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

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

الحوكمة

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

البيانات المالية

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

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

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

قصتنا

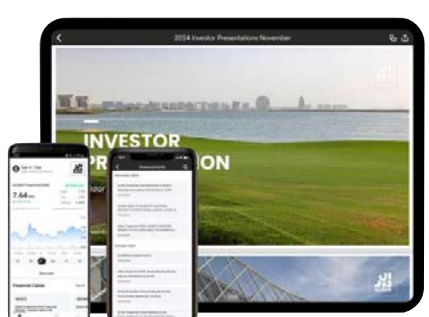
تعتبر الدار شركة رائدة في مجال تطوير وإدارة واستثمار العقارات في أبوظبي، وتتمتع بحضور متنامٍ في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتّحدة والشرق الأوسط وشمال أفريقيا وأوروبا.

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

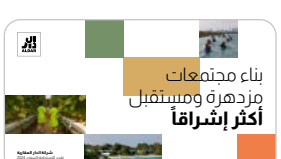
وباعتبارها من أبرز محركات النمو الحضري في العاصمة الإماراتية، تلعب الدار دوراً محورياً في تشكيل المشهد الاقتصادي للإمارة، وتعزيز جاذبيتها لدى الاستثمارات الأجنبية المباشرة والشراكات العالمية. وتسهم مبادرات الشركة في الارتقاء بمكانة أبوظبي كوجهة رائدة للاستثمار تدفع بعجلة النمو المستدام وتعزز القدرة التنافسية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

ومن خلال محفظتها المتنوعة والمتنامية، تعمل الدار على تعزيز سمعة أبوظبي وجهةً رائدة للمقيمين والشركات والمستثمرين. وتعكس مشاريعها السكنية والتجارية ومشاريع التجزئة الثقافة الغنية للإمارة ورؤيتها المستقبلية، مما يعزز الاهتمام العالمي بالإمارة ويكرّس مكانتها كموطن طويل الأمد لمجتمع متنامٍ 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.

لمزيدٍ من المعلومات،
يُرجى الاطلاع على:



← حقل تطبيقنا لعلاقات المستثمرين



← تقرير الاستدامة لعام 2024



← تقرير الابتكار لعام 2024



← تطبيق علاقات المستثمرين

مجتمعات للعيش والعمل والتسوق والتعلم والزيارة





هدفنا

إحداث تأثير إيجابي على حياة الناس.

رؤيتنا

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

قيمنا

التركيز على النتائج

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

التعاون

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

الالتزام بالمسؤولية

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

التركيز على النمو

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

التركيز على المجتمع

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

نموذج عملنا

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

اقرأ المزيد عن الدار للتطوير في الصفحة 83

الدار للاستثمار

تشمل الدار للاستثمار أعمال إدارة الأصول الأساسية لشركة الدار والتي تضم محفظة من الأصول العقارية والاستثمارية المُدرّة 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 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

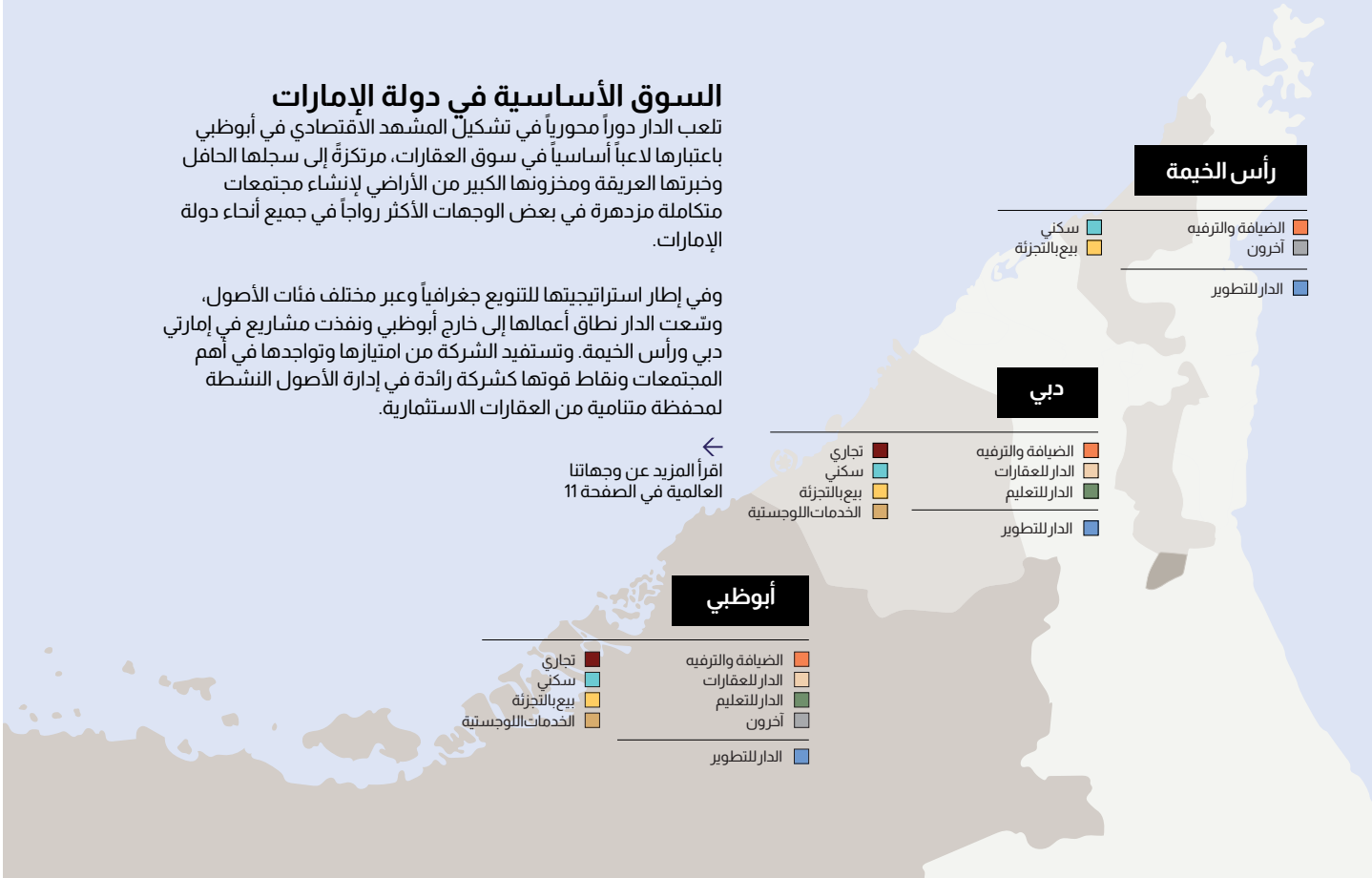
التوسع الجغرافي محلياً ودولياً

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 للتنويع 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 لمحفظة متنامية من العقارات الاستثمارية.

اقرأ المزيد عن وجهاتنا العالمية في الصفحة 11



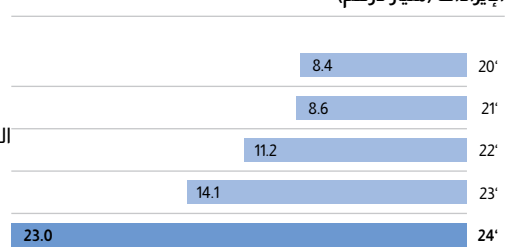
الحضور الدولي

تتبنى الدار نموذجاً تشغيلياً فعّالًا يهدف إلى تحقيق النمو المستدام، وهو ما مكنها 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، فضلًا عن الاستثمار في فرص الائتمان الخاص في أوروبا.



نمو عبر منصة الدار

الإيرادات (مليار درهم)



صافي الأرباح (مليار درهم)



الإيرادات (مليار درهم)

23.0

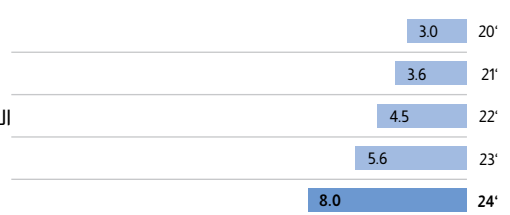
+62% على أساس سنوي

صافي الأرباح (مليار درهم)

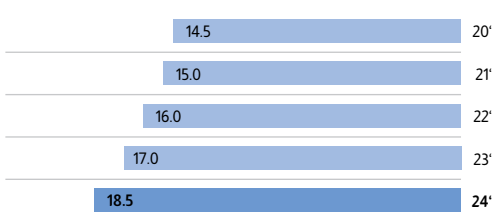
6.5

+47% على أساس سنوي

إجمالي الأرباح (مليار درهم)



توزيعات الأرباح لكل سهم (فلس)



القيمة السوقية (مليار درهم)

60.4

القيمة الإجمالية للأصول (مليار درهم)

85.7

ربحية السهم

70 فلس

نسبة العائد على حقوق المساهمين

%16.1

وكالة موديز للتصنيف الائتماني

Baa2

Baa1

أبرز إنجازاتنا في عام 2024 (تتمة)

التصنيفات على صعيد الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات



بناء أماكن مستدامة

المرتبة 61
على مؤشر داو جونز للاستدامة

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 لآلئ" بموجب برنامج "استدامة"

15.7
تصنيف الدار على مقياس تقييم المخاطر البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات من شركة "ساستينياليتيكس" (فئة المخاطر المنخفضة)

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

89%
نسبة رضا العملاء

43%
نسبة التوطين

9.6 مليار درهم
المساهمة في الاقتصاد المحلي من خلال برنامج المحتوى الوطني

23 مليون درهم
حجم الاستثمارات المجتمعية



تبني ممارسات مسؤولة

40%
نسبة النساء من القوة العاملة

13%
نسبة الشباب من القوة العاملة

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

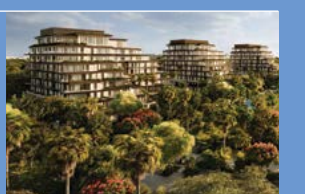
9,047
ساعة تدريب

+70
مورداً وقعوا على تعهد المناخ العقاري

أبرز إنجازاتنا في عام 2024 (تتمة)

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.

إيرلسفيلد،
لندن (لندن سكوير).



أبريل
ذا سورس تراس،
جزيرة السعديات، أبوظبي.

مايو
أثلون،
دبي

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.

استثمار إضافي بقيمة 5 مليارات درهم لتطوير مجموعة من الأصول التجارية ومساحات التجزئة والعقارات اللوجستية المُدرّة للدخل في أبوظبي.





أبرز إنجازاتنا في عام 2024 (تتمة)

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، وقَّعت الدار اتفاقية استراتيجية مع مجموعة **موانئ دبي العالمية لتطوير مشروع لبناء مجمّع 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.

أبرز إنجازاتنا في عام 2024 (تتمة)

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 الياسمينة البريطانية مدرسة نويا 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 الجيمي 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 آند إتش للتطوير العقاري.

وجهات عالمية المستوى

أماكن فريدة وأنماط حياة متكاملة



WWW.WORLD.ALDAR.COM ←

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.

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 الماريه.

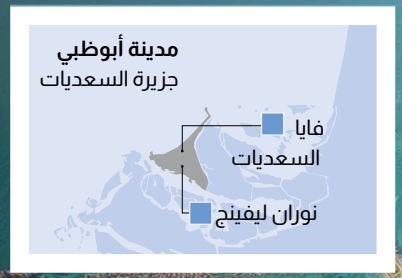
وقد توسعت الدار إلى دبي لدعم الحركة الاقتصادية النشطة في الإمارة، كما طورت مشاريع متميزة ساهمت في تعزيز العروض الترفيهية لإمارة رأس الخيمة.

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

وجهات عالمية المستوى (تتمة)

أبوظبي
جزيرة السعديات

تشكل جزيرة السعديات واحدة من أهم الأصول في عروض أبوظبي لأسلوب الحياة، حيث تجمع بين المناظر الطبيعة 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، فضلًا عن باقة متنوعة من المنتجعات الفاخرة والمؤسسات التعليمية من الطراز العالمي.



مدرسة كرانلى أبوظبى
منارة ليفينج II
ممشى غاردنز
ماندارين أورينتال ريزيدنسز
ممشى بالم
فندق نوبو
ذا أرت هاوس
مجمع التجزئة فى سعديات غروف
ذا سورس تيراسيز
مجمع السعديات للأعمال

تفضل بزيارة world.aldar.com ←

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 كوجهةٍ عالمية المستوى منذ استحواذها 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 "نوبو 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 مجمّع 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 ممشى جاردنز
- ذا أرت هاوس
- مشروع نوران ليفينج
- منارة ليفينج 2
- ذا سورس تراس
- فايا السعديات
- ممشى بالم
- ماندارين أورينتال ريزيدنسز

أبرز الأنشطة في عام 2024



مجمّع التجزئة في سعديات غروف

وجهة جديدة لتجارب التجزئة الفاخرة

اقرأ المزيد في الصفحة 14



مجمّع 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

وجهات عالمية المستوى (تتمة)







أبوظبي: جزيرة السعديات

مجمّع التجزئة في سعديات غروف

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 غروف، ويتضمن وجهة تسوق مركزية، وجادتين للمتاجر، ومنافذ مجتمعية للبيع بالتجزئة. وتم تصميم مجمّع التجزئة في سعديات غروف 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

مجمّع السعديات للأعمال

القلب النابض للأعمال في جزيرة السعديات





مجمّع السعديات للأعمال هو مجمّع تجاري يجري تطويره في إطار مشاريع التطوير والاحتفاظ قيد الإنشاء التابعة لشركة الدار. ويتألف المجمّع 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.



وجهات عالمية المستوى (تتمة)

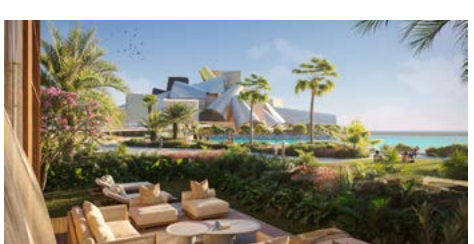
أبوظبي: جزيرة السعديات

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 تعليماً عالي الجودة من المرحلة التأسيسية الأولى حتى 13 عاماً، وتقدم المنهاج البريطاني بالإضافة إلى أنشطة لا صفية معزِزَة.

وجهات عالمية المستوى (تتمة)

أبوظبي
جزيرة ياس



ياس ريفا

سما ياس

مدرسة نويا البريطانية

وجهات التجزئة في نويا

وجهات التجزئة في نويا وياس غولف كولكشن

فنادق ياس بلازا

ياس بليس

تُعد جزيرة ياس واحدةً من أبرز وجهات الترفيه ونمط الحياة المميزة في أبوظبي، حيث تجمع بين الترفيه والاستجمام والمناظر الطبيعية الخلابة، فضلًا عن منتزهاتها المطلة على الواجهة البحرية، وإطلالاتها على أشجار القرم الخضراء، ومجتمعاتها 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 للتجزئة، بالإضافة إلى عدد متزايد من الفنادق العالمية، مما يجعلها وجهة جذابة للزوار والمقيمين على حدٍ سواء.

تفضل بزيارة world.aldar.com ←

وجهات عالمية المستوى (تتمة)

أبوظبي: جزيرة ياس

الموازنة بين العمل والحياة

قبل أكثر من عقدٍ 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 منتجعات فاخرة، إلى جانب تطوير أصول تجارية تعزز من مكانة الجزيرة كمركز للأعمال.

مشاريع التطوير الجديدة لعام 2024

- سما ياس
- ياس ريفا

الأنشطة الرئيسية لعام 2024



ياس بليس

تحسين العروض التجارية في جزيرة ياس

اقرأ المزيد في الصفحة 20



مشروع "نويا" و"ياس جولف كولكشن"

مجمع التجزئة

اقرأ المزيد في الصفحة 21



فنادق ياس بلازا

مفهوم مبتكر لعروض الضيافة

اقرأ المزيد في الصفحة 22



مدرسة نويا البريطانية

إطلاق أصول تعليمية جديدة

اقرأ المزيد في الصفحة 23





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





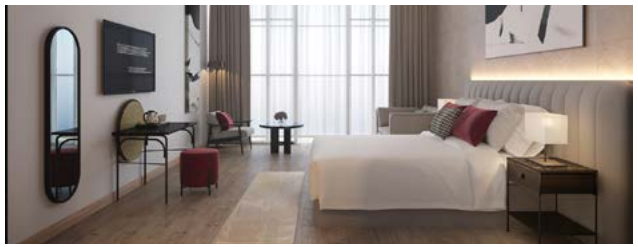
توسيع نطاق مشاريع التجزئة في جزيرة ياس

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



أبوظبي: جزيرة ياس

فنادق ياس بلازا



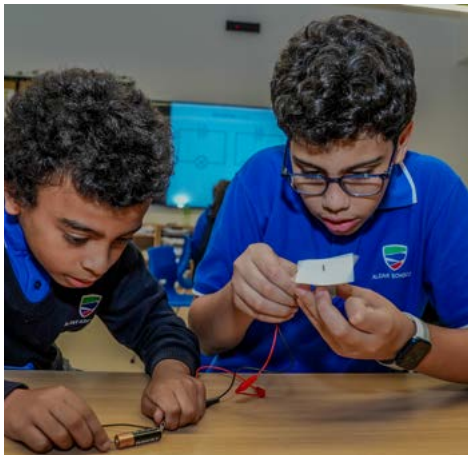


مفهوم مبتكر لعروض الضيافة

كشفت شركة الدار عن المخطط الرئيسي لتحويل مجمّع فنادق ياس بلازا المكوّن من ستة فنادق إلى منتجع 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.







أبوظبي: جزيرة ياس

مدرسة نويا البريطانية

إطلاق أصول تعليمية جديدة

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



وجهات عالمية المستوى (تتمة)



أبوظبي
جزيرة الماريه

تحتضن جزيرة الماريه المركز المالي في أبوظبي، حيث توفّر مجموعةً من الخدمات المتكاملة، بما في ذلك مرافق تجارية عالمية المستوى، ومتاجر للتسوّق، فضلًا عن منافذ المأكولات والمشروبات وخيارات الضيافة المتميزة. وتدعم هذه الوجهة منظومةً متنامية 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.



تفضل بزيارة world.aldar.com ←

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 استحواذها 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.

