة للاستبدال بالعملة الأخرى على الأداء المالي للمنشأة ومركزها المالي وتحققاتها النقدية أو من المتوقع أن تؤثر عليه.

ستكون التعديلات سارية المفعول على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2025. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن يجب الإفصاح عنها. عند تطبيق التعديلات، لا يمكن للمنشأة إعادة بيان معلومات المقارنة.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 العرض والإفصاحات في البيانات المالية

في أبريل 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18، والذي يحل محل المعيار المحاسبي الدولي رقم 1 عرض البيانات المالية. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 متطلبات جديدة للعرض في بيان الربح أو الخسارة، بما في ذلك المجاميع الرئيسية والفرعية. علاوة على ذلك، يتعين على المنشآت تصنيف جميع الإيرادات والمصاريف ضمن بيان الربح أو الخسارة إلى خمس فئات: التشغيلية، الاستثمار، التمويل، ضرائب الدخل، العمليات المتوقفة، والتي تكون الفئات الثلاث الأولى منها جديدة.

كما يتطلب الإفصاح عن مقاييس الأداء المحددة حديثاً من قبل الإدارة، والمجاميع الفرعية للإيرادات والمصاريف، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع المعلومات المالية وتصنيفها استناداً إلى "الأدوار" المحددة للبيانات المالية الأولية والايضاحات.

بالإضافة إلى ذلك، تم إجراء تعديلات ضيقة النطاق على بيان التدفقات النقدية على المعيار المحاسبي الدولي رقم 7، والتي تشمل تغيير نقطة البداية لتحديد التدفقات النقدية من العمليات وفقاً للطريقة غير المباشرة، من "الربح أو الخسارة" إلى "الربح أو الخسارة التشغيلية" وإزالة الخيار وتصنيف التدفقات النقدية من توزيعات الأرباح والفوائد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة (يتبع)
2-2 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة المصدرة والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد ولم يتم اعتمادها بشكل مبكر (يتبع)
بالإضافة إلى ذلك، هناك تعديلات لاحقة على العديد من المعايير الأخرى.

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 والمعايير الأخرى يسري تطبيقها لفترات التقرير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027. ولكن يسمح بالتطبيق المبكر ويجب الإفصاح عنه. سيتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 18 بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تحديد جميع التأثيرات التي ستحدثها التعديلات على البيانات المالية الموحدة الأولية والايضاحات حول البيانات المالية الموحدة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 الشركات التابعة التي لا تخضع للمساءلة العامة: الإفصاحات
في مايو 2024، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19، والذي يسمح للمنشآت المؤهلة باختيار تطبيق متطلبات الإفصاح المخفضة مع الاستمرار في تطبيق متطلبات الاعتراف والقياس والعرض في المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة). لكي تكون المنشأة مؤهلة، في نهاية فترة التقرير، يجب أن تكون شركة تابعة كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10، ولا يمكن أن تخضع للمساءلة العامة، ويجب أن يكون لها شركة أم (نهائية أو وسيطة) تقوم بإعداد بيانات مالية موحدة متاحة للاستخدام العام والتي تتوافق مع المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

سوف يصبح المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19 ساري المفعول لفترات التقرير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2027، مع السماح بالتطبيق المبكر.

نظراً لأن أدوات حقوق الملكية للمجموعة بها يتم المتاجرة فيها في سوق عامة، فإنها غير مؤهلة لاختيار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 19.

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية 1-3 أساس التحضير

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

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

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 1-3 أساس التحضير (يتبع)

لقد تم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات (الدرهم) بإعتباره العملة المستخدمة وعملة العرض للمجموعة ويتم تقريب جميع القيم إلى أقرب ألف (ألف درهم) إلا إذا أشير إلى غير ذلك. تم إدراج العمليات الأجنبية وفقاً للسياسات الموضحة في الإيضاح 14/3.

تتضمن البيانات المالية الموحدة معلومات مقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بعرض بيان إضافي للمركز المالي في بداية الفترة السابقة عندما يكون هناك تطبيق بأثر رجعي لسياسة محاسبية أو إعادة بيان بأثر رجعي أو إعادة تصنيف للبند في البيانات المالية الموحدة.

2-3 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 وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2024. تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة ناتجة من العلاقة مع الجهة المستثمر بها ولديها القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها. على وجه التحديد، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط عندما يكون للمجموعة:

- السلطة على الجهة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر فيها)؛
- تكون معرضة أو تمتلك حقوق لعوائد متغيرة ناتجة من العلاقة مع الجهة المستثمر بها؛ و
- القدرة على استخدام سلطتها على الجهة المستثمر بها للتأثير على عوائدها.

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض، عندما يكون لدى المجموعة أقل من غالبية حقوق التصويت في الجهة المستثمر بها، فإنها تعتبر أن لها سيطرة على الجهة المستثمر بها عندما تكون حقوق التصويت كافية لمنحها القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للجهة المستثمر بها بشكل منفرد. تأخذ المجموعة في الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة لتقييم فيما إذا كانت حقوق تصويت الشركة في الجهة المستثمر بها كافية أم لا لمنحها السيطرة، بما في ذلك:

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

تقوم المجموعة 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 المدرجة أعلاه. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما يكون للمجموعة السيطرة على الشركة التابعة وينتهي عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة. يتم إدراج إيرادات ومصاريف الشركة التابعة المستحوذة أو المستبعدة خلال السنة في البيانات المالية الموحدة من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة وحتى التاريخ الذي تفقد فيه المجموعة السيطرة على الشركة التابعة.

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 وتحوّل 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 الاعتراف المبدئي بالإضافة إلى حصص حقوق الملكية غير المسيطرة في التغييرات اللاحقة في حقوق الملكية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 3-3 أساس التوحيد (يتبع)

إن الربح أو الخسارة وكل بند من الدخل الشامل الآخر تكون عائدته إلى مالكي الشركة وحقوق الملكية غير المسيطرة 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 إحتساب التغيرات في ملكية المجموعة في شركات تابعة والتي لا تؤدي إلى خسارة السيطرة كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم المدرجة لملكية المجموعة وحقوق الملكية غير المسيطرة لتعكس التغيرات في ملكيتها في الشركات التابعة. إن أي فرق بين قيمة تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المدفوع أو المقبوض يتم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية ويكون عائداً إلى مالكي الشركة.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بإلغاء الاعتراف بالموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات وحقوق الملكية غير المسيطرة ومكونات حقوق الملكية الأخرى، في حين يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة في الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على شركة تابعة، يتم إحتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد المعترف بها في الربح أو الخسارة على أنها الفرق بين (1) مجموع القيمة العادلة للبدل المقبوض والقيمة العادلة لأي ملكية محتفظ بها و (2) القيمة المدرجة السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة)، ناقصاً مطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الملكية غير المسيطرة. يتم إحتساب عن جميع المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بتلك الشركة التابعة كما لو أن المجموعة قامت مباشرة باستبعاد موجودات أو مطلوبات الشركة التابعة ذات الصلة (بمعنى، إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة أو تحويلها إلى فئة أخرى من حقوق الملكية كما هو مطلوب / مسموح به بموجب المعايير المحاسبية الدولية للتقارير المالية المعمول بها). 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 الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية عندما ينطبق، أو التكلفة عند الاعتراف الأولي باستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)
3-3 أساس التوحيد (يتبع)

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة التشغيلية الهامة للشركة وحصة الملكية الفعلية:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	2024	2023		
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 - شركة الشخص الواحد 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.	65.1%	65.1%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
بروفيس ريل استيت بروكرز ذ.م.م.	65.1%	65.1%	الإمارات العربية المتحدة	الوساطة العقارية
ياس لينكس ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	امتلاك وإدارة ملاعب وأندية الغولف
بروفيس انترناشيونال ليمتد	65.1%	65.1%	الإمارات العربية المتحدة	الأنشطة العقارية
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.	88.1%	88.1%	الإمارات العربية المتحدة	استثمار وإدارة موجودات العقارات والخدمات ذات الصلة وتشغيل الفنادق
شركة الدار للاستثمار القابضة المقيدة المحدودة	88.1%	88.1%	الإمارات العربية المتحدة	شركة خاصة الأغراض لإدارة أصول خاصة
خدمة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	65.1%	65.1%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات
قرية السعديات السكنية شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	88.1%	88.1%	الإمارات العربية المتحدة	قرية سكنية
الدار صكوك ليمتد (رقم 1)	88.1%	88.1%	جزر كايمان	شركة تمويل
الدار صكوك ليمتد (رقم 2)	88.1%	88.1%	جزر كايمان	شركة تمويل
الدار للإستثمار العقاري صكوك ليمتد	88.1%	88.1%	جزر كايمان	شركة تمويل
كلود سبيسر - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
سي 2 أي هولدينغ ليمتد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	منشأة لأغراض خاصة
سي 2 أي هولدينغ - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
الدار لايف ستايل - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
ايسترن مانجروفيس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المراسي
مرسي البطين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المراسي
ادفانسد لخدمات العقارات- شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات العقارات
الدار للإستثمارات ليمتد	88.1%	88.1%	الإمارات العربية المتحدة	شركة قابضة
الدار للمشاريع الدولية القابضة ار اس سي المحدودة	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	شركة مقيدة
الدار للمشاريع ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة المشاريع
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)	59.9%	59.9%	مصر	تطوير العقارات
تصاريح للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	استشارات تطوير

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)
3-3 أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	2024	2023		
الدار لإدارة الإستثمارات ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
أستيكو لإدارة العقارات ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
الدار لوجيستيك - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%88.1	%88.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
ذاجيتواي للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	استشارات تطوير
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م.	%91.4	%91.4	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م.	%91.4	%91.4	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
السعديان جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات
شركة ميس ماكرو للخدمات الفنية ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق
شركة سبارك للخدمات الأمنية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	الحلول الأمنية
شركة سبارك للخدمات الأمنية ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	الحلول الأمنية
شركة باكثيف للحلول المستدامة ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	استشاري المباني الخضراء، خدمات كفاءة الطاقة في المباني
ساغا الدولية لخدمات إدارة رابطة الملاك ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
فالكون للاستثمارات ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
ساغا أو اي مركز دبي للسلع المتعددة	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
مدرسة الشهب الخاصة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات تعليمية
توافق لتطوير المشاريع العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%61.7	%61.7	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
مركز أبوظبي للأعمال شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%61.7	%61.7	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار اللوجستية الفايزة المحدودة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة فايزة
الدار هانسيل اس بي في ريستركند ليميتد*	%51	%51	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات نطاق مقيد
كونفلونيس بارتريز (هتش كيو) ريستركند ليميتد المحدودة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
المارية العقارية الفايزة المحدودة	%52.86	%52.86	الإمارات العربية المتحدة	عقارات فايزة
منتج وسبا دبل تري هيلتون جزيرة المرجان ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
فندق جزيرة الدار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
منتجعات باب ذ.م.م.	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات الضيافة
ماسترد آند لينين انثيروور ديزاين هولدينغ ليميتد	%75	%75	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التصميم الداخلي
ماسترد آند لينين انثيروور ديزاين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%75	%75	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التصميم الداخلي
الدار إيسيتيس هولدينغ ليميتد	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار إيسيتيس للإستثمار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	%65.1	%65.1	الإمارات العربية المتحدة	استثمار المؤسسات العقارية وتطويرها وتأسيسها وإدارتها

* تمثل نسبة 49% أسهم الفئة ب (راجع إيضاح 4/4)

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)
3-3 أساس التوحيد (يتبع)

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	النشاط الأساسي
	2024	2023		
كينت كوليدج - منطقة حرة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
كينت نيرسري - منطقة حرة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
مدرسة كراتلي أبوظبي - شركة الشخص الواحد	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
بساتين القابضة اس بي في ليمتد	%48.8	%48.8	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمة تنسيق الحدائق
مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
شركة أورورا القابضة المحدودة	%51	%51	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
أورورا إس بي في 1 ذ.م.م	%51	%51	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
أورورا إس بي في 2 ذ.م.م	%51	%51	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
أورورا إس بي في 3 ذ.م.م	%51	%51	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
الدار للتطوير القابضة ليمتد	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار للتطوير ذ.م.م أو بي سي	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
شركة الاستثمار المسندام ياس- شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%58	%100	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
شركة الاستثمار المسندام اس بي في ليمتد	%58	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
شركة التزام لإدارة الأصول - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%65.10	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
شركة أبوظبي الأول العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%65.10	%65.10	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات
الدار للتطوير (ال اس كيو) ليمتد	%100	%100	إنجلترا	التطوير العقاري
لندن سكوير ديفلوبمنت (القابضة) ليمتد	%100	%100	إنجلترا	التطوير العقاري
ال اس كيو مانيجمنت ليمتد	%100	%100	إنجلترا	التطوير العقاري
الدار للتطوير (المملكة المتحدة) القابضة المحدودة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار الحمراء القابضة المحدودة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
ايه ام آي العقارية القابضة المحدودة	%60	%60	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار اللوجستية باركس ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة الممتلكات المملوكة ذاتيا
الدار ادبوكيشن اوفرسيز هولدينج ليمتد ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
مدرسة نويا البريطانية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
الدار السكنية ذ.م.م - أو. بي. سي.	%88.1	%88.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار للتجزئة ذ.م.م - أو. بي. سي.	%88.1	%88.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار التجارية ذ.م.م - أو. بي. سي.	%88.1	%88.1	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
كلود سبيسس ليمتد - شركة الشخص الواحد ذ.م.م	%100	%100	المملكة العربية السعودية	الخدمات الإدارية المتكاملة للمكاتب
الدار التجارية 2 لإدارة العقارات منطقة حرة ذ.م.م	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
الدار القابضة 4 المحدودة	%100	%100	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 4-3 إدماج الأعمال

يتم احتساب إدماج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ كمجموع البذل المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، ومبلغ أي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية إدماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كانت ستقوم بقياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصص التناسبية من صافي الموجودات القابلة للتحديد في الشركة المستحوذ عليها. يتم تحميل التكاليف المتعلقة بالاستحواذ عند تكبدها وإدراجها في المصاريف الإدارية.

تحدد المجموعة أنها استحوذت على الأعمال عندما تتضمن مجموعة الأنشطة والموجودات المكتسبة مدخلات وعملية جوهرية تساهم معاً بشكل هام في القدرة على خلق المخرجات. تعتبر العملية المكتسبة جوهرية إذا كانت ضرورية للقدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات، وكانت المدخلات المكتسبة تشمل قوة عاملة منظمة تتمتع بالمهارات أو المعرفة أو الخبرة اللازمة لأداء تلك العملية أو أنها تساهم بشكل هام في القدرة على مواصلة إنتاج المخرجات وتعتبر فريدة أو نادرة أو لا يمكن استبدالها دون تكلفة أو جهد كبير أو تأخير في القدرة على الاستمرار في إنتاج المخرجات. عندما تستحوذ المجموعة على أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقبولة للتصنيف والتخصيص المناسب وفقاً لل شروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن ذلك فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيئة من قبل الشركة المستحوذ عليها.

سيتم الاعتراف بأي بدل محتمل سيتم تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. لا يتم إعادة قياس البذل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس البذل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. يتم قياس البذل الذي لا يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للبذل المحتمل المؤهل كتعديلات لفترة القياس بأثر رجعي، مع التعديلات المماثلة مقابل الشهرة. إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنشأ من المعلومات الإضافية التي تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (والتي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي توفرت بتاريخ الاستحواذ.

تعتمد المحاسبة اللاحقة للتغيرات 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 الإعراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح أو الخسارة.

عند انجاز اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصص 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 أو 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 أو الخسارة حيث تكون هذه المعاملة ملائمة فيما لو تم استبعاد هذه الحصص.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 5-3 الشهرة

يتم قياس الشهرة ميدئياً بالتكلفة (التي تمثل الفائض لإجمالي البذل المحول، والمبلغ المعترف به لحقوق الملكية غير المسيطرة وأي حصص محتفظ بها سابقاً على صافي الموجودات المحددة المستحوذة والمطلوبات المقبولة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذة تتجاوز إجمالي البذل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت قد حددت بشكل صحيح جميع الموجودات المستحوذة وجميع الالتزامات المحتملة ومراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها بتاريخ الاستحواذ. إذا كانت إعادة التقييم لا تزال تتجاوز القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذة البذل المحول، الاعتراف بالفائض مباشرة في الربح أو الخسارة كمكسب شراء صفقة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة على الأقل سنوياً. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة المكتسبة في عملية اندماج الأعمال، اعتباراً من تاريخ الاستحواذ. لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التابعة للمجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من عملية الإندماج، بغض النظر عما إذا كانت الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المستحوذة هي المخصصة لتلك الوحدات.

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 تناسباً على أساس القيمة المدرجة لكل أصل في الوحدة. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها للشهرة في فترة لاحقة. عند استبعاد الوحدة المنتجة للنقد، يتم إدراج المبلغ العائد للشهرة في تحديد الربح أو الخسارة الناتجة من الاستبعاد.

في حالة تخصيص الشهرة للوحدة المنتجة للنقد واستبعاد جزء من العملية داخل تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية التي تم استبعادها بالقيمة المدرجة للعملية عند تحديد المكسب أو الخسارة عند الاستبعاد. يتم قياس الشهرة التي تم استبعادها في هذه الظروف بناء على القيم النسبية للعملية التي تم استبعادها وجزء من الوحدة المولدة للنقد المحتفظ بها.

عندما تقوم المجموعة بإعادة تنظيم هيكل التقارير الخاص بها بطريقة تغير تكوين وحدة أو أكثر من الوحدات المنتجة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها، يتم إعادة تخصيص الشهرة للوحدات المتأثرة. يتم إجراء إعادة التخصيص باستخدام نهج القيمة النسبية المشابه لتلك المستخدمة عندما تقوم المجموعة باستبعاد عملية داخل الوحدة المنتجة للنقد.

6-3 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس المجموعة تأثيراً هاماً عليها. إن التأثير الهام هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية في الشركة المستثمر فيها ولكن ليس السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. المشروع المشترك هو ترتيب مشترك حيث يكون للجهات التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوقاً في صافي موجودات الترتيب المشترك. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب التي تظهر فقط عندما تستلزم القرارات حول الأنشطة ذات العلاقة موافقة إجماعية من الجهات التي تشارك السيطرة. إن البدلات التي يتم وضعها عند تحديد النفوذ الجوهري أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم إدراج نتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية، 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. 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 6-3 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

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 مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تقوم المجموعة بالإعتراف بحصتها لأية تغييرات، عندما يكون ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية المودد. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المدققة 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 بيان الربح أو 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 اختيار إجمالي المبلغ المدرج للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) فيما يتعلق بانخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 كأصل فردي وذلك من خلال مقارنة المبلغ الممكن تحصيله له (قيمة الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أعلى) مع المبلغ المدرج له. إن أية خسارة معترف بها لانخفاض القيمة لا يتم تخصيصها لأي أصل، بما في ذلك الشهرة التي تشكل جزءاً من المبلغ المدرج للاستثمار. يتم الاعتراف بأي عكس لخسارة انخفاض القيمة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 36 ضمن النطاق الذي يزيد فيه المبلغ القابل للتحويل للاستثمار لاحقاً.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 6-3 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

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

يتم إدراج الحصة في الشركات الزميلة المحتفظ بها كجزء من المحفظة الاستثمارية للمجموعة في بيان المركز المالي الموحد بالقيمة العادلة. إن هذه المعالجة مسموح بها بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 28 استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة، والذي يسمح بتصنيف الاستثمارات في الشركات الزميلة التي تحتفظ بها مؤسسات رأس المال الاستثماري، عند الاعتراف الأولي، بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم المحاسبة عنها وفقاً للمعيار الدولي للقرارات المالية رقم 9. مع التغيرات في القيمة العادلة المعترف بها في الربح أو الخسارة في فترة التغيير.

7-3 حصص في عمليات مشتركة

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

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

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

تقوم المجموعة باحتساب الموجودات، المطلوبات، الإيرادات والمصاريف المتعلقة بحصتها في العملية المشتركة وفقاً للمعايير الدولية للقرارات المالية (معايير المحاسبة) المطبقة على موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصاريف محددة.

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

8-3 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول

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

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

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كغير 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
- لا تؤثر شروط الالتزام التي يمكن أن تؤدي، بناءً على إختيار الطرف المقابل، إلى تسويته بإصدار أدوات حقوق ملكية على تصنيفها.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كغير متداولة. يتم تصنيف الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 8-3 التصنيف المتداول مقابل التصنيف غير المتداول (يتبع)

عندما تلزم المجموعة بخطة بيع تتضمن خسارة السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف كافة موجودات ومطلوبات تلك الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع عند استيفاء المعايير الموضحة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بحصة غير مسيطرة في شركتها التابعة السابقة بعد البيع.

عندما تلزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد استثمار في شركة زميلة أو جزء من استثمار في شركة زميلة يتم تصنيف الاستثمار أو جزء من الاستثمار في الشركة الزميلة كمحتفظ بها للبيع عند استيفاء المعايير الموضحة أعلاه. بعد ذلك تتوقف المجموعة عن تطبيق طريقة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به للبيع. يستمر احتساب أي جزء محتفظ به من استثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه كمحتفظ به للبيع باستخدام طريقة حقوق الملكية.

9-3 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقفة

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات غير المتداولة والشركات التابعة كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المدرجة بشكل رئيسي من خلال صفقة بيع بدلاً من الاستخدام المستمر. يتم قياس الموجودات غير المتداولة والشركات التابعة المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. إن تكاليف البيع هي التكاليف الإضافية العائدة بشكل مباشر إلى إستبعاد الأصل (مجموعة الإستبعاد)، باستثناء تكاليف التمويل ومصاريف ضريبة الدخل.

يتم اعتبار معايير التصنيف المحتفظ به للبيع مستوفاة فقط عندما يكون البيع محتملاً للغاية، وتكون الموجودات أو مجموعة الإستبعاد متوفرة للبيع الفوري في شكلها الحالي. يجب أن تشير الإجراءات المطلوبة لإستكمال البيع إلى أنه من غير المحتمل إجراء تغييرات هامة في البيع أو أنه سيتم سحب قرار البيع. ينبغي أن تكون الإدارة ملتزمة بخطة بيع الأصل والبيع المتوقع أن يكتمل خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

لا يتم استهلاك أو إطفاء الممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة عند تصنيفها كمحتفظ بها للبيع. يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها للبيع بشكل منفصل كبنود متداولة في بيان المركز المالي. يتم استبعاد العمليات المتوقفة من نتائج العمليات المستمرة ويتم عرضها كمبلغ واحد كأرباح أو خسارة بعد الضريبة من العمليات المتوقفة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

10-3 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار في الموجودات والمستقات المالية، والموجودات غير المالية مثل الإستثمارات العقارية، بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير.

إن القيمة العادلة هي السعر الذي قد يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين مساهمي السوق في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على افتراض أن معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام تتم إما: — في السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام، أو — في ظل غياب السوق الرئيسي، في أكثر الأسواق ذات منفعة للأصل أو الإلتزام. يجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو أكثر الأسواق، منفعة.

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 10-3 قياس القيمة العادلة (يتبع)

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

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

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

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

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

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

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

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

11-3 الاعتراف بالإيراد

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

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجر
- خدمات إدارة الممتلكات والمرافق
- إيرادات الضيافة
- إيرادات من الأعمال الترفيهية
- إيرادات من عقود المقاولات
- إيرادات من خدمات التعليم
- أتعاب إدارية

إيرادات من العقود المبرمة مع العملاء لبيع العقارات وتقديم الخدمات

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

11-3 الاعتراف بالإيراد (يتبع)

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

الخطوة الأولى

تحديد العقد/ العقود مع العميل: يتم تعريف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجبه حقوق والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير التي يجب استيفائها لكل عقد.

الخطوة الثانية

تحديد التزامات الأداء في العقد: إن التزام الأداء هو وعد ضمن العقد مع العميل لتحويل بضاعة أو خدمة للعميل.

الخطوة الثالثة

تحديد سعر المعاملة: إن سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل تحويل البضائع أو الخدمات التي تم الالتزام بها للعميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف ثالثة.

الخطوة الرابعة

تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الأداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء بمبلغ يعكس قيمة الاعتبارات التي تتوقع المجموعة استحقاقها مقابل استيفاء كل التزام أداء.

الخطوة الخامسة

الإعتراف بالإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المجموعة التزام الأداء.

- تستوفي المجموعة التزام الأداء وتقوم بإدراج الإيرادات مع مرور الوقت، إذا تم استيفاء أحد المعايير التالية:
- أن لا ينشأ عن أداء المجموعة أصل ذو استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق قانوني في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.
- أن يؤدي أداء المجموعة إلى إنشاء أو تعزيز أصل يسيطر عليه العميل أثناء إنشاء الأصل أو تعزيزه.
- استلام واستهلاك العميل للمنافع التي يوفرها أداء المجموعة في وقت متزامن، عند قيام المجموعة بأدائها.

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 11-3 الاعتراف بالإيراد (يتبع)

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

إيرادات أتعاب الإدارة

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

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

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

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

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

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة عن التكاليف التي يتم إعادة تحميلها إلى المستأجرين في الفترة التي يمكن استرداد التكاليف فيها 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 11-3 الاعتراف بالإيراد (يتبع)

إيرادات الضيافة

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

إيرادات من الأعمال الترفيهية

تتكون الإيرادات من الأعمال الترفيهية من الإيرادات من السلع المباعة والخدمات المقدمة في ملاعب الجولف ونوادي الشاطئ والمراسي ويتم إدراجها عندما يتم بيع السلع أو تقديم الخدمات.

إيرادات من خدمات التعليم

تعتبر خدمات التعليم والخدمات الأخرى ذات الصلة المقدمة هي التزامات أداء متميزة، تمثل الرسوم التي يتم إصدار فاتورة بها للطلاب أسعار البيع المستقلة. يتم الوفاء بهذه الالتزامات مع مرور الوقت عندما تتعلق بالخدمات التعليمية والتنقيفية والتعليمية والتدريب، أي خلال العام الدراسي الذي يلتحق فيه الطالب بالمجموعة. وفي وقت محدد لخدمات أخرى، عندما يتم تسليمها أو تقديمها. تحقق المجموعة بشكل أساسي إيرادات من الرسوم الدراسية ورسوم التسجيل والرسوم الإدارية. شريطة أن يكون من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة، يتم الاعتراف بالإيرادات كما يلي:

- يتم الاعتراف بإيرادات الرسوم الدراسية على أساس شهري على مدار السنة. يتم تسجيل الرسوم الدراسية المستلمة مقدماً كإيرادات مؤجلة.
- يتم الاعتراف برسوم التسجيل كإيرادات عند الدخول عندما لا يلتحق الطالب المسجل بالمدرسة ويتم تعديل رسوم التسجيل للطلاب الجدد الذين يلتحقون بالمدرسة مقابل الرسوم الدراسية.
- يتم الحصول على رسوم الإدارة من الخدمات الإدارية التي تقدمها المجموعة لبعض المدارس الخاضعة للإدارة ويتم الاعتراف بها كإيرادات عند أداء الخدمة.
- تستحق إيرادات الخدمات التعليمية على أساس شهري خلال فترة الخدمة.

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 تعاقدًا من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. لذلك يتم الاعتراف بالإيرادات من الإنشاءات مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيراد على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبة عن عقود الإنشاءات الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم المحرز للوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البديل الذي تتوقع المجموعة أن تستدقه في العقد المبرم مع العميل وتستثني المبالغ المحصلة بالنيابة عن أطراف أخرى. يتم إطفاء تكاليف العقد المتكبدة على مدى فترة الخدمة. لا يوجد عنصر تمويلي هام في عقود الإنشاءات مع العملاء حيث أن الفترة بين الاعتراف بالإيرادات باستخدام طريقة المدخلات والدفع هي دائمًا أقل من سنة واحدة. عندما يكون من المحتمل أن يتجاوز إجمالي تكاليف العقد إجمالي إيرادات العقد، يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة كمصروف مباشرة في الربح أو الخسارة.