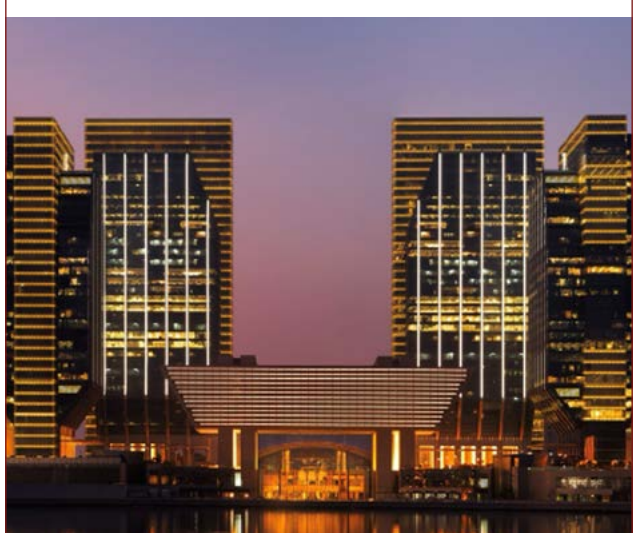
وفي سياق تنامي الطلب على المساحات المكتبية المتميزة من قبل مستأجري الوحدات الفاخرة، تواصل الدار توسيع حضورها لتوفير المزيد من المساحات في السوق، في حين تخطط أيضاً لشراء حصة من أصول التسوق في المجموعة الفاخرة في الغاليريا، وذلك عبر مشروع مشترك مع مبادلة من المقرر إتمامه في 2025. ومن خلال التركيز على المساحات 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



وجهات عالمية المستوى (تتمة)

أبوظبي: **جزيرة الماريه**

أبراج سوق أبوظبي العالمي



في قلب المنطقة المالية

تم تصميم الأبراج التجارية الأربعة الرئيسية في سوق أبوظبي العالمي، وهي "السلع" و"السراب" 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 وصولًا 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 بإجمالي مساحة قابلة للتأجير تزيد عن 34 ألف متر مربع. وقد دخل البرج حيّز العمل في عام 2024، ووصل بالفعل إلى نسبة إشغال شبه كاملة. وكانت الدار قد استحوذت على البرج وتولّت 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.



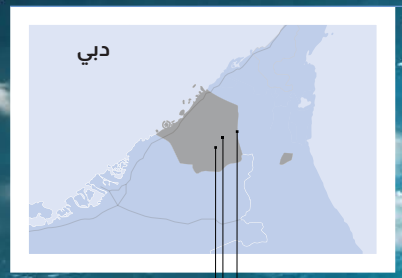




وجهات عالمية المستوى (تتمة)

دبي

تواصل دبي ترسيخ مكانتها كوجهة عالمية رائدة للأعمال ونمط الحياة، وتستمر في جذب الاستثمارات الأجنبية الكبرى والأفراد من أصحاب الملاءة 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.



مشروع متعدد الاستخدامات في مدينة إكسبو دبي

المنطقة اللوجستية في جبل علي

مركز 7 سنترال لوجيستكس

مبنى 6 فلك

برج شارع الشيخ زايد

برج مركز دبي المالي العالمي

أثلون

فيردير 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 أصولًا تجارية برية في أبوظبي ودبي، فضلًا 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

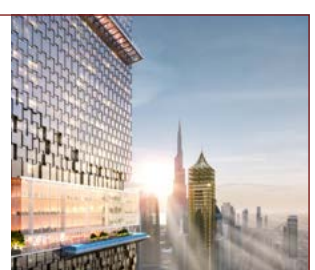
اقرأ المزيد في الصفحة 31



تطوير مشروع متعدد الاستخدامات في مدينة إكسبو دبي

أصل واسع النطاق ومتعدد الاستخدامات

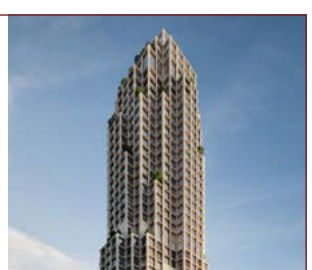
اقرأ المزيد في الصفحة 32



برج مكتبي من الفئة الممتازة على شارع الشيخ زايد

مشروع تطوير تجاري رائد

اقرأ المزيد في الصفحة 33



برج تجاري في مركز دبي المالي العالمي

التوسع في مركز دبي المالي

اقرأ المزيد في الصفحة 34



مركز "7 سنترال لوجيستكس"

توسع لوجستي طموح

اقرأ المزيد في الصفحة 35



6 فلك

الدخول إلى مدينة دبي للإنترنت

اقرأ المزيد في الصفحة 36

وجهات عالمية المستوى (تتمة)

دبي

منطقة لوجستية

مجمّع للمرافق اللوجستية من الفئة الممتازة في جبل علي

وقعت الدار اتفاقية شراكة استراتيجية مع مجموعة موانئ دبي العالمية بهدف تطوير مشروع لبناء مجمّع للمرافق اللوجستية من الفئة الممتازة بمساحة 146 ألف متر مربع في مجمع الصناعات الوطنية في جبل علي. ويتميز المجمّع 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.







وجهات عالمية المستوى (تتمة)

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 التجزئة.





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، مساحةً 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 آند 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.



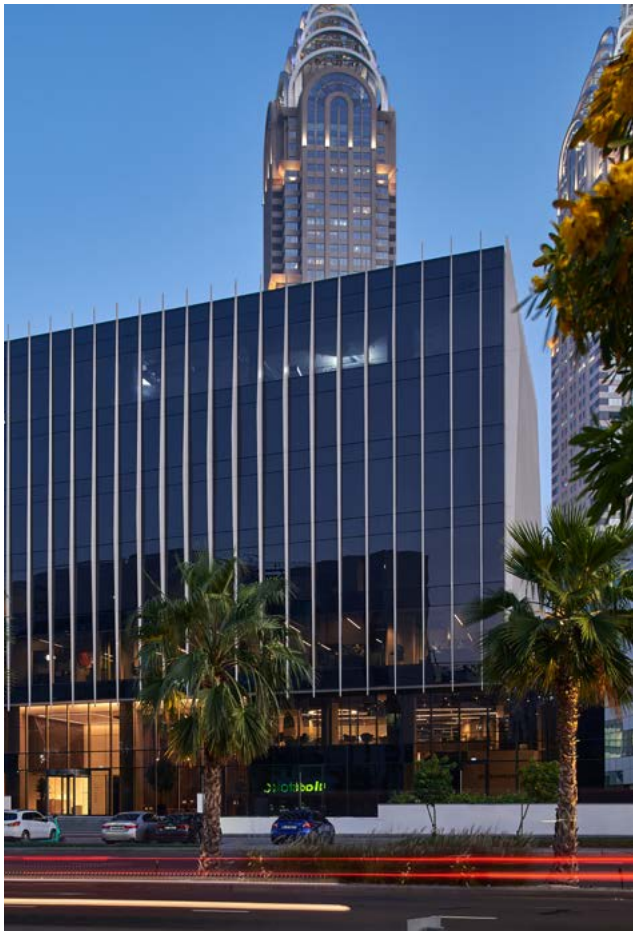
وجهات عالمية المستوى (تتمة)

دبي

6 فلك

الدخول إلى مدينة دبي للإنترنت

استحوذت الدار على مبنى "6 فلك"، 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



الحمرا مول

دبل تري باي هيلتون

نيكي بيتش ريزيدنسز

روسو باي ريزيدنسز

ريكسوس باب البحر

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 الضيافة عبر تطوير منتجعات فاخرة ومشاريع سياحية بيئية تعزز مكانتها على خارطة السياحة العالمية.

تفضل بزيارة world.aldar.com ←

رأس الخيمة

موقع مناسب للنمو السريع في قطاع السياحة

تواصل رأس الخيمة لعب دور رئيسي في استراتيجية التنوّع الجغرافي التي تنتهجها الدار. وللاستفادة من المكانة الراسخة التي تتمتع بها الإمارة كمركز سياحي وترفيهي، عملت الشركة على إعادة تطوير "الحمرا مول"، ليصبح وجهة تسوقٍ 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

أفقٌ أوسع لعروض التسوّق

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

أفقٌ أوسع لعروض التسوّق

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 متجراً، من بينها 37 علامة تجارية جديدة، إلى جانب مرافق محسّنة مثل خدمة صف السيارات لكبار الشخصيات وأنظمة متطورة لإرشاد الزوار.





تقرير الإدارة

تقرير الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة 42
كلمة الرئيس التنفيذي 43
الاستراتيجية 50
الإطار الاستراتيجي للعام 2020 51
استراتيجيتنا 57
بيان الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة 62
ملخص الاستدامة 69
المراجعة التشغيلية 82
الدار للتطوير 83
الدار للاستثمار 94
إدارة المخاطر 118
مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة 128

إطار العمل الاستراتيجي

الشراكة مع مبادلة 45
التحول الرقمي 48
استراتيجية التطوير والاحتفاظ 65

كلمة رئيس مجلس الإدارة

دور رئيسي في مسيرة تحول الإمارات



> ارتكزت الدار على زخم نموها القوي لتحقق أداءٍ 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 وصولًا 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، وآريس، 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 وفريق 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 القيّمة 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 فصلًا 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 شروعنا 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 تكمّل وتوسع محفظتنا 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، وتتنوع 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 مشغلًا 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 مستفيدةً 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، وتتنوع 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 مشغلًا 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 مستفيدةً من نمو قطاع السياحة في دولة الإمارات العربية المتحدة وفرص الدخول بقوة إلى سوق السفر الفاخر العالمي.

كلمة الرئيس التنفيذي للمجموعة (تتمة)

وتمحورت جهودنا في عام 2024 حول تعزيز شراكتنا 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 شراكتنا 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 مشروعي "أثلون" و"فيرديس من جنان" وهما مشروعان يركزان على رفاه السكان والحياة النشطة، وقد لاقى كل منهما صدىً 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 أصولًا 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 استثنائياً 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 ومساهمينا 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

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 مقارنةً بـ 77% قبل عامين، مصحوباً بنمو قوي من خانتين في إيرادات الإيجار. وعقب ذلك تم الاستحواذ على برج الماريه، بالإضافة إلى إبرام مشروع مشترك لتطوير برجين تجاريين إضافيين لتلبية الطلب المتزايد في جزيرة الماريه 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 منصّة استثمارية جديدة في فرص الائتمان الخاص في السوق العقارية في المملكة المتحدة وأوروبا. والتزمت الدار باستثمار 400 مليون دولار في المنصة بهدف تعزيز حضورها بشكلٍ 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 المُدرّة 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 I الشراكة مع مبادلة (تتمة)

الملكية المشتركة للأصول المُدرّة للدخل في مدينة مصدر

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

سيضم المشروع المشترك 17 أصلًا 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 أصلين 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 مُطوَّرة 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 يكمّل عروض المعيشة الفاخرة التي تقدمها الدار في المنطقة الثقافية القريبة في السعديات، ويضم فللًا 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 إنجازه 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 I الشراكة مع مبادلة (تتمة)

إنشاء منصة فاخرة للبيع بالتجزئة

تخطط الشراكة إلى إنشاء منصة للبيع بالتجزئة تجمع أفضل وجهات التسوق في أبوظبي، مما يمهّد 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 تُقدّم 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 لكلتا 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 وولاء العملاء من المستأجرين التجاريين في الموقع.



التحول الرقمي:
لتعزيز التميز في الخدمات والإنتاجية

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 للعملاء قوائم ومحركات بحث هي الأفضل ضمن فئتها، وهو يمتاز بسهولة الاستخدام حيث يتيح للمستخدمين إيجاد وتقييم أي عقار أو قطعة أرض في مخزون الدار.

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.



استكشف تطبيق LIVE ALDAR ←

إطار العمل الاستراتيجي | **التحول الرقمة** (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، فضلًا 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.

الإطار الاستراتيجي للعام 2020

اقرأوا المزيد في الصفحة 51

الاستراتيجية للعام 2030

اقرأوا المزيد في الصفحة 57

الإطار الاستراتيجي للعام 2020

تحقيق عوائد مالية لمساهمينا 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 الموحّدة، 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 هياكل 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 سلسة 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 جنان " 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 عالميًا والمكرّس لبناء بيئات صحية للجميع.
- الاستفادة من خدمات مدققي الحسابات السريين ومتخصصي تجارب العملاء قبل تسليم المشاريع، لضمان جاهزيتها على كافة الأصعدة، بدءاً من الخدمات ووصولًا 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 نويا 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 ميجاواط عبر 45 أصلًا، ومن المقرر اكتماله في عام 2025، مستهدفًا 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 أصولًا 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 أصولًا مدرة للدخل في قطاعات التجارة والسكن والتجزئة واللوجستيات في أبوظبي ودبي، بالإضافة إلى أصول في مجالي التعليم والضيافة.
- التعاون مع مبادلة وآريس 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، "دَرنا"، ضمن منظومة "Live Aldar"، مما يعزز تجربة العملاء ويحقق تأثيرًا إيجابيًا 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 يسهم 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.

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 12031. وفي الوقت ذاته2، 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، المصحوب 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 تنويع 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 مساهميها 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.



التميّز في المنتجات

اقرأوا المزيد في الصفحة 58



التجربة المميزة

اقرأوا المزيد في الصفحة 59



إدارة رأس المال

اقرأوا المزيد في الصفحة 60



عوامل التمكين

اقرأوا المزيد في الصفحة 61

استراتيجية 2030 (تتمة)

التميّز 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 بشكلٍ كاف.
- تحسين دورة حياة تطوير المنتجات لضمان جودتها وقابلية توسعيها، مع الالتزام بتسليمها قبل الموعد المحدد.

استراتيجية 2030 (تتمة)

التجربة المميزة

تتبنى الدار نموذجاً يرتكز 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 ترتكز 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 حلولًا 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 قيّم الدار
- تبني الرقمنة في جميع العمليات والإجراءات.
- دمج ممارسات الاستدامة لتصبح الدار مثالًا يحتذى به عالمياً.
- التواصل بشكل استباقي مع أصحاب المصلحة لتعزيز القيمة عبر مختلف مجالات الأعمال.

خططنا للعام 2025:

- تنفيذ مشروع تخطيط موارد المؤسسة التحويلي 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، ويُعزى هذا النمو بشكل رئيسي إلى التحصيل الناجح للإيرادات المتراكمة من مشاريع التطوير الجديدة والحالية. وقد حققت هذه المنصة مستوىً قياسياً جديداً لمبيعات المجموعة السنوية، التي ارتفعت قيمتها بنسبة 20% لتصل إلى 33.6 مليار درهم، مدعومةً بإطلاق 12 مشروعاً جديداً في دولة الإمارات لاقت جميعها إقبالًا 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، مدعومةً بمنصة "عامرة بأهلها" (Live Aldar) الرقمية وتوسع شبكة الوسطاء العالمية. وتركز الدار للتطوير مستقبلًا 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 قيّمة 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 استراتيجية التطوير والاحتفاظ خلال عام 2024 عبر مختلف فئات الأصول العقارية في دولة الإمارات. ففي دبي، قمنا بتطوير برجي 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 المُدارة.

وتحقق خطتنا المتمحورة حول بناء مجتمعات مستدامة تعزز صحة السكان ورفاههم، صدىً 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 ووسّعنا 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 تلبيةً 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، استخدامنا 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 طويل 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 المعروض 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 ثبّتت التصنيف الائتماني لمجموعة الدار عند درجة Baa2 مع منحها نظرة مستقبلية مستقرة، كما منحت الوكالة سندات الدار الهجينة تصنيفاً ائتمانياً مستقلًا عند درجة Baa3، ما يعكس المركز المالي القوي للمجموعة، ومكانتها الراسخة في السوق، وهيكل الإصدار المبتكر 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. واجتذب 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 بدلًا 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

استراتيجية التطوير والاحتفاظ: قيمة مستدامة

كشفت الدار في عام 2024 النقاب عن نهجها الجديد في التطوير والاحتفاظ لتعزيز محفظة أصولها المُدرّة للدخل في وجهات رئيسية ضمن دولة الإمارات العربية المتحدة، مع التركيز على المشاريع التي تنطوي على إمكانات نمو طويلة الأجل وتستفيد 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، فضلًا 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 مكملةً 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 مرن 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 I استراتيجية التطوير والاحتفاظ (تتمة)

2025

المشاريع التجارية



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

عقارات التجزئة

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

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

النصف الثاني 2025
أبوظبي، جزيرة السعديات
مول السعديات غروف ومجمّع غروف 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

2026

العقارات اللوجستية

النصف الأول 2026
أبوظبي
توسعة ملتقى أعمال أبوظبي
زيادة المساحة القابلة للتأجير إلى 5.5 ألف متر مربع

النصف الأول 2026
دبي، مجمع دبي للاستثمار
توسعة مركز "7 سنترال لوجيستكس"زيادة المساحة القابلة للتأجير إلى 37 ألف متر مربع



النصف الأول 2026
دبي، جبل علي، مجمّع 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

2027

العقارات اللوجستية



النصف الأول 2027 دبي، جبل علي، مجمّع 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 دبي، 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

2028

مشاريع متعددة الاستخدامات (عقارات تجارية ومتاجر تجزئة ووحدات سكنية)



النصف الأول 2028
دبي، مدينة إكسبو دبي[1]
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 العالمي[2]
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 تتولى "إتش أند إتش للتطوير العقاري" أعمال التطوير

إطار العمل الاستراتيجي ا استراتيجية التطوير والاحتفاظ (تتمة)

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 التجزئة 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 كولِكشن"
سيشهد مشروعا "نويا" و"ياس غولف كولِكشن" 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 ومجمّع غروف للبيع بالتجزئة
سيقدم مشروعا مول السعديات غروف ومجمّع 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 تلبيةً 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 المُنى البريطانية، جزيرة السعديات
تعمل الدار حالياً على تطوير حرم جامعي في مشروع سعديات لاغونز على جزيرة السعديات ليكون المقر الجديد لأكاديمية المُنى 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 غرفةً في النصف الثاني من عام 2027.

إطار العمل الاستراتيجي I استراتيجية التطوير والاحتفاظ (تتمة)

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



بناءِ مجتمعات مزدهرة ومستقبلٍ أكثر إشراقاً



عرض تقرير الاستدامة لعام 2024

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.

تُمكّننا 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 وشراكاتنا وابتكارنا ونمونا. كما أنها تقود مساهماتنا في تحقيق هدف التنمية المستدامة لرؤية الإمارات 2031 واستراتيجية الإمارات للحياد المناخي 2050.

يداً بيد لمستقبلٍ أفضل

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

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 الصفري.

READ MORE ON PAGE 70 ←

تحقيق قيمة اجتماعية

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

READ MORE ON PAGE 76 ←

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 ←

عوامل التمكين

تسريع الابتكار	ريادة التواصل المؤثر	تعزيز الشراكات التعاونية

ملخص الاستدامة 2024 (تتمة)

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 تثري 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 شاملًا 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 سنتخذها 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. وهنالك خطط لتوسيع هذا النهج والمضي قدمًا 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 أصلًا، ويهدف إلى خفض انبعاثات ثاني أكسيد الكربون بمقدار 23,000 طن في عامه الأول. وعلى مدار 20 عاماً، سيمنع هذا المشروع انبعاث 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"

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

%34

نسبة خفض كثافة استهلاك الطاقة (EUI) في مرحلة التصميم، مقارنة بخط الأساس المسجل لعام2007 وفقاً لمعايير الجمعية الأمريكية لمهندسي التبريد والتدفئة وتكييف الهواء (ASHRAE)، وذلك على أساس إجمالي المساحة الأرضية المرجحة.

%41

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

%23

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

شهادة الريادة في الطاقة والتصميم البيئي "LEED"

حصل 11 أصلًا 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 "فيتويلFitwel"

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 المجسدة)المتعلقة بالمواد المستخدمة في البناء(إلى 70%مقارنةً بالخرسانة التقليدية.

المدينة المستدامة: نموذج في التصميم المستدام

ترسي المدينة المستدامة - جزيرة ياس، التي طورتها مجموعة الدار وشركة سي القابضة (SEE Holding)، معياراً جديداً للتطوير العمراني المستدام من خلال حصولها على تصنيف 5 لآلئ 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، وقباب 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.



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 أصلًا باتخاذ تدابير تعزز 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 مستأجروا 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 يُتوقع 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 فعّالة 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، مؤكدين بذلك التزامنا بالإدارة المستدامة للموارد.



ملخص الاستدامة 2024 (تتمة)

تحسين كفاءة منظومة إدارة النفايات

تلتزم الدار بموجب سياستها 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 مكّننا 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 نتملكها أو نديرها. ودعماً لهذا الغرض، سيقوم فَرفق إدارة النفايات Ecoloop بمعالجة جميع أنواع النفايات الناتجة عن عمليات المجموعة ومجتمعاتها.

ونتعاون مع الشركة الناشئة المحلية "نضيرة" لزيادة معدلات إعادة تدوير النفايات في مجمعات الريانة، وساس النخل والقرم الشرقي عبر برنامج "يلا نحوّلها" 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 ووصولًا 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 والحوكمة (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 المستمدة من تحليل دورة حياة المواد التي نستخدمها، تُمكّننا 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 المُؤجَّرة 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 فعالًا 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 المُوفّرة 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 المُؤجَّرة 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 المؤجرة.



ملخص الاستدامة 2024 (تتمة)

الطبيعة والتنوع البيولوجي

مع تواجد العديد من أصولنا على ساحل أبوظبي ، تلعب الدار دوراً مهماً في احتضان ودعم التنوع البيولوجي الذي تتميز به منطقتنا. وانطلاقاً من إدراكنا لما تزخر به هذه المنطقة من موائل 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. ودعماً لهذه الجهود ، فقد قمنا بإنشاء مشتلًا لأشجار القرم الذي زادمعدل بقاء بنسبة مذهلة تفوق 84%.

كما تعاونا في عام 2024 مع هيئة البيئة – أبوظبي والجمعية الخيرية البيئية "جمعية الإمارات للطبيعة بالتعاون مع الصندوق العالمي للطبيعةWWF " 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 الموائل 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.

علاوةً 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 ونابضة 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 بشكلٍ أساسي على التفاعل المستمر مع عملاءنا عبر قنوات ونقاط اتصال متعددة، مما يمكّننا من مراقبة مستويات رضاهم، وتعزيز التفاعل معهم، وتمكين صنع قرارات قائمة على البيانات. وساهم التزامنا بمعالجة المشكلات فورياً في تعزيز علاقاتنا 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 حدٍّ 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

42
طالباً

22
طالباً من أصحاب الهمم

%89
نسبة رضا العملاء

18
مليون درهم قيمة الاستثمار المجتمعي

برنامج "ثرايف" للمنح الدراسية

منذ إطلاقه 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 طالبًا، بما في ذلك 11 طالبًا من أصحاب الهمم، مما مكنهم من التفوق أكاديميًا 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 (تتمة)

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". وبصفتها الراعي البلاتيني للمبادرة، شارك 152 متطوّع 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.

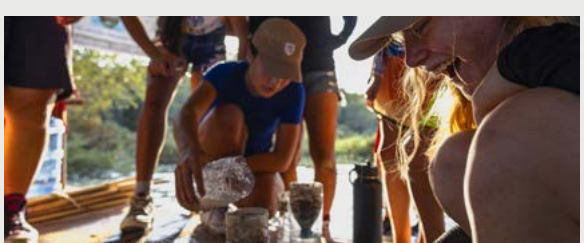


الانتماء

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

وانطلاقاً من التزامنا بخدمة من هم بأمس 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.

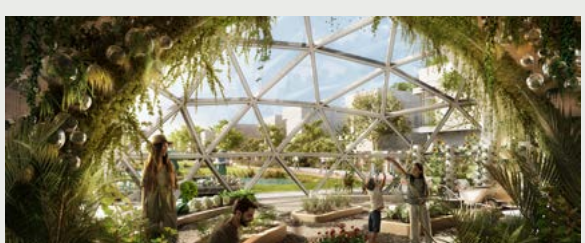


الاستمرارية

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

ويُعد 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 تنموية جديدة ضمن 10 قرى من خلال إشراك جميع القطاعات الحكومية والخاصة وتعزيز التعاون بين الحكومة الاتحادية والمحلية.

ويركّز 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 (تتمة)

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 إطلاقه. ودعماً لأهداف البرنامج من توطين 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%

وتماشاً 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 نحرز تقدما نحو تحقيق التزامنا بتوظيف 1000 إماراتي بحلول عام 2026.

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 المُبتكرة لتناسب متطلبات سواق 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.





9.6 مليار
إعادة توجيه نحو الاقتصاد المحلي(درهم)

%43
معدل التوطين في الدار

تبني ممارسات مسؤولة

انطلاقاً من التزامنا الراسخ بالنزاهة والمساءلة، قمنا بدمج معايير حوكمة قوية وممارسات تجارية أخلاقية ومسؤولة في جميع أعمالنا. ويوجهنا هذا الالتزام إلى الحرص بأن يكون كل إجراء نتخذه يساهم في تبني ممارسات تعود بتأثير إيجابي دائم على موظفينا، ومساهمينا، 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 ومنتدى 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 نوفر 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 كوادرنا 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 (تتمة)

وانطلاقاً من هدفنا لتطوير قادة المستقبل وترسيخ مكانتنا كرائدين في القطاع، ارتفعت نسبة النساء العاملات في كوادرنا 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 لمواكبة 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.

9,047
ساعة تدريبية

%40
نسبة النساء العاملات في كوادر الدار

%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 السلامة والصحة المهنية لدى مجموعة الدار حدود الامتثال ليتماشى مع متطلبات آيزو ISO45001 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. وتعكس تنبيهات السلامة المستهدفة - بما فيها تحديد المخاطر وتحديث سجل المخاطر - التزام الدار بالحد من المخاطر المتكررة.

وانطلاقاً من التزامنا باتباع أعلى معايير الصحة والسلامة المهنية، رفعنا سقف إنجازاتنا في عام 2024 لنحقق أداءً 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 مظللة، وتدريبات شاملة لتعريف العمال بالإجهاد الناتج عن الحرارة وكيفية التعامل معه بفعالية.

رفاهية العمال

يعد الحفاظ على رفاهية العمال جزء 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 شاملًا يستند إلى عشر مبادئ أساسية و23 شرطاً قابلًا 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 وفقًا لمعايير رعاية العمال، بما في ذلك معايير السكن. ووفقاً للنتائج، تم تصنيف 19% منهم ضمن فئة المخاطر المتوسطة إلى العالية، واتخذوا جميعًا 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 لتنحفيز 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

أسئلة وأجوبة مع الرئيس التنفيذي 83
لمحة عامة حول إطلاق المشاريع 87
الإمارات العربية المتحدة 88
دولياً 90
سوديك 90
لندن سكوير 91
الدار للمشاريع 93

الدار للاستثمار

أسئلة وأجوبة مع الرئيس التنفيذي 94
العقارات الاستثمارية 98
العقارات التجارية 99
عقارات التجزئة 103
العقارات السكنية 106
الخدمات اللوجستية 108
الضيافة والترفيه 110
الدار للتعليم 113
الدار للعقارات 115
العقارات الأخرى 117

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؟

A كان عام 2024 حافلًا بالإنجازات المهمة على جميع الأصعدة؛ فقد حققت الدار للتطوير أداءً تشغيلياً ومالياً استثنائياً. وسجلت مبيعات قياسية سنوية جديدة مع إطلاق 12 مشروعاً متميزاً لاقت إقبالًا كبيراً في السوق الإماراتية، مما يؤكد ريادة 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 قويّ 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؟

A 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". وركّزنا خلال هذه الرحلة على إنشاء منصات فعالة للمبيعات والتسليم بغية دفع عجلة النمو والتحول خلال السنوات القادمة.

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تتمة)

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 تلبي 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.

Q ما هو دور التحول الرقمي في نمو الشركة؟

A 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، وحققت 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.

Q ما هي أكبر التحديات التي تواجه الشركة حالياً وكيف تعالجونها؟

A 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 حلولًا 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. وتتبنى 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.

Q كيف تواكب الدار للتطوير تطور أسواق أبوظبي ودبي؟

A تستمر سوق الإمارات في الازدهار نتيجة الطلب القوي من جانب المستخدمين النهائيين والاهتمام المتزايد للمستثمرين، ويأتي 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 تحولًا 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 والآمنة والمعفاة 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 وشراكتها المتميزة مع "دبي القابضة". والآن نحقق النتائج المرجوة من هذه الشراكة، حيث تحظى مجتمعاتنا السكنية التي تركز على العافية بإقبال كبير للغاية.

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تتمة)

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

A 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. ويتماشى 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 إقبالًا قوياً من العملاء الإماراتيين على عروضنا في المملكة المتحدة ومصر، حيث تستفيد كلتا السوقين من الطلب المحلي القوي. وتجدر الإشارة إلى إن "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.



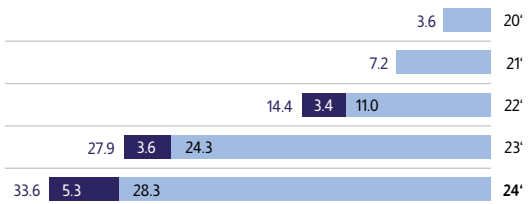
التوسع والتميز

حققت الدار للتطوير في عام 2024 أداء 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.

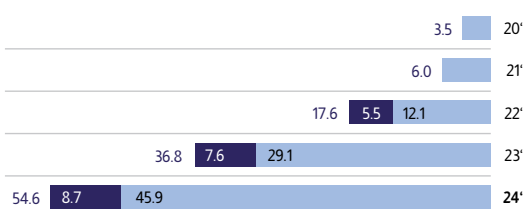
ارتفعت إيرادات الدار للتطوير بنسبة 90% لتصل إلى 15.7 مليار درهم، مدفوعةً بإطلاق 12 مشروعاً ناجحاً في دولة الإمارات، ومدعومةً بمنصة المبيعات الرقمية المتنامية للشركة. ويشير الإقبال الواسع للمشترين المقيمين والدوليين على المشاريع الجديدة التي تم إطلاقها إلى ثقتهم المتواصلة في اقتصاد دولة الإمارات وقدرتنا 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)

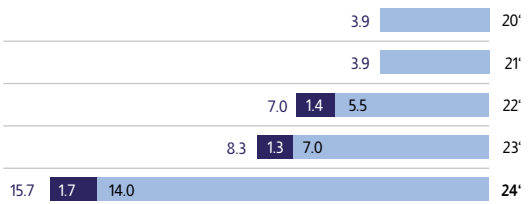


القيمة التراكمية للمبيعات (مليار درهم)

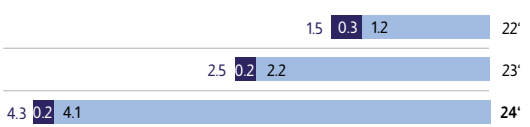


الإمارات
دولياً

الإيرادات (مليار درهم)



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليار درهم)



لمحة عامة حول إطلاق المشاريع:



يناير:
منارة ليفينج 2، جزيرة السعديات، أبوظبي.



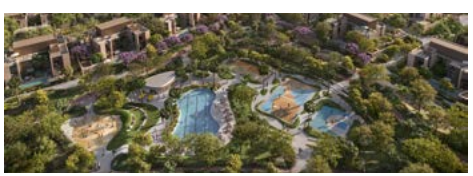
فبراير:
سما ياس، جزيرة ياس، أبوظبي.



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



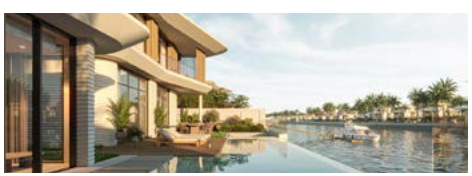
أبريل:
سورس تراس، جزيرة السعديات، أبوظبي.



مايو:
آثلون، دبي.



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



سبتمبر:
ياس ريفا، جزيرة ياس، أبوظبي.
ممشى بالم ريزيدنسز، جزيرة السعديات، أبوظبي
تويكنهام جرين، وتويكنهام سكوير، لندن (لندن سكوير).



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

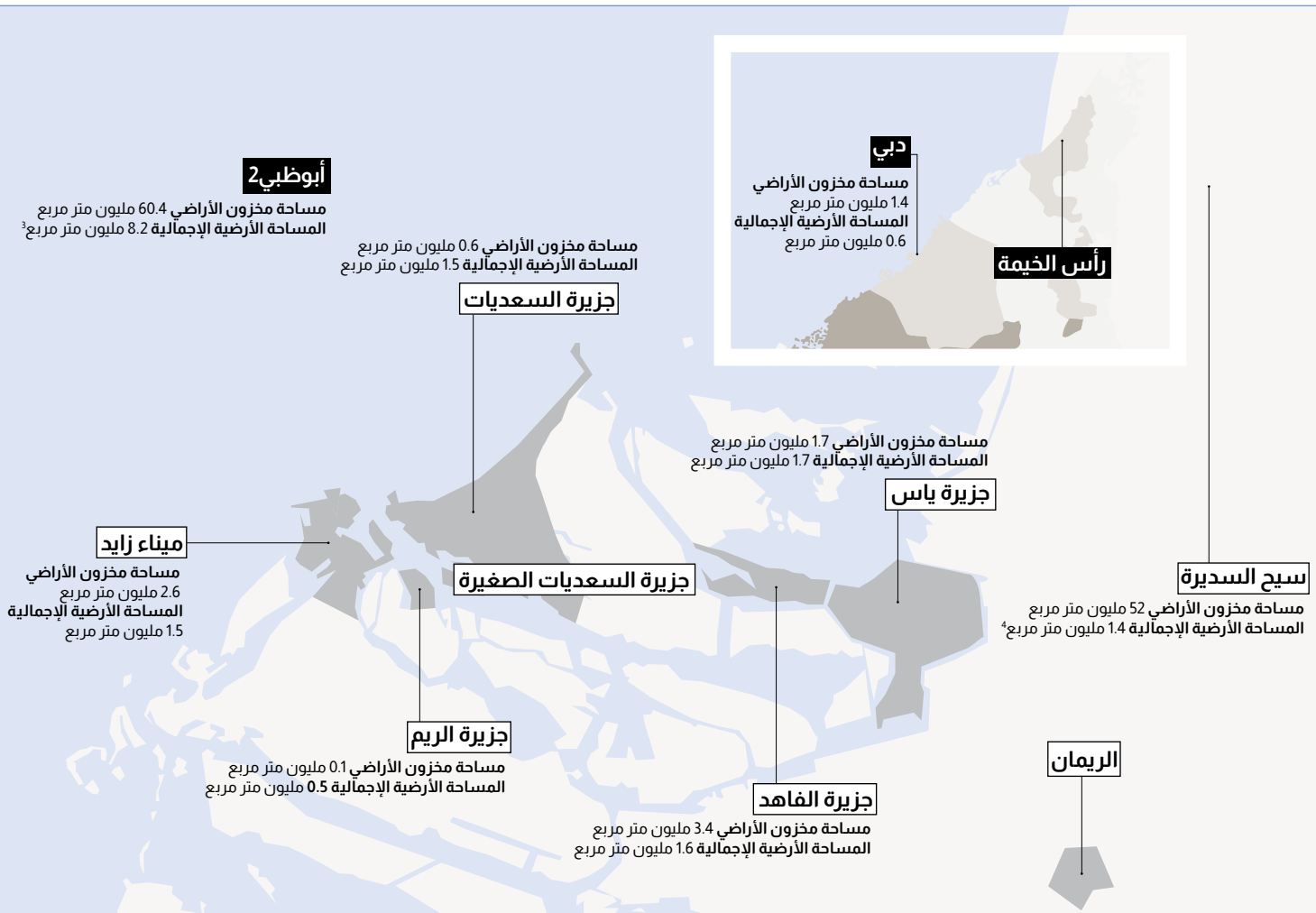
المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تتمة)

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 القابضة". 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 حُددت المساحة الأرضية الإجمالية لمشروع الغدير

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تتمة)

الإمارات: أرقام قياسية جديدة في المبيعات ومشاريع التطوير التراكمي

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 يبشر 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 سلسلةٍ من المشاريع والصفقات المتميزة في أبوظبي ودبي ورأس الخيمة، والتي أرست معاييرَ جديدةً في السوق ولاقت إقبالًا واسعاً من العملاء. وفي المجمل، تم إطلاق 12 مشروعاً في جميع أنحاء الإمارات مع مواصلة التركيز على مبيعات الوحدات المتبقية من مشاريع سابقة. وتمكنت 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 مشاريعَ متميزةٍ 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 أرست 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 مشروعي "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. وأثمرت الشراكة مع "مبادلة" عن توسيع محفظة أراضي الشركة لتشمل قطعة أرض مجاورة لجزيرة السعديات، تعدّ موقعاً مثالياً لتطوير مشاريع سكنية فاخرة. كما ستستثمر الدار نجاحها المتنامي في دبي عبر إقامة شراكات جديدة لتطوير مشاريع طموحة في المناطق ذات النمو المرتفع.