تكاليف العقود

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

11-3 الاعتراف بالإيراد (يتبع)

موجودات ومطلوبات العقود

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

12-3 عقود الإيجار

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد هو أو يحتوي على عقد إيجار. أي إذا كان العقد يقوم بتحويل حق السيطرة في استخدام أصل محدد لفترة زمنية مقابل بدل.

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، والبند الصغيرة من أثاث المكاتب والهواتف). بالنسبة لهذه العقود، تعترف المجموعة بمدفوعات الإيجار كمصروفات تشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس 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. يستند معدل الإقتراض الإضافي على المدة والعملة وتاريخ بدء عقد الإيجار ويتم تحديده بناءً على سلسلة من المدخلات بما في ذلك: المعدل الخالي من المخاطر على أساس معدلات السندات الحكومية؛ تعديل المخاطر الخاصة بكل دولة؛ تعديل مخاطر الائتمان على أساس عوائد السندات؛ وتعديل خاص بالمنشأة عندما يختلف بيان مخاطر الشركة التي تدخل في عقد الإيجار عن تلك الخاصة بالمجموعة ولا يستفيد عقد الإيجار من ضمان من المجموعة.

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهري)، مطروحا منها جوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل ويتم قياسها مبدئيًا باستخدام المؤشر أو السعر بتاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقعة أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

يتم عرض التزامات الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي الموحد. يتم قياس التزامات عقود الإيجار لاحقًا من خلال زيادة القيمة المدرجة لتعكس الفائدة على التزامات الإيجار (باستخدام طريقة الفائدة الفعلية) ومن خلال تخفيض القيمة المدرجة لتعكس مدفوعات الإيجار التي تم إجراؤها.

تقوم المجموعة بإعادة قياس التزام الإيجار (وإجراء تعديل مماثل لحق استخدام الأصل ذي الصلة) كلما:

- تغيرت مدة الإيجار أو أن هناك حدث أو تغيير هام في الظروف التي تؤدي إلى تغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام التأجير من خلال خصم مدفوعات الإيجار المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل.
- تغيرت مدفوعات الإيجار نتيجة التغييرات في المؤشر أو المعدل أو تغيير في المدفوعات المتوقعة بموجب قيمة متبقية مضمونة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام الإيجار من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم تتغير مدفوعات الإيجار نتيجة التغيير في سعر الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام سعر الخصم المعدل).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

12-3 عقود الإيجار (يتبع)

— تم تعديل عقد الإيجار ولم يتم احتساب تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام الإيجار بناءً على مدة عقد الإيجار المعدل من خلال مدفوعات الإيجار المخصومة المعدلة باستخدام سعر الخصم المعدل بتاريخ التعديل الفعلي.

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

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

عندما تتكبد المجموعة التزاماً بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب أحكام وشروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37. يتم إدراج التكاليف في حق استخدام الأصل ذي الصلة، إلى الحد الذي تتعلق بتكاليف حق استخدام الأصل ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج البضائع.

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

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

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

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

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

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

— تقع ضمن سيطرة المجموعة؛ و

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 12-3 عقود الإيجار (يتبع) المجموعة كمؤجر

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

إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود الإيجار التشغيلي التي لا تقوم بتحويل بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية الاستثمار العقاري. وبالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتأجير الاستثمارات 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 جوافز الإيجار التي يتم دفعها أو مستحقة للمستأجر من مدفوعات الإيجار. وبناءً عليه، يتم الاعتراف بجوافز عقد الإيجار كتخفيض في إيرادات الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. إن مدة عقد الإيجار هي الفترة غير القابلة للإلغاء من عقد الإيجار مع أي مدة أخرى يكون للمستأجر فيها خيار مواصلة عقد الإيجار، حيث تكون المجموعة، في بداية عقد الإيجار، متأكدة بشكل معقول من أن المستأجر سيقوم بممارسة هذا الخيار.

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

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

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

13-3 الضرائب ضريبة الدخل الحالية

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل الحالية بالمبلغ المتوقع استرداده أو دفعه إلى السلطات الضريبية. إن معدلات الضرائب وقوانين الضرائب المستخدمة لاحتساب المبلغ هي تلك المطبقة أو المطبقة بشكل جوهري في تاريخ التقرير في البلدان التي تعمل فيها المجموعة وتحقق دخلًا خاضعًا للضريبة.

يتم الاعتراف بضريبة الدخل الحالية المتعلقة بالبنود المعترف بها مباشرة في حقوق الملكية في حقوق الملكية وليس في بيان الربح أو الخسارة. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم الحالات المتخذة في القرارات الضريبية فيما يتعلق بالحالات التي تخضع فيها اللوائح الضريبية المعمول بها للتفسير ووضع الأحكام عند الاقتضاء.

الضريبة المؤجلة

يتم تكوين الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الإلتزام على الفروق المؤقتة ما بين قواعد الضريبة للموجودات والمطلوبات والمبالغ المدرجة لأغراض إعداد التقارير المالية في تاريخ التقرير.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 13-3 الضرائب (يتبع)

يتم الاعتراف بمطلوبات الضريبة المؤجلة لكافة الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة، باستثناء:

— عندما ينشأ أصل ضريبة الدخل المؤجلة المتعلق بالفرق المؤقت القابل للخصم من الاعتراف المبدئي بأصل أو التزام في معاملة ما ليست اندماج أعمال و، في وقت المعاملة، لا تؤثر على الربح المحاسبي أو الربح أو الخسارة الخاضعة للضريبة؛ و

— فيما يتعلق بالفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة المتعلقة بالاستثمارات في الشركات التابعة، المنشآت الزميلة والحصص في مشاريع مشتركة، يتم الاعتراف بموجودات ضريبة الدخل المؤجلة فقط إلى الحد الذي يكون فيه محتملاً بأن الفروق المؤقتة سوف يتم عكسها في المستقبل المنظور وتوفر الربح الخاضع للضريبة الذي يمكن استخدام الفروق المؤقتة مقابلته.

يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة لكافة الفروق المؤقتة الخاضعة للخصم ويتم ترحيل الخصومات والخسائر الضريبية غير المستخدمة ضمن النطاق الذي يكون فيه من المحتمل توفر أرباح خاضعة للضريبة والتي يمكن في مقابلتها استخدام الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخصومات الضريبية غير المستخدمة المرحلة والخسائر الضريبية غير المستخدمة باستثناء ما يلي:

— عندما ينشأ أصل ضريبي مؤجل متعلق بالفروق المؤقتة الخاضعة للخصم من الاعتراف الأولي بأصل أو التزام في معاملة لا تمثل دمج أعمال ولا تؤثر، في تاريخ المعاملة، على الربح المحاسبي أو الربح أو الخسارة الخاضعة للضريبة.

— فيما يتعلق بالفروق المؤقتة الخاضعة للخصم المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة وحصص في مشاريع مشتركة، يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة ضمن النطاق الذي يكون فيه من المحتمل عكس الفروق المؤقتة في المستقبل المنظور ويكون من المرجح توفر أرباح خاضعة للضريبة في المستقبل المنظور والتي يمكن في مقابلتها استخدام الفروق المؤقتة.

يتم مراجعة القيمة المدرجة لموجودات ضريبة الدخل المؤجلة بتاريخ كل تقرير وتخفيضه ضمن النطاق الذي لا يكون فيه من المحتمل بأن يتوفر ربح كافٍ خاضع للضريبة للسماح باستخدام جميع أو جزء من أصل ضريبة الدخل المؤجلة. يتم إعادة تقييم موجودات ضريبة الدخل المؤجلة غير المعترف بها بتاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بها ضمن النطاق الذي يصبح فيه محتملاً بأن الربح المستقبلي الخاضع للضريبة سوف يتيح تحصيل أصل الضريبة المؤجلة.

عند تقييم إمكانية استرداد موجودات الضرائب المؤجلة، تعتمد المجموعة على نفس الافتراضات المتوقعة المستخدمة في أماكن أخرى في البيانات المالية وفي تقارير الإدارة الأخرى، والتي تعكس، من بين أمور أخرى، التأثير المحتمل للتطوير المتعلق بالمناخ على الأعمال، مثل زيادة تكلفة الإنتاج نتيجة لتدابير الحد من انبعاثات الكربون.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بمعدلات الضريبة التي من المتوقع تطبيقها في السنة التي يتم فيها تحقيق الأصل أو تسوية الالتزام، استناداً إلى معدلات الضريبة (وقوانين الضرائب) التي تم تشريعها أو تشريعها بشكل أساسي في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة المتعلقة بالبنود المعترف بها خارج الربح أو الخسارة خارج الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف ببنود الضريبة المؤجلة فيما يتعلق بالمعاملة الأساسية إما في الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

إن المنافع الضريبية المكتسبة كجزء من اندماج الأعمال، ولكنها لا تستوفي معايير الاعتراف المنفصل في ذلك التاريخ، يتم الاعتراف بها لاحقاً إذا تغيرت معلومات جديدة حول الحقائق والظروف. يتم معاملة التعديل إما كتخفيض في الشهرة (عندما لا يتجاوز الشهرة) إذا تم تكبده خلال فترة القياس أو تم الاعتراف به في الربح أو الخسارة.

تقوم المجموعة بمقاصة موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة في حال كان هناك حق قانوني ملزم لتسوية موجودات الضريبة الحالية ومطلوبات الضريبة الحالية وتتعلم بموجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة بضرائب الدخل التي تفرضها نفس سلطة الضرائب على إما نفس المنشأة الخاضعة للضريبة أو منشآت مختلفة خاضعة للضريبة والتي تنوي إما تسوية المطلوبات والموجودات الضريبية الحالية على أساس صافي، أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد، في كل فترة مستقبلية يتم فيها تسديد مبالغ هامة من المطلوبات أو الموجودات الضريبة المؤجلة من المتوقع أن تتم تسويتها أو استردادها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 14-3 العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة للمجموعة بالدرهم، وهو كذلك العملة الوظيفية للشركة الأم. بالنسبة لكل منشأة، تحدد المجموعة العملة الوظيفية ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة الوظيفية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتوحيد وعند استبعاد العمليات الأجنبية، فإن الربح أو الخسارة التي يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة تعكس المبلغ الذي ينشأ من استخدام هذه الطريقة.

11 معاملات وأرصدة

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئيًا من قبل منشآت المجموعة بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية الخاصة بها في التاريخ الذي تصبح فيه المعاملة مؤهلة للاعتراف بها لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقومة بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف الفورية للعملة الوظيفية في تاريخ التقرير. يتم الاعتراف بالفروقات الناتجة عن تسوية أو ترجمة البنود النقدية في الربح أو الخسارة باستثناء البنود النقدية التي تم تحديدها كجزء من متوسط صافي استثمار المجموعة في عملية أجنبية. يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر حتى يتم استبعاد صافي الاستثمار. وفي هذه الحالة، يتم إعادة تصنيف المبلغ المتراكم إلى الربح أو الخسارة. يتم كذلك الاعتراف برسوم الضرائب والالتزامات العائدة إلى فروق الصرف على تلك البنود النقدية في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة عن تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة عن التغير في القيمة العادلة للبند (أي فروق التحويل على البنود التي لها أرباح أو خسائر في القيمة العادلة). يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر أو يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة كذلك في الدخل الشامل الآخر أو الربح أو الخسارة. على التوالي).

2 شركات المجموعة

عند التوحيد، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدرهم بسعر الصرف السائد في تاريخ التقرير ويتم تحويل بيانات الربح أو الخسارة الخاصة بها بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات أو متوسط سعر الصرف للفترة. يتم الاعتراف بفروق التحويل الناتجة عن الترجمة للتوحيد في الدخل الشامل الآخر. عند استبعاد عملية أجنبية، يتم إعادة تصنيف عنصر الدخل الشامل الآخر المتعلق بتلك العملية الأجنبية المحددة إلى الربح أو الخسارة.

يتم التعامل مع أي شهرة ناتجة عن الاستحواذ على عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة للقيم المدرجة للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الاستحواذ كموجودات ومطلوبات عملية أجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري في تاريخ التقرير.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)
15-3 تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض هي الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

قد تشمل تكاليف الاقتراض ما يلي:

- أ. يتم احتساب مصروف الفائدة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية كما هو موضح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9؛
- ب. الفائدة فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار المعترف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار؛ و
- ج. فروق الصرف الناتجة عن الاقتراض بالعملة الأجنبية إلى الحد الذي تعتبر فيه بمثابة تعديل لتكاليف الفائدة.

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. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

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

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

يتم الاعتراف بكافة تكاليف الإقتراض الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.

16-3 توزيعات أرباح نقدية

تعترف الشركة بالالتزام بدفع توزيعات الأرباح عندما يتم اعتماد التوزيع، ولم يعد التوزيع وفقاً لتقدير الشركة. يتم اعتماد التوزيع عندما تتم الموافقة عليه من قبل المساهمين. يتم الاعتراف بالمبلغ المقابل مباشرة في حقوق الملكية.

17-3 ممتلكات وآلات ومعدات

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

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل مونوق. 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 يتم الإنتاجية المقدرة كما يلي:

سنوات	
30 – 5	مباني
5 – 2	آلات ومكينات
10 – 5	سكن عمال
10 – 4	أثاث وتركيبات
5 – 2	معدات مكتبية
3	أجهزة الحاسب الآلي
4 – 3	سيارات
10 – 2	تحسينات على المأجور

لا يتم استهلاك الأرض المصنفة كتملك حر.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 17-3 ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

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 ببند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما لا يتوقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو 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.

18-3 عمال 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 رسمة 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.

19-3 استثمارات عقارية

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

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

تم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاكتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغول من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة باحتساب هذه العقارات وفقاً للسياسة الواردة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح المخزون العقاري استثماراً عقارياً، فسيتم الاعتراف بالفرق بين القيمة العادلة للعقار في تاريخ التحويل وقيمته 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 البديل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعتراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البديل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبديل غير النقدي، والبديل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

20-3 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الافتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة ومصاريف البيع المتغيرة.

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

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

21-3 المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو زيادة رأس المال، وغيرها من المخزون التشغيلي. يتم إدراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. يتم احتساب التكلفة بطريقة معدل التكلفة المرجح، ويتكون من تكاليف الإنشاء/ الاستحواذ وغيرها من التكاليف المتكبدة لإيصال المخزون إلى موقعه ووضع الحال. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر ناقصاً كافة التكاليف المقدرة للبيع والتسويق التي سيتم تكبدها.

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.

22-3 أراضي محتفظ بها للبيع

يتم إدراج الأراضي المحتفظ بها للبيع بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تشمل التكلفة سعر الأرض المشتراة وجميع التكاليف المباشرة العائدة إلى أعمال البنية التحتية للأرض. تمثل صافي القيمة القابلة للتحقق سعر البيع المقدر للأرض ناقصاً كافة التكاليف الضرورية لإجراء البيع. يتم رسملة تكاليف التمويل المتكبدة على المطلوبات المالية المعترف بها فيما يتعلق بالأراضي المستحوذ عليها على أساس البذل المؤجل كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع عندما يتم استيفاء جميع الشروط المطبقة وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 23 "تكاليف الافتراض".

23-3 موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الاعتراف المبدئي بالتكلفة. إن تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة المولدة داخلياً، باستثناء تكاليف التطوير المرسملة، ويتم عكس المصاريف ذات الصلة في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم فيها تكبد المصاريف.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 23-3 موجودات غير ملموسة (يتبع)

يتم تقدير الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة كمحددة أو غير محددة.

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة 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 بيان الربح أو الخسارة ضمن فئة المصاريف المتوافقة مع وظيفة الموجودات غير الملموسة.

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة، ولكن يتم اختبارها للتحقق من انخفاض القيمة سنوياً، إما بشكل فردي أو على مستوى الوحدة المنتجة للنقد. يتم مراجعة تقييم الأعمار الإنتاجية غير المحددة سنوياً لتحديد ما إذا كانت الأعمار الإنتاجية غير المحددة لا تزال قابلة للدعم. إذا لم يكن الأمر كذلك، فإن التغيير في العمر الإنتاجي من غير محدد إلى محدد يتم على أساس مستقبلي.

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات غير الملموسة عند الاستبعاد (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عندما يكون من غير أية أن يكون هناك منافع اقتصادية مستقبلية من الاستخدام أو الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناشئة عن استبعاد الأصل (يتم احتسابها كالفرق بين صافي متحصلات الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل) في الربح أو الخسارة.

تكاليف البحث والتطوير

يتم احتساب تكاليف البحث عند تكبدها. يتم الاعتراف بمصاريف التطوير على مشروع فردي كأصل غير ملموس عندما تتمكن المجموعة من إثبات ما يلي:

— الجدوى الفنية لاستكمال الأصل غير الملموس بحيث يكون الأصل متاح للاستخدام أو البيع

- النية في الإستكمال وقدرتها ونيتها على استخدام أو بيع الأصل
- كيف سيحقق الأصل منافع اقتصادية مستقبلية
- توفر الموارد لإستكمال الأصل
- القدرة على قياس المصاريف بشكل موثوق خلال مرحلة التطوير

بعد الاعتراف المبدئي بنفقات التطوير كأصل، يتم إدراج الأصل بالتكلفة مطروحاً منه أي إطفاء متراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يبدأ إطفاء الأصل عندما يتم الانتهاء من التطوير، ويكون الأصل متاح للاستخدام. يتم إطفائها خلال فترة الاستحقاق المستقبلي المتوقع. يتم تسجيل الاستهلاك في تكلفة المبيعات. خلال فترة التطوير، يتم اختبار الأصل لانخفاض القيمة سنوياً.

برامج الحاسب الآلي

يتم رسملة رخص برامج الحاسب الآلي المستحوذة على أساس التكاليف المتكبدة لاستحواذ برامج الحاسب الآلي المحددة ووضعها قيد الاستخدام. يتم إطفاء هذه التكاليف على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة وفقاً لطريقة القسط الثابت والتي تمتد عادةً والتي تتراوح ما بين 3 إلى 5 سنوات.

عقود العملاء/ المتأخرات

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

اسم العلامة التجارية

اسم العلامة التجارية له عمر إنتاجي محدد ويتم إدراجه بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة ويمثل بشكل رئيسي العلامات التجارية المختلفة التي استحوذت عليها المجموعة كجزء من الاستحواذ على التزام. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة لمدة 5 سنوات. يتم تقييم العلامات التجارية وفقاً لمنهجية الإعفاء من حقوق الملكية وبمعدل عمر إنتاجي لمدة 5 سنوات ومعدل إتاوة يتراوح بين 0,25% - 2,0% بما يتماشى مع البيانات القابلة للمقارنة حول اسم العلامة التجارية في قطاعات مماثلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 23-3 موجودات غير ملموسة (يتبع) علاقات العملاء

يتم إدراج علاقات العملاء بعمر إنتاجي محدد بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة وتمثل بشكل رئيسي القيمة التي يمكن الحصول عليها من العلاقة مع العملاء. يتم احتساب الإطفاء باستخدام طريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة على الأعمار الإنتاجية المقدرة، والتي تتراوح بين 3 إلى 10 سنوات ويتم تقييمها في تاريخ المعاملة بموجب منهجية الأرباح الزائدة متعددة الفترات مع الأخذ في الاعتبار معدل تناقص قدره 14,9% إلى 65,9%.

24-3 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تعمل المجموعة في نهاية كل فترة تقرير على مراجعة القيم المدرجة للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة لتحديد إن كان هنالك ما يشير إلى أن هذه الموجودات قد تعرضت إلى خسائر انخفاض القيمة. إذا وجد ما يشير إلى ذلك يتم تقدير القيمة القابلة للإسترداد للأصل وذلك لتحديد خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن الموجودات غير الملموسة بأعمار استخدام غير محددة والموجودات غير الملموسة التي لم تصبح متوفرة للاستخدام بعد يتم اختبارها لانخفاض القيمة سنوياً على الأقل وعند وجود مؤشر على انخفاض قيمة الأصل.

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

في حال تم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) بما يقل عن القيمة المدرجة، يتم تخفيض القيمة المدرجة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. في حالة إسترجاع خسائر 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 احتساب 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 لانخفاض 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.

25-3 النقد ومرادفات النقد

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 26-3 المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي التزام حالي (قانوني أو إستدلالي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم احتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الالتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمر غير المؤكدة المحيطة بالالتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام 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 المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

العقود المثقلة بالالتزامات

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بالإعتراف بأية خسارة انخفاض في القيمة تم تكبدها على الموجودات المخصصة لذلك العقد. إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسبب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزاماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقعة استلامها بموجبها. تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشئة عن عدم الوفاء به. تتكون تكلفة تنفيذ العقد من التكاليف المرتبطة مباشرة بالعقد (أي التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد).

المطلوبات الطارئة المستحوز عليها من اندماج الأعمال

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

27-3 مخصص مرابا الموظفين

يتم احتساب مخصصات الالتزامات 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 غير المتداولة.

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

28-3 الدفعات على أساس الأسهم

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 29-3 منح حكومية

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

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

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية المدينة كتعويض عن مصاريف تم تكبدها 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 القرض الحكومي الذي يحمل معدل فائدة أقل من معدل السوق كمنحة حكومية، ويتم قياسها كالفرق بين المتحصلات المستلمة والقيمة العادلة للقرض بناءً على أسعار الفائدة السوقية السائدة.

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

30-3 أحداث لاحقة لفترة التقرير

في حال استلمت المجموعة معلومات بعد فترة التقرير، ولكن قبل تاريخ التصريح بالإصدار، حول الظروف التي كانت موجودة في نهاية فترة التقرير، فسوف تقوم بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ التي تعترف بها في البيانات المالية الموحدة. ستقوم المجموعة بتعديل المبالغ المعترف بها في البيانات المالية لتعكس أي أحداث تعديل بعد فترة التقرير وتحديث الإفصاحات المتعلقة بتلك الشروط في ضوء المعلومات الجديدة. بالنسبة للأحداث غير المعدلة بعد فترة التقرير، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المعترف بها في البيانات المالية الموحدة، ولكنها ستقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث غير المعدل وتقدير تأثيره المالي، أو بيان بأنه لا يمكن إجراء مثل هذا التقدير، إن وجد.

31-3 العائد للسهم

يتم احتساب العائد للسهم الأساسي من خلال قسمة ربح السنة العائدة لمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب العائد للسهم المخفض من خلال قسمة الربح العائد لمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم (بعد تعديل الفائدة على الأسهم الممتازة القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة بالإضافة إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل جميع الأسهم العادية المخفضة إلى أسهم عادية.

32-3 الأدوات المالية

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

يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة (باستثناء الذمم المدينة التجارية التي لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري والتي يتم قياسها بسعر المعاملة). يتم إضافة تكاليف المعاملات التي تعود مباشرة إلى شراء أو إصدار موجودات مالية أو مطلوبات مالية (باستثناء الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) أو خصمها من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية، أيهما أنسب، عند الاعتراف المبدئي. يتم الاعتراف بتكاليف المعاملة العائدة مباشرة إلى اقتناء موجودات مالية أو مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في الربح أو الخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 32-3 الأدوات المالية (يتبع)

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 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؛

— تنشأ الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة للتدفقات النقدية التي تكون عبارة فقط عن مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة على المبلغ الأساسي القائم.

يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، إلا إذا تم قياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ومع ذلك، يجوز للمجموعة بشكل غير قابل للإلغاء، عند الاعتراف المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، اختيار عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو القروض والسلف أو كأداة مشتقة حسب الاقتضاء. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

يتم تصنيف وقياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة، باستثناء:

- المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم قياس هذه المطلوبات، بما في ذلك المشتقات المالية التي تعتبر مطلوبات، لاحقاً بالقيمة العادلة.
- المطلوبات المالية التي تنشأ عندما لا يكون تحويل الأصل المالي مؤهلاً للاستبعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة.
- عقود الضمان المالي.
- التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة تصنيف التزام مالي بشكل غير قابل للإلغاء كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة عند السماح بذلك، أو عندما ينتج عن القيام بذلك معلومات أكثر صلة، وذلك إما بسبب:

- يلغي أو يقلل إلى حد كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يُشار إليه أحياناً بـ "عدم التطابق المحاسبي") والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عنها وفقاً لأسس مختلفة؛ أو
- يتم إدارة مجموعة من المطلوبات المالية أو الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة مخاطر أو استراتيجية استثمار موثقة، ويتم توفير المعلومات حول المجموعة داخلياً على هذا الأساس لموظفي الإدارة الرئيسيين للشركة.

ذمم دائنة تجارية وأخرى

يتم الاعتراف بالمطلوبات للمبالغ التي سيتم دفعها في المستقبل مقابل البضائع أو الخدمات المستلمة، سواء تم إصدار فاتورة بها من قبل المورد أم لا.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 32-3 الأدوات المالية (يتبع)

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.

أدوات حقوق الملكية

إن أداة حقوق الملكية هي أي عقد يبرهن حصة متبقية في موجودات منشأة بعد طرح كافة مطلوباتها. يتم تسجيل أدوات الملكية الصادرة من قبل المجموعة بالمبالغ المستلمة بعد تنزيل مصاريف الإصدار المباشرة.

يتم الاعتراف بإعادة شراء أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة وخصمها مباشرة في حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بأي مكسب أو خسارة في الربح أو الخسارة من شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أدوات حقوق الملكية الصادرة عن المجموعة.

المطلوبات المالية الأخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، مع الاعتراف بمصروف الفائدة على أساس العائد الفعلي. إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للالتزام المالي وتخصيص مصروفات الفائدة على مدى الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم تماماً الدفعات النقدية المستقبلية المقدرة خلال العمر المتوقع للالتزام المالي، أو، حيثما كان ذلك مناسباً، فترة أقصر.

أدوات مالية مشتقة

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

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

مشتقات غير محددة كأدوات تحوط

يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بقيمتها العادلة في نهاية كل فترة محاسبية مع الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر من خلال حساب الربح والخسارة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 32-3 الأدوات المالية (يتبع)

المشتقات الضمنية

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

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

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

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

إعادة تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

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

قياس الموجودات والمطلوبات المالية

القياس المبدئي

عند الاعتراف المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائدًا أو ناقصًا، 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 الاعتراف المبدئي، يجب على الشركة قياس الأصل المالي وفقاً لتصنيفه:

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

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

تتطلب متطلبات محاسبة التحوط المفصّل عنها أدناه على الموجودات المالية المصنفة كبند تحوط.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 32-3 الأدوات المالية (يتبع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

فيما يتعلق بالانخفاض في قيمة الموجودات المالية، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة بعكس نموذج خسارة الائتمان المتكبد. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. ليس من الضروري أن يقع حدث ائتماني قبل أن يتم إدراج خسائر الائتمان.

يتم الاعتراف مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على كافة فئات الموجودات المالية، بخلاف تلك التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وأدوات حقوق الملكية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تتضمن الموجودات المالية 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 للأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة عندما يكون هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. على الصعيد الآخر، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على الأدوات المالية بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان لمدة 12 شهر. يعتمد تقييم فيما إذا كان يجب إدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على الارتفاعات الجوهرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الإدراج المبدئي بدلاً من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تعثر فعلي.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكفية 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 90 يوماً، إلا إذا كان لدى المجموعة معلومات معقولة وقابلة للدعم تثبت خلاف ذلك.