مشاريع جديدة تم إطلاقها

12

الوحدات المباعة

7,358

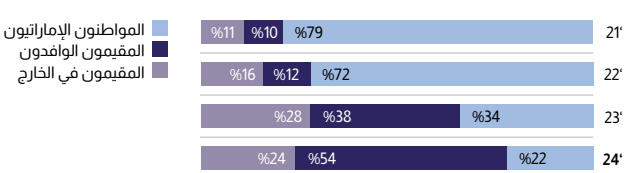
وحدات تم إطلاقها

4,240

وحدات تم تسليمها

1,180

توزيع المبيعات حسب فئات المشترين في دولة الإمارات



المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تتمة)

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، فضلًا عن الفرص المتاحة في قطاع الضيافة في ظل النمو المتزايد لقطاع السياحة. وستولي الشركة أولوية قصوى لتطوير مشاريعها في منطقة الساحل الشمالي التي تشهد إقبالًا 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 (تتمة)

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، وتُعتبر مزوّداً معتمداً للإسكان ميسور التكلفة. ويأتي هذا الاستحواذ في إطار رؤية الدار الاستراتيجية للتوسع في الأسواق الدولية الرئيسية والكبرى، وتنويع مصادر الدخل. علاوة على ذلك، يُتيح الاستحواذ فرصاً قيّمة 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 المتقاطع لشركة الدار في مشروعي "تويكنهام جرين" و "تويكنهام سكوير" اللذين يضمان 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 الحوكمة 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 المشترين 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

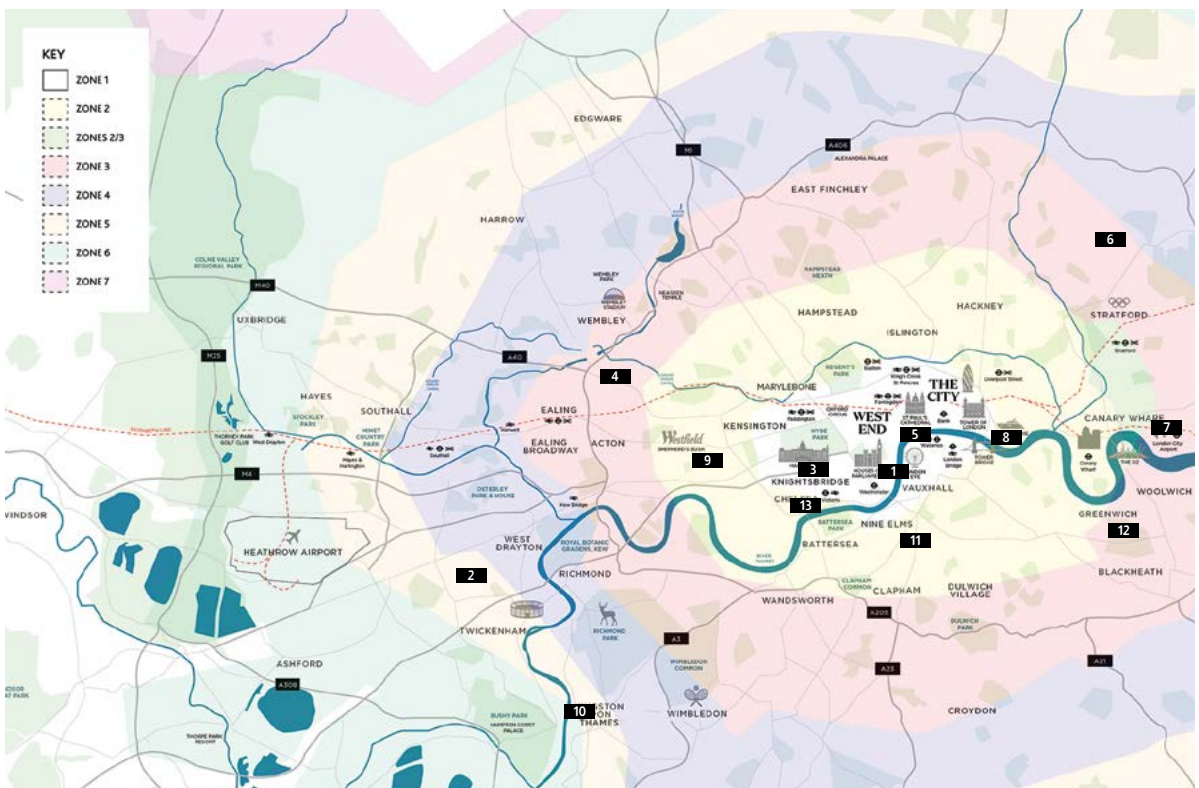
مشاريع جديدة تم إطلاقها

4

المراجعة التشغيلية | الدار للتطوير (تتمة)

لندن سكوير (تتمة)

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 إمبانكمنت**
المنطقتان 1 و2

6 **ستراتفورد كروس، ستراتفورد**
المنطقتان 2 و3

7 **وولويتش سنترال، غرينيتش**
المنطقة 4

8 **مصنع بسكويت 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 (تتمة)

الدار للمشاريع:

دخل قوي من الرسوم بفضل عدد المشاريع الكبير

تشكل "الدار للمشاريع" وحدة الأعمال الأساسية لخدمات إدارة المشاريع، حيث تقوم بإدارة المشاريع المبتكرة للأطراف الخارجية بدءاً من التصميم الأولي وصولًا إلى مرحلة التسليم النهائي. وتتضمن هذه الخدمات إجراء دراسات الجدوى، وإعداد التصاميم، وأعمال ما قبل التنفيذ، بالإضافة إلى التخطيط الرئيسي وإدارة المشاريع والبرامج. كما توفر وحدة خدمات إدارة المشاريع دعماً متكاملًا 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 مثالًا 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 والتنوّع في شركة الدار للاستثمار

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



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

A

شهدت "الدار للاستثمار" تطوراً كبيراً خلال السنوات الأخيرة، إذ تحوّلت إلى منصةٍ شاملة تضم وحدات أعمال متعددة. وتواصل الشركة توسيع وتنويع أعمالها الأساسية في وحدة العقارات الاستثمارية، والتي تمتلك وتدير أصولًا 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 تُحسّن تجربة المستأجرين، بالإضافة إلى علاقاتها القوية مع العملاء والموردين عبر شبكتها الواسعة. وتواصل محفظة الشركة التوسّع 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 لضمّها إلى وحدة العقارات الاستثمارية كأصول استراتيجية طويلة الأجل، مما سيُعزز بشكل كبير من تدفقات الإيرادات المتكررة.

وفي السنوات الأخيرة، نجحنا أيضاً في تطوير "الدار للتعليم"، و"الدار للضيافة"، و"الدار للعقارات"، وتحويلها إلى شركاتٍ 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 كشركةٍ رائدة في القطاع.

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

A

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.

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)

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 ركيزةً 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" عاملًا 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.

Q ما هي مجالات النمو والاستثمار الرئيسية للمنصة؟

A نتبنى نهجاً استراتيجياً في تحديد الملامح المستقبلية طويلة الأجل لمنصة الدار للاستثمار، ونواصل مساعينا 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، ويشكل دعامة أساسية لاقتصاد دولة الإمارات، كما نسعى إلى معالجة نسب الاستثمار في القطاع التجاري أيضاً. من جهةٍ أُخرى، 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 الناجحة 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 التعليم"، 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.



المضي قدماً في تحقيق التنويع والنمو

"الدار للاستثمار" هي منصة تمتلك وتُدير أصولًا مدرة للدخل المتكرر، بالإضافة إلى محفظة ضيافة، ومنصات التعليم وإدارة الممتلكات والمرافق المتكاملة. وتتألف "الدار للاستثمار".

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



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 98



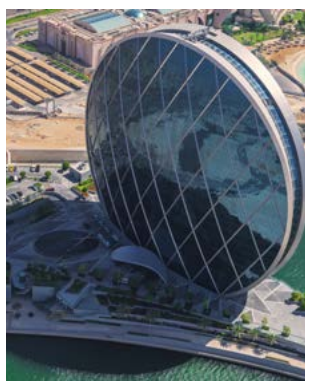
الضيافة والترفيه، ويشمل هذا القسم محفظة بقيمة 5 مليارات درهم تضم أكثر من 3,900 غرفة فندقية، ومجموعة أصول ترفيهية موزعة بشكل رئيسي في أبوظبي ورأس الخيمة.

اقرأ المزيد في الصفحة 110



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

اقرأ المزيد في الصفحة 113



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

اقرأ المزيد في الصفحة 115

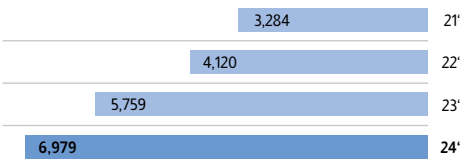
المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)

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 والاستهلاك بنسبة 20% إلى 2.7 مليار درهم.

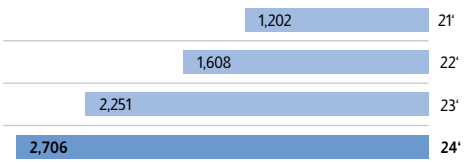
* تُستثنى شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة من أرقام الإيرادات المشار إليها في الصفحات 97 إلى 117.
** تُستثنى شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة من أرقام الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك المشار إليها في الصفحات 97 إلى 117. وعُدلت الأرباح لمراعاة تحركات القيمة العادلة (باستثناء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



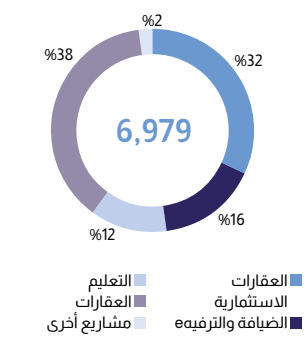
الإيرادات (مليون درهم)



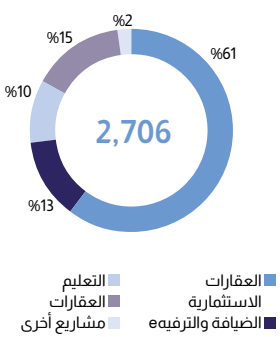
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



تقسيم الإيرادات



تقسيم الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك



عدد الأصول

87

في 5 قطاعات

قيمة الأصول المدارة (درهم)

42 مليار

العقارات الاستثمارية

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 مساهماتٍ قوية في صافي الربح.

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

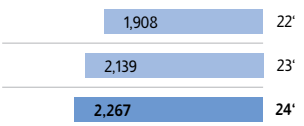
علاوةً على ذلك، تم اتخاذ إجراءات عديدة بهدف تحسين الميزانية العمومية خلال عام 2024، حيث قامت شركة الدار للاستثمار العقاري (AIP)، التي تمتلك القسم الأكبر من محفظة العقارات المدرة للدخل، بجمع 2.3 مليار درهم في تمويل غير مضمون من خلال صكوك وتسهيلات ائتمانية متجددة ملتزمة، مما أدى إلى تمديد متوسط أجل استحقاق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

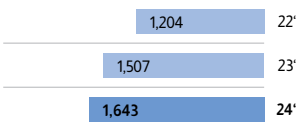
وطرحت الدار مناقصة لإعادة شراء صكوكها الحالية المستحقة في شهر سبتمبر من عام 2025، مما يتيح للمستثمرين الحاليين فرصة المشاركة في الإصدار الجديد، وتعتزم الشركة استخدام عائدات الصكوك في إعادة تمويل ديونها الحالية وتوسيع نطاق استحقاقاتها. وفي أغسطس، أكدت وكالة موديز التصنيف الائتماني لشركة "الدار للاستثمار 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.

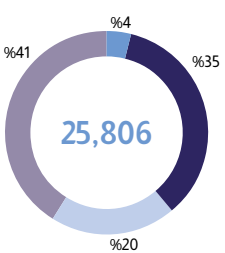
الإيرادات (مليون درهم)



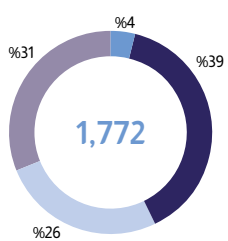
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



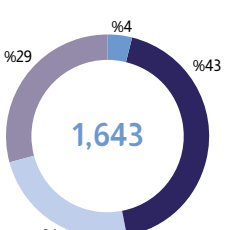
إجمالي قيمة الأصول (مليون درهم)



صافي الدخل التشغيلي (مليون درهم)



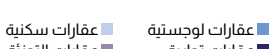
تقسيم الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



تصنيف الدار للاستثمار العقاري

Baa1

وكالة موديز للتصنيف الائتماني



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 أصلًا 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 المحلّي 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

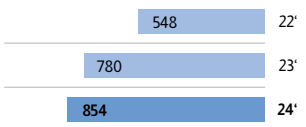
متوسط مدة الإيجار المرجحة (سنة)

3.7

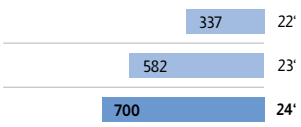
إجمالي قيمة الأصول (درهم)

9,151 مليون

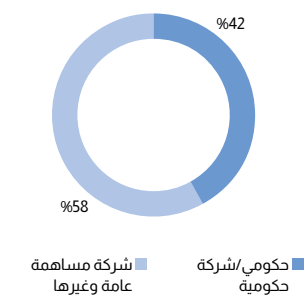
الإيرادات (مليون درهم)



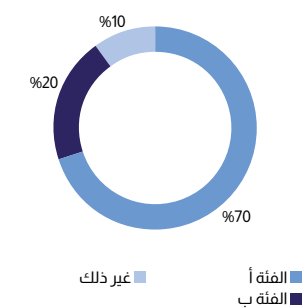
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



التقسيم حسب نوع المستأجرين



التقسيم حسب فئة المكاتب



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)

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 إقبالًا 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 استحواذ "الدار" على الأبراج حيث كان معدل إشغالها يبلغ حينها 77%، وذلك بفضل التنفيذ الناجح لاستراتيجية التأجير الاستباقي. 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 بـ25 ألف متر مربع والواقع بجوار فنادق ياس بلازا، في النصف الأول من عام 2025.

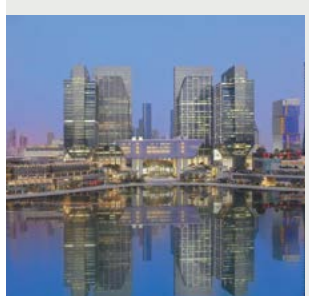
من جهةٍ أُخرى، تضيف الشراكة الاستراتيجية مع "مبادلة" مجموعةً من الأصول التجارية الجديدة إلى محفظة "الدار"؛ ففي عام 2024، دشّنت الشركة بالتعاون مع "مبادلة" مشروع One Maryah Place الذي يتألف من برجين تجاريين متصلين من الفئة الممتازة. ومن المقرر أن يكتمل المشروع التجاري، الواقع في المنطقة الحرة لسوق أبوظبي 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 لآلئ"، 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 بـ197 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 الماريه، 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، فضلًا عن ارتفاع أسعار الإيجار.

ومع تزايد إقبال الشركات العالمية على سوق أبوظبي العالمي، استحوذت الدار على برج الماريه 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 (تتمة)

حضور قوي في السوق التجارية لإمارة دبي

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

في يوليو 2024، أقدمت الدار على تطوير برج مكتبي 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" المكتبي العصري من الفئة الممتازة في مدينة دبي للإنترنت، بالتعاون مع شركة "سويد آند 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"ميرِك"، و"آي 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 مبانٍ، 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.

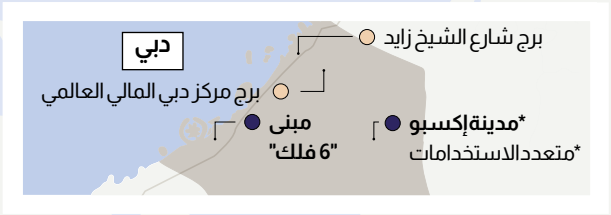
في ديسمبر 2024، أعلنت الدار عن استحواذها على برج تجاري بقيمة 2.3 مليار درهم في مركز دبي المالي العالمي، وهي إحدى أكبر صفقات الأبراج التجارية المسجلة في المنطقة. ومن المقرر أن يكتمل بناء البرج المكون من 40 طابقاً والمصنف ضمن فئة الأبراج الممتازة، في 2028. ولقد استحوذت الدار على البرج من شركة "إتش آند إتش للتطوير العقاري". وبذلك، تصبح الدار الشركة العقارية الوحيدة التي تمتلك أصولًا تجاريةً في كل من إماراتي أبوظبي ودبي، إضافةً 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"



مجمع السعديات للأعمال

سوق أبوظبي العالمي
برج الماريه
مشروع One Maryah Place
سكاي تاورز

ذا وينج

أبراج بني ياس

ياس بليس

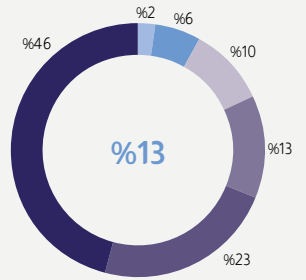
مبنى الدار HQ

برج النور

البرج العالمي

ضمان هاوس

تقسيم حسب الموقع



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)

التجزئة:

أداء لافت لمنصة في مرحلة التحول

شهدت أصول التجزئة 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 لياس 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. وباستبعاد الأصول قيد التطوير والإيرادات غير المتكررة، ارتفعت الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك لمحفظة التجزئة 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 التجزئة 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 التجزئة في أبوظبي، تعتزم شركتا الدار ومبادلة إطلاق منصة تجزئة بقيمة 9 مليارات درهم في عام 2025، بهدف توسيع نطاقها بشكل ملحوظ في السنوات المقبلة. وبدمج 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)

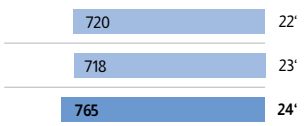
متوسط مدة الإيجار المرجحة (سنة)

4.0

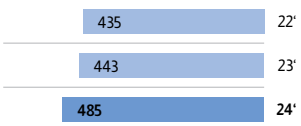
إجمالي قيمة الأصول (درهم)

10,522 مليون

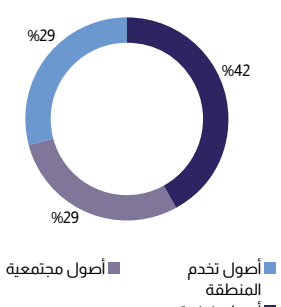
الإيرادات (مليون درهم)



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



تقسيم حسب نوع الأصول



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)

كما ستتكامل 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 مشروعي نويا وياس جولف كولكشن التابعين للدار. وفي النصف الثاني من العام، سيتم افتتاح مساحات التجزئة في مجمّع 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، فضلًا عن كونه مكملًا للعروض السياحية والترفيهية التي تزخر بها الجزيرة، بما فيها حلبة سباق الفورمولا 1، و"سي وورلد أبوظبي"، و"عالم وارنر براذرز أبوظبي"، و"ياس ووتروورلد"، و"شاطئ ياس" وملعب ياس لينكس للجولف. وبعد اكتمال المشروع المشترك بين الدار ومبادلة، سيشكل ياس مول و"المجموعة الفاخرة في الغاليريا" في جزيرة الماريه منصة تجزئة رئيسية من الطراز العالمي تملكها كلتا الشركتان وتديرها الدار.