على وجه التحديد، تؤخذ المعلومات التالية في الاعتبار عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد زادت بشكل هام منذ الاعتراف المبدئي:

- تدهور جوهري فعلي أو متوقع في الأدوات المالية الخارجية (إن وجدت) أو التصنيف الائتماني الداخلي؛
- حدوث تدهور جوهري في مؤشرات الأسواق الخارجية لمخاطر الائتمان الخاصة بأداة مالية معينة، على سبيل المثال، زيادة هامة في هامش الائتمان، أسعار مقايضة التخلف عن سداد الائتمان بالنسبة للمدين، أو طول الفترة الزمنية أو المدى الذي تكون فيه القيمة العادلة لأصل مالي أقل من التكلفة المطفأة؛
- التغيرات السلبية القائمة أو المتوقعة في الأعمال أو الأوضاع المالية أو الاقتصادية التي من المتوقع أن تتسبب في انخفاض هام في قدرة المدين على الوفاء بالتزامات ديونه؛
- تدهور جوهري فعلي أو متوقع في النتائج التشغيلية للمدين؛
- الزيادات الجوهرية في مخاطر الائتمان على الأدوات المالية الأخرى لنفس المدين؛
- حدوث تغير سلبي فعلي أو متوقع جوهري في البيئة التنظيمية والاقتصادية أو التكنولوجية للمدين، مما يؤدي إلى انخفاض هام في قدرة المدين على الوفاء بالتزامات الدين.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 32-3 الأدوات المالية (يتبع)

على الرغم مما سبق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية لم ترتفع بشكل جوهري منذ الإقرار المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن للأداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

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

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

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

تعتبر المجموعة ما يلي بمثابة حدث تعثر لأهداف إدارة مخاطر الائتمان الداخلية حيث تشير الخبرة السابقة إلى أن الذمم المدينة التي تستوفي أحد المعايير التالية مشكوك فيه تحصيلها إلى حد كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار آخر للتعثر هو الأنسب:

- عندما يكون هناك خرق للجهود 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.

تعرّف المجموعة بمكاسب أو خسائر انخفاض القيمة في الربح أو الخسارة لجميع الأدوات المالية مع إجراء تعديل مقابل على قيمتها المدرجة من خلال حساب مخصص، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي تم الاعتراف بمخصص خسارة مقابلها في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا تقوم بتخفيض القيمة المدرجة للأصل المالي في بيان المركز المالي.

إلغاء الإقرار

يتم بشكل رئيسي استبعاد الأصل المالي (أو عند اللزوم جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية المشابهة) (أي يتم إلغاء الإقرار 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 32-3 الأدوات المالية (يتبع) إلغاء الاعتراف (يتبع)

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 بالاعتراف بالأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالاعتراف 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 للأصل أو أقصى مبلغ للبدل الذي قد يتطلب من المجموعة دفعه، أيهما أقل.

عند إلغاء الاعتراف بأحد الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة المدرجة للأصل وإجمالي البديل المستلم والمستحق في الربح أو الخسارة. بالإضافة إلى ذلك، عند إلغاء الاعتراف بالاستثمار في أداة دين مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إعادة تصنيف المكسب أو الخسارة المتراكمة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة. بالمقابل، عند إلغاء الاعتراف بالاستثمار في أداة حقوق الملكية التي اختارت المجموعة عند الاعتراف المبدئي لقياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم إعادة تصنيف المكسب أو الخسارة المتراكمة سابقاً في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات إلى الربح أو الخسارة، ولكن يتم تحويلها إلى أرباح مستتفة.

سياسة الشطب

تقوم المجموعة بشطب الأصل المالي عندما تكون هناك معلومات تشير إلى أن المدين يعاني من صعوبات مالية شديدة ولا يوجد هناك احتمال واقعي للإسترداد، على سبيل المثال، عندما يكون المدين قد تم وضعه تحت التصفية أو دخل في إجراءات حالة الإفلاس، أو في حالة الذمم التجارية المدينة. عندما تكون المبالغ تجاوزت سنتين متأخرة السداد، أيهما أقرب. قد تخضع الموجودات المالية المشطوبة لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة، مع الأخذ بالإعتبار المشورة القانونية حيثما كان ذلك مناسباً. يتم الاعتراف بأي مبالغ مستردة في الربح أو الخسارة.

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.

محاسبة التحوط

تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية مثل عقود العملات الآجلة وعقود تبادل معدلات الفائدة للتحوط من مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة، على التوالي. يتم إدراج مشتقات الأدوات المالية تلك مبدئياً بالقيمة العادلة في التاريخ الذي يتم فيه إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج المشتقات كموجودات مالية عندما تكون القيمة العادلة موجبة وكمطلوبات مالية عندما تكون القيمة العادلة سالبة.

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع) 32-3 الأدوات المالية (يتبع)

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

لأغراض محاسبة التحوط، يتم تصنيف التحوطات كـ:

- تحوطات القيمة العادلة عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المدرج أو التزام ثابت غير مدرج
- تحوطات التدفقات النقدية عندما تتحوط من التعرض للتغيرات في التدفقات النقدية التي تعود إما إلى مخاطر معينة مرتبطة بأصل أو التزام مدرج أو معاملة متوقعة 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

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 بالبند المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة المدرجة من خلال الربح أو الخسارة على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المتحوط له للتغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها. إذا تم استبعاد البند المتحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرة في الربح أو الخسارة.

عندما يتم تصنيف التزام ثابت غير مدرج كبند متحوط منه، يتم إدراج التغير التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام الثابت العائد إلى المخاطر المتحوط منها كأصل أو التزام مع إدراج الأرباح أو الخسائر المقابلة في الربح أو الخسارة.

تتوقف المجموعة عن محاسبة التحوط فقط عندما تتوقف علاقة التحوط (أو جزء منها) عن استيفاء المعايير المؤهلة (بعد إعادة الموازنة، إن وجدت). ويشمل ذلك الحالات التي تنتهي فيها صلاحية أداة التحوط أو بيعها أو استخدامها أو عند إلغاء التصنيف. يتم احتساب التوقف بشكل مستقبلي. يتم إطفاء تعديل القيمة العادلة للقيمة المدرجة للبند المتحوط له الناشئ عن مخاطر التحوط إلى الربح أو الخسارة اعتباراً من ذلك التاريخ.

تحوطات التدفقات النقدية

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

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

تحوطات صافي الاستثمارات في عمليات أجنبية

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

يتم إعادة تصنيف المكاسب والخسائر على أداة التحوط المتراكمة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد أو استبعاد جزئي من عمليات الأجنبية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد

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

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

1-4 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

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

تصنيف العقارات

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

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة 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 كمؤجر إيجار تشغيلية.

القرارات فيما يتعلق بالعقود مع العملاء

تحديد التزامات الأداء

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

استيفاء التزامات الأداء

يتطلب من المجموعة تقييم كل عقد من عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا تم استيفاء التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد بهدف تحديد الطريقة المناسبة لإدراج الإيرادات. 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 1-4 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

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

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات قيد التطوير في دولة الإمارات العربية المتحدة واندلتر، 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 مفيد (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 المتكبدية حتى تاريخه بالإضافة إلى هامش ربح معقول). عند اتخاذ هذا القرار، أخذت المجموعة بالإعتراف بعناية في الشروط التعاقدية وكذلك أي تشريع أو سابقة قانونية يمكن أن تكمل أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

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

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

حددت المجموعة أن طريقة الإدخال هي أفضل طريقة لقياس التقدم المحرز لهذه العقود لأن هناك علاقة مباشرة بين التكاليف التي تنكبها 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 احتمالاً" بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من مبالغ البدلات المحتملة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 1-4 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

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

اعتبار عنصر التمويل الهام في العقد

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

بدل الضمانات

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

تغييرات العقد

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

مطالبات العقد

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

تحديد ما إذا كان الاستحواذ أعمال أو موجودات

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

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

1-4 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

إعتماد المدير الرئيسي مقابل الوكيل

- إن التزام أداء المجموعة في إحدى الشركات التابعة هو الترتيب لتوفير السلع أو الخدمات المحددة من قبل طرف آخر لا يتحكم في السلع أو الخدمات المقدمة من قبل طرف آخر قبل تحويل تلك السلع أو الخدمات إلى العميل. عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء، تعترف المجموعة بالإيرادات في مبلغ أتعاب الإدارة التي تتوقع أن تكون مستحقة لها مقابل ترتيب السلع أو الخدمات المحددة التي سيقدمها الطرف الآخر. يتمثل الالتزام الأساسي للمجموعة في الترتيب لخدمات التطوير لمشاريع التطوير، وبناءً عليه، تعمل المجموعة كوكيل في مشاريع التطوير هذه حيث:
- لا تقوم المجموعة بالسيطرة على السلع أو الخدمات المحددة المقدمة من قبل أطراف أخرى قبل تحويل الخدمات إلى العميل.
 - لا تقع المسؤولية الأساسية عن الوفاء بالوعد على عاتق المجموعة.
 - لا تتحمل المجموعة أي مخاطر متعلقة بالمخزون منذ امتلاك البنية التحتية، كما هو منصوص عليه في عقود الإدارة.
 - ليس لدى المجموعة مخاطر الأسعار على عقود التطوير.
 - يحتفظ العملاء بالحق في استبعاد المجموعة كمدير مشاريع التطوير بناءً على ما يناسبهم دون تقصير من المجموعة.

استخدام الوسيلة العملية عند الاعتراف بالرسوم الإدارية

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

تقييم السيطرة

- تشرف المجموعة على إدارة المنشأة ("المنشأة") إلى جانب إدارة عملياتها بهدف تحسين أدائها وإدارة العقود مع المقاولين والاستشاريين فيما يتعلق بمشاريعها. على الرغم من أن المجموعة مخولة بإدارة جميع عمليات المنشأة، فقد قدرت المجموعة أنها لا تسيطر على المنشأة حيث:
- تقوم المجموعة بتنفيذ أنشطة إدارية نيابة عن حكومة أبوظبي ("الحكومة") وليس لديها أي حصة ملكية في المنشأة؛
 - لا تتعرض المجموعة لعائدات متغيرة للمنشأة حيث إنها تفرض رسوم إدارة ثابتة على إجمالي مبلغ الفاتورة لتكاليف التطوير التي يتم تسديدها من قبل الحكومة وتشمل مسؤوليات المجموعة فقط إدارة المشاريع التي يتم تنفيذها بواسطة مقاولين من قبل أطراف أخرى؛
 - ليس للمجموعة الحق في تحويل أي من مشاريع المنشأة لنفسها دون أي موافقة مسبقة من الحكومة؛
 - على الرغم من أن المجموعة لها الحق في ترشيح أعضاء مجلس إدارة المنشأة وتعيين إدارتها التنفيذية وتمثيل الحكومة في الجمعيات العمومية، إلا أن المجموعة ستبقى بحاجة إلى موافقة الحكومة في أداء هذا الدور الذي لا تزال تشرف على الإنجاز / تسليم المشاريع و / أو تصفية المنشأة نيابة عن الحكومة، وسيكون هذا أيضاً من اختصاص مجلس الإدارة؛ و
 - تحتفظ الحكومة بالحق في استبعاد المجموعة من منصب مدير المشاريع بناءً على ما يناسبها دون تقصير من المجموعة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 1-4 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

تصنيف الاستثمارات

تقوم الإدارة بتحديد عند الإستحواذ على الأوراق المالية ما إذا كان يجب تصنيفها بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. عند اتخاذ أحكامها على ما إذا كانت الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة، أخذت الإدارة في الاعتبار المعايير التفصيلية لتحديد هذا التصنيف كما هو مبين في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية.

الأحكام الهامة في تحديد مدة إيجار العقود مع خيارات التجديد

تقوم المجموعة بتحديد مدة عقد الإيجار على أنها مدة عقد الإيجار غير القابلة للإلغاء، إلى جانب أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد بشكل معقول أنه سيتم ممارسته، أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا من المؤكد بشكل معقول عدم ممارسته.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود الإيجار، خيار تأجير الموجودات لسنوات إضافية. تطبق المجموعة الأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار التجديد. أي أنه يتم الأخذ في الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً لها لممارسة التجديد أو الإنهاء. بعد تاريخ البدء، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث مهم أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على ممارستها أو عدم ممارستها خيار التجديد أو الإنهاء.

الاعتراف بإيرادات الإيجار من مبيعات الإيجار

تقوم المجموعة بالإعتراف بإيرادات الإيجار من مبيعات الإيجار على أساس تقارير المبيعات المدققة المقدمة من المستأجرين. في حالة عدم وجود تقارير مدققة، تقوم الإدارة بإجراء تقييمها الخاص حول تحقيق المستأجرين أو تجاوزهم لحجم الأعمال المنصوص عليه في عقود الإيجار بناءً على أدائهم التاريخي.

توحيد الشركات التابعة

تقوم المجموعة بتقييم جميع الشركات المستثمر بها بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر فيها وفقاً للمعايير المنصوص عليها في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية الموحدة". تقوم المجموعة، من بين أمور أخرى، بتقييم حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية المعمول بها وقدرتها ومدى مشاركتها في الأنشطة ذات الصلة بالمنشآت المستثمر بها لتحديد ما إذا كانت تسيطر على الشركة المستثمر بها.

2-4 التقديرات والإفتراضات

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

قياس التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير الإعتراف 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 أيضاً بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متكبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

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

2-4 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

عند تطبيق طريقة المدخلات، تقوم المجموعة بتقدير الجهود أو المدخلات لاستيفاء التزام الأداء. بالإضافة لتكلفة الوفاء بالالتزام التعاقدى 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 التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد. وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المفترض، مع الأخذ في الاعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المكاملة. تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة. إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

اعترفت المجموعة بمخصص خسارة ائتمانية متوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 بمبلغ 10,643 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 47,410 ألف درهم) وإجمالي مخصص خسارة ائتمانية متوقعة بمبلغ 433,935 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 472,445 ألف درهم).

القيمة العادلة للاستثمارات العقارية والاستثمارات العقارية قيد التطوير

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

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

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

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

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

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

المدي%	
6.75 – 10.0	معدلات الرسملة
4.10 – 9.34	عوائد الإيجار

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

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

2-4 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

تقدير صافي القيمة القابلة للتحقق للمخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للبيع وأعمال التطوير قيد التنفيذ
خلال السنة، قامت المجموعة بتغيير طريقة تخصيص تكلفة التطوير المشتركة لبعض مشاريع التطوير في مصر، من إجمالي مساحة الأرض الإجمالية النسبية إلى قيمة المبيعات النسبية لوحدات المخزون. وبالتالي، فإن ذلك يؤدي إلى توفير أساس قياس في البيانات المالية للمجموعة، وهو مفيد لمستخدميها لأنه يعكس بدقة أكثر الأداء المالي من تطوير وبيع مخزون التطوير ذي الصلة.

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

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

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

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير عن العقارات المكتملة المماثلة. ناقضاً 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 ضمن الممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز لتحديد انخفاض القيمة عندما يكون هناك مؤشر على أن تلك الأصول قد تعرضت لخسارة انخفاض القيمة. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المعاد تسجيلها في الفترات السابقة للممتلكات والآلات والمعدات والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز عندما يتم إجراء تغيير على التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ القابل للاسترداد للأصل منذ إعادة تسجيل آخر خسارة انخفاض في القيمة.

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

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

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والموجودات غير الملموسة

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 2-4 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

ضرائب الدخل

لدى المجموعة مخصص ضريبة حالية بمبلغ 268,259 ألف درهم (2023: 115,479 ألف درهم) بتقييم الإدارة لمبلغ الضريبة المستتقة الدفع على المراكز الضريبية المفتوحة حيث لا يزال يتعين الاتفاق على الالتزامات مع مصلحة الضرائب ذات الصلة.

الضرائب المؤجلة

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

لدى المجموعة مبلغ 32,807 ألف درهم (2011: 105,750 ألف درهم) من أصل الضريبة المؤجلة غير المعترف بها أو الفروق المؤقتة القابلة للخصم والخسائر الضريبية المرحلة. تتعلق هذه الخسائر بالشركات التابعة التي لها تاريخ من الخسائر، ولا تنتهي صلاحية هذه الخسائر وقد لا يتم استخدامها لمقاصة الدخل الخاضع للضريبة في أي مكان آخر في المجموعة. لا يوجد لدى الشركات التابعة أي فروق مؤقتة خاضعة للضريبة ولا أي فرص تخطيط ضريبي متاحة يمكن أن تدعم جزئياً الاعتراف بهذه الخسائر أو الفروق المؤقتة القابلة للخصم كموجودات ضريبية مؤجلة. وعلى هذا الأساس، قررت المجموعة أنه لا يمكنها الاعتراف بالموجودات الضريبة المؤجلة على الخسائر الضريبية المرحلة والفروق المؤقتة القابلة للخصم.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد وقياس القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة من اندماج الأعمال بقيمتها العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم. إن الافتراضات والتقديرية الأساسية في تقييم القيم العادلة مبينة بالتفصيل في الإيضاحات 6 و 47. يتم تقييم البديل المحتمل الناتج عن اندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ كجزء من اندماج الأعمال. عندما يتم الوفاء بالبديل المحتمل بتعريف الالتزام المالي، يتم إعادة قياسه لاحقاً بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. يتم تحديد القيمة العادلة على أساس التدفقات النقدية المخصومة.

عقود الإيجار - تقدير معدل الافتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة تحديد سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة، وبالتالي فهي تستخدم معدل الافتراض الإضافي لقياس مطلوبات عقود الإيجار. إن معدل الفائدة هو معدل الفائدة الذي يتوجب على المجموعة دفعه للافتراض على مدة مماثلة، وبضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لحق استخدام الموجودات في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي فإن معدل الافتراض الإضافي يعكس ما "يتعين على المجموعة دفعه"، والذي يتطلب تقديراً عند عدم توفر أسعار يمكن ملاحظتها (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديلها لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار (على سبيل المثال، عندما لا تكون عقود الإيجار بالعملة الوظيفية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الافتراض الإضافي باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة السوقية) عند توفرها ويتطلب منها إجراء تقديرات معينة خاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني المستقل للشركة التابعة).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

4 أحكام محاسبية حساسة ومصادر رئيسية للتقدير غير المؤكد (يتبع) 2-4 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

تقييم الاستثمارات ضمن المستوى 3 بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تتضمن الأدوات المالية للمجموعة استثمارات في صناديق دولية غير مدرجة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم الاعتراف بهذه الاستثمارات، التي لا يتم تداولها في أسواق نشطة، مبدئياً بسعر المعاملة، بال صافي من أي تكاليف معاملة متكبدة. في كل فترة تقرير، يتم تقييم قيمتها العادلة باستخدام تقنيات تقييم معترف بها على نطاق واسع. يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على التقييمات المقدمة من قبل الصناديق، والتي يتم تقدير القيمة العادلة لكل استثمار على أساس ربع سنوي. عند تقييم القيمة العادلة، تقوم الصناديق بتطبيق الحكم من خلال النظر في عوامل مثل الأداء التشغيلي الحالي والتوقعات المستقبلية للاستثمار المعين، وتقييمات الشركات العامة المماثلة، وقيم الاستحواذ المماثلة، وتحليلات التدفقات النقدية المخصومة، والتغيرات في توقعات السوق، وبيئة التمويل من جهات أخرى مع مرور الوقت. على مستوى المجموعة، يتم مراجعة القيم العادلة المقدرة للفترة من قبل الصناديق والاعتراف بها على أساس ربع سنوي، لتحقيق الفوائد الاقتصادية المستقبلية المتوقعة من ملكية هذه الاستثمارات، مع الاعتراف بأي مكاسب أو خسائر ناتجة في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

5 ممتلكات وآلات ومعدات

أراضي ومباني ألف درهم	سكن عمال ألف درهم	أثاث وتركيبات ألف درهم	آلات وماكينات ألف درهم	معدات مكتبية ألف درهم	أجهزة حاسب آلي ألف درهم	سيارات ألف درهم	تحسينات على المأجور ألف درهم	أعمال رأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة									
8,602,829	1,429,615	760,092	99,123	79,571	210,133	44,851	184,962	130,491	11,541,667
161,039	-	57,465	25,556	9,732	25,729	11,727	10,243	416,574	718,065
26,477	-	-	-	-	-	-	-	-	26,477
575,463	-	3,106	9,100	548	7,995	651	4,810	-	601,673
(5,493)	-	(2,080)	(140)	(768)	(1,451)	(18)	(18,669)	-	(28,619)
(19,632)	-	(1,429)	(1,418)	(747)	-	(1,219)	(715)	(4,307)	(29,467)
9,340,683	1,429,615	817,154	132,221	88,336	242,406	55,992	180,631	542,758	12,829,796
164,774	-	74,597	27,727	8,787	27,531	12,701	56,303	291,210	663,630
33,129	-	-	-	-	-	-	-	-	33,129
21,370	-	-	-	-	-	-	-	-	21,370
(3,299)	-	(99)	(180)	(253)	(200)	(132)	(230)	-	(4,393)
276,678	-	4,085	-	1,591	2,780	-	-	(285,134)	-
(32,419)	-	(2,403)	(2,587)	(1,547)	-	(2,159)	(1,042)	(11,622)	(53,779)
9,800,916	1,429,615	893,334	157,181	96,914	272,517	66,402	235,662	537,212	13,489,753
في 31 ديسمبر 2024									
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة									
3,487,216	1,429,615	612,459	67,579	66,707	174,756	23,436	62,317	11,060	5,935,145
267,348	-	55,320	9,015	8,198	25,971	6,005	26,616	-	398,473
(3,968)	-	(1,609)	(132)	(391)	(1,372)	(18)	(5,365)	-	(12,855)
(2,982)	-	(420)	(350)	(207)	-	(275)	(49)	-	(4,283)
3,747,614	1,429,615	665,750	76,112	74,307	199,355	29,148	83,519	11,060	6,316,480
309,311	-	74,575	10,161	5,916	40,674	6,231	26,257	-	473,125
-	-	(85)	(159)	(245)	(200)	(132)	(231)	-	(1,052)
(3,706)	-	(1,172)	(1,227)	(734)	-	(1,018)	(358)	-	(8,215)
4,053,219	1,429,615	739,068	84,887	79,244	239,829	34,229	109,187	11,060	6,780,338
في 31 ديسمبر 2024									
القيمة المدرجة									
5,747,697	-	154,266	72,294	17,670	32,688	32,173	126,475	526,152	6,709,415
5,593,069	-	151,404	56,109	14,029	43,051	26,844	97,112	531,698	6,513,316
في 31 ديسمبر 2023									

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

5 ممتلكات وآلات ومعدات (يتبع)

تم توزيع الاستهلاك المحمل للسنة كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
41,896	31,563
431,229	366,910
473,125	398,473

تكاليف مباشرة
مصاريف عمومية وإدارية

1-5 تمثل أعمال رأسمالية قيد الإنجاز بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة على تطوير المباني المدرسية المختلفة التي كانت قيد التنفيذ في تاريخ التقرير وسيتم تحويلها إلى فئة الأصول ذات الصلة من الممتلكات والآلات والمعدات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود.

2-5 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع ممتلكات وآلات ومعدات مما أدى إلى تحقيق صافي ربح من استبعاد بمبلغ 1,763 ألف درهم (2023: 133 ألف درهم)، إيضاح 34.

3-5 تتضمن الممتلكات والآلات والمعدات على حق استخدام الموجودات بشكل رئيسي فيما يتعلق بعقود إستئجار أراضي ومباني بمتوسط فترة إيجار لمدة 30 سنة. فيما يلي الحركة في موجودات حق الاستخدام خلال السنة:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
583,961	148,420
-	429,749
28,618	54,408
15,038	(8,663)
(42,661)	(38,962)
(2,642)	(991)
582,314	583,961

في 1 يناير
تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح 47)
إضافات خلال السنة
عقود إيجار معدلة/ تم إنهاؤها خلال السنة، صافي
إطفاء للسنة
فروق أسعار الصرف
في 31 ديسمبر

4-5 تتضمن الأراضي والمباني على عقارات فندقية تبلغ قيمتها المدرجة 3,532,931 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: 3,557,604 ألف درهم).

5-5 تتعلق الإضافات خلال السنة بشكل أساسي بتجديد الفنادق وتطوير/تجديد المباني المدرسية بمبلغ 501,204 ألف درهم.

6-5 خلال السنة، قامت المجموعة بإجراء تقييم انخفاض القيمة والذي لم ينتج عنه أي انخفاض في القيمة (2023: لا شيء). يسلط إيضاح 4 الضوء على التقديرات الهامة غير المؤكدة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة ناقصًا تكاليف البيع والاقتراضات الهامة المستخدمة.

خلال السنة، قامت المجموعة بمراجعة المبلغ القابل للاسترداد من عقاراتها الفندقية. نتج عن المراجعة زيادة القيمة القابلة للاسترداد عن القيمة المدرجة. تستند القيمة القابلة للاسترداد للموجودات ذات الصلة إلى القيمة العادلة ناقصًا تكلفة البيع المحددة من قبل مقيم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد الخارج من 7,0٪ إلى 10,0٪ (2023: 7,5٪ إلى 9,5٪) ومعدل خصم من 9,0٪ إلى 12,0٪ (2023: 9,5٪ إلى 11,5٪).

7-5 قامت المجموعة بتحليل الحساسية لجميع عقاراتها الفندقية المصنفة ضمن الممتلكات والآلات والمعدات. تم إجراء تحليل الحساسية على العائد لكل غرفة متاحة والإشغال، ومعدل الخصم وعائد الخارج. بناءً على تحليل الحساسية هذا: — قد ينتج عن النقص في معدلات الخصم وعوائد الخارج بمقدار 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 413,924 ألف درهم أو 8,1٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن الزيادة في معدلات الخصم وعائدات الخارج بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 363,529 ألف درهم أو 7,1٪ في القيمة القابلة للاسترداد؛ و — قد ينتج عن الزيادة في معدلات الغرف المتاحة بنسبة 5٪ إلى 647,103 ألف درهم أو زيادة بنسبة 12,9٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في إيرادات الغرف المتاحة بنسبة 5٪ إلى نقص مماثل بمبلغ 640,152 ألف درهم أو نقص بنسبة 12,7٪ في القيمة القابلة للاسترداد. — قد ينتج عن الزيادة في الإشغال بنسبة 5٪ إلى 439,314 ألف درهم أو زيادة بنسبة 8,7٪ في القيمة القابلة للاسترداد، بينما ينتج عن النقص في الإشغال بنسبة 5٪ إلى 440,242 ألف درهم أو نقص بنسبة 8,7٪ في القيمة القابلة للاسترداد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

6 الموجودات غير الملموسة والشهرة

التكلفة	الشهرة	عقود العملاء / المتأخرات	علاقات العملاء	برامج حساب آلي	المجموع
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في 1 يناير 2023	132,598	191,874	53,685	167,169	545,326
إضافات	-	-	-	82,320	82,320
تم الاعتراف بها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح 47)	1,058,258	244,131	220,609	7,960	1,530,958
شطب	-	-	-	(11,055)	(11,055)
فروق أسعار الصرف	(10,946)	(3,846)	-	(327)	(15,119)
في 1 يناير 2024	1,179,910	432,159	274,294	246,067	2,132,430
إضافات	9,218	15	-	51,379	60,612
شطب	-	-	(4,963)	-	(4,963)
فروق أسعار الصرف	(15,048)	(6,200)	-	(535)	(21,783)
في 31 ديسمبر 2024	1,174,080	425,974	269,331	296,911	2,166,296
الإطفاء المتراكم					
في 1 يناير 2023	-	45,118	14,458	110,806	170,382
محمل للسنة	-	31,407	19,642	29,667	80,716
شطب	-	-	-	(107)	(107)
فروق أسعار الصرف	-	(1,159)	-	(237)	(1,396)
في 1 يناير 2024	-	75,366	34,100	140,129	249,595
محمل للسنة	-	38,066	59,726	49,810	147,602
فروق أسعار الصرف	-	(1,873)	-	(336)	(2,209)
في 31 ديسمبر 2024	-	111,559	93,826	189,603	394,988
القيمة المدرجة					
في 31 ديسمبر 2024	1,174,080	314,415	175,505	107,308	1,771,308
في 31 ديسمبر 2023	1,179,910	356,793	240,194	105,938	1,882,835

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

6 الموجودات غير الملموسة والشهرة (يتبع)

تقوم المجموعة باختيار الشهرة سنويًا لتحديد انخفاض القيمة أو بشكل أكثر تكرارًا إذا كانت هناك مؤشرات بأن الشهرة قد إنخفضت قيمتها. إن معظم الشهرة المعترف بها من قبل المجموعة نتجت من الاندماج مع شركة التزام في سنة 2023 (إيضاح 3/47) والشهرة المتبقية تتعلق بقطاع العقارات والدولية والتعليم (إيضاح 42).

تقوم المجموعة بتحليل حساسية اختبار الانخفاض في القيمة للتغيرات في الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد التي تم تخصيص الشهرة لها. تعتقد الإدارة أن أي تغيير محتمل بشكل معقول في الافتراضات الرئيسية التي تستند إليها القيمة القابلة للاسترداد لن يتجاوز القيمة إجمالي القيمة المدرجة للقيمة القابلة للاسترداد للوحدات المنتجة للنقد ذات الصلة.

تتضمن عقود العملاء / المتأخرات وعلاقة العملاء الموجودات غير الملموسة المستحوذة من خلال إندماج الأعمال. إن عقود العملاء / المتأخرات لها أعمار إنتاجية من 2,5 إلى 10 سنوات. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في الإحتساب هي: - معدل خصم من 11,50٪ إلى 22,2٪، ومعدل نمو يصل إلى 7٪.

خلال السنة، قامت شركة إيسيتيس (قطاع فرعي لشركة الدار للاستثمار) بإعادة تعريف قطاعاتها التشغيلية لتعكس التغييرات في هيكلها التنظيمي. وبناء على ذلك، تم إعادة تخصيص الشهرة الحالية لشركة الدار للاستثمارات العقارية لتتوافق مع الوحدات المنتجة للنقد الجديدة ("الوحدة المنتجة للنقد"). تم إعادة التخصيص باستخدام نهج القيمة النسبية. وبموجب نهج القيمة النسبية، تم اختبار الشهرة أولاً للتأكد من إنخفاض القيمة قبل تحديد القيمة العادلة للوحدات المنتجة للنقد الجديدة وإعادة تخصيص الشهرة. وقد أكد تقييم انخفاض القيمة عدم وجود تكبد أي انخفاض في القيمة. ثم تم تحديد القيمة العادلة لكل وحدة منتجة للنقد بناءً على التدفقات النقدية المتوقعة، وظروف السوق، وتحليلات الشركات المماثلة، والتأثر المحدد الناتج عن تكامل العمليات. تمت إعادة توزيع الشهرة لاحقًا إلى الوحدات المنتجة للنقد الجديدة بالتناسب مع قيمها العادلة. بالإضافة إلى ذلك، تم إعادة تخصيص بعض الموجودات غير الملموسة (أي، هيكل العلامة التجارية) لتتماشى مع النموذج التشغيلي الجديد. وكجزء من هذه العملية، تم وقف وشطب بعض العلامات التجارية، مما أدى إلى انخفاض في القيمة بمبلغ 4,963 ألف درهم في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

7 استثمارات عقارية

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

2023			2024		
الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم	الإجمالي ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	عقارات مكتملة ألف درهم
23,933,024	722,552	23,210,472	26,217,542	2,031,761	24,185,781
1,616,861	1,052,880	563,981	2,062,422	1,175,478	886,944
(152,097)	-	(152,097)	(458,294)	-	(458,294)
600,157	6,055	594,102	841,477	-	841,477
(26,477)	-	(26,477)	(21,370)	(21,370)	-
316,531	282,463	34,068	12,934	-	12,934
-	-	-	-	(109,185)	109,185
(70,457)	(32,189)	(38,268)	(124,826)	(55,658)	(69,168)
26,217,542	2,031,761	24,185,781	28,529,885	3,021,026	25,508,859
الرصيد في نهاية السنة					

الرصيد في بداية السنة
إضافات خلال السنة (2/7)
إستيعادات (إيضاح 11/7، 12/7)
مكسب القيمة العادلة، صافي (إيضاح 10/7)
تحويلات من (إلى):
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 1/1/7)
أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13، 2/1/7)
تحويل من استثمارات عقارية قيد التطوير إلى عقارات مكتملة
فروق أسعار الصرف

1-1-7 يمثل التحويل خلال سنة 2024 التحويل من استثمارات عقارية إلى ممتلكات وآلات ومعدات نتيجة اشغال جزء من الموجودات من قبل المجموعة.

2-1-7 يمثل التحويل خلال سنة 2024 التحويل نتيجة بسبب التغيير في الاستخدام حيث أن هذه العقارات قيد التطوير للإيجار وتهدف الإدارة إلى تأجير هذه العقارات عند الانتهاء.

2-7 تتعلق الإضافات الرئيسية خلال السنة بشكل رئيسي بما يلي:
(1) وقعت شركة الدار كوميرشال 2 بروبرتي مانجمنت منطقة حرة- ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية للاستحواذ على، وهو مبنى مكثني من الفئة الممتازة تم بناؤه حديثا يقع في دبي مقابل بدل 255,000 ألف درهم.
(2) استحوزت المجموعة على قطع أراضي مختلفة للتطوير كإستثمارات عقارية مقابل إجمالي بدل 178,858 ألف درهم.

(3) استحوزت المجموعة على قطعتي أرض في جزيرة المارية مقابل إجمالي بدل 92,119 ألف درهم من خلال شركة ذات أغراض خاصة مملوكة بنسبة 60%. وهي شركة أيه إم آي بروبرتيز القابضة المحدودة ("أيه إم آي"). كما نتج عن الصفقة الاعتراف بمبلغ 36,848 ألف درهم من حقوق الملكية غير المسيطرة.
(4) تمثل الإضافات المتبقية بشكل رئيسي التكلفة المتكبدة لإنشاء العقارات قيد التطوير بما في ذلك الأراضي المستحوز عليها للتطوير كاستثمارات عقارية وإعادة تطوير العقارات المكتملة.

3-7 تشمل الاستثمارات العقارية على حق استخدام الموجودات فيما يتعلق بشكل رئيسي بإستئجار الأراضي بمبلغ 415,135 ألف درهم (2023: 303,888 ألف درهم). بلغت الإضافات خلال السنة 136,270 ألف درهم (السنة المنتهية في 2023: 35,065 ألف درهم). إن متوسط مدة الإيجار 20 سنة. لا توجد خيارات تمديد أو إنهاء في هذه الإيجارات، ما عدا عقد إيجار واحد يحتوي على خيار إنهاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

7 استثمارات عقارية (يتبع)

4-7 باستثناء بعض الاستثمارات العقارية للمجموعة والتي تم رهنها كضمان مقابل قروض بنكية في بداية السنة، لا يوجد لدى المجموعة قيود على إمكانية تحقيق استثماراتها العقارية (إيضاح 20).

5-7 تتكون الاستثمارات العقارية قيد التطوير من أراضي ومباني قيد الإنشاء حيث وافقت المجموعة على خطة لتطوير عقارات تجزئة تجارية وسكنية ولوجستية. تم تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات باستخدام طريقة القيمة المتبقية.

6-7 تمثل الاستثمارات العقارية حصة المجموعة في الأراضي والمباني التي تقع في دولة الإمارات العربية المتحدة 28,309,017 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 25,902,573 ألف درهم) وخارج دولة الإمارات العربية المتحدة بمبلغ 220,868 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 314,970 ألف درهم).

7-7 تم الوصول إلى القيم العادلة للاستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. عند تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، فإن أفضل وأفضل استخدام لهذه العقارات هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل أساسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم كما في 30 نوفمبر 2024 و30 نوفمبر 2024. تعتقد الإدارة أنه لم تكن هناك تغييرات جوهرية على القيمة العادلة للاستثمارات العقارية بين 30 نوفمبر 2024 و31 ديسمبر 2024. لم يكن هناك أي تغيير في تقنيات التقييم خلال السنة. يرجى الاطلاع على إيضاح 4 للحصول على الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية وعدم اليقين من التقديرات الهامة المتعلقة بتحديد القيمة العادلة.

تم تطبيق نماذج التقييم وفقاً لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متوافقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13. يتم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 2.1 أو 3 خلال سنة 2024 أو سنة 2023.

قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية على 26 عقار (2023: 20 عقار) من أكبر الموجودات في محفظة استثماراتها العقارية بإجمالي قيمة 25,981,152 ألف درهم (2023: 21,864,277 ألف درهم). يتم إجراء تحليل الحساسية على معدلات الرسملة وقيم الإيجار. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

— قد ينتج عن النقص في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى زيادة بمبلغ 1,600,439 ألف درهم (2023: 1,251,616 ألف درهم) أو بنسبة 6.2٪ (2023: 5.7٪) في التقييم، بينما ينتج عن الزيادة في معدل الرسملة بنسبة 50 نقطة أساس إلى نقص بمبلغ 1,399,257 ألف درهم (2023: 1,082,066 ألف درهم) أو بنسبة 5.4٪ (2023: 4.9٪) في التقييم؛ و

— قد ينتج عن الزيادة في معدلات الإيجار بنسبة 10٪ إلى زيادة في التقييم بمبلغ 1,919,246 ألف درهم (2023: 1,590,274 ألف درهم) أو 7.4٪ (2023: 7.3٪)، بينما ينتج عن النقص في معدلات الإيجار بنسبة 10٪ إلى نقص بمبلغ 1,919,288 ألف درهم (2023: 1,590,325 ألف درهم) أو بنسبة 7.4٪ (2023: 7.3٪) في التقييم.

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

8-7 بلغت إيرادات الإيجار المكتسبة من قبل المجموعة من استثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعاً بموجب عقود إيجار تشغيلية مبلغ 2,266,939 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 2,138,680 ألف درهم) وبلغت تكلفة التشغيل المباشرة المتعلقة بهذه العقارات 494,959 ألف درهم (2023: 494,152 ألف درهم).

9-7 تتكون الاستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

7 استثمارات عقارية (يتبع)

10-7 نتج صافي مكاسب القيمة العادلة بمبلغ 841,477 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 600,157 ألف درهم) المسجلة خلال السنة بشكل رئيسي من خسارة القيمة العادلة بمبلغ 59,589 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: 57,498 ألف درهم) المسجلة في المباني المحتفظ بها على أرض مستأجرة، تم تسويتها مقابل مكاسب القيمة العادلة بمبلغ 901,066 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: 657,655 ألف درهم) تتعلق بصافي أرباح القيمة العادلة المسجلة على الاستثمارات العقارية الرئيسية على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. تم عرض مكاسب أو خسائر القيمة العادلة للاستثمارات العقارية ضمن بند "الربح/ (الخسارة) من إعادة تقييم الاستثمارات العقارية، بالصافي" في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تم تصنيف الاستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

11-7 خلال السنة، أبرمت شركة الدار للاستثمارات العقارية ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية بيع وشراء لاستبدال عقار بقطع أراضي. بلغت القيمة العادلة لقطع الأراضي المستلمة 180,400 ألف درهم، بينما بلغت القيمة المدرجة لصافي الموجودات الممنوحة 124,166 ألف درهم (منها استثمارات عقارية بقيمة مدرجة 123,600 ألف درهم) وبلغت قيمة البذل النقدي 5,000 ألف درهم، مما نتج عنه مكسب بمبلغ 51,234 ألف درهم تم تسجيلها في بيان الدخل الموحد ضمن بند "مكسب من استبعاد استثمارات عقارية".

12-7 خلال السنة، قامت المجموعة ببيع استثمارات عقارية بمبلغ 364,746 ألف درهم (2023: 176,059 ألف درهم) وحققت صافي ربح بمبلغ 30,052 ألف درهم (2023: 23,962 ألف درهم) والتي تم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة الموحد ضمن بند "مكسب من استبعاد استثمارات عقارية".

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
37,164	32,888	إستثمارات في شركات زميلة
167,018	118,279	إستثمارات في مشاريع مشتركة
204,182	151,167	

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2024:

الجهة المستثمر فيها	مكان التأسيس (التسجيل) والتشغيل	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية	نسبة التصويت
شركات زميلة				
أبوظبي للتطوير العقاري (تم تصفيتها) السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م. بنية ذ.م.م. اسكندر القايضة المحدودة (إيضاح 1/8) شركة رويال جاردنز للاستثمار العقاري	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	شركة تمويل	%32	%32
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	عقارات	%30	%30
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المشاريع	%33	%33
	جزر كايمان	عقارات	%19	%19
	مصر	تطوير العقارات	%20	%20
المشاريع المشتركة				
الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. (فيد التصفية) رويال هاوس ذ.م.م. بالميرا سوديك للتطوير العقاري مطعم أقوبار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ساوث ديفوليمنت ون دي ديلو سي - ذ.م.م. ريشمووند هيل للتطوير العقاري (جيرسي) ليمتد جيرسي فولكان وارف القايضة إل إل بي ("فولكان وارف") ساوث ديفيلوبمنت ون دي ديلو سي - ذ.م.م. ساوث ديفيلوبمنت تو دي ديلو سي - ذ.م.م. ساوث ديفيلوبمنت ثري دي ديلو سي - ذ.م.م. كلية ريشمووند	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق	%50	%50
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	تشغيل الفنادق	%50	%50
	سوريا	تطوير العقارات	%50	%50
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	مطعم	%30	%30
	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%50	%50
	جيرسي	تطوير عقاري	%15	%15
	إنجلترا وويلز	تطوير عقاري	%50	%50
	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%50	%50
	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%50	%50
	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%50	%50
	إنجلترا وويلز	تطوير عقاري	%50	%50
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق	%50	%50
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	تشغيل الفنادق	%50	%50
	سوريا	تطوير العقارات	%50	%50
	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	مطعم	%30	%30

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)
يتم المحاسبة عن جميع الشركات الزميلة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية الموحدة.

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

	أبوظبي للتمويل ألف درهم	السديرة ألف درهم	اسكندر القابضة ألف درهم	المجموع ألف درهم
كما في 1 يناير 2023	52,468	25,453	6,086	84,007
حصة في الربح	-	1,349	-	1,349
إستردادات (إيضاح 2/8)	(52,468)	-	-	(52,468)
كما في 31 ديسمبر 2023	-	26,802	6,086	32,888
حصة في الربح	-	2,838	-	2,838
إضافات	-	-	1,438	1,438
كما في 31 ديسمبر 2024	-	29,640	7,524	37,164

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

	الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ألف درهم	مطعم افوبار ألف درهم	ساوث ديفوليمنت ألف درهم	روبال هاوس (إيضاح 3/8) ألف درهم	ريتشموند هيل ألف درهم	فولكان وارف ألف درهم	كلية ريتشموند ألف درهم	المجموع ألف درهم
كما في 1 يناير 2023	655	-	-	-	-	-	-	655
معترف بها كجزء من إدماج الأعمال (إيضاح 6/47)	-	-	-	-	232	107,000	-	107,232
إضافات	-	529	10,000	-	-	280	-	10,809
حصة في الربح / (الخسارة)	-	(416)	-	(8,348)	(1)	-	-	(8,765)
مخصص للحساب الجاري	-	-	-	8,348	-	-	-	8,348
كما في 31 ديسمبر 2023	655	113	10,000	-	231	107,280	-	118,279
إضافات	-	-	48,776	-	-	-	-	48,776
حصة في الربح / (الخسارة)	-	94	(877)	(6,290)	81	(235)	2,486	(4,741)
مخصص للحساب الجاري	-	-	-	6,290	-	-	-	6,290
فروق الصرف	-	-	-	-	(2)	(1,615)	31	(1,586)
كما في 31 ديسمبر 2024	655	207	57,899	-	310	105,430	2,517	167,018

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

8 إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة (يتبع)

1-8 تم تصنيف اسكتذر القابضة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة 19٪، حيث تتمتع المجموعة بنفوذ كبير بحكم حقها التعاقد في تعيين 2 من أصل 6 أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.

2-8 خلال سنة 2023، تم تصفية شركة أبوظبي للتمويل ش.م.ع، وهي شركة زميلة للمجموعة، وبناء على ذلك استلمت المجموعة إجمالي توزيعات بمبلغ 52,468 ألف درهم، وتم الاعتراف بها كتخفيض في الاستثمار في الشركة الزميلة والتي نتج عنها تخفيض استثمار المجموعة في أبوظبي للتمويل بمبلغ درهم لا شيء درهم.

3-8 أخذت المجموعة بالإعتبار أن المبالغ المستحق من أحد المشاريع المشتركة هو جزء من حصة الشركة في المشروع المشترك، وبالتالي، تم الاعتراف بالخسارة باستخدام طريقة حقوق الملكية التي تزيد عن استثمار المجموعة في الأسهم العادية بمبلغ 6,290 ألف درهم (2023: 8,348 ألف درهم) تم تطبيقها على الذمم المدينة للمجموعة من المشروع المشترك.

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

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
114,643 (8,318)	103,475 (14,137)	إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
106,325	89,338	صافي الموجودات
37,164 6,978	32,888 5,287	حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة إجمالي الإيرادات
5,331	4,507	ربح السنة

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

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
432,563 (133,455)	265,083 (14,187)	إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
299,108	250,896	صافي الموجودات
167,018 55,657	118,279 18,877	حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة إجمالي الإيرادات
6,515	(18,087)	صافي خسارة السنة
(420) (118,362)	(52,163) (117,942)	الحصة في الخسائر: الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة الحصة المتراكمة في خسارة شركة زميلة

لم يكن لدى الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التزامات أو مطلوبات طارئة كما في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023.

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

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

أخرى

خلال سنة 2018، قامت الشركة ببيع أحد استثماراتها في مشروع مشترك، وفقاً للاتفاقية، يحق للمجموعة الحصول على تعويض إضافي طارئ بناءً على أداء الشركة المستثمر فيها. كما في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023، بلغت القيمة العادلة للبذل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبذل الطارئ هو 82,000 ألف درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

9 إستثمارات في موجودات مالية

غير متداولة	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (1/9) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (2/9)	24,882 894,670	23,317 695,652
متداولة	919,552	718,969
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة (3/9)	4,013	93,147
	923,565	812,116

1-9 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة	2 24,880	2 23,315
فيما يلي الحركة خلال السنة: في 1 يناير	23,317	29,797
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة	1,565	(6,480)
في 31 ديسمبر	24,882	23,317

خلال السنوات 2023 و 2024، لم يتم إستلام أي إيرادات من توزيعات الأرباح من هذه الاستثمارات.

2-9 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
فيما يلي الحركة خلال السنة: في 1 يناير	695,652	68,837
إضافات	243,504	624,213
توزيعات	(81,786)	-
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة، صافي	48,972	(2,456)
(خسارة)/ مكسب صرف عملات أجنبية، صافي	(11,672)	5,058
في 31 ديسمبر	894,670	695,652

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

9 إستثمارات في موجودات مالية (يتبع) 2-9 موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

(1) خلال سنة 2023، وقعت المجموعة اتفاقية مع شركة صندوق كارلايل أوروبا للعقارات الثاني، اس.سي. اس.بي، تلتزم بمبلغ 242,584 ألف درهم في أداة استثمارية. كما في 31 ديسمبر 2024، قدمت المجموعة مساهمات في استءاء رأس المال بمبلغ 209,005 ألف درهم للاستثمارات في قطاع التخزين والخدمات اللوجستية في المملكة المتحدة. تم تسجيل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وتم تصنيفه ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. نظراً لتمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، تم احتسابه كاستثمار تم إدراجه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(2) خلال سنة 2023، أبرمت شركة الدار القابضة 2 المحدودة (شركة تابعة) شراكة محدودة لصندوق استثمار بديل من خلال الاكتتاب في أسهم منصة الاستثمار المشترك (سي ئي آر الفرنسية للتخزين الذاتي للاستثمار المشترك-ب، اس.سي. اس.بي). وقد التزمت شركة الدار القابضة 2 بمبلغ 160,204 ألف درهم حيث تمتلك 29٪ من الأسهم، 42.6٪ من إجمالي مساهمة المساهمين المشاركين، والتي ستستفيد من فرص السوق المتنامية في العقارات الخاصة في جميع أنحاء أوروبا. كما في 31 ديسمبر 2024، ساهمت شركة الدار القابضة 2 في استءاء رأس المال بمبلغ 97,092 ألف درهم. نظراً لامتلاك 29٪ من أسهم الشراكة المحدودة والتمثيل في مجلس الإدارة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، فإنه يتم المحاسبة عنه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(3) خلال سنة 2023، أبرمت المجموعة شراكة مع مبادلة (جهة ذات علاقة - مساهم رئيسي في المجموعة) وشركة آريس مانجمنت، حيث التزمت المجموعة بمبلغ 1,514,907 درهم على المدى المتوسط، والتي ستستفيد من فرص السوق المتنامية في الائتمان العقاري الخاص في المملكة المتحدة وفي جميع أنحاء أوروبا. كما في 31 ديسمبر 2024، قدمت شركة الدار القابضة 2 مساهمات لاستءاءات رأس المال بمبلغ 497,220 ألف درهم. تم تسجيل الاستثمار بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ويتم تصنيفه ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. ونظراً لملكية المجموعة في الشراكة وتمثيلها في مجلس إدارة الشراكة، فقد تم تصنيف الاستثمار كشركة زميلة. ومع ذلك، بما أن الاستثمار تم إدراجه كجزء من الأنشطة الاستثمارية البديلة للمجموعة، فيتم احتسابه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

3-9 موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
4,013	93,147
إستثمار في سندات الخزينة *	

* يمثل هذا الاستثمار في سندات الخزنة التي قامت بها الشركة المصرية التابعة في مصر المدرجة بالتكلفة المطفأة.

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

10 موجودات العقود ومطلوبات العقود

تمثل موجودات العقود الإيرادات التي لم يصدر بها فواتير ناتجة من عقود بيع العقارات والخدمات الأخرى والتي تتعلق بحق المجموعة في البذل مقابل السلع أو الخدمات التي قامت المجموعة بتحويلها إلى العملاء. عندما يتم استلام الدفعات من العملاء بعد استيفاء التزامات الأداء ذات الصلة وبالتالي يتم الاعتراف بالإيرادات في الربح أو الخسارة، يتم الاعتراف بموجودات العقود. يتم إعادة تصنيف موجودات العقود إلى ذمم مدينة تجارية عند النقطة التي يتم فيها إصدار الفاتورة للعميل.

تمثل مطلوبات العقود الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاءات وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة. تنشأ هذه الحالات إذا تجاوزت دفعة رئيسية معينة الإيرادات ذات الصلة المعترف بها حتى تاريخه. تتضمن هذه العقود التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئيًا) والتي من المتوقع أن يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود. عندما يتم استلام الدفعات من العملاء مقدّمًا بعد استيفاء التزامات الأداء ذات الصلة وبالتالي يتم الاعتراف بالإيرادات في الربح أو الخسارة، ويتم الاعتراف بالتزامات العقد والتي تشمل ودائع المشتري.

1-10 موجودات العقود

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود بيع العقارات
4,355,012	1,737,975	
-	101,046	موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود الإنشاء
93,810	36,723	أخرى
4,448,822	1,875,744	

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 15,170,327 ألف درهم (2023: 7,764,250 ألف درهم) والتي من المتوقع الاعتراف بها كإيرادات على مدى الفترة المتبقية لهذه العقود.

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

2-10 موجودات العقود ومطلوبات العقود (يتبع)

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
(6,527,189)	(4,607,892)	مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات
(1,128,959)	(1,821,111)	مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود الإنشاء
(7,656,148)	(6,429,003)	

يمثل المبلغ أعلاه بشكل رئيسي الإيرادات المؤجلة الناتجة من عقود الإنشاء وتطوير العقارات في إطار مشاريع البيع على الخارطة وإدارة العقارات. إن هذه العقود لها التزامات أداء (غير المستوفاة أو غير المستوفاة جزئيًا) بإجمالي مبلغ 43,660,955 ألف درهم (2023: 30,348,850 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.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
الجزء غير المتداول		
383,187	474,366	ذمم مدينة تجارية (إيضاح 1/11)
270,849	214,179	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 5/11)
126,884	131,940	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 3/11)
86,774	121,605	أخرى
867,694	942,090	ناقصاً، مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 6/11)
(218,174)	(217,100)	
649,520	724,990	
الجزء المتداول		
5,214,968	5,033,135	ذمم مدينة تجارية (إيضاح 1/11)
5,067,010	1,985,829	سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح 9/11)
264,884	305,293	تأمينات قابلة للإسترداد (10/11)
426,881	236,474	تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح 2/11)
25,698	25,665	مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 5/11)
15,762	56,813	فوائد مستحقة
5,734	5,734	ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 4/11)
8,180	8,323	ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 3/11)
86,584	74,066	ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد
1,144,251	759,685	أخرى
12,259,952	8,491,017	ناقصاً، مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 6/11)
(215,761)	(255,345)	
12,044,191	8,235,672	

1-11 ذمم مدينة تجارية

تمثل الذمم المدينة التجارية غالباً المبالغ المستحقة فيما يتعلق بمبيعات قطع الأراضي والعقارات وإيجارات مستحقة وخدمات إدارة المرافق ورسوم تعليم والإيرادات من عقود الإنشاء. كما في 31 ديسمبر 2024، كانت 6% من الذمم المدينة التجارية (2023: 6% من الذمم المدينة التجارية) مستحقة الدفع من أكبر خمسة عملاء (2023: خمسة عملاء). تم تخفيف تركيز مخاطر الائتمان في بعض الحالات حيث أن هؤلاء العملاء قاموا سابقاً بتسديد دفعات، وفي بعض الحالات تكون الدفعات جوهرية، مقابل مبيعات قطع الأراضي، والتي يحق للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية وذلك لتغطية الخسائر التي تكبدتها المجموعة.

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
5,598,155	5,507,501	الذمم المدينة التجارية
(193,923)	(234,634)	ناقصاً، مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح 6/11)
5,404,232	5,272,867	

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

11-1 ذمم مدينة تجارية (يتبع)

أعمار الذمم المدينة

إن أعمار الذمم المدينة غير منخفضة القيمة هي كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
3,014,106	3,390,461
929,469	1,065,767
1,460,657	816,639
5,404,232	5,272,867

غير مستحقة السداد

مستحقة الدفع (حتى 180 يوماً)

مستحقة الدفع (أكثر من 180 يوماً)

2-11 تكاليف قابلة للاسترداد

تتكون التكاليف القابلة للاسترداد بشكل رئيسي من المبالغ المستحقة من حكومة أبوظبي فيما يتعلق بالتكاليف المتكبدة في مشاريع التطوير الجارية التي تديرها المجموعة والممولة من قبل حكومة أبوظبي.