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)

التجزئة

أبوظبي والإمارات الشمالية

- الأصول القائمة
- أصول "التطوير والاحتفاظ"



- ممشى السعديات
- وجهات التجزئة في جواهر
- وجهات التجزئة في شاطئ السعديات
- مجمع سعديات غروف
- وجهات التجزئة في سعديات لاغونز

- وجهات التجزئة في أبراج بني ياس
- الجسور التجزئة
- بوابة القوس للتجزئة
- بوابة بوتيك
- حديقة الريم المركزية
- انعكاسات التجزئة
- شمس بوتيك

- وجهات التجزئة في نويا وياس غولف كولِكشن
- وجهات التجزئة في نويا
- إيس هاردوير
- ايكيا - ياس
- وجهة التجزئة - أنسام
- وجهات التجزئة في مايان
- وجهات التجزئة في وترز أج
- ياس مول
- وجهات التجزئة في ياس AR

- وجهات التجزئة في الزينة
- وجهات التجزئة في المنيرة
- وجهات التجزئة في البندر
- وجهات التجزئة في الهديل
- وجهات التجزئة في مبنى الدار HQ
- حدائق الراحة - مجمع بلازا الحدائق
- وجهات التجزئة في حدائق الجولف
- الاتحاد بلازا للتجزئة
- بوتيك الريانة بلازا

- مرسى البطين
- وجهات التجزئة في البطين

- وجهات التجزئة في القرم الشرقي

- وجهات التجزئة في القرم

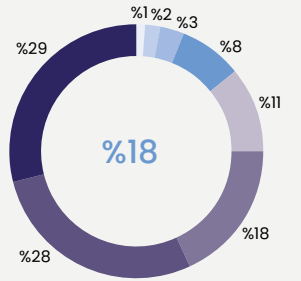
- برج التجزئة الدولي

- وجهات التجزئة في ساس النخل

- المراكز التجارية في قرية الفلاح والأحياء

- الجيمي مول
- رمال مول

تقسيم حسب الموقع



العقارات السكنية:

محفظة مستقرة ومتنامية

حققت محفظة العقارات السكنية أداءً قوياً لناحية 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 تتنوع 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 مأهولة 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

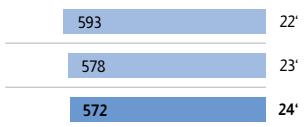
متوسط مدة الإيجار المرجحة (سنة)

2.3

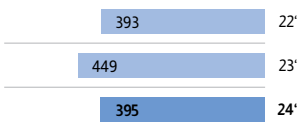
إجمالي قيمة الأصول (درهم)

5,195 مليون

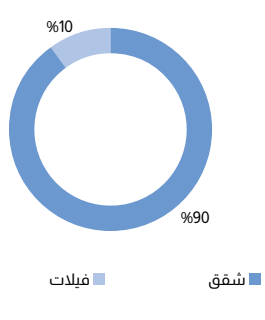
الإيرادات (مليون درهم)

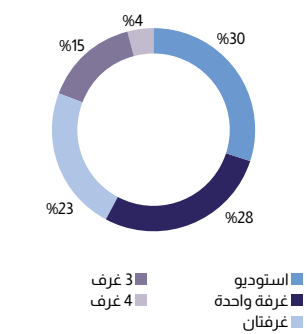


الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)

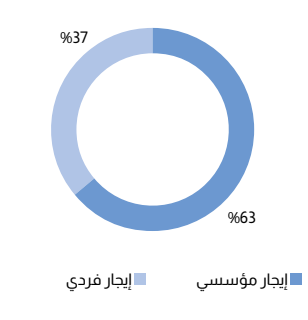


تقسيم حسب نوع الوحدة





تقسيم حسب نوع الإيجار



العقارات السكنية

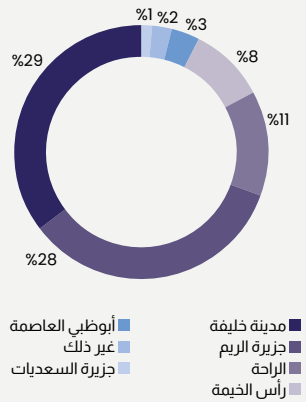
أبوظبي والإمارات الشمالية

- الأصول القائمة
- أصول "التطوير والاحتفاظ"



- مجمع إقامة موظفي مدرسة كرانلي
- ياس RA
- الزينة
- المنيرة
- ذا بردجز II
- صن آند سكاي تاورز
- أبراج البوابة
- القرم الشرقي
- الريانة
- الاتحاد بلازا
- قرية ساس النخل
- العيون

تقسيم حسب الموقع



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)

الخدمات اللوجستية:

تنفيذ فعّال لبرنامج استثمار بقيمة 1 مليار درهم

سجّلت 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 مجمّع "ملتقى أعمال أبوظبي"، والاستحواذ مؤخراً على مركز "7 سنترال لوجيستكس" في دبي.

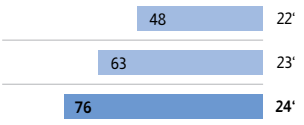
وباعتبارها من أبرز المجالات التي تركز الدار على التوسع فيها، واصلت محفظة العقارات اللوجستية تطورها بوتيرة سريعة في عام 2024، حيث اتخذت الدار إجراءات فعّالة لترسيخ حضور ملموس في هذا القطاع بدولة الإمارات، ولا سيما مع محدودية العرض وارتفاع أسعار إيجارات العقارات اللوجستية والتوقعات الإيجابية القوية بشأنه. 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 لوجستية 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".

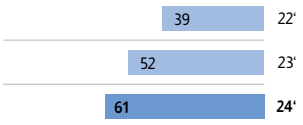
كما واصلت الدار توسيع استثماراتها بناءً على استحواذها على حصة 70% من مجمّع "ملتقى أعمال أبوظبي" في عام 2022، وهو مجمع من المستودعات والمكاتب والمرافق الصناعية ضمن موقع استراتيجي في مدينة أبوظبي الصناعية. وبعد تأجير مستودعات المجمّع بالكامل بسعتها الحالية البالغة 166 ألف متر مربع لمجموعة متنوعة من الشركات. 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، فضلًا 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 مبانٍ 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)

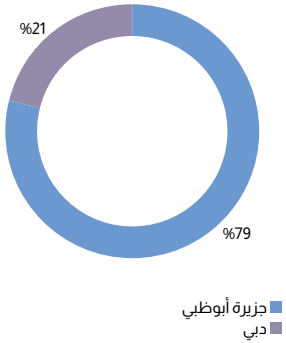
938 مليون

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)



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 يشكّل 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.

تقسيم حسب الموقع





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 ومنتجعاً 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

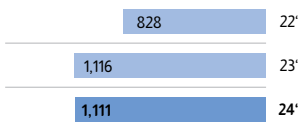
إيرادات الغرف المتاحة (درهم)

478

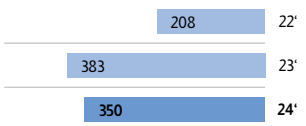
عدد الغرف

3,949

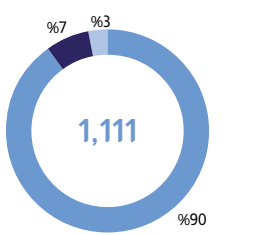
الإيرادات (مليون درهم)



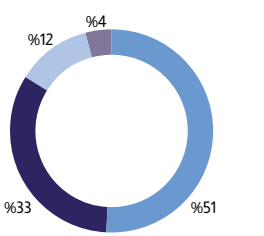
الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



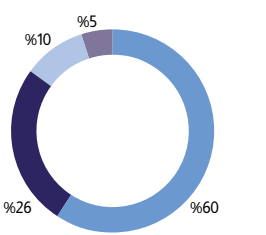
تقسيم إيرادات الضيافة والترفيه (مليون درهم)



تصنيف الفنادق حسب عدد الغرف



تقسيم إيرادات الضيافة



المراجعة التشغيلية | **الدار للاستثمار** (تتمة)

وكجزء من استراتيجية الاستثمار، سيتم تجديد مجمع "ياس بلازا"، وهو منتجع متكامل تحت علامة "فينيت كوليكشن" التابعة لـ "مجموعة فنادق إنتركونتيننتال"، وهو أكبر منشأة تابعة للعلامة التجارية في جميع أنحاء العالم. سيقدم هذا المنتجع لضيوفه أجنحة على الشاطئ مباشرةً، 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 منتجع جزيرة نوراي لعملية تجديد وتوسع كبيرة، بما في ذلك إضافة المزيد من الفلل الفاخرة ونادٍ شاطئي. وفي منطقة الظفرة، تعمل الدار على تحديث منتجعها الصحراوي لتحويله إلى منتجع فاخر تحت علامة "فينيت كوليكشن" التابعة لـ "مجموعة فنادق إنتركونتيننتال". وسيتم رفد المنتجع 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 ومنتجع 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 (تتمة)

الضيافة والترفيه

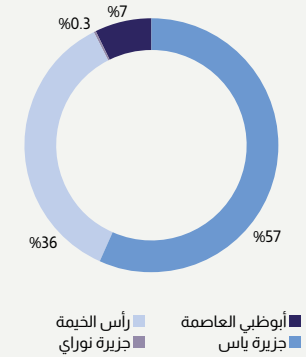
أبوظبي والإمارات الشمالية

- الأصول القائمة
- أصول "التطوير والاحتفاظ"



- نادي شاطئ السعديات
- نادي جولف شاطئ السعديات
- شاطئ كاي
- سول بيتش
- فندق نوبو
- فندق هلا أرجان روتانا
- مرسى البطين
- النادي الريفي للجولف ياس ايكرز
- ياس لينكس ابوظبي
- فندق بارك إن
- فندق راديسون بلو
- فندق كراون بلازا
- ستايبريدج
- فندق سنترو
- فندق W
- فندق روتانا
- مرسى البندر
- فندق أنانتارا القرم الشرقي
- تلال ليوا

تقسيم حسب الموقع



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 كوليج في دبي ومدرسة فيرجينيا الدولية الخاصة في أبوظبي في عام 2023، ومدرسة الشهب الخاصة في أبوظبي في عام 2022.

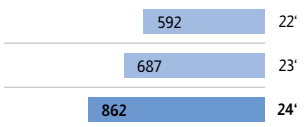
ركزت الدار للتعليم في عام 2024 على المؤسسات التعليمية المدمجة في مجمعات الدار الآخذة في التوسع. وشمل ذلك الانتهاء من توسعة مدرسة كرانلي أبوظبي بافتتاح حرم للمراحل التمهيدية والابتدائية بطاقة استيعابية تقارب 800 طالب. كما تم افتتاح مدرسة نويا البريطانية في مجمّع نويا بسعة 3,000 طالب، لتكون بذلك أول مدرسة تابعة للدار في جزيرة ياس تديرها أكاديميات الدار. بالإضافة إلى ذلك، تم الانتهاء أيضاً من نقل أكاديمية الياسمينة 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 12-K لاستضافة مدرسة ياسمينا 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.

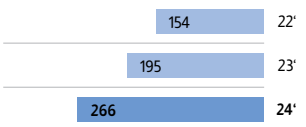
تواصل الدار للتعليم الاستثمار في التكنولوجيا والتميز التشغيلي وتعزيز تجربة العملاء، حيث أطلقت بوابة دفع رقمية لأولياء الأمور في جميع المدارس التي تديرها الدار، إلى جانب رقمنة عملية القبول. كما تم اتخاذ خطوات لتعزيز أنظمة السلامة والمعايير والاعتمادات في جميع المدارس.

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 والحوكمة 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

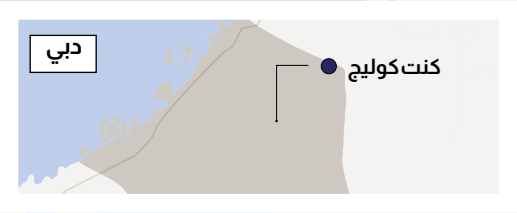
16 ألف تلميذ في المدارس الخاضعة للإشراف
21 ألف تلميذ في المدارس المُدارة

المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)

الدار للتعليم

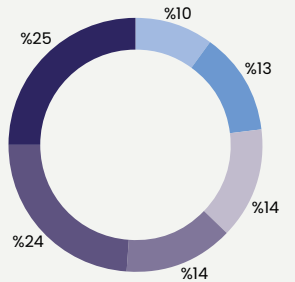
أبوظبي ودبي

- الأصول القائمة
- أصول "التطوير والاحتفاظ"



- مدرسة كرانلي أبوظبي
- أكاديمية منى البريطانية
- أكاديمية ويست ياس
- مدرسة نويا 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



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 والاستهلاك 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 تطورها 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

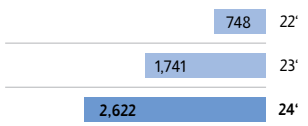
إجمالي قيمة عقود الخدمات قيد الإنجاز

حلول التقييم والاستشارات (درهم)

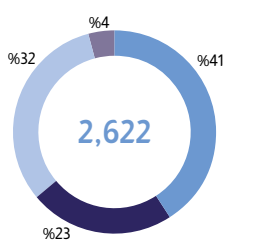
47 مليون

قيمة الصفقات قيد الدراسة

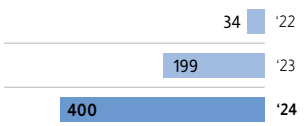
الإيرادات (مليون درهم)



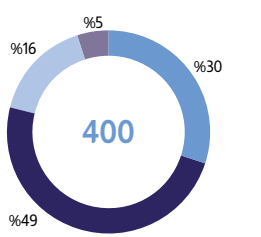
تقسيم الإيرادات (مليون درهم)



الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



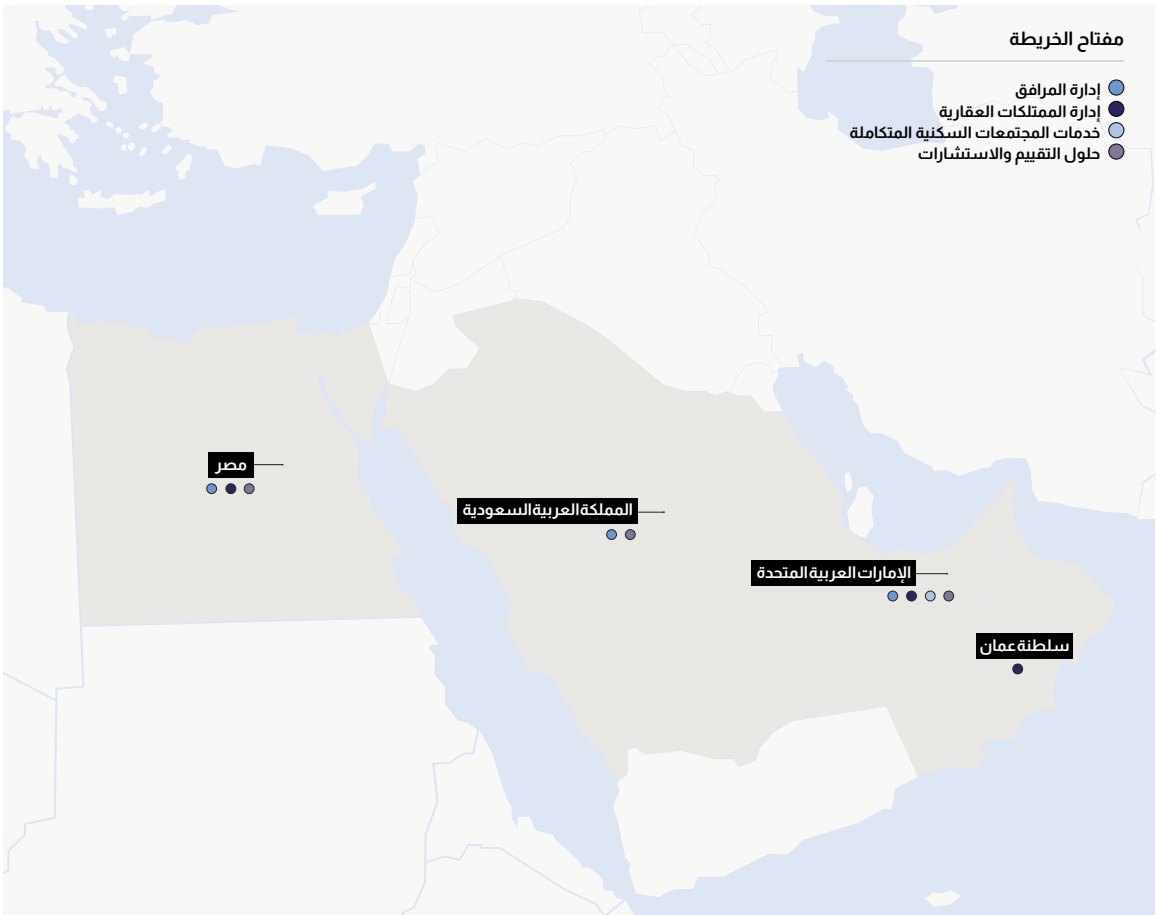
تقسيم الأرباح المعدلة قبل الفوائد والضرائب والإهلاك والاستهلاك (مليون درهم)



المراجعة التشغيلية | الدار للاستثمار (تتمة)

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 وهيكل 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 وحلولًا 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 التوسّع 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 خطتها للتوسّع 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 منصّة كارلايل للأصول العقارية الأوروبية، التي تمثّل الاستراتيجية العقارية للمجموعة في أوروبا، بالإضافة إلى حصولها على حصّة 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 من كارلايل.



إدارة المخاطر

تطبيق إجراءات صارمة لإدارة المخاطر

تطبّق 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 ملاءمة 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 نزولًا 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.
تطبّق 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 المعينة 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 الدعامة الراسخة لتعزيز إدارة المخاطر. ويعدُّ هذا الالتزام بمثابة مساعدة فعّالة 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 ادارة المخاطر

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

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

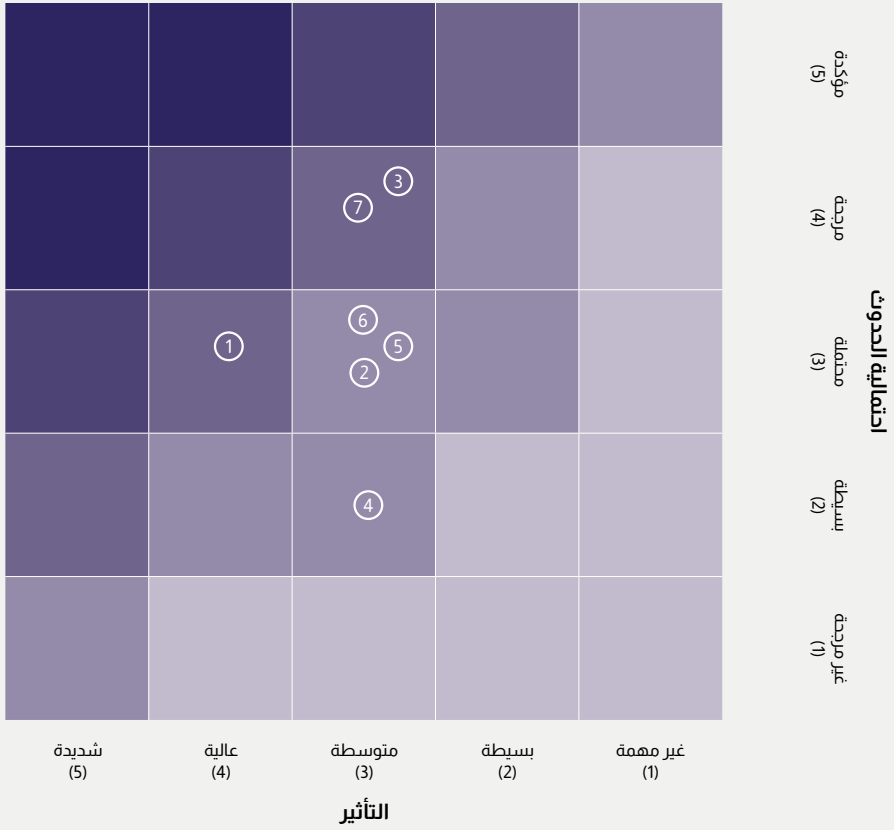
تطوير خطط التخفيف ومراقبة أدائها
الاتفاق على خطط التخفيف والإطار الزمني

رفع التقارير بالنتائج النهائية للإدارة
يتم عرض المخاطر الاستراتيجية التي تتجاوز درجة تحمل المخاطر المعتمدة، فضلًا 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

إدارة المخاطر (تتمة)

مصفوفة تأثير المخاطر



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

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

إدارة المخاطر (تتمة)

رقم المخاطر	النوع	الوصف	التأثيرات	خطط 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 التركز 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.