3-11 ذمم مدينة فيما يتعلق بتمويل المشاريع

الحد الأدنى للمدفوعات		القيمة الحالية للحد الأدنى للمدفوعات	
2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
15,024	14,950	8,180	8,323
76,533	79,840	27,170	20,691
144,644	160,061	99,714	111,249
236,201	254,851	135,064	140,263
(101,137)	(114,588)	-	-
135,064	140,263	135,064	140,263

مبالغ مدينة من تمويل مشاريع:

خلال سنة واحدة

في السنة الثانية إلى الخامسة

بعد خمس سنوات

ناقصاً إيرادات تمويل غير مكتسبة

القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات

المستحقة

4-11 ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

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

5-11 مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

غير متداولة		متداولة	
2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
270,849	214,179	25,698	25,665
(215,155)	(212,972)	(24,857)	(24,839)
55,694	1,207	841	826

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

6-11 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

كانت الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم المدينة التجارية

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
234,634	209,511	الرصيد في بداية السنة
8,442	45,152	المحمل للسنة (إيضاح 31)
(49,153)	(20,029)	شطب مخصص، صافي
193,923	234,634	الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 1/11)

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
237,811	235,553	الرصيد في بداية السنة
2,201	2,258	المحمل للسنة
240,012	237,811	الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 5/11)

تقوم المجموعة بإدراج خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للذمم المدينة التجارية والأخرى باستخدام النهج المبسط، من أجل تحديد خسائر الائتمان المتوقعة، تم تصنيف كافة المدينين إلى أربع فئات كما تم تحديد نسبة خسارة الائتمان المتوقعة لكل فئة باستخدام مصفوفة المخصص:

- الفئة الأولى - الشركات الحكومية (0%)؛
- الفئة الثانية - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة (1% إلى 20%)؛
- الفئة الثالثة - الشركات الخاصة ذات المخاطر الائتمانية المرتفعة (20% إلى 60%)؛ و
- الفئة الرابعة - المدينون في وضع التعثر (100%).

تم تعديل هذه الفئات لعوامل خاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من التوجه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقارير المالية، بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال، عند الحاجة.

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

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
92	363	غير مستحقة السداد
921	1,371	مستحقة السداد (حتى 180 يوماً)
8,683	9,998	مستحقة السداد (أكثر من 180 يوماً)
9,696	11,732	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

7-11 موجودات الضريبة المؤجلة

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

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
موجودات الضريبة المؤجلة		
43,091	62,857	مخصصات
21,638	24,671	خسائر ضريبية مرحلة
6,675	10,970	ذمم دائنة تجارية وأخرى
-	225	ممتلكات وآلات ومعدات
14,594	-	موجودات غير ملموسة
19,718	-	استثمارات عقارية
-	1,385	أخرى
مطلوبات الضريبة المؤجلة		
-	(11,052)	استثمارات عقارية
-	(4,636)	أعمال تطوير قيد الإنجاز
(5,016)	(3,434)	فروقات تحويل العملات الأجنبية
(449)	(213)	ممتلكات وآلات ومعدات
(30,549)	-	أخرى
69,702	80,773	صافي موجودات الضريبة المؤجلة

موجودات ضريبية مؤجلة غير معترف بها

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
17,865	28,424	فروق الخصم المؤقت
228	375	خسائر ضريبية مرحلة
14,714	76,951	فوائد الشركات غير المقيدة المرحلة
32,807	105,750	

8-11 التزامات الضريبة المؤجلة

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
107,456	31,451	إستثمارات عقارية
83,316	51,928	موجودات غير ملموسة
21,387	-	أخرى
212,159	83,379	

9-11 سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً

يمثل هذا بشكل رئيسي السلف الممنوحة للمقاولين والموردين مقابل العمل في المستقبل. بالإضافة إلى ذلك، يشمل الرصيد:

- (i) مبلغ 1,885,858 ألف درهم كسلف خلال سنة 2024 لشراء عقارات استثمارية قيد التطوير
(2) مبلغ 350,000 ألف درهم تم دفعه خلال سنة 2022 كجزء من شراء جزيرة نوري المتعلق بتطوير جزيرتين حيث سيقوم البائع بالتعاقد لتجريف واستصلاح هذه الجزر.

10-11 تأمينات قابلة للإسترداد

يمثل هذا بشكل رئيسي ودائع صيانة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

11-11 موجودات محتملة

خلال سنة 2020، قامت الشركة ببيع عمليات تبريد المناطق ("منشآت التبريد") التي تضم كامل حصة المجموعة في السعوديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة 85٪) والسعديات ديس تريكت كولينج ذ.م.م (شركة تابعة مملوكة بالكامل). وفقًا لاتفاقيات البيع والشراء واتفاقية الحوافز، يحق للمجموعة أيضًا الحصول على بدل على شكل رسوم إضافية لكل حمولة إضافية يتعاقد عليها المشتري من عمليات التبريد هذه. في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023، 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 كأصل.

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:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
7,787,308	4,822,121	الرصيد في بداية السنة
1,070,250	3,866,520	إضافات خلال السنة (إيضاح 2/12)
138,089	145,207	تكاليف قروض مرسمة (إيضاح 3/12)
(145,771)	(358,601)	تم الإعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)
(1,689,387)	(687,939)	محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح 13)
(9,098)	-	فروقات أسعار الصرف
7,151,391	7,787,308	الرصيد في نهاية السنة

تقع قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
6,557,470	7,787,308	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
593,921	-	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
7,151,391	7,787,308	

1-12 تتعلق الإضافات خلال سنة 2024 بشكل رئيسي بقطع أراضي مختلفة استحوذت عليها الشركة التابعة للمجموعة في المملكة المتحدة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

12 أراضي محتفظ بها للبيع (يتبع) 2-12 إضافات خلال سنة 2023

- خلال سنة 2023 استحوذت المجموعة على 3,4 مليون متر مربع من قطع الأراضي في جزيرة الفاهد ("أرض الفاهد"). تم تصنيف جزيرة الفاهد " كأصل مؤهل " حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.
- في 2 فبراير 2023، وقعت المجموعة اتفاقية اكتتاب ومساهمين مع دي إتش 3 منطقة حرة- ذ. م. و دي إتش العقارية و إنفرا ذ.م.م لتأسيس منشأة ذات غرض خاص في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي "شركة أوروبا القابضة المحدودة ("أوروبا")، وهي شركة خاصة محدودة بالأسهم لإستحواذ وتطوير وبيع أعمال التطوير على 3 قطع أراضي في دبي، الإمارات العربية المتحدة، تحتفظ المجموعة بنسبة 51% في أسهم أوروبا. تقوم المجموعة بالسيطرة على شركة أوروبا لأنها تتعرض، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من مشاركتها مع شركة أوروبا ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على شركة أوروبا. خلال السنة، وكجزء من الصفقة، استحوذت المجموعة على قطع الأراضي المذكورة أعلاه ("أراضي دي إتش"). تم تصنيف أراضي دي إتش " كأصول مؤهلة " حيث سيستغرق الأمر فترة طويلة من الوقت لتجهيزها للاستخدام المقصود.

يبلغ إجمالي بدل الأراضي المذكورة أعلاه 4,58 مليار درهم مستحق الدفع على مدى فترة 5 سنوات. تم الاعتراف بقطع الأراضي مبدئيًا بالتكلفة وهي القيمة الحالية للبدل المستحق على مدى فترة 5 سنوات مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة. تقارب القيمة المخصومة للأرض قيمتها العادلة في تاريخ الشراء بمبلغ 3,86 مليار درهم.

- 3-12** نتجت تكاليف الاقتراض المدرجة في تكلفة الأراضي المذكورة أعلاه خلال السنة والبالغة 138,089 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: 145,207 ألف درهم)، نتيجة تخفيف الالتزام وتم احتسابها من خلال تطبيق معدل رسملة بمعدل الإقتراض المتزايد للمجموعة على النفقات على أصول مشابهة.

قامت المجموعة بالاعتراف بالمطلوبات المالية المتعلقة بشراء الأراضي على بدل الشراء المؤجل وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. يتم تسجيل هذه الالتزامات المالية وإدراجها "بالتكلفة المطفأة" باستخدام طريقة الفائدة الفعلية الموضحة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. ينتج عن القياس اللاحق للمطلوبات المالية المذكورة أعلاه تكلفة التمويل (مصرفات الفائدة) التي يتم تكبدها عند تخفيف الخصم. وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم 23، تتضمن تكلفة الاقتراض التي يمكن رسملتها على الموجودات المؤهلة أي مصاريف فوائد تم احتسابها باستخدام طريقة الفائدة الفعلية على إعادة قياس المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة "كتكلفة اقتراض". إن تكاليف التمويل المتكبدة على المطلوبات المالية المسجلة فيما يتعلق بالأرض المستحوذ عليها على أساس البديل المؤجل تستوفي تعريف "تكلفة الاقتراض" بموجب تعريف المعيار المحاسبي الدولي رقم 23، وبالتالي يتم رسملتها كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

13 أعمال تطوير قيد الإنجاز

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

فيما يلي الحركة خلال السنة:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	3,835,682
تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة	4,845,162
تم الاعتراف بها كجزء من اندماج أعمال (إيضاح 47)	1,152,558
معترف بها في تكاليف العقارات المباعة	(3,345,423)
شطب تكاليف مشروع (إيضاح 1/13، 31.2/13)	(133,216)
عكس/ (مخصص) انخفاض القيمة (إيضاح 31.2/13)	(480)
تحويلات من/ (إلى):	
مخزون (إيضاح 14)	(38,209)
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)	-
إستثمارات عقارية (إيضاح 7)	(316,531)
قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح 12)	687,939
فروقات أسعار الصرف	(443,680)
الرصيد في نهاية السنة	6,243,802

تقع عقارات التطوير كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	2,790,457
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	3,453,345
	6,243,802

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

14 المخزون

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
عقارات مكتملة	504,616
مخزون تشغيلي آخر	101,718
	606,334

خلال السنة، تم تحويل عقارات مكتملة بقيمة إجمالية بلغت 148,921 ألف درهم (2023: 38,209 ألف درهم) إلى المخزون من أعمال التطوير قيد التنفيذ عند إكمالها (إيضاح 13). خلال السنة، تم الاعتراف بمبلغ 213,197 ألف درهم كتكاليف مباشرة (2023: 321,412 ألف درهم).

يقع المخزون كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	474,245
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	132,089
	606,334

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

14 المخزون (يتبع)

خلال السنة تماشياً مع شروط اتفاقيات الشراء والبيع لمشاريع التطوير، قامت المجموعة بإعادة الإستحواذ على عقارات بقيمة عادلة بمبلغ 72,059 ألف درهم (2023: 172,128 ألف درهم) نتيجة عدم الأداء التعاقدي للأطراف المقابلة. تم تصنيف هذه العقارات كمخزون بناءً على طبيعتها.

كما في 31 ديسمبر 2024 و31 ديسمبر 2023، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة القابلة للتحقق لمخزونها واستنتجت بأنه لا يتطلب إلى تعديل إضافي فيما يتعلق بتقديم القيمة المدرجة للمخزون إلى صافي القيمة القابلة للتحقق.

15 النقد ومرادفات النقد

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
13,930,833	9,336,005
1,205,160	2,382,153
15,135,993	11,718,158

نقد وأرصدة لدى البنوك
ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك

نقد وأرصدة لدى البنوك

النقد ومرادفات النقد

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
15,135,993	11,718,158
(228,027)	(116,572)
(4,685,314)	(6,638,490)
10,222,652	4,963,096

نقد وأرصدة لدى البنوك
ودائع قصيرة الأجل بتاريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر
أرصدة مقيدة لدى البنوك
النقد ومرادفات النقد

النقد ومرادفات النقد:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
9,878,827	4,625,006
343,825	338,090
10,222,652	4,963,096

داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

كما في 31 ديسمبر 2024، لم يتم إدراج نقد لدى البنوك بقيمة 302,919 ألف درهم (2023: 270,255 ألف درهم) ضمن الأرصدة لدى البنوك الخاصة بالمجموعة حيث أن هذه المبالغ محتفظ بها من قبل المجموعة بالنيابة عن أطراف أخرى، حيث أن المجموعة لا تعمل كطرف رئيسي.

تتضمن أرصدة النقد والبنوك المقيدة أرصدة بقيمة 3,363,870 ألف درهم (2023: 5,627,422 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.

يتضمن النقد ومرادفات النقد أرصدة بقيمة 8,040,823 ألف درهم (2023: لا شيء) والتي تم إيداعها في حسابات الضمان التي تمثل النقد المستلم من العملاء مقابل بيع عقارات قيد التطوير، والتي تشمل بعض الأرصدة والتي قامت المجموعة بتقديم ضمانات بنكية مقابلها وتكون متاحة للمجموعة عند الطلب.

يتراوح معدل الفائدة على الودائع لأجل خلال السنة ما بين 3,50% و 5,20% (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: ما بين 0,20% و 5,72%) سنوياً في دولة الإمارات العربية المتحدة وبين 5% و 23,05% (للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: ما بين 4,75% و 15,20%) خارج دولة الإمارات العربية المتحدة. تم إيداع كافة الودائع البنكية المتعلقة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة لدى بنوك محلية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

يتضمن النقد ومرادفات النقد مبلغ 1,825,995 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 2,181,852 ألف درهم) تم استلامه من أحد العملاء مقابل تطوير بعض المشاريع. كما في 31 ديسمبر 2024، يتم إيداع هذه الأرصدة لدى البنوك المحلية في دولة الإمارات العربية المتحدة وهي متاحة للاستخدام في تطوير تلك المشاريع وفقاً لتقدير الشركة.

16 رأس المال

يتكون رأس المال من 7,862,629,603 (2023: 7,862,629,603) سهم عادي مصرح به صادر ومدفوع بالكامل بقيمة درهم واحد لكل سهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

17 أداة حقوق الملكية المختلطة

خلال سنة 2022، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري ذ.م.م. (شركة تابعة للمجموعة) مبلغ 500,00 ألف دولار أمريكي (1,837,663 ألف درهم) لإستبدال السندات الدائمة الثانوية ("السندات") إلى مستثمر ("حامل السند") على شريحتين.

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

تم تسجيل تكاليف المعاملة بمبلغ 22,016 ألف درهم والمتعلقة بإصدار السندات مباشرة في حقوق الملكية.

فترة الإصدار	المبلغ المصدر	معدل الكوبون
مارس 2022	310,500 ألف دولار أمريكي (1,141,189 ألف درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة 5,625% مع إعادة تعيين بعد 15 سنة
أبريل 2022	189,500 ألف دولار أمريكي (696,474 ألف درهم)	معدل فائدة ثابت بنسبة 5,625% مع إعادة تعيين بعد 15 سنة

خلال السنة، قامت المجموعة بدفع قسائم بمبلغ 103,289 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: 103,289 ألف درهم).

18 الاحتياطات

الاحتياطي النظامي

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

احتياطي تحوط

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

احتياطي إعادة تقييم استثمار

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

فيما يلي الحركة في الإحتياطي:

2023 AED'000	2024 AED'000	
(2,310)	(8,790)	الرصيد في بداية السنة
(6,480)	1,565	مكاسب/ (خسائر) القيمة العادلة من إعادة التقييم من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 1/9)
(8,790)	(7,225)	الرصيد في نهاية السنة

احتياطي إعادة تقييم الموجودات

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

احتياطي ترجمة العملات الأجنبية

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

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	
(385,312)	(536,624)	الرصيد في بداية السنة
(252,741)	(496,343)	فروق الصرف عند ترجمة صافي الموجودات للعمليات الأجنبية
101,429	197,968	متعلقة بالحصص غير المسيطرة
(536,624)	(834,999)	الرصيد في نهاية السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

19 صكوك غير قابلة للتحويل

	متداولة ألف درهم	غير متداولة ألف درهم	المجموع ألف درهم
صكوك رقم 1	1,394,664	-	1,394,664
صكوك رقم 2	13,836	1,827,397	1,841,233
صكوك رقم 3	9,200	1,806,112	1,815,312
صكوك رقم 4	12,624	1,797,329	1,809,953
في 31 ديسمبر 2024	1,430,324	5,430,838	6,861,162
صكوك رقم 1	23,260	1,828,885	1,852,145
صكوك رقم 2	13,638	1,825,463	1,839,101
صكوك رقم 3	9,200	1,802,508	1,811,708
صكوك رقم 4	-	-	-
في 31 ديسمبر 2023	46,098	5,456,856	5,502,954

صكوك رقم 1:

في 24 سبتمبر 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). إن الصكوك رقم 1 مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية وتحمل معدل ربح بنسبة 4,750٪ سنوياً يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في سبتمبر 2025.

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
متحصلات من الإصدار	1,380,872	1,836,750
تكاليف الإصدار غير المطفأة	(3,146)	(7,865)
الأرباح المستحقة	16,938	23,260
القيمة المدرجة	1,394,664	1,852,145
ناقصاً: الجزء المتداول	(1,394,664)	(23,260)
الجزء غير المتداول	-	1,828,885

صكوك رقم 2:

في 15 أكتوبر 2019، أصدرت الدار للصكوك المحدودة (رقم 2)، وهي شركة معفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزيرة كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، صكوك غير قابلة للتحويل ("الصكوك رقم 2") بإجمالي قيمة تبلغ 1,836,750 ألف درهم (500,000 ألف دولار). إن الصكوك رقم 2 مدرجة في بورصة يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية وتحمل معدل ربح بنسبة 3,875٪ سنوياً تدفع يستحق سدادها بشكل نصف سنوي وتستحق السداد في أكتوبر 2029.

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
متحصلات من الإصدار	1,836,750	1,836,750
تكاليف الإصدار غير المطفأة	(9,352)	(11,287)
الأرباح المستحقة	13,835	13,638
القيمة المدرجة	1,841,233	1,839,101
ناقصاً: الجزء المتداول	(13,836)	(13,638)
الجزء غير المتداول	1,827,397	1,825,463

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

19 صكوك غير قابلة للتحويل (يتبع)
صكوك رقم 3:

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023، أصدرت الدار للاستثمار العقاري صكوك المحدودة ("المصدر")، وهي شركة مُعفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزر كايمان وهي شركة تابعة للمجموعة، برنامج لإصدار شهادات الثقة ("البرنامج") والذي بموجبه يجوز للمصدر إصدار ما يصل إلى 2,000,000 ألف دولار أمريكي (7,345,000 ألف درهم) من شهادات الثقة في سلسلة من وقت لآخر. في 17 مايو 2023، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الأولى من شهادات الثقة ("الصكوك 3") بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك 3 في بورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل معدل ربح يبلغ 4,875٪ سنوياً وتستحق السداد في مايو 2033. سيتم تخصيص مبلغ يعادل صافي عائدات الصكوك 3 لتمويل و/أو إعادة تمويل و / أو استثمار، كلياً أو جزئياً. بعض "المشاريع الخضراء المؤهلة"، على النحو المبين في الإطار الأخضر، الذي يحدد معايير أهلية معينة للمشاريع الخضراء المؤهلة. بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بتعيين شركة مستقلة لتقييم صلاحية الإطار الأخضر ومواءمته مع مبادئ السندات الخضراء 2021.

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إجمالي قيمة الإصدار خصم على الإصدار	1,836,250 (21,731)	1,836,250 (21,731)
صافي المتحصلات من الإصدار تكاليف الإصدار غير المطفأة الأرباح المستحقة	1,814,519 (8,407) 9,200	1,814,519 (12,011) 9,200
القيمة المدرجة ناقصاً: الجزء المتداول	1,815,312 (9,200)	1,811,708 (9,200)
الجزء غير المتداول	1,806,112	1,802,508

صكوك رقم 4:

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري للصكوك المحدودة ("المصدر")، وهي شركة تابعة للمجموعة مسجلة كشركة معفاة ذات مسؤولية محدودة بموجب قوانين جزر كايمان، صكوك خضراء بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) كجزء من برنامج إصدار شهادات الائتمان بقيمة 2,000,000 ألف دولار أمريكي (7,345,000 ألف درهم)، والذي تم تأسيسه في سنة 2023. بموجب هذا البرنامج، يحق للمصدر إصدار شهادات ائتمان متسلسلة بشكل دوري، بإجمالي قيمة تصل إلى 2,000,000 ألف دولار أمريكي (7,345,000 ألف درهم). في 8 مايو 2024، أصدرت الجهة المصدرة السلسلة الثانية من شهادات الائتمان "صكوك 4" بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم). يمثل هذا الإصدار، لمدة عشر سنوات، ثاني صكوك خضراء للمصدر، بعد الإصدار الافتتاحي للصكوك بقيمة 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) التي أصدرتها في مايو 2023. إن الصكوك 4 مدرجة في بورصة بورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل معدل ربح سنوي يبلغ 5,50٪، ويستحق تسديدها في مايو 2034.

تماشياً مع الصكوك الخضراء الأولية لشركة الدار، سيتم تخصيص عائدات هذا الإصدار وفقاً لإطار التمويل الأخضر لشركة الدار.

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إجمالي قيمة الإصدار خصم على الإصدار	1,836,250 (11,697)	-
تكاليف الإصدار غير المطفأة الأرباح المستحقة	(9,611) 12,624	-
حركة القيمة العادلة عند التحوط إلغاء الخصم	(18,393) 780	-
القيمة المدرجة ناقضاً: الجزء المتداول	1,809,953 (12,624)	-
الجزء غير المتداول	1,797,329	-

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

20 قروض بنكية

			المبلغ القائم		
الغرض	تاريخ الاستحقاق	التأمين	الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم
31 ديسمبر 2024:					
أعراض عامة للشركة	سبتمبر 2029	غير المضمونين	1,000,000	1,000,000	-
أعراض عامة للشركة	مارس 2028	غير المضمونين	550,000	550,000	-
أعراض عامة للشركة	سبتمبر 2027	غير المضمونين	500,000	500,000	-
أعراض عامة للشركة	ديسمبر 2025	غير المضمونين	500,000	-	500,000
تمويل المشروع	ديسمبر 2030	المضمون	57,823	-	57,823
أعراض عامة للشركة	سبتمبر 2029	غير المضمونين	1,000,000	1,000,000	-
تمويل المشروع	ديسمبر 2031	المضمون	86,128	77,981	8,147
تمويل المشروع	سبتمبر 2027	المضمون	25,288	-	25,288
أعراض عامة للشركة	يونيو 2029	غير المضمونين	200,000	200,000	-
تمويل المشروع	ديسمبر 2030	المضمون	33,235	33,235	-
أعراض عامة للشركة	ديسمبر 2028	غير المضمونين	1,000,000	1,000,000	-
أعراض عامة للشركة	يوليو 2029	غير المضمونين	1,500,000	1,500,000	-
أعراض عامة للشركة	مايو 2029	غير المضمونين	1,000,000	1,000,000	-
أعراض عامة للشركة	أبريل 2028	غير المضمونين	1,340,871	1,340,871	-
أعراض عامة للشركة	ديسمبر 2029	غير المضمونين	275,000	275,000	-
أعراض عامة للشركة	يوليو 2029	غير المضمونين	415,000	415,000	-
تمويل المشروع	ديسمبر 2032	المضمون	65,026	65,026	-
خصم الذمم المدينة	سبتمبر 2027	المضمون	7,060	-	7,060
			(52,380)	(52,263)	(117)
			22,244	-	22,244
			9,525,295	8,904,850	620,445

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

20 قروض بنكية (يتبع)

المبلغ القائم					
الغرض ألف درهم	تاريخ الاستحقاق ألف درهم	التأمين	الاجمالي ألف درهم	غير متداول ألف درهم	متداول ألف درهم
31 ديسمبر 2023:					
أغراض عامة للشركة	مارس 2025	غير مؤمن	420,000	420,000	-
أغراض عامة للشركة	سبتمبر 2026	غير مؤمن	1,000,000	1,000,000	-
أغراض عامة للشركة	سبتمبر 2027	غير مؤمن	500,000	500,000	-
أغراض عامة للشركة	مارس 2025	غير مؤمن	469,500	469,500	-
أغراض عامة للشركة	ديسمبر 2024	غير مؤمن	300,000	-	300,000
أغراض عامة للشركة	مارس 2026	غير مؤمن	500,000	500,000	-
تمويل المشروع	ديسمبر 2030	مؤمن	55,935	-	55,935
أغراض عامة للشركة	مارس 2024	مؤمن	529,415	-	529,415
أغراض عامة للشركة	نوفمبر 2027	مؤمن	500,000	500,000	-
أغراض عامة للشركة	يونيو 2026	مؤمن	300,000	300,000	-
أغراض عامة للشركة	سبتمبر 2028	غير مؤمن	1,000,000	1,000,000	-
أغراض عامة للشركة	سبتمبر 2028	غير مؤمن	400,000	400,000	-
تمويل المشروع	ديسمبر 2031	مؤمن	150,722	141,541	9,181
تمويل المشروع	سبتمبر 2027	مؤمن	65,305	39,183	26,122
تمويل المشروع	يونيو 2027	مؤمن	32,598	9,821	22,777
تمويل المشروع	يونيو 2028	مؤمن	200,000	200,000	-
أغراض عامة للشركة	ديسمبر 2030	غير مؤمن	54,619	54,619	-
تمويل المشروع	مارس 2026	مؤمن	111,793	-	111,793
خصم الذمم المدينة	سبتمبر 2027	مؤمن	26,429	-	26,429
			(47,398)	(46,106)	(1,292)
			7,294	-	7,294
			6,576,212	5,488,558	1,087,654

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

20 قروض بنكية (يتبع)

تحمل القروض المذكورة أعلاه هوامش تتراوح من 0,70٪ إلى 2,00٪ (2023: 0,50٪ إلى 2,95٪) أعلى من معدل الإقراض الأساسي. بالنسبة للقروض التي تم الحصول عليها في دولة الإمارات العربية المتحدة، فإن معدل الإقراض الأساسي المستخدم هو إييور وبالنسبة للشركات التابعة الخارجية هو معدل الإقراض الأساسي ذي الصلة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، وقعت المجموعة اتفاقيات تسهيلات متجددة ملتزمة مع البنوك المحلية بإجمالي التزام بقيمة 4,000,000 ألف درهم تستحق بعد 5 سنوات تم استخدام 3,190,000 ألف درهم حتى 31 ديسمبر 2024. بالإضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بإعادة تمويل قرض غير مضمون لأجل لشركة تابعة دولية بمبلغ 325,000 ألف جنيه إسترليني (1,495,355 ألف درهم إماراتي) تستحق بعد 4 سنوات.

كما في 31 ديسمبر 2024، كان لدى المجموعة تسهيلات ائتمانية متجددة بمبلغ 8,106,117 ألف درهم غير مسحوبة ومُلتزم بها ومتجددة على شكل اتفاقيات ثنائية (2023: 7,465,489 ألف درهم). بلغت القروض البنكية المسحوبة خلال السنة مبلغ 10,310,525 ألف درهم (2023: 5,055,639 ألف درهم) وتم إعادة سداد قروض خلال السنة بمبلغ 7,189,238 ألف درهم (2023: 5,641,850 ألف درهم).

في بداية السنة، تم ضمان بعض القروض البنكية من خلال رهن عقاري على بعض الممتلكات غير المنقولة. كما في 31 ديسمبر 2024، بلغت قيمة الرهن العقاري على بعض الموجودات التشغيلية بموجب الاستثمارات العقارية لا شيء (2023: 1,073,281 ألف درهم).

يتم ضمان القروض لأجل من 6 إلى 11,8، 14 وتسهيلات خصم الذمم المدينة والتسهيل الائتماني المتجدد 7 مقابل ما يلي وتتعلم بالشركات التابعة للمجموعة في مصر والمملكة المتحدة فقط:

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

فيما يلي تقسيم القروض البنكية حسب الموقع:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
7,910,650	5,552,133	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
1,614,645	1,024,079	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
9,525,295	6,576,212	

21 محتجزات دائنة

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
815,939	723,756	محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال 12 شهر
591,339	542,998	محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد 12 شهر
1,407,278	1,266,754	

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

22 مطلوبات عقود الإيجار
المجموعة كمستأجر

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

فيما يلي القيمة المدرجة وتحليل الاستحقاق لمطلوبات عقود الإيجار كما في 31 ديسمبر:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
تحليل الاستحقاق:		
		السنة 1
99,248	96,673	السنة 2
90,296	100,901	السنة 3
85,767	92,618	السنة 4
74,758	74,476	السنة 5
74,189	62,351	وما بعدها
1,491,668	1,057,813	
1,915,926	1,484,832	الرصيد في نهاية السنة
(906,752)	(557,962)	ناقصاً: تكلفة التمويل
1,009,174	926,870	

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

فيما يلي المبالغ المعترف بها في الربح أو الخسارة:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
42,664	38,961	استهلاك مصاريف الفوائد لحق استخدام الموجودات
44,177	23,845	فك مصاريف الفوائد على التزامات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح 33)

فيما يلي الحركة على التزام عقد الإيجار:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
926,870	485,533	الرصيد في بداية السنة
-	428,514	تم الاستحواذ عليها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح 47)
173,814	89,437	إضافات*
(111,859)	(74,765)	دفعات نقدية
(20,729)	(25,458)	إلغاءات
44,177	23,845	تكاليف تمويل
(3,099)	(236)	فروقات الصرف
1,009,174	926,870	الرصيد في نهاية السنة
2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
919,301	848,365	تم تحليلها كما يلي:
89,873	78,505	غير متداولة
		متداولة
1,009,174	926,870	المجموع

* تشمل مبلغ 8,926 ألف درهم تم رسملته خلال السنة (2023). لا شيء).