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 آليات 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/ استشاريّي 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 خطتنا 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 قيّمة في حديقة دائرية في أبوظبي. **الاجتماعية:** • إطلاق الدورة الثالثة من برنامج Thrive للمنح 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.	تطبق مجموعة الدار استراتيجية متكاملة للصحة والسلامة مع خطة تنفيذ تشمل المكونات التالية: • تم إنشاء إطار شامل لنظام إدارة السلامة والصحة المهنية لجميع المشاريع، مصحوباً بخطط 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 آليات 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 كاف 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 ISO27001 والمعهد الوطني للمعايير والتكنولوجيا. • شهادة IEC/ISO 27001 التي تقر بوجود أنظمة وعمليات لحماية كل أصول معلومات المجموعة وعملائها. 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 الالكترونية والحد منها على الشبكات وأجهزة نقاط النهاية للمستخدمين.a Vulnerability management programme in place to identify and mitigate system weaknesses from • 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 الاتساق 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 مفصّلة 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 نزولًا 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 والحرجة.

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. • يبلغون 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 مباشرةً 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.



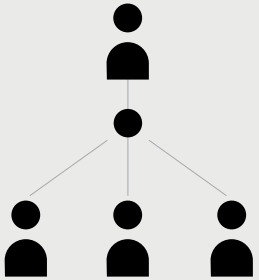
مواءمة إدارة المخاطر المؤسسية عبر مجموعة الدار

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 التشيطية الخاصة بإدارة المخاطر المؤسسية، حيث إنّ آلية رفع التقارير على مستوى المؤسسة والقطاعات ترتكز على الإبلاغ عن المخاطر الاستراتيجية ومخاطر الوحدات الإدارية، وترتكز في الشركات الفرعية بشكل أساسي على رفع التقارير عن المخاطر الاستراتيجية.

مستوى الشركات

فريق إدارة المخاطر المؤسسية

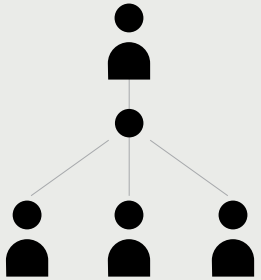


منسقي المخاطر على مستوى الإدارات

- المخاطر الاستراتيجية
- المخاطر على مستوى الإدارات

مستوى القطاعات

فريق إدارة المخاطر المؤسسية

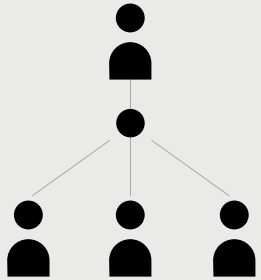


منسقي المخاطر على مستوى الإدارات

- المخاطر الاستراتيجية
- المخاطر على مستوى الإدارات

مستوى الشركات التابعة

فريق إدارة المخاطر المؤسسية



منسقي المخاطر على مستوى الإدارات

- المخاطر الاستراتيجية فقط

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة

إفصاح الدار وفق ممارسات الرابطة الأوروبية للعقارات العامة "EPRA" كما في 31 ديسمبر 2024

تستعرض "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 للعامين المنتهيين 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 مدرة للدخل). وبصفتها أحد ملّاك العقارات ومديري الأصول وشركات التطوير العقاري الرائدة إقليمياً، ترى الدار بأن أفضل ممارسات الإفصاح التي توصي بها الرابطة الأوروبية للعقارات العامة تمثل إطاراً ملائماً ومجدياً للإفصاح.

ويذكر بأن مقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة الواردة أدناه تم حسابها بما يتسق مع المبادئ التوجيهية لأفضل ممارسات الإفصاح من الرابطة. وتعتبر الدار عضواً في الرابطة الأوروبية للعقارات العامة منذ عام 2018، وهي تنشر الإفصاح وفقاً لممارسات الرابطة ضمن هذا التقرير للعامين المنتهيين 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.

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

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

مقياس صافي قيمة الاسترداد وفق مقاييس الرابطة (EPRA NRV):
يفترض بأن الكيانات لا تبيع 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 بقيمها الدفترية الخاصة بدلًا 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).

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

مقاييس المنظمة الأوروبية للعقارات العامة (تتمة)

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

يقدم الجدول أدناه التعديلات اللازمة على صافي عائدات الدار لاحتساب العائدات وفقاً لمقاييس الرابطة الأوروبية للعقارات العامة. وتشمل الحسابات قطاع العقارات الاستثمارية في الدار والذي يتضمن عقارات التجزئة والعقارات السكنية والتجارية واللوجستية. واستقر صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY) خلال العام 2024 عند نسبة 7.2% مقارنةً 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 المشترين التقديرية		**573,949**	544,180
التقييم الإجمالي لمحفظة العقارات المكتملة	**B**	**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	**A**	**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	**C**	**1,924,202**	1,760,620
صافي العائد الأولي وفقاً لمقاييس الرابطة (NIY)	**A/B**	**%7.2**	%7.0
صافي العائد الأولي 'المعزز'	**C/B**	**%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)	**A**	**125,504**	146,602
قيمة الإيجار المقدرة لكامل المحفظة (ألف درهم)	**B**	**2,491,400**	2,303,394
معدل الشغور وفقاً لمقاييس الرابطة	**A/B**	**%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 على قطاع العقارات الاستثمارية حصراً، والذي يشمل أصول التجزئة والأصول السكنية والتجارية واللوجستية. وقد انخفضت نسب التكلفة في الشركة بسبب تحسن الكفاءة التشغيلية.

نسب التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوربية 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)		**386,918**	412,428
صافي تكاليف رسوم الخدمة		–	–
رسوم الإدارة منقوصاً منها الربح الفعلي / المقدّر		–	–
أي دخل / رسوم تشغيل أخرى تهدف إلى تغطية المصروفات العامة			
منقوصاً منها أي أرباح ذات صلة		**–**	–
حصة مصروفات المشاريع المشتركة		**–**	–
باستثناء (إذا كانت جزءاً مما سبق):		**–**	–
إهلاك العقارات الاستثمارية		**–**	–
تكاليف استئجار الأرض		**–**	–
تكاليف رسوم الخدمة المستردة من خلال الإيجارات دون أن يتم تحرير			
فواتير منفصلة بها		**–**	–
تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (متضمنةً تكاليف الشغور			
المباشرة)	**A**	**386,918**	412,428
تكاليف الشغور المباشرة		**19,179**	23,462
تكاليف الرابطة الأوروبية للعقارات العامة (باستثناء تكاليف الشغور			
المباشرة)	**B**	**367,739**	388,966
إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً منها تكلفة استئجار الأراضي – وفقاً			
للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)		**2,266,939**	2,054,245
منقوصاً منها: تكاليف رسوم الخدمة من إجمالي إيرادات الإيجار		**–**	–
مضافاً إليها: حصة المشاريع المشتركة (إجمالي إيرادات الإيجار منقوصاً			
منها تكلفة استئجار الأراضي)		**–**	–
إجمالي إيرادات الإيجار	**C**	**2,266,939**	2,054,245
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوربية للعقارات العامة			
(متضمنةً تكاليف الشغور المباشرة)	**A/C**	**%17.1**	%20.1
نسبة التكلفة وفقاً لمقاييس الرابطة الأوربية للعقارات العامة			
(باستثناء تكاليف الشغور المباشرة)	**B/C**	**%16.2**	%18.9

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 2024			31 ديسمبر 2023		
		المجموعة	**حقوق الملكية غير المسيطرة**	**النسبة مجمّعة**	المجموعة	حقوق الملكية غير المسيطرة	النسبة مجمّعة
تتضمن:							
القروض من المؤسسات المالية		**9,525,295**	**299,334**	**9,225,961**	6,576,212	574,919	6,001,293
الأوراق التجارية		**-**	**-**	**-**	-	-	-
الأدوات الهجينة (بما فيها الأدوات القابلة للتحويل، والأسهم الممتازة، والديون، والخيارات، والأدوات الدائمة)		**1,815,647**	**215,535**	**1,600,111**	1,815,647	215,535	1,600,112
قروض السندات		**6,861,162**	**814,489**	**6,046,674**	5,502,954	653,256	4,849,698
مشتقات العملات الأجنبية (العقود المستقبلية، والمقايضات، والخيارات، والعقود الآجلة)		**-**	**-**	**-**	-	-	-
صافي المدفوعات		**5,207,685**	**2,124,253**	**3,083,432**	11,678,677	3,888,820	7,789,857
العقارات المشغولة من قبل المالك (الدين)		**-**	**-**	**-**	-	-	-
الحسابات الجارية (خاصية حقوق الملكية)		**-**	**-**	**-**	-	-	-
باستثناء:		**-**	**-**		-	-	-
الرصيد النقدي وما في حكمه*		**15,135,993**	**1,369,919**	**13,766,074**	11,718,158	361,904	11,356,254
صافي الدين	**A**	**8,273,796**	**2,083,692**	**6,190,104**	13,855,332	4,970,626	8,884,706
تشمل:							
العقارات المشغولة من قبل المالك		**6,709,415**	**98,653**	**6,610,762**	6,513,316	1,520,248	4,993,068
الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة		**28,529,885**	**3,367,681**	**25,162,204**	26,217,542	3,203,210	23,014,332
العقارات المحتفظ بها للبيع		**31,039,824**	**1,906,008**	**29,133,816**	22,121,445	1,833,257	20,288,188
العقارات قيد التطوير		**-**	**-**	**-**	-	-	-
الأصول غير الملموسة		**1,771,308**	**289,721**	**1,481,587**	1,882,835	285,952	1,596,883
صافي المستحقات		**-**	**-**	**-**	-	-	-
الأصول المالية		**1,127,748**	**92,276**	**1,035,472**	971,594	109,375	862,219
القيمة الإجمالية للعقار	**B**	**69,178,180**	**5,754,339**	**63,423,841**	57,706,732	6,952,042	50,754,690
نسبة القرض إلى القيمة	**(A/B)**	**%12.0**	**%36.2**	**%9.8**	%20.4	%71.5	%17.5

* 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 الدار 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.

	31 ديسمبر 2024			31 ديسمبر 2023			النمو	
نمو صافي الإيجارات المماثل (ألف درهم) القطاع	**المحفظة الاستثمارية**	**دخل الإيجار**	**نسبة دخل الإيجار%**	المحفظة الاستثمارية	دخل الإيجار	نسبة دخل الإيجار%	المحفظة	الدخل
محلي								
التجزئة	**10,383,470**	**830,018**	**%8**	9,193,430	728,612	%8	1,190,040	101,406
السكني	**4,843,612**	**572,293**	**%12**	5,300,748	577,652	%11	(457,136)	(5,359)
التجاري	**9,151,240**	**846,470**	**%9**	8,634,429	779,745	%9	516,811	66,725
اللوجستيات	**937,000**	**80,796**	**%9**	881,711	60,764	%7	55,289	20,032
دولي	**193,536**	**11,731**	**%6**	175,463	8,027	%5	18,073	3,704
الإجمالي	**25,508,859**	**2,341,307**	**%9**	24,185,781	2,154,799	%9	1,323,078	186,508

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
الاستحواذات	**265,200**	176,367
التطوير	**1,188,412**	1,369,411
العقارات الاستثمارية	**621,744**	387,614
الفوائد المرسملة (إن وجدت)	**-**	-
إجمالي النفقات الرأسمالية	**2,075,356**	1,933,392
التحويل من أساس الاستحقاق إلى الأساس النقدي	**-**	-
إجمالي النفقات الرأسمالية على أساس نقدي	**2,075,356**	1,933,392

الحوكمة

الحوكمة

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

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. وقبل تعيينه كرئيس لمجلس إدارة المجموعة، شغل معاليه منصب نائب الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي لإدارة المحافظ لدى المجموعة. وسجّل 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 كابيتال في لندن، مركّزاً على قطاعات التمويل والاستثمار في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. يشغل معالي محمد المبارك حالياً عضوية المجلس التنفيذي في إمارة أبوظبي، كما أنه يشغل رئاسة مجلس إدارة عدد من المؤسسات العامة والخاصة، بما فيها دائرة الثقافة والسياحة - أبوظبي، و"شركة ميرال لإدارة العقارات ذ.م.م"، و"إيمج نيشن"، و"شركة أكاديميات الدار ذ.م.م".

ويحمل معالي محمد المبارك درجة البكالوريوس في تخصص مزدوج في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث ايسترن، 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 كلًّ 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 "هَب 71"، وشركة "إنفستكورب القباضة (Investscorp). 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 "القابضة" (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 القابضة".

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



صوفيه عبد اللطيف العسكي

عضو مجلس إدارة

انضمت الآنسة صوفيه عبد اللطيف العسكي إلى الشركة العالمية القابضة ش.م.ع في أبريل 2020، وتتميز بخبراتها الكبيرة في إدارة الأصول، وعمليات الاندماج والاستحواذ، والملكية الخاصة، وإدارة المحافظ، والاستثمارات البديلة، والصناديق، والتثمين، والتمويل، وأسواق رأس المال، وهيكلة 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 بشكلٍ كبير في نمو شركات المجموعة الملكية وتطورها.

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

مجلس الإدارة (تتمة)



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 الماريه، 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.



علي سعيد عبدالله سليّم 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 السيّد 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.



حمد سالم محمد العامري

عضو مجلس الإدارة

يشغل حمد العامري حالياً منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة ألفا ظبي 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 الأمريكية في دبي، وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من الجامعة الكندية.

فريق الإدارة التنفيذية



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 إنيرجي، وشركة البحرين للاستثمار العقاري "إدامة"، وهي الذراع العقارية لشركة ممتلكات البحرين القابضة، وأكاديمية أبوظبي للضيافة – لي روش، وهو عضو في اللجنة التنفيذية لجامعة السوربون أبوظبي. يحمل الذيابي شهادة في الهندسة الكهربائية من جامعة ملبورن في أستراليا.



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 للمجموعة 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 وارتون بجامعة بنسلفانيا، بالإضافة إلى بكالوريوس العلوم المالية من الجامعة الأمريكية في الشارقة. وهو حاصل على شهادة اعتماد مهني كمحلل مالي معتمد (CFA).



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 اجتهادها 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 كبيئة عمل مثالية ومفضلة في دولة الإمارات بشكل عام، وتحديداً في قطاع العقارات. كما قادت إستراتيجية التوطين في المجموعة، حيث حققت الدار تقدماً كبيراً في جهودها نحو تحقيق هدفها المعلن بتوفير 1000 فرصة عمل للمواطنين بحلول 2026 تماشياً مع مستهدفات برنامج "نافس" 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).

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



جاسم صالح بوصبيع

الرئيس التنفيذي – الدار للاستثمار

يشغل جاسم صالح بوصبيع 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 بوصبيع منصب الرئيس المالي للشركة القابضة العامة (صناعات)، كما كان الرئيس التنفيذي لشركة أراضي العقارية. وخلال مسيرته المهنية، شغل السيد بوصبيع 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 بوصبيع 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، وتندرج 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
1.1 عناصر الحوكمة المتعلقة بمجلس الإدارة 142
1.2 عناصر الحوكمة المتعلقة بالإدارة التنفيذية 142
1.3 عناصر الحوكمة المتعلقة بنظام الرقابة الداخلية 142
2 تعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2024 142
3 مجلس الإدارة 143
3.1 رئيس مجلس الإدارة 143
3.2 اختصاصات مجلس الإدارة 145
3.3 تشكيل مجلس الإدارة 146
3.4 عضوية أعضاء مجلس الإدارة في شركات ومؤسسات أخرى 147
3.5 تمثيل العنصر النسائي في مجلس إدارة الشركة خلال العام 2024 149
3.6 البرنامج التعريفي والتدريبي، وتقييم مجلس الإدارة 149
3.7 أحقية الحصول على استشارات مستقلة 149
3.8 مكافآت أعضاء مجلس الإدارة وبدلات حضور جلسات اجتماعات المجلس واللجان المنبثقة عنه 149
3.9 اجتماعات مجلس الإدارة 152
3.10 القرارات التي تم إصدارها بالتمرير 152
3.11 الصفقات التجارية مع الأطراف ذات العلاقة 152
4 الهيكل التنظيمي والإدارة التنفيذية 153
4.1 الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة: 153
4.2 فريق الإدارة التنفيذية 153
4.3 مسؤوليات وصلاحيات الإدارة التنفيذية 154
5 مدقق الحسابات الخارجي 156
6 لجان مجلس الإدارة 156
6.1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال 157
6.2 لجنة الترشيحات والمكافآت 160
6.3 اللجنة التنفيذية 162
7 تمتابعة شؤون المطّلعين، وسياسة تداولات المطّلعين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة 163
7.1 سياسة تداولات المطّلعين 163
7.2 بإدارة متابعة شؤون المطّلعين وتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عنها ومهامها 164
7.3 تتعاملات وتداولات أعضاء مجلس إدارة الشركة وأقاربهم من الدرجة الأولى في أسهم الشركة خلال العام 2024 164
8 نظام الرقابة الداخلية 164
8.1 مسؤولية مجلس الإدارة عن نظام الرقابة الداخلية 164
8.2 مدير إدارة الرقابة الداخلية 165
8.3 ضابط الامتثال 165
8.4 تتعامل الشركة مع القضايا الجوهرية أو المشاكل التي يتم الإفصاح عنها في التقارير والحسابات السنوية 165
8.5 تالتقارير الصادرة من إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال لمجلس إدارة الشركة. 166
9 إدارة المخاطر 166
10 التواصل مع المساهمين 167
11 قواعد السلوك المهني 167
12 آلية إفصاح الموظفين 167
13 تضارب المصالح 167
14 المخالفات المرتكبة من قبل الشركة خلال العام 2024 168
15 الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية للشركة 168
16 معلومات عامة 173
16.1 أداء سهم الشركة خلال العام 2024 173
16.2 تالأداء المقارن لسهم الشركة مع المؤشر العام للسوق ومؤشر القطاع خلال العام 2024 173
16.3 تبيان توزيع ملكيّة المساهمين كما في 31 ديسمبر 2024 (أفراد – شركات – حكومات) مصنّفة على النحو التالي: (محلي – خليجي – عربي – أجنبي) 174
16.4 تنظرة عامّة على المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2024 174
16.5 بيان توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكيّة كما في 31 ديسمبر 2024 174
16.6 ضوابط علاقات المستثمرين الخاصة بالشركات المدرجة 175
16.7 تالقرارات الخاصة التي تمّ اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2024، والإجراءات المتّخذة بشأنها 175
16.8 مقرّر مجلس إدارة الشركة وتاريخ تعيينه 176
16.9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2024 177
16.10 نسبة التوطين في الشركة للسنوات 2022 و 2023 و 2024 181
16.11 تبيان بالصفقات التي قامت بها الشركة خلال العام 2024 مع الأطراف ذات العلاقة والتي تساوي 5% أو أكثر من رأسمال الشركة. 182
16.12 المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2024 182

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

تمهيد

التزاماً من الشركة ش.م.ع ("الشركة") بما نصّ عليه قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل 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 عامّة، حيث يأخذ إطار الحوكمة في الشركة بعين الاعتبار تطبيق المبادئ المتّبعة والمعايير المحدّدة 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 مكلّفاً ومسؤولًا أمام مساهمي الشركة عن ضمان تماشي أهداف الشركة مع توقعات المساهمين وطموحاتهم، كما أنه مكلّفٌ 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 فعّال 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 الحؤوبة لقياس مدى فعالية تطبيق نظام حوكمة الشركة، يقوم مجلس الإدارة بإجراء مراجعةٍ 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 مراجعةٍ دوريةٍ فيما يتعلق بتطبيق معايير ونظم الحوكمة في الشركة، مع الأخذ بعين الاعتبار مراعاة المتطلبات والضوابط القانونية والتنظيمية لهذه النظم، وتطبيق أرقى المعايير العالمية في هذا المجال، وسنعرض فيما يلي نظرة عامة تتعلق بالعناصر الخاصة بحوكمة الشركات على مستوى مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، ونظام الرقابة الداخلية وضابط الامتثال.