لم يكن لدى المجموعة إضافات رئيسية غير نقدية على حق استخدام الموجودات ومطلوبات عقود الإيجار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

23 مزايا للموظفين

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
310,666	285,012	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
93,582	54,470	خطة حوافز طويلة الأجل
404,248	339,482	الرصيد في نهاية السنة

مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
285,012	237,208	الرصيد في بداية السنة
113,195	55,157	المحمل للسنة - صافي المعكوس (إيضاح 2/30)
-	42,213	تم الإستحواذ عليها عند إندماج الأعمال (إيضاح 47)
(87,541)	(49,566)	المدفوع خلال السنة
310,666	285,012	الرصيد في نهاية السنة

خطة الحوافز طويلة الأجل

وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة حوافز طويلة الأجل لبعض موظفي الشركة والشركات التابعة لها. وقد صممت خطة الحوافز طويلة الأجل لتوفير حوافز طويلة الأجل لفريق معين من الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل للمساهمين. بموجب خطة الحوافز طويلة الأجل، يساهم الموظف المؤهل بنسبة 30٪ من مكافأة الأداء الخاصة به في صندوق الحوافز طويلة الأجل وتساهم الشركة بنفس النسبة كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من الموظفين والشركة في وحدات الأسهم المقيدة. سيحصل المشاركون على مبلغ بناء على المساهمات المجموعة التي سيتم استثمارها وتحقيق عائد وفقا لسياسة الاستثمار المحددة بموجب اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الاختيارية. كما هو مذكور أدناه، إذا تم استيفاء متطلبات الاستحقاق في نهاية فترة الاحتفاظ لمدة 3 سنوات. يتم احتساب القيمة المدرجة لخطة الحوافز طويلة الأجل على أساس سعر السهم ذات العلاقة كما في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023.

إن الحركة في مخصص خطة الحوافز طويلة الأجل هي كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
54,470	59,685	الرصيد في بداية السنة
21,334	3,482	المحمل للسنة - صافي المعكوس
1,771	12,842	القيمة العادلة وحركة أخرى
39,534	-	تحويل من المكافآت المستحقة ومساهمة الموظفين
(23,527)	(21,539)	المدفوع خلال السنة
93,582	54,470	الرصيد في نهاية السنة

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

24 (مطلوبات)/ موجودات أدوات مالية مشتقة

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية المشتقة:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
8,311	207,045	الرصيد في بداية السنة
-	12,093	معترف بها كجزء من اندماج الأعمال
(15,083)	(27,165)	صافي التغيرات في القيمة العادلة (1)
(11,621)	(183,662)	تم تحقيقه خلال السنة
(18,393)	8,311	الرصيد في نهاية السنة

(1) يتضمن ذلك مبلغ 18,393 ألف درهم (31 ديسمبر 2023، لا شيء) تم خصمه مقابل الصكوك غير القابلة للتحويل.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

24 (مطلوبات)/ موجودات أدوات مالية مشتقة (يتبع)

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، أبرمت المجموعة مقايضة أسعار فائدة آجلة بقيمة اسمية تبلغ 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم)، والتي بموجبها يتم استلام سعر الفائدة الثابت بشكل نصف سنوي ويتم دفع سعر فائدة متغير من قبل المجموعة بشكل نصف سنوي. يتم تحديد تحركات القيمة العادلة في المرحلة الثابتة للمقايضة كتحوط لتحركات القيمة العادلة في الصكوك لمدة 10 سنوات والتي تعود إلى التحركات في منحنى الـ اس أو أف آر المتعلق بالدولار الأمريكي.

بموجب عقود مقايضة أسعار الفائدة، توافق المجموعة على تبادل الفرق بين مبالغ الفائدة الثابتة والمتغيرة المحتسبة على المبالغ الأصلية الإسمية المتفق عليها. تمكن هذه العقود المجموعة من التخفيف من مخاطر تغير أسعار الفائدة على القيمة العادلة للديون المصدرة ذات المعدل الثابت وتعرضات التدفقات النقدية على الديون ذات المعدل المتغير المصدرة. يتم تحديد القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة في تاريخ التقرير من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام المنحنيات في تاريخ التقرير ومخاطر الائتمان الأساسية في العقد ويتم الإفصاح عنها أدناه. يعتمد متوسط سعر الفائدة على الأرصة القائمة في نهاية السنة المالية.

نظرًا لأن الشروط الهامة لمقايضة أسعار الفائدة وبند التحوط المقابل لها هي نفسها، فقد قامت المجموعة بإجراء تقييم نوعي للفعالية ومن المتوقع أن تتغير قيمة مقايضة أسعار الفائدة وقيمة البند المتحوط المقابل له بشكل منهجي في الاتجاه المعاكس استجابة للتحركات في أسعار الفائدة الأساسية. لم ينتج عن هذا التقييم النوعي عدم فعالية التحوط.

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

31 ديسمبر 2024		31 ديسمبر 2023	
إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	التسلسل الهرمي للقيمة العادلة	إجمالي القيمة المدرجة ألف درهم	التسلسل الهرمي للقيمة العادلة
-	-	8,311	المستوى 2
(18,393)	المستوى 2	-	-

موجودات مالية مشتقة:

• سقف معدل الفائدة

• مقايضات سعر الفائدة

تستند القيمة العادلة لمقايضات أسعار الفائدة في تاريخ التقرير على التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام منحنيات العائد المطبقة المستمدة من أسعار الفائدة القابلة للملاحظة. إن تعرض المجموعة لمعدل فائدة الـ اس أو أف آر المتعلق بالدولار الأمريكي هو 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) من القروض أو إصدارات أسواق رأس المال للديون بسعر ثابت مقابل قيام البنك بدفع سعر التمويل الـ اس أو أف آر المتعلق بالدولار الأمريكي. تبلغ القيم العادلة لمقايضات أسعار الفائدة هذه مبلغ 5,008 ألف دولار أمريكي (18,393 ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يُتبع)

24 (مطلوبات)/ موجودات أدوات مالية مشتقة (يُتبع)

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

تاريخ الإستحقاق	متوسط سعر الفائدة الثابت المتعاقد عليه		القيمة الإسمية		القيمة المدرجة للأصل/ (الالتزام) المالي المشتق	
	2024	2023	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
أقل من سنة	-	2.52%	-	360,098	-	5,761
من سنة إلى 2 سنة	-	3.00%	-	66,247	-	2,070
من السنة الثانية إلى الخامسة	-	3.00%	-	15,319	-	480
أكثر من 5 سنوات	5.50%	-	1,836,250	-	(18,393)	-
المجموع			1,836,250	441,664	(18,393)	8,311

فيما يلي الحركة في احتياطي التحوط:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	165,130	190,248
خسارة القيمة العادلة المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط خلال السنة المصنفة ضمن تحوطات التدفق النقدي	-	(20,713)
الخسائر المتراكمة الناتجة من أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة	(18,366)	(7,787)
	2,181	3,382
الرصيد في نهاية السنة	148,945	165,130

25 دفعات مقدمة من عملاء

تمثل دفعات مقدمة من عملاء بشكل أساسي ودائع التأمين والدفعات المقدمة المستلمة من العملاء والدفعات المقدمة لتمويل المشاريع.

26 ذمم دائنة تجارية وأخرى

الجزء غير المتداول	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 1/26)	384,876	638,007
دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح 12)	2,815,216	3,197,385
التزام منحة (إيضاح 4/26)	127,186	102,513
دفعات مقابل الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 6/47)	66,366	-
	3,393,644	3,937,905

الجزء المتداول	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
ذمم تجارية دائنة	2,361,905	1,721,104
تكاليف مقاولين مستحقة	4,630,796	3,268,051
إيرادات مؤجلة	440,784	698,270
مخصصات ومستحقات	1,197,013	847,120
دفعات مقدمة من حكومة أبوظبي (إيضاح 1/38)	319,835	250,072
توزيعات أرباح دائنة	22,258	17,360
ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض (إيضاح 1/26)	58,494	57,822
مبالغ مستحقة لحكومة أبوظبي	371,364	97,532
دائنون آخرون لإستحواذ الأراضي (إيضاح 12)	439,685	404,691
ذمم دائنة مقابل استحواذ شركة تابعة (إيضاح 6/47)	46,011	106,080
التزام منحة (إيضاح 4/26)	6,492	2,343
مطلوبات أخرى (إيضاح 3/26)	1,474,409	1,393,520
	11,369,046	8,863,965

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

26 ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)
1-26 ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض

إجمالي القيمة الاسمية للسندات الصادرة للهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة (الهيئة) الفائدة غير المطقة	قطعة أرض 1 ألف درهم	قطعة أرض 2 ألف درهم	قطعة أرض 3 ألف درهم
	44,702 (6,426)	384,603 (5,580)	37,306 (11,235)
ناقصاً: الجزء المتداول	38,276 12,743	379,023 38,459	26,071 7,292
الجزء غير المتداول	25,533	340,564	18,779

قطعة أرض 1

في مايو 2022، وافقت الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة على الطلب المقدم من إحدى الشركات التابعة غير المباشرة لشراء قطعة أرض بمساحة 115,34 فدان بقيمة إجمالية 1,156,000 ألف جنيه مصري (83,522 ألف درهم). يتم تسديد السعر المتبقي للأرض وأي فوائد مرتبطة به على أقساط نصف سنوية تبدأ من 8 سبتمبر 2027، وبموجب هذه الاتفاقية، ارتفعت مساحة الأرض الإجمالية المخصصة للشركة إلى 265,34 فدان.

قطعة أرض 2

في يونيو 2022 تم توقيع اتفاقية تطوير مشتركة بين إحدى الشركات التابعة والهيئة لإنشاء مشروع حضري متكامل بمساحة 464,81 فدان بقيمة إجمالية تبلغ 11,357,000 ألف جنيه مصري (820,555 ألف درهم).

قطعة أرض 3

في 1 أغسطس 2023، وقعت إحدى الشركات التابعة للمجموعة عقد مع الهيئة المصرية للمجمعات العمرانية الجديدة للاستحواذ على قطعة أرض بمساحة 180 فدان بقيمة إجمالية 807,500 ألف جنيه مصري (58,343 ألف درهم)، وتم تسديد الدفعة الأولى، ويتم تسديد السعر والفائدة على 10 أقساط نصف سنوية متتالية.

2-26 تتضمن المطلوبات الأخرى على صافي البديل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ 60,990 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: 60,990 ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبديل الطارئ 75,000 ألف درهم. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ بمبلغ 60,990 ألف درهم. لا توجد تغييرات في القيمة العادلة للبديل الطارئ كما في 31 ديسمبر 2024 حيث لم تكن هناك تغييرات أخرى في القيمة العادلة للبديل الطارئ المستحق الدفع كما في 31 ديسمبر 2024 حيث لم تكن هناك تغييرات جوهرية في نطاق النتائج أو الافتراضات المستخدمة لتطوير التقدير. تم تقدير القيمة العادلة للبديل الطارئ من خلال تطبيق نهج الدخل. يعتمد قياس القيمة العادلة على المدخلات الهامة التي لا يمكن ملاحظتها في السوق، وبالتالي فهو ضمن قياس المستوى 3 في التسلسل الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023. تتضمن الافتراضات الرئيسية معدل خصم بنسبة 9,7٪ وتدفق خارج محتمل بمبلغ 60,990 ألف درهم.

3-26 إن التزامات المنحة تمثل المنحة التي تستلمها شركة أجنبية تابعة للمجموعة من هيئة حوكمة إقليمية لدعم تطوير المشاريع في المناطق المحددة والتي يتم الاعتراف بها وفقاً لشروط الاتفاقية ذات الصلة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

27 إيرادات ودخل الإيجار

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
إيرادات		
		تطوير عقارات
		إدارة التطوير
		الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس
		إدارة العقارات والمرافق
		الضيافة والترفيه
		عقود الإنشاءات
إيرادات إيجار		
		إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية
13,055,994	1,201,552	
2,290,466	686,579	
862,212	1,614,651	
2,294,099	1,116,189	
1,110,748	717,272	
1,123,464		
2,261,399	1,956,622	
22,998,382	14,160,938	

تتضمن إيرادات الإيجارات من الإستثمارات العقارية إيرادات إيجار محتملة بمبلغ 62,933 ألف درهم (2023: 49,218 ألف درهم) وإيرادات من رسوم الخدمة بمبلغ 132,445 ألف درهم (2023: 130,979 ألف درهم).

28 تكاليف مباشرة

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
		تطوير عقارات
		إدارة التطوير
		إدارة العقارات والمرافق
		تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية
		الضيافة والترفيه
		عقود الإنشاءات
		تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس
8,893,950	4,426,692	
1,580,851	692,820	
1,621,853	1,370,663	
585,119	305,560	
723,881	705,090	
1,102,488	691,113	
445,099	395,627	
14,953,241	8,587,565	

29 مصاريف بيع وتسويق

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
47,138	31,901	تسويق مشاريع
39,953	39,448	إعلانات وفعاليات تجارية
42,309	43,537	معارض ورعايات
129,400	114,886	

30 مصاريف عمومية وإدارية 1-30 تشمل المصاريف الإدارية والعمومية الأخرى ما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
85,665	140,836	أتعاب مهنية
41,900	34,181	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
64,197	70,960	مصاريف المكتب العامة
6,293	10,674	رحلات عمل
51,114	40,572	مصاريف متعلقة بتكنولوجيا المعلومات
291,558	191,627	أخرى
540,727	488,850	

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

30 مصاريف عمومية وإدارية (يتبع)
2-30 تتكون تكاليف الموظفين مما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
2,681,438	2,482,242	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
113,195	55,157	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 23)
8,931	6,596	تدريب وتطوير الموظفين
2,803,564	2,543,995	
2,051,842	1,948,593	تكاليف موظفين مخصصة إلى:
679,322	545,245	تكاليف مباشرة
72,400	50,157	مصاريف عمومية وإدارية
2,803,564	2,543,995	مشاريع قيد التطوير (مرسمة)

31 مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
8,442	45,152	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح 6/11)
2,201	2,258	مخصص انخفاض القيمة المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (إيضاح 6/11)
-	(11,601)	تحرير مخصص عقود مثقلة بالإلتزامات
18,329	133,216	شطب أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)
(29,564)	480	(عكس)/ مخصص انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)
100,000	-	مخصص مقابل موجودات أخرى
50,000	-	مخصص مقابل التزامات مستقبلية
49,778	56,440	أخرى
199,186	225,945	

32 إيرادات تمويل

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
46,058	106,342	الفائدة/ الأرباح المستحقة على:
81,297	66,132	ودائع إسلامية
447,482	194,956	ودائع بنكية ثابتة
574,837	367,430	حسابات جارية وتحت الطلب
123,112	104,578	إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة
17,447	26,765	إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة*
715,396	498,773	إيرادات تمويل أخرى

* يمثل هذا بشكل رئيسي عنصر تمويل هام ضمنى في العقود المبرمة مع العملاء والتي تقدم للعميل منافع هامة لتمويل تحويل ملكية العقارات المباعة.

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

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
140,560	131,343	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
574,836	367,430	فروض وذمم مدينة
715,396	498,773	أرصدة لدى البنوك وودائع

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

33 تكاليف تمويل

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
873,266	583,593	تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل
44,177	23,845	فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح 22)
44,338	5,941	أخرى
961,781	613,379	
(18,366)	7,787	الأرباح/ الخسائر المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عند الإستحقاق (إيضاح 24)
943,415	621,166	

34 إيرادات أخرى

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
77,003	157,716	عكس مستحقات ومخصصات (1)
36,551	-	رسوم توصيل عمليات التبريد (2)
26,689	16,826	مكاسب العملات الأجنبية على الودائع
25,890	15,894	إيرادات دراسية أخرى
1,763	133	مطالبات التأمين
-	17,136	مكسب من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات
31,734	77,992	أخرى
199,630	285,697	

(1) يمثل هذا عكس المخصصات التي لم تعد مطلوبة بعد تقييم الإدارة في تاريخ التقرير للتدفقات النقدية المقدرة المطلوبة بناء على أحدث المعلومات التي تؤكد أنه لم يعد من المحتمل أن تكون هناك حاجة إلى تحويل المنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام.

(2) يمثل هذا بدل الربح المعترف به كرسوم إضافية لكل تحميل توصيل إضافي فيما يتعلق بعمليات التبريد التي تم بيعها من قبل المجموعة في سنة 2020.

35 ضريبة الدخل

قامت المجموعة بالإعتراف بمصروف ضريبة الدخل بناءً على تقديرات الإدارة. اعتبارًا من 1 يناير 2024، تخضع عمليات المجموعة في دولة الإمارات العربية المتحدة لضريبة الدخل. إن متوسط معدل الضريبة الفعلية السنوية المستخدم فيما يتعلق بعمليات الإمارات العربية المتحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 يبلغ 4,33٪. يعود انخفاض معدل سعر الفائدة الفعلي عن معدل الضريبة الرئيسي البالغ 9% إلى الاستفادة من الإعفاء الانتقالي الصادر عن وزارة المالية في الإمارات العربية المتحدة، وخاصة القرار الوزاري رقم 120 للعقارات، فيما يتعلق بمشاريع التطوير المباعة قبل سنة 2024 وما زالت قيد التنفيذ وإعفاء ضريبي بنسبة 0٪ للدخل المؤهل المتعلق بالمباني التجارية في المنطقة الحرة. يتم احتساب الضرائب للولايات القضائية الأخرى بالمعدلات السائدة في الولايات القضائية المعنية. إن المكونات الرئيسية لمصروف ضريبة الدخل في بيان الربح أو الخسارة الموحد هي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
242,942	67,095	ضريبة الدخل الحالية:
51	75	مصروف ضريبة الدخل الحالية
		مصروف الضريبة على توزيعات الأرباح
112,185	(12,548)	ضريبة الدخل المؤجلة:
-	57,345	المتعلقة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
		المتعلقة بتطبيق ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة
355,178	111,967	مصروف ضريبة الدخل المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

35 ضريبة الدخل (يتبع)

تسوية مصروف الضريبة والأرباح المحاسبية لسنة 2024 و 2023:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
6,859,117	4,528,373	الربح المحاسبي للسنة قبل ضريبة الدخل
-	(4,324,014)	الربح في دولة الإمارات غير خاضع لضريبة الدخل في عام 2023
6,859,117	204,359	الربح الخاضع لضريبة الدخل
617,321	45,686	ضريبة الدخل باستخدام معدل ضريبة الشركات المحلية بنسبة 9٪
(257,271)	-	التكلفة المعاد تقييمها للعقارات المباعة بموجب قانون ضريبة الشركات في الإمارات العربية المتحدة
(19,619)	-	الربح الخاضع للضريبة بمعدل صفر
(11,684)	66,281	التأثير الضريبي للمصاريف / الدخل الذي لا يؤخذ في الاعتبار عند تحديد الربح الخاضع للضريبة
365	-	التأثير الضريبي لحصة نتائج الشركات الزميلة والمشاركات المشتركة
26,066	-	تأثير معدلات الضرائب المختلفة للشركات التابعة العاملة في ولايات قضائية أخرى
355,178	111,967	مصروف ضريبة الدخل

بتاريخ 9 ديسمبر 2022، أصدرت وزارة المالية في دولة الإمارات العربية المتحدة مرسوم بقانون اتحادي رقم 47 لسنة 2022 بشأن فرض ضريبة على الشركات والأعمال (قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة أو القانون) لتنفيذ نظام ضريبة الشركات الإتحادي في دولة الإمارات العربية المتحدة. يتم تطبيق نظام ضريبة الشركات على الفترات الضريبية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023 (حيث تتوافق الفترة الضريبية بشكل عام مع فترة المحاسبة المالية).

يتم تطبيق قانون ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة على المجموعة اعتبارًا من 1 يناير 2024.

يحدد القرار رقم 116 لسنة 2022 (الذي تم نشره في ديسمبر 2022 والذي يعتبر ساري المفعول اعتبارًا من 16 يناير 2023) على أن الدخل الخاضع للضريبة الذي لا يتجاوز 375,000 درهم سيخضع لمعدل ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة صفر٪، وأن الدخل الخاضع للضريبة الذي يتجاوز 375,000 درهم سيخضع لمعدل ضريبة الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة 9٪. فيما يلي الحركة في ضريبة الدخل دائنة:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	ضريبة الدخل الدائنة
115,479	127,159	الرصيد في بداية السنة
242,942	67,095	محمل السنة
(40,242)	(43,273)	المدفوع خلال السنة
(49,920)	(35,502)	فروق أسعار صرف العملات الأجنبية
268,259	115,479	الرصيد في نهاية السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

35 ضريبة الدخل (يتبع)

الإصلاح الضريبي الدولي - قواعد نموذج الركيزة الثانية

أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية ("OECD") الركيزة الثانية لمكافحة تآكل القاعدة العالمية ("قواعد GloBE")، والتي تتضمن معدل ضريبة لا يقل عن 15٪ حسب الولاية القضائية ("الركيزة الثانية"). قامت العديد من الدول أو تنوي تطبيق تشريعات ضريبية للامتثال لقواعد الركيزة الثانية. لم يتم تطبيق تشريعات الركيزة الثانية بشكل جوهري في تاريخ التقرير الذي تم فيه تأسيس الشركة الأم، الإمارات العربية المتحدة.

قامت المجموعة بتقييم التعرض المحتمل لضريبة الدخل في الركيزة الثانية إذا كانت القواعد سارية المفعول في فترة التقرير الحالية. وبناء على هذا التقييم، لا تتوقع المجموعة أن يتم اعتبار الضريبة الإضافية أن تكون جوهريّة.

تواصل المجموعة تقييم تأثير تطبيق ضريبة الدخل في الركيزة الثانية على الأداء المالي المستقبلي للولايات القضائية المتبقية التي تعمل فيها المجموعة.

ستقوم المجموعة بإجراء تقييم شامل لتحليل التأثير المحتمل لضريبة الدخل في الركيزة الثانية. سيتم الانتهاء من التقييم خلال سنة 2025.

قامت المجموعة بتطبيق الاستثناء المؤقت الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2023 من المتطلبات المحاسبية للضرائب المؤجلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 12. وبناءً على ذلك، لا تقوم المجموعة بالاعتراف أو الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بوجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة المرتبطة بضرائب الدخل وفقاً للركيزة الثانية.

36 العائد للسهم

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

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

2024	2023
العائد (ألف درهم)	
عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم:	
3,922,263	5,596,252
(103,289)	(103,289)
3,818,974	5,492,963
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض العائد الأساسي والمخفض للسهم	
7,862,629,603	7,862,629,603
0.486	0.699
العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة (درهم)	

37 توزيعات الأرباح

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 19 مارس 2024 على توزيع أرباح نقدية بمبلغ 1,336,648 ألف درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023 بواقع 17 فلس للسهم. اقترح مجلس الإدارة، في اجتماعهم المنعقد في 10 فبراير 2025، توزيع أرباح نقدية بواقع 18,5 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024. توزيعات الأرباح المقترحة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

38 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة

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

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

1-38 أرصدة الجهات ذات العلاقة

تم استبعاد الأرصدة والمعاملات ما بين منشآت المجموعة عند التوحيد ولم يتم الإفصاح عنها في هذا الإيضاح. إن الأرصدة الهامة للجهات ذات العلاقة (وبيان المركز المالي الموحد الذي تم إدراجه فيه) هي كما يلي:

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
1,028,304	868,053	(1) حكومة أبوظبي
(646,096)	(330,254)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(1,016,329)	(1,053,509)	ذمم دائنة تجارية وأخرى
(45,110)	(30,292)	مطلوبات العقود
3,154,982	4,608,438	دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح 26)
(4,325,000)	(2,700,000)	أرصدة لدى البنوك
(7,733,204)	(4,825,916)	فروض بنكية
		خطابات اعتماد وضمانات بنكية
86,956	59,912	(2) مساهم رئيسي والشركات التابعة له
(113,190)	(113,190)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(12,214)	(3,764)	محتجزات دائنة
		ذمم دائنة تجارية وأخرى
677,823	100,334	(3) الشركة الأم والشركات التابعة لها
(356,210)	(450,485)	ذمم مدينة تجارية وأخرى
(170,438)	(33,974)	محتجزات دائنة
		ذمم دائنة تجارية وأخرى
1,729	826	(4) شركات زميلة ومشاريع مشتركة
		مستحق من مشروع مشترك

2-38 معاملات مع جهات ذات علاقة

إن المبالغ المستحقة غير مضمونة وسيتم تسديدها نقدًا. لم يتم تقديم ضمانات أو استلامها. بخلاف ما تم الإفصاح عنه في الإيضاح 11 لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة. لم يتم تكوين مخصص للديون المشكوك في تحصيلها فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة إلى جهات ذات علاقة. تحمل بعض الذمم المدينة من المشاريع المشتركة نسبة فائدة سنوية بمعدل 9٪ سنوياً وتستحق السداد خلال 2 إلى 5 سنوات.

**إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)**

38 معاملات وأرصدة مع جهات ذات علاقة (يَبَع)
38-2 معاملات مع جهات ذات علاقة (يَبَع)

خلال السنة، كانت المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة، والتي تم تنفيذها في سياق الأعمال الإعتيادية وفقاً لشروط متفق عليها بين الجهات:

2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	
		(1) حكومة أبوظبي
1,591,411	2,325,491	إيرادات
2,678	32,334	إيرادات أخرى
206,028	461,808	إيرادات تمويل من ودائع بنكية
(170,216)	(261,084)	تكلفة التمويل على القروض المصرفية
8,301	8,088	إيرادات تمويل من تمويل مشروع
		(2) مساهم الرئيسي والشركات التابعة له
73,370	133,252	إيرادات
		(3) الشركة الأم والشركات التابعة لها
53,799	126,086	إيرادات
(122,284)	(31,861)	التكاليف المتكبدة على المشاريع قيد التطوير (1)
(39,899)	(48,372)	تكاليف أخرى
		(4) الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة
15,106	15,106	إيرادات تمويل
		(5) تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين
39,475	47,828	رواتب ومكافآت ومزايا أخرى
1,072	1,350	مزايا ما بعد التوظيف
6,576	13,259	جوافز طويلة الأجل
47,123	62,437	
34,181	41,900	(6) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - مصاريف (2)، (3)

(1) يمثل هذا التكاليف المتكبدة خلال السنة التي تم الاعتراف بها كأعمال تطوير قيد الإيجاز للمشاريع قيد التطوير.

(2) خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 31,560 ألف درهم (2023: 19,804 ألف درهم).

39 إلتزامات ومطلوبات طارئة

1-39 إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

2023	2024	
ألف درهم	ألف درهم	
11,033,316	19,115,398	مشاريع قيد التطوير
6,528,144	5,595,392	إدارة مشاريع
285,216	1,186,995	أخرى
17,846,676	25,897,785	

تمثل إدارة المشاريع بشكل رئيسي المبالغ التعاقدية المتبقية المتعلقة بالمشاريع المدارة من قبل المجموعة، والتي تم إبرام الاتفاقيات المتعلقة بها مع المقاولين واستمرت تحت اسم المجموعة بالنيابة عن حكومة أبوظبي. ويشمل ذلك مبلغ 5,484,575 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 6,309,600 ألف درهم) من التزامات شركة الدار للمشاريع ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة)، والتي سيتم تمويلها مقدماً من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الالتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من ستة إلى خمس سنوات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

39 التزامات ومطلوبات طارئة (يتبع) 2-39 التزامات عقود إيجار تشغيلية المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار تشغيلية على المحفظة العقارية الاستثمارية المملوكة للمجموعة ولها شروط تتراوح بين سنة و 32 سنة. لا يملك المستأجرون خيار شراء العقار عند انتهاء فترة الإيجار. تتضمن ترتيبات إيجار العقارات التجارية فقرات لتمكين المراجعة الدورية التصاعدية لرسوم الإيجار وفقًا لظروف السوق السائدة. تحتوي بعض عقود الإيجار على خيارات للتخارج قبل نهاية مدة الإيجار.

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

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
1,635,693	1,429,281
4,305,620	3,705,289
2,314,266	2,146,437
8,255,579	7,281,007

مباين؛
خلال سنة واحدة
من السنة الثانية حتى الخامسة
بعد خمس سنوات

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

3-39 المطلوبات الطارئة خطابات إعتقاد وضمانات بنكية

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
3,102,166	3,390,111
5,211,236	1,802,894
8,313,402	5,193,005

- (1) يمثل هذا الضمانات البنكية المقدمة لمختلف الأراضي التي تم الحصول عليها بموجب خطة الدفع المؤجلة.
(2) يتعلق هذا بخطابات الاعتماد وسندات الأداء الصادرة لمختلف قطاعات الأعمال داخل المجموعة في سياق الأعمال الإغتيادية لأغراض تشغيلية. يتم تقديم معظمها إلى السلطات الحكومية بما يتماشى مع الممارسات التجارية المعتادة.

40 الأدوات المالية 1-40 السياسات المحاسبية الهامة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة والطرق المستخدمة، ويشمل ذلك فئة الاعتراف وأساس القياس وأساس إدراج الإيرادات والمصاريف، فيما يتعلق بكل فئة من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية في إيضاح رقم 3 حول البيانات المالية الموحدة.

2-40 فئات الأدوات المالية

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الموجودات المالية	
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	24,882
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	894,670
موجودات مالية مشتقة	-
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	4,013
ذمم مدينة، موجودات أخرى والنقد والأرصدة لدى البنوك (بالتكلفة المطفأة)	27,211,515
	21,389,159
المطلوبات المالية	
مطلوبات مالية مفاصة بالتكلفة المطفأة	32,553,194
مطلوبات مالية مشتقة	18,393
	25,936,531
	25,936,531

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

40 الأدوات المالية (يتبع) 3-40 المخاطر المالية

إن المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة، بخلاف المشتقات، هي الصكوك غير القابلة للتحويل والقروض البنكية ومطلوبات العقود والذمم الدائنة التجارية والأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تشمل الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة الذمم المدينة التجارية والموجودات الأخرى وموجودات العقود والودائع النقدية والودائع قصيرة الأجل التي يتم تحقيقها مباشرة من عملياتها.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا للمجموعة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. يتم تنفيذ جميع الأنشطة المشتقة لأغراض إدارة المخاطر من قبل فرق متخصصة تتمتع بالمهارات والخبرات والإشراف المناسبين. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد السياسات الخاصة بإدارة كل من هذه المخاطر.

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

4-40 مخاطر رأس المال

تقوم المجموعة بإدارة رأسمالها للتأكد من أن المنشآت في المجموعة بأنها قادرة على الاستمرار في الأعمال بينما تقوم بالحصول على العائد الأعلى للمساهمين من خلال الحد الأمثل لأرصدة الدين وحقوق الملكية. لم يتم إجراء تغييرات كبيرة على أهداف أو سياسات أو عمليات إدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 و 2023.

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 والاحتياطات وأداة حقوق الملكية المختلطة والأرباح المستتقة كما هو موضح عنه في بيان التغييرات في بيان حقوق الملكية 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 الإجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الافتراض. تتمثل سياسة المجموعة في الحفاظ على مستويات المديونية للقطاع التشغيلي لشركة الدار للتطوير بنسبة أقل من 25 في المائة والقطاع التشغيلي للدار للاستثمار بنسبة أقل من 40 في المائة.

تقوم المجموعة بمراقبة تكلفة ديونها بشكل مستمر. كما في 31 ديسمبر 2024، بلغ المعدل المرجح لتكلفة الديون 5,55% (2023: 5,15%). يتم تقييم فرص الاستثمار والتطوير مقابل عائد ملائم على حقوق الملكية لضمان تحقيق قيمة طويلة الأجل للمساهمين.

تتطلب مواثيق شروط 18 من اتفاقيات القروض (2023: 17) احتفاظ المجموعة بحد أدنى لصافي الملكية. يتطلب عدد فرضين حد أدنى لصافي ملكية المجموعة بقيمة 10 مليار درهم، وتتطلب سبعة قروض حد أدنى لصافي الملكية بقيمة 6 مليار درهم ويتطلب عدد سبعة قروض حد أدنى لصافي ملكية المجموعة بقيمة 4 مليار درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

40 الأدوات المالية (يتبع)
5-40 مخاطر السوق

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

أ) مخاطر العملات الأجنبية

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

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

الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	صافي التعرضات درهم	التأثير على صافي حقوق الملكية لحساسية +/- 5% ألف درهم
2024			
4,083,188	(3,157,023)	926,165	46,308-/+
2,092,926	(2,152,106)	(59,180)	2,959-/+
2023			
4,836,316	(3,609,646)	1,226,670	61,334-/+
1,573,795	(1,093,314)	480,481	24,024-/+

ب) مخاطر سعر الفائدة

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

إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث أن المجموعة تقرض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الافتراض بأسعار ثابتة وأسعار متغيرة. تتعرض المجموعة لمعدلات الفائدة على الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في الإيضاحات 9 و 15 و 20.

تحليل حساسية معدل الفائدة

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

في حال أن معدلات الفائدة أعلى/ أقل بمعدل 100 نقطة أساس وتم الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة لارتفاع/ انخفاض ربح المجموعة للسنة المنتهية كما في 31 ديسمبر 2024 بمبلغ 83,429 ألف درهم (2023: زيادة/ نقص بمبلغ 42,388 ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

40 الأدوات المالية (يتبع)

5-40 مخاطر السوق (يتبع)

عقود تبادل أسعار الفائدة

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

تحوط التدفقات النقدية

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

عقود الحد الأقصى لسعر الفائدة

تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على الديون التي تحمل فائدة وتقوم بإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة من خلال نسبة الديون ذات الفائدة الثابتة والمتغيرة في محفظة الديون.

6-40 مخاطر الائتمان

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

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

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

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

يتم تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركيز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركيز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم 1/11. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركيز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعافدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تتكبدها المجموعة.

في 31 ديسمبر 2024، تم إيداع 100٪ (2023: 100٪) من الودائع لدى 14 بنك محلي وفرع أجنبي لبنك محلي و 15 بنك أجنبي في مصر والمملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية وسلطنة عمان. تم تقييم الأرصدة لدى البنوك على أنها تحتوي على مخاطر ائتمان تعثر عن الالتزامات منخفضة حيث أن هذه البنوك هي بنوك رئيسية تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، مصر، المملكة المتحدة والمملكة العربية السعودية والتي يقوم البنك المركزي بمراقبتها في الدول المتعلقة بها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

40 الأدوات المالية (يتبع)

6-40 مخاطر الائتمان (يتبع)

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.

7-40 مخاطر السيولة

تقع مسؤولية إدارة مخاطر السيولة على عاتق إدارة المجموعة والتي قامت بإعداد إطار إدارة مخاطر سيولة مناسب وذلك لإدارة متطلبات المجموعة النقدية والسيولة على المدى القصير والمتوسط والطويل الأجل. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطات 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 2024 و 2023:

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
31 ديسمبر 2024					
المطلوبات المالية					
أدوات لا تحمل فائدة (1)	265,471	4,839,274	7,289,167	3,984,983	16,378,895
صكوك غير قابلة للتحويل	-	16,938	1,413,386	-	6,861,162
أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	4,746	115,699	500,000	8,904,850	9,525,295
مطلوبات عقود الإيجار	5,597	15,788	77,863	325,010	1,915,926
مطلوبات مالية مشتقة	-	-	-	-	18,393
المجموع	275,814	4,987,699	9,280,416	13,214,843	6,940,899
31 ديسمبر 2023					
المطلوبات المالية					
أدوات لا تحمل فائدة (1)	261,277	3,639,531	5,661,548	4,378,388	13,940,744
صكوك غير قابلة للتحويل	-	-	46,098	1,783,856	5,502,954
أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	16,450	654,939	416,265	5,381,208	6,576,212
مطلوبات عقود الإيجار	10,461	5,830	80,382	330,346	1,484,832
مطلوبات مالية مشتقة	-	-	-	-	-
المجموع	288,188	4,300,300	6,204,293	11,873,798	4,838,163

(1) تتضمن ودائع تأمين من العملاء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

40 الأدوات المالية (يتبع)

7-40 مخاطر السيولة (يتبع)

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.

	2024		2023	
	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 19)	1,394,664	1,372,007	1,852,145	1,820,844
صكوك رقم 2 (إيضاح 19)	1,841,233	1,731,670	1,839,101	1,722,890
صكوك رقم 3 (إيضاح 19)	1,815,312	1,792,933	1,811,708	1,782,319
صكوك رقم 4 (إيضاح 19)	1,809,953	1,866,824	-	-

يتم تصنيف الصكوك غير القابلة للتحويل ضمن المستوى 1 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

41 القيمة العادلة للأدوات المالية

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 2024 و 31 ديسمبر 2023:

المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم	المجموع ألف درهم
31 ديسمبر 2024			
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
24,880	-	2	24,882
أسهام (إيضاح 9)			
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة			
-	-	894,670	894,670
صناديق (إيضاح 9)			
31 ديسمبر 2023			
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
23,315	-	2	23,317
أسهام (إيضاح 9)			
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة			
-	-	695,652	695,652
صناديق (إيضاح 9)			

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية
1-42 قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الدار للاستثمار						الدار للتطوير			
الموحد ألف درهم	غير موزعة / ألف درهم	أخرى ألف درهم	إيستاتيس ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم
17,622,634	(10,085)	1,128,658	1,227,905	862,212	597,670	-	840,163	1,971,529	11,004,582
3,197,455	-	-	1,087,736	-	513,078	-	846,178	280,411	470,052
2,178,293	-	23,578	-	-	-	2,144,563	10,152	-	-
-	(803,551)	88,065	306,365	-	-	122,376	-	-	286,745
22,998,382	(813,636)	1,240,301	2,622,006	862,212	1,110,748	2,266,939	1,696,493	2,251,940	11,761,379
إجمالي الإيرادات (1)									
(14,820,796)	663,768	(1,187,091)	(1,983,811)	(488,351)	(726,437)	(362,514)	(1,334,369)	(1,552,541)	(7,849,450)
(132,445)	-	-	-	-	-	(132,445)	-	-	-
8,045,141	(149,868)	53,210	638,195	373,861	384,311	1,771,980	362,124	699,399	3,911,929
إجمالي الربح									

(1) يتضمن إجمالي إيرادات الإستثمارات العقارية مبلغ 132,445 ألف درهم (31 ديسمبر 2023: 130,979 ألف درهم) من إيرادات رسوم الخدمات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)

1-42 قطاعات الأعمال (يتبع)

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي (يتبع):

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

الدار للتطوير						الدار للاستثمار			
تطوير وبيع العقارات	خدمات إدارة المشاريع	الدولية	إستثمارات عقارية	الضيافة والترفيه	التعليم	إيستاتيس	أخرى	غير موزعة/ حذوفات	الموحده
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
إجمالي الربح	3,911,929	699,399	362,124	1,771,980	384,311	638,195	53,210	(149,868)	8,045,141
مصاريف بيع وتسويق	(66,497)	(421)	(18,111)	(8,566)	(7,272)	(11,402)	(6,435)	(8,084)	(129,400)
تكاليف الموظفين	(127,927)	(34,519)	(93,744)	(90,154)	(82,374)	(123,837)	(68,152)	(44,013)	(679,322)
استهلاك وإطفاء	(81,816)	(5,568)	(13,144)	(33,741)	(258,115)	(120,964)	(18,779)	62,924	(578,832)
مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي	(168,884)	-	(1,837)	(1,116)	-	(12,325)	-	(12,183)	(199,186)
مصاريف عمومية وإدارية أخرى	(162,245)	(19,107)	(76,579)	(56,854)	(19,074)	(103,973)	(53,485)	(313)	(540,727)
مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية	-	-	-	841,477	-	-	-	-	841,477
حصة في نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة	(877)	-	2,332	-	-	-	(3,358)	-	(1,903)
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية	-	-	-	81,286	-	-	-	-	81,286
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات	-	-	-	-	-	-	56,233	(7,261)	48,972
بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إيرادات تمويل	351,478	153,623	135,610	110,222	38,365	32,607	2,374	(133,659)	715,396
تكاليف تمويل	(213,803)	-	(125,666)	(494,852)	(101,633)	(5,242)	(7,329)	33,259	(943,415)
إيرادات أخرى	66,099	5,735	33,721	5,984	1,598	5,394	41,884	5,455	199,630
مصروف ضريبة الدخل	(66,847)	(65,111)	(66,538)	(138,070)	(11,393)	(15,633)	11,420	22,796	(355,178)
ربح السنة	3,440,610	734,031	138,168	1,987,596	16,845	272,651	7,583	(230,947)	6,503,939

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع) 1-42 قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

الدار للاستثمار						الدار للتطوير				
الموحد ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	أخرى ألف درهم	إستراتيجي ألف درهم	التعليم ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الدولية ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	تطوير وبيع العقارات ألف درهم	
9,332,767	-	793,849	1,469,902	686,579	592,087	-	91,657	1,002,900	4,695,793	إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين
2,766,301	-	-	-	-	524,102	-	1,163,955	205,505	872,739	• مع مرور الوقت
2,061,870	-	-	-	-	-	2,054,245	7,625	-	-	• في زمن محدد
-	(576,583)	-	270,974	-	-	84,435	-	-	221,174	• التأجير
										ما بين القطاعات
14,160,938	(576,583)	793,849	1,740,876	686,579	1,116,189	2,138,680	1,263,237	1,208,405	5,789,706	إجمالي الإيرادات
(8,456,586)	373,764	(742,391)	(1,370,664)	(395,625)	(730,702)	(363,173)	(919,720)	(695,900)	(3,612,175)	تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة
(130,979)	-	-	-	-	-	(130,979)	-	-	-	مصاريف رسوم الخدمة
5,573,373	(202,819)	51,458	370,212	290,954	385,487	1,644,528	343,517	512,505	2,177,531	إجمالي الربح

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع) 1-42 قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

الدار للتطوير						الدار للاستثمار			
تطوير وبيع العقارات	خدمات إدارة المشاريع	الدولية	إستثمارات عقارية	الضيافة والترفيه	التعليم	إستاتيتس	أخرى	غير موزعة/ حذوفات	الموحده
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
2,177,531	512,505	343,517	1,644,528	385,487	290,954	370,212	51,458	(202,819)	5,573,373
(70,824)	(1,157)	(10,820)	(10,994)	(2,041)	(4,867)	(4,180)	(5,909)	(4,094)	(114,886)
(135,965)	(20,929)	(63,901)	(66,405)	(12,934)	(65,014)	(98,981)	(57,639)	(23,477)	(545,245)
(64,176)	(15,831)	(4,068)	(30,420)	(244,267)	(75,037)	(63,376)	(11,718)	61,268	(447,625)
(153,387)	-	(33,120)	(21,661)	-	(5,341)	(4,076)	(2,286)	(6,074)	(225,945)
(174,347)	(36,896)	(45,732)	(62,497)	(6,762)	(36,381)	(67,199)	(32,429)	(26,607)	(488,850)
-	-	27,944	567,913	4,300	-	-	-	-	600,157
-	-	(1)	-	-	-	-	(7,415)	-	(7,416)
-	-	-	23,962	-	-	-	-	-	23,962
-	-	-	-	-	-	-	4,405	(6,861)	(2,456)
212,852	86,619	104,201	91,146	24,745	15,960	17,649	2,659	(57,058)	498,773
(20,189)	(1,069)	(68,136)	(478,625)	(51,906)	(6,275)	(1,769)	(9,597)	16,400	(621,166)
134,622	9,232	17,474	58,045	18,843	15,894	3,543	8	28,036	285,697
-	-	(53,166)	(31,454)	(912)	(912)	(9,460)	-	(16,975)	(111,967)
1,906,117	532,474	214,192	1,683,538	115,465	128,981	142,363	(68,463)	(238,261)	4,416,406

إجمالي الربح

مصاريف بيع وتسويق

تكاليف الموظفين

استهلاك وإطفاء

مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي

مصاريف عمومية وإدارية أخرى

مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية

حصة في الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية

مكسب / (خسارة) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات

بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إيرادات تمويل

تكاليف تمويل

إيرادات أخرى

مصروف ضريبة الدخل

ربح السنة

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)
1-42 قطاعات الأعمال (يتبع)

إن موجودات ومطلوبات القطاعات والنفقات الرأسمالية والمشاريع هي كما يلي:

الدار للتطوير							الدار للاستثمار		
تطوير وبيع العقارات ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	الدولية ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	ايسيتايتس ألف درهم	أخرى ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الموحده ألف درهم
31,413,863	3,199,253	6,089,274	29,948,310	4,249,496	2,302,793	4,048,566	1,774,338	2,709,811	85,735,704
21,190	28,733	27,767	484	198,110	303,094	8,637	66,311	9,304	663,630
6,555,150	-	2,539,487	2,023,262	-	-	-	-	-	11,117,899
كما في 31 ديسمبر 2023									
23,334,070	2,801,555	6,020,300	28,845,459	4,362,778	2,065,190	3,461,347	1,483,501	483,868	72,858,068
4,039,680	3,509	21,481	41,392	102,279	980,790	52,797	111,287	2,298	5,355,513
3,743,063	-	1,104,043	1,614,917	-	-	-	-	-	6,462,023

يتم إنشاء قطاعات التشغيل في المجموعة على أساس تلك المكونات التي يتم تقييمها بانتظام من قبل الرئيس التنفيذي، والذي يعتبر صانع القرار التشغيلي الرئيسي. يقوم كبير صانع القرار التشغيلي الرئيسي بمراقبة نتائج التشغيل الخاصة بقطاعات التشغيل التابعة للمجموعة بشكل منفصل 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 ويتم قياسه بشكل متنسق مع الربح أو الخسارة في البيانات المالية الموحدة.

لأغراض إعداد تقارير الإدارة الداخلية، تم تجميع عمليات المجموعة في قطاعات ذات خصائص اقتصادية متشابهة. ترى الإدارة أن هذا يتم تحقيقه على أفضل وجه من خلال تطوير العقارات والمبيعات وخدمات إدارة المشاريع والشركات التابعة الدولية التابعة ضمن شركة الدار للتطوير والاستثمار العقاري، والضيافة والترفيه، والتعليم، وايسيتايتس وغيرها ضمن شركة الدار للاستثمار كقطاعات تشغيلية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)

1-42 قطاعات الأعمال (يتبع)

قامت المجموعة بعرض قطاعين مقسمين إلى ثمانية قطاعات فرعية تم إعداد التقارير عنها للفترات الحالية والفترات المقارنة وهي كما يلي:

الدار للتطوير

- تطوير وبيع العقارات - تطوير وبيع العقارات
- خدمات إدارة المشاريع - ذراع مختص بتسليم وإدارة أعمال مشاريع المجموعة بما في ذلك مبيعات الأراضي وتطوير العقارات
- الدولية - شركات التطوير العقاري التابعة العاملة في مصر والمملكة المتحدة والتي تقوم بشكل أساسي بتطوير وبيع العقارات

الدار للاستثمار

- الإستثمارات العقارية - إستحواذ وإدارة العقارات السكنية والتجارية واللوجستية والتجزئة وتأجيرها
- الضيافة والترفيه - امتلاك وإدارة وتشغيل الفنادق والأصول الترفيهية
- التعليم - امتلاك وإدارة وتشغيل المدارس التي تقدم مجموعة واسعة من المناهج والخدمات الإضافية
- ايبستاتينس - تشمل بشكل رئيسي عمليات إدارة العقارات والمرافق وتنسيق الحدائق والخدمات الأمنية والخدمات الإستشارية
- أخرى - تشمل بشكل أساسي أعمال البناء ومساحات العمل المشتركة والأعمال الإستثمارية

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

إن السياسات المحاسبية للقطاعات التي يتم إعداد التقارير عنها هي نفس السياسات المحاسبية للمجموعة الموضحة في إيضاح 3.

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتخصيص الموارد بين القطاعات:

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

تتكون المصاريف الرأسمالية من إضافات ممتلكات وآلات ومعدات وقطع أراضي محتفظ بها للبيع وموجودات غير الملموسة، بينما تتكون نفقات المشروع من إضافات إلى إستثمارات عقارية وعقارات قيد التطوير. يتم استبعاد الإيرادات ما بين القطاعات عند التوحيد وتظهر في خانة "عمليات الاستبعاد". تكون أسعار التحويل بين قطاعات التشغيل على أساس مماثل للمعاملات مع أطراف أخرى.

2-42 لقطاع الجغرافي

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)
2-42 لقطاع الجغرافي (يتبع)

31 ديسمبر 2023			31 ديسمبر 2024		
المجموع ألف درهم	الدولية ألف درهم	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	المجموع ألف درهم	الدولية ألف درهم	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم
72,858,068	6,048,269	66,809,799	85,735,704	6,166,555	79,569,149
مجموع الموجودات					
بيان الربح أو الخسارة الموحد					
إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين					
9,332,767	110,041	9,222,726	17,622,634	866,772	16,755,862
2,766,301	1,163,955	1,602,346	3,197,455	846,178	2,351,277
2,061,870	7,625	2,054,245	2,178,293	10,152	2,168,141
14,160,938	1,281,621	12,879,317	22,998,382	1,723,102	21,275,280
إجمالي الإيرادات					
(8,456,586)	(935,372)	(7,521,214)	(14,820,796)	(1,352,239)	(13,468,557)
(130,979)	-	(130,979)	(132,445)	-	(132,445)
5,573,373	346,249	5,227,124	8,045,141	370,863	7,674,278
إجمالي الربح					
(114,886)	(10,820)	(104,066)	(129,400)	(18,125)	(111,275)
(545,245)	(63,901)	(481,344)	(679,322)	(95,186)	(584,136)
(447,625)	(4,068)	(443,557)	(578,832)	(13,629)	(565,203)
(225,945)	(33,120)	(192,825)	(199,186)	(1,803)	(197,383)
(488,850)	(45,271)	(443,579)	(540,727)	(79,330)	(461,397)
600,157	27,944	572,213	841,477	-	841,477
(7,416)	(1)	(7,415)	(1,903)	2,332	(4,235)
23,962	-	23,962	81,286	-	81,286
(2,456)	-	(2,456)	48,972	-	48,972
498,773	104,201	394,572	715,396	135,610	579,786
(621,166)	(68,136)	(553,030)	(943,415)	(125,804)	(817,611)
285,697	17,488	268,209	199,630	34,239	165,391
(111,967)	(54,621)	(57,346)	(355,178)	(67,075)	(288,103)
4,416,406	215,944	4,200,462	6,503,939	142,092	6,361,847
ربح السنة					

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)

2-4 لقطاع الجغرافي (يتبع)

فيما يلي المناطق الجغرافية الرئيسية لمجموع الموجودات وإجمالي الإيرادات ضمن القطاع الفرعي "الدولي":

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
4,031,132	4,755,317
2,058,141	1,264,984
77,282	27,968
6,166,555	6,048,269
مجموع الموجودات	

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
700,955	1,182,039
995,538	81,198
26,609	18,384
1,723,102	1,281,621
إجمالي الإيرادات	

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
64,096	52,821
2,442	345
537	1,455
67,075	54,621
مصرف ضريبة الدخل	

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
38,964	43,517
-	-
-	-
38,964	43,517
مصرف ضريبة الدخل	

43 مصاريف عمومية وإدارية أخرى

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية الأخرى مساهمات اجتماعية بمبلغ 8,651 ألف درهم (2023: 13,495 ألف درهم).

44 معاملات غير نقدية

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

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
12,934	316,531
33,129	26,477
164,888	89,437
18,394	-

تحويل بين إستثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)
تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات 5)
إضافات إلى حق استخدام الموجودات ضمن ممتلكات وآلات ومعدات وإستثمارات عقارية القيمة العادلة للمشتقات المعدلة مقابل التحوط

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

45 التغيرات في المطلوبات الناتجة من الأنشطة التمويلية

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

الرصيد في 1 يناير 2024 ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (1) ألف درهم	أخرى (2) ألف درهم	الرصيد في 31 ديسمبر 2024 ألف درهم
12,079,166	3,617,084	690,207	16,386,457
926,870	(111,859)	194,163	1,009,174
13,006,036	3,505,225	884,370	17,395,631

قروض بنكية وصكوك (1)
مطلوبات عقود الإيجار

الرصيد في 1 يناير 2023 ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (1) ألف درهم	أخرى (2) ألف درهم	الرصيد في 31 ديسمبر 2023 ألف درهم
10,295,559	487,390	1,296,217	12,079,166
485,533	(74,765)	516,102	926,870
10,781,092	412,625	1,812,319	13,006,036

قروض بنكية وصكوك (1)
مطلوبات عقود الإيجار

- (1) تشكل التدفقات النقدية من القروض البنكية والصكوك صافي مبلغ العائدات من القروض البنكية والصكوك وتسديد القروض والصكوك (بما في ذلك تكلفة التمويل المدفوعة) في بيان التدفقات النقدية الموحد.
- (2) تتضمن أخرى بشكل رئيسي الإضافات الناتجة عن الاستحواذ على الأعمال وتكاليف التمويل المتكبدة وإلغاء/ إضافة عقود إيجار وأرباح/ خسائر فروقات الصرف.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً

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

اسم الشركة التابعة	مكان التأسيس والمكان الرئيسي للأعمال	نسبة حقوق الملكية وحقوق التصويت التي تحتفظ بها حقوق الملكية غير المسيطرة		الربح / (الخسارة) الموزعة على حقوق الملكية غير المسيطرة		الحصص غير المسيطرة المتراكمة	
		2024 (%)	2023 (%)	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليمتد ("هانسيل")	الإمارات	49.00	49.00	124,383	123,942	1,778,509	1,808,396
شركة الدار للإستثمار القابضة المقيدة المحدودة (إيه أي اينس آر)	الإمارات	11.87	11.87	235,294	196,972	1,866,918	1,712,096
شركة السادس أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م (سوديك)	مصر	40.14	40.14	71,785	91,254	341,820	468,510
المارية العقارية القابضة المحدود (المارية)	الإمارات	47.14	47.14	104,419	27,685	402,881	236,285
توافق لتطوير المشاريع العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (توافق)	الإمارات	30.00	30.00	16,607	6,241	182,998	166,391
شركة المحور الهندسية للمقاولات							
العامة ذ.م.م. (المحور)	الإمارات	34.80	34.80	(18,391)	790	32,974	93,542
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م. (سيح سديرة 1)	الإمارات	8.60	8.60	-	-	37	37
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م. (سيح سديرة 2)	الإمارات	8.60	8.60	-	-	37	37
ماسترد آند لينين (أم أل)	الإمارات	25.00	25.00	3,299	2,850	8,228	4,929
الدار ايسيتييس القابضة المحدودة (ايسيتايس)	الإمارات	34.90	34.90	103,101	49,746	854,461	751,870
شركة أورورا القابضة المحدودة (أورورا)	الإمارات	49.00	49.00	21,189	(5,337)	15,853	(5,337)
إيه أم أي العقارية القابضة المحدودة (يه أم أي)	الإمارات	40.00	40.00	284	-	132,897	65,542
مدينة الاستدامة (اس سي)	الإمارات	42.00	42.00	245,717	-	469,717	-
المجموع				907,687	494,143	6,087,330	5,302,298

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً (يتبع)

2-46 إن الحركة في حقوق الملكية غير المسيطرة مبينة أدناه.