1-1 عناصر الحوكمة المتعلقة بمجلس الإدارة

تتضمن العناصر الأساسية لحوكمة الشركة على مستوى مجلس الإدارة مجموعة من اللوائح التي تحدد الإطار العام لأهداف ومسؤوليات وإطار عمل مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه، حيث تشتمل 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 المؤسساتية.

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 الرئيسيّة لنظام الرقابة الداخلية:

- وضع وإقرار السياسات والإجراءات واللوائح التي تضبط أعمال الشركة وأنشطتها على مستوى كافة إداراتها وأقسامها، وذلك بالتنسيق مع قسم التحوّل 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 والمطّلعين لدى الشركة) إيماناً راسخاً بأهمية وضرورة الالتزام بالقواعد والأنظمة التي تضبط تعاملهم وتداولهم في أسهم الشركة وأية أوراق مالية تصدرها الشركة، إلى جانب حرصهم الشديد على تقديم الإقرارات والإفصاحات اللازمة في هذا الشأن في وقتها، وذلك من منطلق تبني واتباع مبادئ تساوي الفرص، وعدم استغلال أية معلومات داخلية غير مفصح عنها بعد في تحقيق نفع شخصي أو دفع ضرر محض قد يصيبهم جرّاء 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 وأبناؤهم) في رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2024، والتداولات التي تمّت 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 السويدي	نائب ثاني لرئيس مجلس الإدارة	–	–	–	–
السيد/ خليفة عبدالله الرميثي	عضـو	1,665	–	–	–
السيد/ حمد محمد العامري	عضـو	1,665	–	–	–
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضـو	211,580	–	–	–
السيدة/ صوفيه العسكي	عضـو	–	–	–	–

3 مجلس الإدارة

يكمن 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 واللّوائح 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 والمتغيّرات 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 تمّ آخرها من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2024/05) الذي انعقد بتاريخ 11 ديسمبر 2024.

3-1 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 انقد بتاريخ 11 أبريل 2022، ويتولى رئيس المجلس مسؤولية قيادة المجلس وضمان أدائه لمسؤولياته وواجباته على نحو فعّال، 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 يفوّض بذلك أحد أعضاء مجلس الإدارة أو أمين سر مجلس الإدارة تحت إشرافه، ويتعين على رئيس المجلس التأكّد من إتاحة وقت كافٍ لمناقشة جميع بنود جدول الأعمال، ولاسيما المسائل الاستراتيجية، ويقع على عاتق رئيس المجلس مسؤولية التأكّد من حصول الأعضاء على معلومات دقيقة وواضحة.
- تشجيع كافة الأعضاء على المشاركة الكاملة والفعّالة لضمان تصرف مجلس الإدارة بما يحقق مصالح الشركة، و التأكّد من أداء أعضاء مجلس الإدارة مهامهم لتحقيق مصالح الشركة.
- العمل على اتخاذ الإجراءات المناسبة لتأمين التواصل الفعّال مع المساهمين، ونقل آرائهم إلى مجلس الإدارة.
- عقد اجتماعات دورية مع أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين بدون حضور المسؤولين التنفيذيين لدى الشركة.
- تسهيل المساهمة الفعّالة لأعضاء مجلس الإدارة (خاصة غير التنفيذيين)، وإيجاد علاقات بناءة بين الأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين، والعمل على إيجا د ثقافة تشجّع النقد البناء.
- ضمان تسلّم أعضاء مجلس الإدارة جميع المعلومات اللازمة التي تتسم بالوضوح والدقة وعدم التضليل، حتى يتسنى لهم أداء مهامهم.
- ضمان خضوع مجلس الإدارة للتقييم السنوي.
- التأكّد 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 الشركا ت 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 بمحاضرالاجتماعات.
- ضمان عمل المجلس ولجانه بشكل ملائم، ووفق القوانين واللوائح المعمول بها.
- التأكّد من حصول أعضاء مجلس الإدارة على موافقة مجلس إدارة السوق لتداول أسهم الشركة ، وفقاً للأنظمة واللوائح والسياسات المقرّرة والمعمول بها.
- التأكّد من انتخاب المجلس نائباً للرئيس.
- التأكّد من تسليم كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة في كل اجتماع للمجلس إقرار بالمصلحة لتجنب مسائل تعارض المصالح.
- التأكّد من إفصاح أعضاء مجلس الإدارة عن المعلومات والتصرفات واجبة الإفصاح عنها وفقا 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 فعّالة مع المساهمين وأصحاب المصالح.

3-2 اختصاصات مجلس الإدارة

وضع المجلس قائمةً بالأمور الخاضعة لرقابته (إلى جانب ما تمّ النص عليه من واجبات ومسؤوليات في عقد تأسيس الشركة ونظامها الأسا،سي، والمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدّلة له، وقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02 / ر. م) لسنة 2024 م). والتي تعتبر أموراً ذات طبيعة استراتيجية، وتمتاز بحساسية عالية، وفي ذات الوقت فهي تتجاوز حدود السلطة المفوّضة 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 وا لأنظمة والقرارات المعمول بها، ومتطلبات الجهات الرقابية.
- اعتماد التوجّهات الاستراتيجية والأهد اف الرئيسة للشركة، والإشراف على تنفيذها، والتي تشمل: (1) الاستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسة 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 للهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة واعتمادها.
- اتخاذ الخطوات الهادفة إلى تحقيق التدقيق الداخلي على سير العمل في الشركة، بما في ذلك وضع سياسة واضحة بقرها 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 ومرافقها، وإساءة التصرّف 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، والتأكّد 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، يحدّد بموجبها الأشخاص المفوّضين، وحدود الصلاحيات المفوّضة لهم.

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

3 مجلس الإدارة (تتمة)

3-2 اختصاصات مجلس الإدارة (تتمة)

- وضع سياسة تنظّم العلاقة مع أصحاب المصالح بما يضمن تنفيذ التزامات الشركة تجاههم، وحفظ حقوقهم، وتوفير المعلومات اللازمة لهم، وإقامة علاقات جيدة معهم.
- وضع قواعد السلوك المهني لأعضاء مجلس الإدارة والعاملين لدى الشركة، ومدقق حساباتها والأشخاص المُعهد إليهم ببعض مهام الشركة.
- وضع إجراءات لتطبيق قواعد الحوكمة في الشركة، ومراجعتها وتقييم مدى الالتزام بها بشكل سنوي.
- وضع برامج تطوير مناسبة لجميع أعضاء مجلس الإد ارة، لتطوير وتحديث معرفتهم ومهاراتهم، ولضمان المشاركة الفاعلة في مجلس الإدارة، وضمان الالتزام بتنفيذ أي برامج تدريبية أو تأهيلية تقرّرها الهيئة أو السوق.
- تعريف عضو مجلس الإد ارة المعيّن حديثاً بجميع إدارات وأقسام الشركة، وترويده بكافة المعلومات اللازمة لضمان فهمه الصريح لاشتراطات الشركة وأعمالها، وإدراكه الكامل لمسؤولياته، وكل ما يمكنه من القيام بعمله على أكمل وجه، وفقاً لمتطلبات الشركة والأنظمة المقرّرة والمعمول بها لدى الجهات الرقابية.
- وضع إجراءات تهدف الى منع الأشخاص المطّلعين في الشركة من استغلال معلومات داخلية سرية لتحقيق مكاسب مادية أو معنوية.
- وضع آلية لاستقبال الشكاوى والاقتراحات المقدّمة من قبل المساهمين بما في ذلك اقتراحاتهم الخاصة بإدراج مواضيع معيّنة على جدول أعمال الجمعية العمومية بشكل يضمن دراستها واتخاذ القرارات المناسبة بشأنها.
- اعتماد أسس منح الحوافز والمكافآت والمزايا الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية العليا، بما يساعد على تحقيق مصلحة الشركة.
- وضع سياسة ا لإفصاح 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 تحمّل الشركة للمخاطر، بما في ذلك الأهداف المُحددة أو الحدود القصوى، أو المؤشرات المتعلقة بمستوى تقبّل المخاطر.
- الإشراف على سياسات الموارد البشرية في الشركة.
- ضمان دقة وصحة البيانات والمعلومات التي يتم الإفصاح عنها وفق السياسات والأنظمة المعمول بها فيما يتعلق بالإفصاح والشفافية.
- 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 للتصرف في جميع الأوقات بما يخدم مصلحة الشركة، بغض النظر عن مصالحهم أو 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 مُلزمين 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	عضـو
5	السيد/ حمد محمد العامري	عضـو
6	السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضـو
7	السيدة/ صوفيه العسكي	عضـو

ملاحظات:

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

تجدر الإشارة في هذا الصدد إلى أن عضوية مجلس الإدارة تمثلت في غالبيتها منذ تأسيس الشركة من الأعضاء المستقلّين، وذلك وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل 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 مستقلّون، وقد تبنى المجلس سياسة تختص باستقلالية الأعضاء، يتم بموجبها تقييم استقلالية كل عضو سنوياً، والتي تدخل ضمن مسؤوليات لجنة الترشيحات والمكافآت، وذلك وفقاً لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل 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 المستقلّين قد تؤدي بدورها إلى الإخلال بصفة الاستقلالية، ويتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بذلك وفقاً للوائح التنظيمية إذا وجد المجلس أي خلل أو انتقاص في صفة الاستقلالية.

يتشكل 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	الصفة		سنة التعيين
		مستقل	تنفيذي	
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	عضـو	نعم	لا	2021
السيد/ حمد محمد العامري	عضـو	لا	لا	2015
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي	عضـو	لا	لا	2013
السيدة/ صوفيه العسكي	عضـو	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 الاقتصادية 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
سعادة / وليد أحمد المقرب المهيري (نائب أول لرئيس مجلس الإدارة)	شركة مبادلة للاستثمار ش.م.ع	نائب الرئيس التنفيذي للمجموعة
	شركة الواحة كابيتال ش.م.ع	رئيس مجلس الإدارة
	مستشفى كليفلاند كلينك أبوظبي	رئيس مجلس الإدارة
	مستشفى كليفلاند كلينك – الولايات المتحدة	عضو مجلس الأمناء
	المعهد العالمي للقضاء على الأمراض المعدية (غلايد)	رئيس مجلس الإدارة
	شركة مبادلة للرعاية الصحية	رئيس مجلس الإدارة
	منصة "هَب71"	عضو مجلس إدارة
	بنك إنفستكورب (Investcorp)	عضو مجلس إدارة
	شركة تمكين أبوظبي	عضو مجلس إدارة
	شركة "إليسيس 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

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 موانىء 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
السيد/ حمد محمد العامري (عضو)	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
	شركة الجرافات البحرية الوطنية ش.م.ع	عضو مجلس إدارة
	شركة موارد القابضة للاستثمار ذ.م.م	عضو مجلس المديرين
السيد/ خليفة عبدالله الرميثي (عضو)	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
السيد/ علي سعيد عبد الله سليم الفلاسي (عضـو)	شركة ريسكو ذ.م.م	المجموعة عضو مجلس إدارة
	شركة هيدرا العقارية ذ.م.م	الرئيس التنفيذي
	مجموعة ستاليونز الإمارات ايه اس جي	نائب رئيس مجلس الإدارة
	الملكية (رويال جروب)	عضو لجنة التدقيق
السيدة / صوفيه العسكي	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

ملاحظة:

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

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:

			مجـال الخبـرة							
الأعضاء	المؤهلات العلمية	مدة الخبرة في مجال الأعمال والإدارة (بالسنوات)	العقارات والإنشاءات	النفط والطاقة والمرافق	المصارف والتمويل والتأمين	الاتصالات	الحكومة والمؤسسات غير الربحية والعامة وغيرها	الرعاية الصحية والصناعات الدوائية	إدارة المخاطر	الإعلام
معالي/ محمد خليفة المبارك	• تخصص مزدوج في الاقتصاد والعلوم السياسية من جامعة نورث ايسترن، الولايات المتحدة الأمريكية.	18	✓		✓		✓		✓	✓
سعادة/ وليد أحمد المقرب المهيري	• ماجستير في السياسات العامة مع تخصص في إدارة الأعمال والحكومة من جامعة هارفارد في الولايات المتحدة الأمريكية. • بكالوريوس العلوم في الشؤون الدولية من جامعة جورج تاون الأمريكية.	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 الانتاج وإدارة العمليات من جامعة ولاية كاليفورنيا. • بكالوريوس في المحاسبة من جامعة الإمارات.	29	✓		✓		✓		✓	
السيدة/ صوفيه العسكي	• 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 نسائيّاً واحداً (عضواً واحداً) - وهو ما يعادل نسبة 14.28% من تشكيل مجلس الإدارة ، يتمثل 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 الرنامج التعريفي والتدريبي

تلتزم الشركة بأن تقدم لأعضاء مجلس الإدارة الجدد والإدارة التنفيذية العليا برنامج تعريفي بشأن الشركة وأعمالها، ويتضمن ذلك أيضاً الموضوعات الأخرى التي تساعدهم 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 ومقرر مجلس الإدارة.
- الحصول على معلومات شاملة من قبل الإدارة، والقيام بزيارات ميدانية لمواقع الشركة. إلى جانب توفير جميع الأدوات وسبُل الاتصال التي من شأنها أن تزوّد أعضاء المجلس بمعلومات شاملة فيما يتعلق بالشركة ونشاطاتها، لكي يتمكّن 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 مختصّين داخل الشركة وخارجها فيما يتعلق بالأعمال الرئيسية وتطورات القطاع والمسائل الجوهرية المرتبطة بمهامهم كأعضاء في مجلس الإدارة.

3-6-2 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 تمّ إجراؤه بالتعاون مع معهد "حوكمة" كمستشار خارجي مستقل.. وبشكل عام، يعمل مجلس إدارة الشركة وفقًا لمعايير عالية جداً، ويستمر في إضافة قيمة حقيقية للأعمال. تم إجراء التقييم وفقًا لقرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل 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 وفقما يرتئيه 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 لالشركة على ما يلي:

1. تتكون مكافأةُ أعضاء مجلس الإدارة بتقاضي 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، وطبقًا للائحة 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 أرباحًا في السنة المالية، أو

(ب) إذا حققت الشركة أرباحًا وقل نصيب أعضاء مجلس الإدارة في هذه الأرباح، طبقًا 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)

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

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

كما تنص المادة (29) من قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل 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 والاحتياطيات.
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 الاتعاب 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 والاتعاب.

3. .يجوز للشركة أن تدفع نفقات أو رسوم أو علاوات إضافية أو راتباً شهرياً إلى أعضاء مجلس إدارتها بما يتفق مع السياسات التي تقترحها لجنة الترشيحات والمكافآت ويراجعها 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 وُقعت 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 تقاضاها أعضاء مجلس إدارة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2023 مبلغ -/41,850,000 درهم (واحد وأربعون مليون وثمانمائة وخمسون ألف درهم)، ويشمل هذا المبلغ بدلات حضور اجتماعات اللجان المنبثقة 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 مكافأتهم في البرنامج وتطبق الشركة نفس النسبة (30%) كمساهمة إضافية، يتم استثمار إجماليها في وحدات الأسهم المقيدة.

مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام 2024.

بشرط الحصول علىموافقة 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 المنبثقة 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 مكافأتهم في البرنامج وتطبق الشركة نفس النسبة (30%) كمساهمة إضافية، يتم استثمار إجماليها في وحدات الأسهم المقيدة.

بدلات حضور جلسات اجتماعات مجلس الإدارة واللجان المنبثقة 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 المنبثقة عن المجلس خلال العام 2024، فبيّن الجدول التالي البدلات التي سيتقاضاها أعضاء مجلس الإدارة نظير حضور اجتماعات اللجان المنبثقة عن المجلس خلال العام 2024 والتي تبلغ في مجموعها مبلغ -/2,9000,000 درهم (مليونين وتسعمائة ألف درهم)، والتي تمّ 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 العسكي	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، فضلًا 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 تمّ اتخاذ قرار واحد من قبل مجلس الإدارة بالتمرير (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 السويدي	-	✓	✓	-	-	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 المقدّمة 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.
- تمثّل 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).