2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	
5,302,298	4,380,218	الرصيد في بداية السنة
907,687	494,143	حصة الربح للسنة
(200,149)	(104,811)	الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
707,538	389,332	مجموع الدخل الشامل للسنة
(78,291)	(101,957)	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح 3/46)
(154,775)	(151,040)	توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة للحصص غير المسيطرة (إيضاح 4/46)
(510)	92,469	حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عن اندماج الأعمال واستحواذ الأصول (إيضاح 47.7)
311,070	18,000	مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح 5/46)
-	675,276	التغير في حقوق الملكية العائد إلى مالكي الشركة نتيجة البيع الجزئي لشركة تابعة (إيضاح 47.7)
6,087,330	5,302,298	الرصيد في نهاية السنة

3-46 خلال سنة 2022، أبرمت شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة ("شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة" - شركة تابعة للمجموعة والمساهم بنسبة 100٪ في شركة الدار للاستثمار العقارية ذ.م.م "الدار للاستثمار العقارية") اتفاقية إكتتاب مع شركة أبولو جريتل إفستور ("أبولو") فيما يتعلق بشركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة، حيث اكتتبت أبولو في حقوق ملكية عادية بقيمة 100,000 ألف دولار أمريكي وحقوق ملكية ممتازة بقيمة 300,000 ألف دولار أمريكي في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. ستكون حقوق الملكية الممتازة ملزمة التحويل إلى عدد ثابت من الأسهم في الذكرى السنوية الثالثة لتاريخ الإغلاق وستحمل معدل فائدة ثابت. نتج عن المذكور أعلاه قيام الدار باستيعاد 11,121٪ من حصتها في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مقابل إجمالي بدل نقدي قدره 400,000 ألف دولار أمريكي (1,469,000 ألف درهم). لا تؤدي المعاملة المذكورة أعلاه إلى خسارة المجموعة السيطرة على شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة. يتم الاعتراف بالفرق بين المبلغ الذي يتم من خلاله تعديل حقوق الملكية غير المسيطرة والقيمة العادلة للبدل المستلم في حقوق الملكية.

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

ألف درهم	
1,568,080	القيمة المدرجة للحصص المستبعدة
(1,469,000)	البدل المستلم
99,080	التغير في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة

يتم تحميل تكلفة المعاملة من الأرباح المستبعدة وحصة غير المسيطر عليها.

يمثل الفرق البالغ 99,000 ألف درهم حصة بنسبة 0.75٪ في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة ("الفائدة الإضافية"). سيتم تحديد المالك المستفيد النهائي بنسبة 0.75٪ وفقاً لشروط خطاب جانبي تم الاتفاق عليه مع شركة أبولو وبناءً على الوضع النهائي لقانون ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة عند تنفيذه. وبالتالي، فقد نتج عن ذلك الاعتراف بأصل مالي والتزام مالي تم بيانه بالصافي حيث أن الشركة لديها حق قانوني قابل للنفاد للتسوية وتتوي تسوية الموجودات والمطلوبات في وقت واحد. خلال السنة، قامت المجموعة بتحديد القيمة العادلة للفوائد الإضافية كما في تاريخ التقرير وقررت أن القيمة العادلة تعادل القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي للفوائد الإضافية.

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

خلال السنة، بلغت توزيعات الأرباح الممتازة المدفوعة من شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مبلغ 78,291 ألف درهم (2023: 101,957 ألف درهم).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً (يتبع)

4-46 خلال سنة 2022، قامت الشركة بتأسيس شركة تابعة مملوكة بنسبة 100٪ شركة الدار هانسيل اس بي في ريستركتيد ليمتد ("هانسيل")، وهي شركة محدودة النطاق تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة، وتتشكل من 51٪ من أسهم الفئة أ و 49٪ من أسهم الفئة ب. لاحقاً لهذا، أبرمت الشركة اتفاقية بيع وشراء الأراضي المؤجلة على مدى 20 سنة مع هانسيل حيث تم تحويل حقوق التدفق النقدي لأكثر من 2,6 مليون متر مربع من الأراضي إلى هانسيل. قامت الشركة كذلك باستبعاد أسهمها من الفئة ب مقابل بدل بمبلغ 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,000 ألف درهم) لشركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م.، وهي شركة مملوكة بنسبة 100٪ لشركة أبولو كابيتال مانجمنت إل بي ("أبولو كابيتال"). لن يتم تحديد عائدات أبولو كابيتال مسبقاً وستخضع للحركة في تقييمات الأراضي أو أرباح إستبعاد الأراضي، إن وجدت، على مدى عمر الاتفاقية.

لا يوجد على الشركة التزام تعاقدي مرتبط بأسهم الفئة "ب"، وبالتالي تم تصنيفها كحقوق ملكية وتم تسجيلها ضمن "حقوق الملكية غير المسيطرة" في البيانات المالية الموحدة وفقاً لمتطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 "الأدوات المالية: العرض".

خلال السنة، قامت شركة هانسيل بدفع أرباح بقيمة 154,775 ألف درهم (2023: 150,040 ألف درهم).

لاحقاً لفترة التقرير، في 30 يناير 2025، أبرمت المجموعة عقد إعادة شراء من أسهم الفئة ب وإنهاء اتفاقية بيع وشراء النقل المؤجل للأراضي، لإعادة نقل أسهم الفئة ب من شركة إيه بي هانسيل إس بي في ذ.م.م. إلى المجموعة بموجب أداة تحويل أسهم مقابل بدل 493,226 ألف دولار أمريكي (1,811,373 ألف درهم) والتي تسري اعتباراً من 5 فبراير 2025.

5-46 تشمل المساهمة الإضافية خلال السنة مبلغ 311,070 ألف درهم (السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023: 18,000 ألف درهم) تم استلامها من حقوق الملكية غير المسيطرة للمجموعة. وفقاً لاتفاقية المساهم، لا يحق للمساهم طلب السداد وسيتم سداد المبلغ من الأرباح المستقبلية للمنشأة ولا توجد فترة سداد ثابتة أو فائدة مستحقة على هذه المساهمة وبالتالي يتم تصنيفها كحقوق ملكية.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً (يتبع)

6-46 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.

2024	الدار هانسيل	شركة الدار للإستثمار القابضة المقيدة المحدودة	الدار ايسيتيس	سوديك	المارية	المحور	توافق	ام أند ال	اورورا	اس سي	ايبه ام آي العقارية القابضة المحدودة
مجموع الموجودات	2,787,834	29,948,310	4,048,566	4,054,858	892,213	850,472	972,830	36,832	4,452,342	1,103,694	288,340
مجموع المطلوبات	(2,755,957)	(10,300,105)	(1,655,674)	(3,157,023)	(29,138)	(822,032)	(364,439)	(3,880)	(4,422,231)	(257,414)	(56,669)
صافي الموجودات	31,877	19,648,205	2,392,892	897,835	863,075	28,440	608,391	32,952	30,111	846,280	231,671
الإيرادات	190,532	2,259,400	2,622,006	700,955	241,964	1,123,464	75,758	26,529	409,308	1,213,153	749
ربح / (خسارة) السنة	189,587	1,982,090	272,651	177,900	221,508	(52,848)	55,357	13,213	44,403	327,622	713
الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة	-	(18,366)	(5,152)	(197,969)	-	-	-	-	-	-	-
مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة	189,587	1,963,724	267,499	(20,069)	221,508	(52,848)	55,357	13,213	44,403	327,622	713
العائد لمالكي الشركة	65,204	1,728,430	164,398	(91,853)	117,089	(34,457)	38,750	9,914	23,214	81,905	428
العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة	124,383	235,294	103,101	71,785	104,419	(18,391)	16,607	3,299	21,189	245,717	285
توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة	154,270	78,291	-	505	-	-	-	-	-	-	-
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية	189,587	1,788,318	144,625	70,485	40,642	10,558	64,290	19,322	1,726,016	(197,217)	-
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية	(191,229)	(1,744,200)	(46,971)	44,569	(96,273)	(19,279)	(42,094)	(3,763)	(1,705,003)	(299,146)	-
صافي التدفقات الداخلة / (الخارجة) من الأنشطة التمويلية	4,611	(1,875,350)	(22,184)	8,104	50,000	(1,083)	(15,716)	2,583	(20,613)	518,358	-
إلتزامات ومطلوبات طارئة	-	-	357,145	1,035,589	-	690,188	-	-	2,249,538	351,525	-

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

46 شركات تابعة مملوكة جزئياً (يتبع)

2023	الدار هانسيل	شركة الدار للإستثمار القابضة المفيدة المحدودة	الدار إيسيتشس	سوديك	المارية	المحور	توافق	ام آند ال	اورورا
مجموع الموجودات	2,835,246	27,708,662	3,461,347	4,782,808	599,015	787,233	582,629	45,779	2,311,151
مجموع المطلوبات	(2,784,502)	(10,646,735)	(1,344,283)	(3,609,646)	(8,303)	(707,425)	(359,024)	(1,299)	(2,325,280)
صافي الموجودات	50,744	17,061,927	2,117,064	1,173,162	590,712	79,808	223,605	44,480	(14,129)
الإيرادات	-	2,128,511	1,740,875	1,182,039	77,763	717,272	74,046	18,741	-
ربح/ (خسارة) السنة	194,560	1,659,270	142,363	226,332	69,212	2,269	20,802	11,401	(10,890)
الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة	-	(28,501)	-	(252,741)	-	-	-	-	-
مجموع الدخل/ (الخسارة) الشاملة للسنة	194,560	1,630,769	142,363	(26,409)	69,212	2,269	20,802	11,401	(10,890)
العائد لمالكي الشركة	70,618	1,437,180	92,617	(16,236)	41,527	1,479	14,561	8,551	(5,554)
العائد لحقوق الملكية غير المسيطرة	123,942	193,589	49,746	(10,173)	27,685	790	6,241	2,850	(5,336)
توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة	(150,299)	(101,957)	-	(741)	-	-	-	-	-
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التشغيلية	(11)	1,750,970	1,218,533	(52,956)	19,431	(12,569)	60,847	7,277	464,473
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة الإستثمارية	-	(354,416)	(340,963)	72,748	(34,020)	(27,233)	(118,274)	(118)	-
صافي التدفقات الداخلة/ (الخارجة) من الأنشطة التمويلية	3,665	(708,435)	(5,568)	2,562	62,500	(1,038)	18,403	7,573	-
إلتزامات ومطلوبات طارئة	-	-	208,379	791,177	-	558,211	-	-	-

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 اندماج الأعمال
الإستحواذات في سنة 2023

1-47 كينت كولينج وكينت نيرسري

في 3 مايو 2023، وقعت الدار للتعليم- شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("الدار للتعليم" وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية لشراء كينت كولينج ذ.م.م - منطقة حرة وكينت نيرسري ذ.م.م - منطقة حرة ("كينت")، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في دبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 120,000 ألف درهم. في 1 سبتمبر 2023، تم الانتهاء من جميع الشروط الرئيسية السابقة للاستكمال واستحوذت المجموعة على السيطرة على كينت. يتمثل النشاط الرئيسي لكينت في تقديم الخدمات التعليمية بموجب المناهج البريطانية. تم الاستحواذ على كينت كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار التعليمية في مجال التعليم إلى جانب التوسع خارج أبوظبي. تمت المحاسبة عن عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها.

إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:	
ألف درهم	
الموجودات	
411,044	ممتلكات وألات ومعدات
39,904	موجودات غير ملموسة
12,500	ذمم مدينة تجارية وأخرى
5,037	نقد وأرصدة لدى البنوك
468,485	مجموع الموجودات
المطلوبات	
3,474	مكافآت الموظفين
411,006	مطلوبات عقود الإيجار
14,650	دفعات مقدمة من عملاء
8,472	ذمم دائنة تجارية وأخرى
437,602	مجموع المطلوبات
30,883	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
-	حقوق الملكية غير المسيطرة
30,883	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ
(120,000)	ناقصاً: بدل الشراء
(89,117)	الشهرة
تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ	
(117,782)	النقد المدفوع للإستحواذ
5,037	صافي النقد المستحوذ عند اندماج الأعمال
(112,745)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(1,668)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(114,413)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

** تتضمن حق استخدام الموجودات بمبلغ 410,174 ألف درهم

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 اندماج الأعمال (يتبع)

2-47 بساتين لتنسيق الحدائق

في 28 مايو 2023، وقعت شركة الدار العقارية للاستثمار - شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("الدار العقارية" وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية للاستحواذ على 75٪ من رأس المال المصدر لشركة بساتين القابضة المحدودة ("بساتين"). وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 138,822 ألف درهم. تم الاستحواذ على شركة بساتين كجزء من خطة الدار لتوسيع نطاق منصتها المتكاملة لإدارة العقارات والمرافق، الدار إستاتيس. تم احتساب الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة لكل منها.

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

الموجودات		ألف درهم
ممتلكات وآلات ومعدات	8,336	
موجودات غير ملموسة	38,275	
موجودات العقود	20,638	
ذمم مدينة تجارية وأخرى	65,197	
مخزون	1,377	
نقد وأرصدة لدى البنوك	36,960	
مجموع الموجودات		170,783
المطلوبات		
مكافآت الموظفين	5,245	
محتجزات دائنة	3,709	
دفعات مقدمة من عملاء	1,842	
ذمم دائنة تجارية وأخرى	69,516	
مجموع المطلوبات		80,312

ألف درهم	
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	90,471
حقوق الملكية غير المسيطرة	(22,618)
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة	67,853
ناقصاً: بدل الشراء	(138,822)
الشهرة	(70,969)
تحليل التدفقات النقدية عند الاستحواذ	ألف درهم
النقد المدفوع للإستحواذ	(138,822)
صافي النقد المستحوذ عند اندماج الأعمال	36,960
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	(101,862)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(3,017)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	(104,879)

47-3 اندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق

في 4 يوليو 2023 أبرمت المجموعة اتفاقية مساهمة واتفاقية مساهمة ("الاتفاقية") لتوحيد ودمج إدارة المرافق ("إف إم") ومنصة إدارة العقارات ("بي إم") الخاصة بالدار، وشركة أي إتش سي العقارية القابضة ذ.م.م ("أي إتش سي")، وشركة أبوظبي الوطنية للمعارض ش.م.ع ("أدنيك") (يشار إليها معاً بـ "أصحاب المصلحة") في شركة الدار إستاتيس هولدنغ ليميتد ("الدار إستاتيس")، شركة تابعة لمجموعة الدار ("الصفقة").

وكجزء من الصفقة، تم الإستحواذ على شركة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م (الالتزام)، وهي شركة خدمات لإدارة العقارات والمرافق، التي كانت مملوكة سابقاً من قبل شركة أي إتش سي ومجموعة أدنيك، من قبل الدار إستاتيس. تمت الصفقة من خلال آلية تحويل الأسهم، حيث استحوذت الدار إستاتيس على كامل أسهم شركة التزام مقابل 17,45% من الأسهم الصادرة لكل من شركة أي إتش سي وأدنيك.

في تاريخ الصفقة، أصدرت الدار إستاتيس عدد 4,854 سهم لكل من الشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك، وهو ما يمثل 34,9% من عدد أسهم الدار إستاتيس. بلغت القيمة العادلة للدار إستاتيس في تاريخ المعاملة 2,902,579 ألف درهم (208,684 ألف درهم للسهم الواحد).

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 اندماج الأعمال (يتبع)

47-3 اندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق (يتبع)

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ للبذل المحول:

ألف درهم	
1,889,579	القيمة العادلة لشركة الدار إيسيتيس (ما قبل المعاملة)
1,013,000	القيمة العادلة لشركة التزام
2,902,579	القيمة العادلة لشركة الدار إيسيتيس (ما بعد المعاملة)
1,013,000	البذل المحول للصفحة (34,9% من شركة الدار إيسيتيس بعد المعاملة)

تم احتساب عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة لكل منها. إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

ألف درهم	
15,683	الموجودات
167,810	ممتلكات وآلات ومعدات
12,700	موجودات غير ملموسة
316,658	موجودات العقود
5,813	ذمم مدينة تجارية وأخرى
75,075	مخزون
	نقد وأرصدة لدى البنوك
593,739	مجموع الموجودات

ألف درهم	
28,096	المطلوبات
3,860	مكافآت الموظفين
552	مطلوبات عقود الإيجار
248,688	دفعات مقدمة من عملاء
281,196	ذمم دائنة تجارية وأخرى
	مجموع المطلوبات
312,543	إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
(4,230)	حقوق الملكية غير المسيطرة
308,313	حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذ
(1,013,000)	ناقصاً: بدل الشراء
(704,687)	الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الاستحواذ

ألف درهم	
-	النقد المدفوع للإستحواذ
75,075	النقد المستحوذ عند اندماج الأعمال
75,075	صافي النقد الداخل عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(2,257)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
72,818	صافي النقد الداخل عند الإستحواذ

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 اندماج الأعمال (يتبع)

4-47 مدرسة فريجينا الدولية الخاصة ذ.م.م.

في 2 أغسطس 2023، استحوذت شركة الدار للتعليم على 100% من أسهم مدرسة فريجينا الدولية الخاصة - شركة الشخص الواحد ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ("فريجينا") مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل إجمالي قدره 210,509 ألف درهم. الشركة مرخصة لتشغيل دور الحضانة ورياض الأطفال والتعليم الابتدائي العام والتعليم التمهيدي (المتوسط) والتعليم الثانوي. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً عليه، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذ والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. تم الاستحواذ على فريجينا كجزء من نمو وتوسع أعمال الدار التعليمية في قطاع التعليم.

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

الموجودات		ألف درهم
ممتلكات وآلات ومعدات		152,007
موجودات غير ملموسة		13,244
ذمم مدينة تجارية وأخرى		10,609
مخزون		1,003
نقد وأرصدة لدى البنوك		4,991
مجموع الموجودات		181,854
المطلوبات		
مكافآت الموظفين		1,142
مطلوبات عقود الإيجار		5,314
دفعات مقدمة من عملاء		7,467
ذمم دائنة تجارية وأخرى		6,342
مجموع المطلوبات		20,265
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة		161,589
ناقصاً: بدل الشراء		(210,509)
الشهرة		(48,920)

ألف درهم	
النقد المدفوع للإستحواذ	(188,586)
النقد المستحوذ عند اندماج الأعمال	4,991
صافي النقد الداخل عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	(183,595)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(923)
صافي النقد الداخل عند الإستحواذ	(184,518)

5-47 شركة أبوظبي الأول العقارية ذ.م.م

في 9 سبتمبر 2023، وقعت شركة بروفييس لإدارة العقارات - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ("بروفيس") وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية للاستحواذ على 100% من رأس المال المصدر لشركة أبوظبي الأول العقارية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م ("أبوظبي الأول العقارية") شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة مقابل بدل 334,960 ألف درهم. في 1 ديسمبر 2023، تم استيفاء جميع الشروط الجوهرية السابقة للاكتمال، وبالتالي فإن 1 ديسمبر 2023 هو التاريخ الذي استحوذت فيه المجموعة السيطرة على شركة أبوظبي الأول العقارية. تم الاستحواذ على شركة أبوظبي الأول العقارية لتبرز كأكبر لاعب في سوق إدارة العقارات في أبوظبي. تمت المحاسبة عن عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناءً على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات المحددة المستحوذ عليها والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة الخاصة بها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 اندماج الأعمال (يتبع)

5-47 شركة أبوظبي الأول العقارية ذ.م.م (يتبع)

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

الموجودات	ألف درهم
ممتلكات وآلات معدات	30
موجودات غير ملموسة	203,031
ذمم مدينة تجارية وأخرى	10,416
نقد وأرصدة لدى البنوك	190,661
مجموع الموجودات	404,138
المطلوبات	
مكافآت الموظفين	3,555
ذمم دائنة تجارية وأخرى	181,217
مجموع المطلوبات	184,772
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	ألف درهم
حقوق الملكية غير المسيطرة	219,366
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة	-
ناقصاً: بدل الشراء	219,366
البشرة	(334,960)
	(115,594)
تحليل التدفقات النقدية عند الاستحواذ	
التنفذ المدفوع للإستحواذ	(334,960)
صافي التنفذ المستحوذ عند اندماج الأعمال	190,661
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	(144,299)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(2,565)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	(146,864)

6-47 شركة التطوير العقاري "لندن سكوير" و إل إس كيو مانجمنت ليمتد

في 30 نوفمبر 2023، أبرمت شركة الدار للتطوير (إل إس كيو) المحدودة، وهي شركة خاصة محدودة تأسست في المملكة المتحدة (شركة تابعة للشركة)، اتفاقية بيع وشراء للاستحواذ على 100٪ من أسهم شركة التطوير العقاري "لندن سكوير" (القابضة) ليمتد وشركة إل إس كيو مانجمنت ليمتد ("لندن سكوير")، وهي شركات خاصة محدودة بأسهم تأسست في المملكة المتحدة مقابل إجمالي بدل 120,000 ألف جنيه إسترليني (557,382 ألف درهم). تم الاستحواذ على لندن سكوير كجزء من استراتيجية الدار للنمو والتوسع لتعزيز الحجم وتوسيع نطاق الوصول إلى السوق وتنويع مصادر الإيرادات. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الإعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيم العادلة المؤقتة الخاصة بكل منها.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 اندماج الأعمال (يتبع)

6-47 شركة التطوير العقاري "لندن سكوير" و إل إس كيو مانجمنت ليمتد (يتبع)

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

ألف درهم	الموجودات
14,436	ممتلكات وآلات ومعدات
10,436	موجودات غير ملموسة
1,152,558	أعمال تطوير قيد الإنجاز
107,232	إستثمار في مشاريع مشتركة
127,144	موجودات العقود
160,778	ذمم مدينة تجارية وأخرى
12,093	موجودات مالية مشتقة
215,525	نقد وأرصدة لدى البنوك
1,800,202	مجموع الموجودات

ألف درهم	المطلوبات
8,334	مطلوبات عقود الإيجار
41,893	محتجزات دائنة
634,558	قروض بنكية
80,302	مطلوبات العقود
54,970	دفعات مقدمة من عملاء
486,667	ذمم دائنة تجارية وأخرى
1,306,724	مجموع المطلوبات

ألف درهم	مجموع صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة
493,478	ناقصاً: بدل الشراء
(497,685)	
(4,207)	الشهرة

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

ألف درهم	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ
(417,014)	النقد المدفوع للإستحواذ
215,525	صافي النقد المستحوذ عند اندماج الأعمال
(201,489)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)
(23,022)	تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)
(224,511)	صافي النقد الخارج عند الإستحواذ

48 إعادة تصنيف أرصدة السنة السابقة

تم إعادة تصنيف/إعادة تجميع بعض أرقام المقارنة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لتتوافق مع العرض المعتمد في هذه البيانات المالية الموحدة. لا تؤدي عمليات إعادة التصنيف هذه إلى تغيير جوهري في عرض البيانات المالية الموحدة.

49 أحداث لاحقة لفترة التقرير

1-49 في 30 ديسمبر 2024، وقعت شركة الدار للعقارات الاستثمارية ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية اعتباراً من 1 يناير 2025 للاستحواذ على 60% من أسهم شركة مصدر جرين ريت المحدودة ("ام جي آر") (مساهم رئيسي - طرف ذي علاقة) مقابل بدل 1,34 مليار درهم تخضع للتعديلات وفقاً لشروط الاتفاقية. إن شركة ام جي آر هي شركة خاصة محدودة بالأسهم تأسست في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة وتعمل في ملكية وإدارة وتأجير العديد من الأصول العقارية الواقعة في مدينة مصدر، أبوظبي والتي تتألف في الغالب من المكاتب والعقارات السكنية. بتاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن محاسبة الاستحواذ الأولية لهذه المعاملة مكتملة.

2-49 في 30 ديسمبر 2024، وقعت شركة الدار العقارية ش.م.ع اتفاقية بسري مفعولها في 6 يناير 2025 مع شركة كونفلوانس بارتنرز العقارية المحدودة ("كونفلوانس") (مساهم رئيسي - طرف ذو صلة)، للاستحواذ على 60% من أسهم شركة خاصة محدودة بالأسهم كشركة ذات غرض خاص سيتم تأسيسها من قبل كونفلوانس في سوق أبوظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة ("شركة ذات غرض خاص") مقابل بدل 150,000 ألف درهم بينما ستمتلك كونفلوانس الأسهم المتبقية البالغة 40%. ستعمل الشركة ذات الغرض الخاص في أعمال تطوير وإدارة وامتلاك أصول عقارية على قطعتي أرض بمساحة إجمالية تبلغ 2.3 مليون متر مربع تقع في الفلاح، أبوظبي. في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن محاسبة الاستحواذ الأولية لهذه المعاملة مكتملة.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

49 أحداث لاحقة لفترة التقرير (يتبع)

3-49 في 10 يناير 2025، انتهت شركة الدار العقارية ش.م.ع من عقد تسهيلات ائتمانية متجددة متعددة الشرائح مرتبطة بالاستدامة بقيمة 9 مليارات درهم. وتتألف التسهيلات التي تبلغ مدتها خمس سنوات من الشرائح التقليدية والإسلامية المقومة بالدرهم الإماراتي والدولار الأمريكي، وترتبط بسعر فائدة عائم ومؤشرات أداء رئيسية متعلقة بالاستدامة.

4-49 في 15 يناير 2025، أصدرت شركة الدار العقارية ش.م.ع. سندات هجينة تقليدية مؤرخة مقومة بالدولار الأمريكي "بتاريخ هجين 1"، بقيمة 1,000,000 ألف دولار أمريكي (3,672,500 ألف درهم) لمدة 30.25 سنة وفترة عدم الاستدعاء تبلغ 7.25 سنة. تم إدراج سندات هجينة تقليدية مؤرخة 1 في بورصة ايرونكست دبلن، وتحمل معدل فائدة سنوي يبلغ 6.6227%، وتستحق السداد في أبريل 2055.

5-49 في 5 فبراير 2025، أصدرت شركة الدار العقارية ش.م.ع. سندات ثانوية قابلة لإعادة السداد بمبلغ 500,000 ألف دولار أمريكي (1,836,250 ألف درهم) لمدة 25.30 سنة وفترة عدم استدعاء لمدة 10.25 سنة، وتحمل معدل فائدة سنوي قدره 7.0%، وتستحق السداد في مايو 2055.

6-49 في 24 يناير 2025، وقعت شركة الدار للتطوير ذ.م.م (شركة تابعة للمجموعة) اتفاقية مع شركة كونفلوينس بارتنرز العقارية آر إس سي المحدودة ("كونفلوينس") (مساهم رئيسي - طرف ذو علاقة)، للاستحواذ على 60% من أسهم ليبرا بروبرتي القابضة آر إس سي المحدودة، وهي شركة ذات نطاق محدود منظمة وقائمة بموجب قوانين سوق أبو ظبي العالمي، الإمارات العربية المتحدة ("ليبرا")، في حين أن الأسهم المتبقية البالغة 40٪ ستكون مملوكة لشركة كونفلوينس. وستعمل ليبرا في أعمال تطوير وبيع العقارات قطعة أرض تبلغ مساحتها الإجمالية 333 ألف متر مربع تقع بين جزيرة السعديات وجزيرة الريم في أبوظبي. بتاريخ إصدار هذه البيانات المالية الموحدة، لم تكن المحاسبة الأولية للاستحواذ على هذه المعاملة مكتملة.

50 اعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 10 فبراير 2025.



www.aldar.com