3-10 القرارات التي تم إصدارها بالتمرير

خلال العام 2024، قام مجلس إدارة الشركة بإصدار قرار واحد بالتمرير بتاريخ 28 نوفمبر 2024، وقد تمت مراعاة الضوابط الخاصة بذلك والمنصوص عليها في المادة (24) من النظام الأساسي الخاص بالشركة، و قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) 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:

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

3-11 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 ألفاظبي 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 متطوّر يتسم بالكفاءة والفعالية على مستوى إدارات الشركة وأقسامها المختلفة، على وجه يضمن مستوىً عالٍ من التنسيق والتفاعل الإداري، إلى جانب ضمان مستوى عالٍ من الإفصاح والشفافية والتفاعل مع الأسواق، والذي تتم مراجعته بصورة مستمرة من قبل اللجان المختصة. ويمثل الرسم البياني التالي الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:



4-2 فريق الإدارة التنفيذية

يعمل فريق الإدارة التنفيذية (الذي يضم الرئيس التنفيذي للمجموعة والرؤساء التنفيذيّين لإداراتها وأقسامها) وفقاً للصلاحيات المحددة لهم من قبل مجلس إدارة الشركة، وضمن الخطة الاستراتيجية المعتمدة؛ وهم يتولّون 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. و تجدر 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.

ويبيّن الجدول التالي أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وتواريخ تعيينهم، والرواتب والمكافآت التي تقاضوها خلال العام 2024:

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

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 المقيّدة السابقة	وحدات الأسهم المقيّدة المكتسبة في العام 2024	وحدات الأسهم المقيّدة لعام 2024 (أ)	وحدات الأسهم المقيّدة 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)

4-3 مسؤوليات وصلاحيات الرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية

يتمتع الرئيس التنفيذي بالصلاحية للتصرّف 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 فوّضها مجلس الإدارة للرئيس التنفيذي وأعضاء الإدارة التنفيذية:

أ. القيادة واستراتيجية الأعمال والإدارة

- تأمين إدارة متكاملة للشركة، بما في ذلك تقديم معلومات كافية وشاملة عن الشركة للعملاء والموردين والمساهمين والمؤسسات المالية والموظفين ووسائل الإعلام.
- تطوير المشاريع والعمليات التشغيلية للشركة، مع مراعاة مسؤوليات الشركة تجاه مساهميها وعملائها وموظفيها.
- رفع توصيات إلى مجلس الإدارة بشأن تطوير استراتيجيات الأداء، وإدارة العمليات والأعمال اليومية.
- إدارة الشركة على نحو يتماشى مع الاستراتيجيات وخطط الأعمال والسياسات التي اعتمدها مجلس الإدارة.
- إدارة العمليات والشؤون اليومية، مع مراعاة الأمور التي يحتفظ مجلس الإدارة لنفسه بحق اتخاذ القرار بشأنها.
- ضمان التنسيق والتكامل بين أقسام الشركة وإداراتها المختلفة، وترسيخ الثقافة المؤسسية وقواعد السلوك المهني، والنزاهة في الشركة، بما في ذلك ما يتعلق بعطاءاتها وعقودها وغيرها من الممارسات.
- المراجعة الدورية للهيكل التنظيمي للشركة، وإجراء التعديلات اللازمة بهذا الخصوص.
- توجيه أعضاء الإدارة التنفيذية في مهام إدارتهم اليومية للشركة، والإشراف على 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 يتبناها مجلس الإدارة.
- الالتزام بالمتطلبات التشريعية والقانونية لهيئة الأوراق المالية والسلع، وسوق أبوظبي للأوراق المالية، والمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 بشأن الشركات التجارية والقوانين المعدلة له.

ج. الإشراف المالي وإدارة الأصول

- دراسة كفاءة وفاعلية التكلفة الخاصة بجميع العمليات التشغيلية للشركة.
- ضمان سلامة البيانات والسجلات والنظام المالي.
- حماية الأموال والأصول التي تديرها الشركة، وضمان استغلالها بكفاءة عالية.
- مصداقية ودقة وموثوقية المعلومات المالية والإدارية ذات الصلة بنشاط الشركة.
- وضع ميزانية سنوية من أجل اعتمادها من قبل مجلس الإدارة.
- ضمان أن تعكس التقارير المالية للشركة صورة حقيقية وعادلة عن الوضع المالي للشركة ونتائج أعمالها وعملياتها التشغيلية.
- التحقّق 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 وجّه مجلس الإدارة إلى تشكيل عددٍ من اللجان الإدارية، والتي تضم في عضويتها عدداً من أعضاء فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وقام المجلس بتفويضها مجموعة من الاختصاصات والصلاحيات التي من شأنها دعم وتعزيز مهام الإدارة التنفيذية، الأمر الذي ينعكس إيجاباً على أنشطة الشركة وأعمالها اليومية. وتخضع كل لجنة من هذه اللجان لميثاق خاص يحدد أعضاءها وكيفية تعيينهم، وصلاحياتها، ومسؤولياتها، ووظيفتها، وآلية عملها، وإعداد التقارير الخاصة بها، وتقييم أدائها بشكل دوري إلخ، وتتم مراجعة هذه المواثيق من قبل مجلس الإدارة بشكل دوري لضمان كفاءة عمل هذه اللجان وفعاليتها، حيث قام مجلس الإدارة بإجراء مراجعة شاملة لكافة المواثيق الخاصة بهذه اللجان في اجتماعه رقم (2018/07) الذي انعقد بتاريخ 14 نوفمبر 2018. وتتمثل هذه اللجان في الآتي:

لجنة الإدارة التنفيذية:

يرأسها الرئيس التنفيذي للمجموعة، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية لدى الشركة، وتعقد اللجنة اجتماعاتها بشكل أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة. وتختص هذه اللجنة في التأكّد من أن ممارسات الشركة وأعمالها وأنشطتها التشغيلية تتوافق مع المواثيق 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، والتأكّد من تحقيقها لمؤشرات الأداء الرئيسية، وإصدار التوصيات اللازمة لمجلس الإدارة و/أو اللجان التابعة له حيثما تطلب الأمر ذلك، ووفقاً لجدول التفويضات المعمول به لدى الشركة، وذلك فيما يتصل بإطار عمل الحوكمة، وجدول التفويضات والسياسات والإجراءات المعمول بها داخل الشركة، وخطة العمل الخاصة بالشركة، ورؤية الشركة وقيمها وأهدافها، واستراتيجية الشركة ومبادراتها ومؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بها، وخطط بيئة الأعمال، وكذلك احتياجات الشركة من الموارد البشرية والامتيازات والبدلات والحوافز الممنوحة لهم، وأيضاً عملية ضبط الاستثمار المعتمدة من قبل الشركة، والمسائل والتوصيات والفرص المتعلقة بها، والاستحواذات والفرص الاستثمارية المتاحة، والمسائل المتعلقة بالشركات التابعة والمشاريع المشتركة، إلى جانب أية اختصاصات أخرى يتم تفويضها للجنة من وقت لآخر وفقاً لمتطلبات سير الأعمال.

لجان المناقصات: وتنقسم إلى لجنتين على النحو الآتي:

- لجنة المناقصات (أ): يرأسها الرئيس التنفيذي للمجموعة، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية ورؤساء الإدارات والأقسام لدى الشركة، وتعقد اللجنة اجتماعاتها بشكل أسبوعي وعند اقتضاء الضرورة.
- لجنة المناقصات (ب): يرأسها المستشار القانوني العام للمجموعة، وتضم في عضويتها عدداً من فريق الإدارة التنفيذية ورؤساء الإدارات والأقسام لدى الشركة، وتعقد 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 المؤسساتية، وذلك وفقاً للحدود والضوابط والمعايير المقرّرة في جدول التفويضات المعمول به لدى الشركة والمواثيق الخاصة بهاتين اللجنتين ، إلى جانب أية اختصاصات أخرى يتم تفويضها لهاتين اللجنتين من وقت لآخر وفقاً لمتطلبات سير الأعمال.

لجنة الاستثمار

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

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

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

5 مدقق الحسابات الخارجي

تم تعيين شركة "ديلويت آند توش" كمدقق خارجي لالشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024من خلال القرار الصادر عن الجمعية العمومية للشركة في اجتماعها الذي انعقد في 19 مارس 2024. وتعتبر شركة "ديلويت آند توش" واحدة من مؤسسات التدقيق الخارجي ذات الخبرة الواسعة في مجال التدقيق والمعتمدة لدى وزارة الاقتصاد، وتعمل باستقلالية عن مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في الشركة، وتمتلك شركة "ديلويت آند توش" مكاتب في أبوظبي ودبي والشارقة ورأس الخيمة والفجيرة.

يبين الجدول التالي الخدمات التي قدمها المدقق الخارجي خلال العام 2024 والرسوم التي تقاضاها في مقابل هذه الخدمات:

اسم مكتب التدقيق	Deloitte & Touche
اسم المدقق الشريك	علاء صالح (تمّ تعيين السيد "علاء صالح" كمدقق شريك خلفاً للسيد "جورج نجم" بموجب القرار الصادر عن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022)
اسم المدقق الشريك المخوّل بالتوقيع	محمد التح
عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	6 سنوات
عدد السنوات التي قضاها المدقق الشريك في تدقيق حسابات الشركة	3 سنوات
إجمالي أتعاب التدقيق للبيانات المالية الخاصة بالسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2024	1,035,000 درهم إماراتي

الخدمات الأخرى التي قدمها المدقق الخارجي خلال العام 2024 والرسوم التي تقاضاها في مقابل هذه الخدمات

الخدمة	المبلغ (بالألف الدرهم)
خدمات ذات صلة بالتدقيق	1,870,155.00
خدمات مهنية أخرى	–
المجموع	**1,870,155.00**

إلى جانب ذلك، فقد لجأت الشركة خلال العام 2024 إلى الحصول على خدمات استشارية ومالية ومحاسبية، التي قام مدقق حسابات خارجي بخر غير مدقق الحسابات الخارجي المعيّن، وذلك على النحو الآتي:

	الشركة	المبلغ (بالدرهم)
1	Ernst & Young	6,576,370.50
2	KPMG	2,998,376.55
3	PWC	5,399,867.55
4	BDO	–
5	Crowe	–
	المدموع	**14,974,615**

ولم يورد مدقق حسابات الشركة أية تحفظات فيما يخص البيانات المالية المرحلية و/أو السنوية الخاصة بالشركة خلال العام 2024.

6 لجان مجلس الإدارة

يتشكل مجلس الإدارة من هيكل حوكمة مفرد، وقام مجلس الإدارة بتشكيل ثلاث (3) لجان للإسهام في تنفيذ مهامه، وقام بتخويلها صلاحيات ومسؤوليات تكفل تطبيق القرارات الصادرة عنه. وتتمثل اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة باللجان التالية:

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

وجد لكل لجنة ميثاق يحدد أهدافها ومسؤولياتها وهيكلها وإطار عملها وآلية رفع التقارير الصادرة عنها، ويتم مراجعة المواثيق الخاصة بهذه اللجان بشكل دوري لضمان تحديثها وتعديلها بما يضمن كفاءة عمل هذه اللجان وفعاليتها. وقام المجلس بإعادة هيكلة جميع اللجان لضمان توافق وانسجام المهام والمسؤوليات الموكلة لها مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02 / ر. م) لسنة 2024 م)، كما قام المجلس بإعادة تشكيل هذه اللجان بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022، عقب إجراء انتخاب مجلس إدارة الشركة من قبل المساهمين بموجب القرار الصادر عن الجمعية العمومية في اجتماعها الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.

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

6 لجان مجلس الإدارة (تتمة)

6-1 لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال

تقر السيدة "صوفيه العسكي" رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة، وعن مراجعته لآلية عملها، والتأكّد من فعاليتها.

تسهم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في قيام مجلس الإدارة بالمسؤوليات التي تفرضها 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 فعّال وبكفاءة عالية، وفي إطار محكم من الرقابة والضوابط الداخلية، وإدارة المخاطر والحوكمة.

تتألف لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال من ثلاثة أعضاء غير تنفيذيّين، إثنان منهم مستقلّون، ويقتضي ميثاق لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال أن يكون جميع أعضاء اللجنة ملمّين 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 اطّلاع أعضاء اللجنة على الأمور الرئيسية، كما تجتمع اللجنة بالمدقق الخارجي - وبدون وجود أعضاء من الإدارة التنفيذية - حسبما تراه اللجنة مناسباً.

تضم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال الأعضاء التالية أسماؤهم:

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

ملاحظات:

- تمّ إعادة تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- تمّ تعيين السيدة "صوفيه العسكي" 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 وربع 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 تقرّرها 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 معتادة ترد أو يجب إيرادها في تلك التقارير والحسابات والبنود خارج الميزانية العمومية وعليها إيلاء 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.
- التأكّد من أن جميع الوثائق والسجلات اللازمة صحيحة وحديثة ويمكن الوصول إليها بسهولة، مما يسهل عمليات التدقيق الخارجي والتحقق 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 مبادء الشفافية والمساءلة لتعزيز ثقة أصحاب المصالح.
- تحديد السبب الجذري لعدم الامتثال للأدوات وتعديل المنهجية وفقًا 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 تمّ إقراره واعتماده من قبل مجلس إدارة الشركة.
- مراجعة تقرير الحوكمة الذي يتم إرساله بشكل سنوي لهيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وإصدار التوصيات اللازمة لمجلس الإدارة بهذا الشأن.

د) نظام الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر

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

ه) المدقق الخارجي

- وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي، ورفع تقرير وتوصيات لمجلس الإدارة تحدد فيه المسائل التي ترى أهمية اتخاذ إجراء بشأنها، مع تقديم توصياتها بالخطوات اللازم اتخاذها.
- 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 ملاءمة السياسات المحاسبية المطبّقة في التقارير المالية.
- مراجعة أداء المدقق الخارجي، وتقديم التوصيات لمجلس الإدارة في هذا الشأن.
- مراجعة رسالة مدقق الحسابات الخارجي وخطة عمله، وأية استفسارات جوهرية يطرحها المدقق على مجلس الإدارة أو الإدارة التنفيذية بخصوص السجلات المحاسبية أو الحسابات المالية أو أنظمة الرقابة، والتأكّد بأنه قد تمّ مراجعتها ومناقشتها واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها، وتقديم الردود بشأنها في الوقت المطلوب.
- مناقشة أية مشاكل قد يواجهها المدقق الخارجي أثناء أدائه للتدقيق والمراجعة المالية، بما في ذلك القيود التي قد تحد من نطاق العمل، أو الحصول على المعلومات اللازمة لإتمام العمل.
- ضمان التنسيق بين مدققي الحسابات الداخليّين والخارجيّين، وتوافر الموارد الضرورية لإدارة الرقابة الداخلية والامتثال، ومراجعة ومراقبة كفاءة هذه الإدارة.

و) إدارة الرقابة الداخلية والامتثال

- مراجعة الأنشطة والموارد والهيكل التنظيمي 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 المقدّمة إلى اللجنة من قبل مدير إدارة الرقابة الداخلية والامتثال، والردود الواردة من قبل إدارة الشركة عليها، وضمان أن النتائج والتوصيات المقدّمة من المدقق الداخلي والاقتراحات والردود الصادرة عن الإدارة التنفيذية قد تم استلامها ومناقشتها واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها، ومناقشة مدير إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال فيما إذا كان هناك أية صعوبات تواجهه في القيام بمهام التدقيق كالقيود المفروضة على نطاق عمله، أو صعوبة الحصول على المعلومات اللازمة لممارسة مسؤولياته.
- تقييم جودة مهام إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال والمدقق الداخلي (إن وجد)، خاصةً فيما يتعلق بالتخطيط والمتابعة وإعداد التقارير، وتقييم أداء مدير إدارة الرقابة الداخلية والامتثال، وتزويده بالمشورة والتوجيه في الوقت الملائم.
- التأكّد من امتلاك إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال العدد الكافي من الكادر الوظيفي، إلى جانب امتلاكها السلطة والمكانة الملائمة داخل الشركة.
- الاجتماع مع مدير إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال مرة واحدة على الأقل سنوياً، لضمان عدم وجود أية مسائل معلّقة.
- 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).
  • التطوّرات والتحديثات التي تطرأ على النظم التشريعية والقانونية، والتي قد تؤثر على الشركة تأثيراً جوهرياً.
  • الجهود المبذولة من قبل إدارة الشركة لضمان الالتزام والامتثال لقواعد السلوك المهني.
— الحصول على تحديثات منتظمة من الإدارة (ومن المستشار القانوني للشركة أو ضابط الامتثال عند الحاجة) عن الأمور المتعلقة بالامتثال، إلى جانب التحقيق والنظر في المسائل التي تؤثر على نزاهة فريق الإدارة في الشركة، والتي تشتمل 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 الخارجيّين والمدققين الداخليّين وإدارة الشركة.
— التأكّد 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 التحقيق التي تتخذها إدارة الشركة في التعامل مع المخالفات التي يتم الإبلاغ عنها، وتصحيح ما قد يشوبها من انحرافات.

قامت لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في اجتماعها رقم (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	المنصب	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 العسكي	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
السيد/ علي سعيد عبدالله سليم الفلاسي	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
السيد/ خليفة عبدالله الرميثي	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8

ملاحظة:

- **تمثّل 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 بالقوانين السارية في هذا الشأن.

وتمّ 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، والتأكّد من فعاليتها.

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

تتألف لجنة الترشيحات والمكافآت من ثلاثة (3) أعضاء غير تنفيذيّين، إثنان منهم مستقلّون، ويعقد رئيس اللجنة اجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية ومدير إدارة الموارد البشرية والثقافة والأداء، لضمان اطّلاع أعضاء اللجنة على الأمور الجوهرية التي تندرج 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 العسكي	عضو
السيد/ حمد محمد العامري	عضو

ملاحظات:

- تمّ إعادة تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- تمّ تعيين السيد "مارتن لي ايدلمان" لتولّي 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 بالترشح لعضوية مجلس الإدارة والادارة التنفيذية، تهدف إلى مراعاة التنويع 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 والعلاوات 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 الترشّح لعضوية مجلس إدارة الشركة، وتنظيم ومتابعة الإجراءات الخاصة بالترشيح لعضوية مجلس الإدارة، بما يتوافق مع القوانين والأنظمة المعمول بها.
- مراجعة الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس إدارة الشركة، وإعداد وصف 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 والمكاتفآت الذي تمّ اعتماده من قبل مجلس إدارةالشركة (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 تقرّر أن تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بعقد اجتماع واحدٍ على الأقل سنوياً للقيام بمسؤولياتها، والوفاء بمتطلباتها التشريعية وفقاً للوائح والأنظمة المقرّرة 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 العسكي	عضو	✓	✓	✓	3
السيد/ حمد محمد العامري	عضو	✓	✓	✓	3

ملاحظات:

- تمثّل 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).

6-3 اللجنة التنفيذية

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

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

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

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:

- تمّ إعادة تشكيل اللجنة التنفيذية بموجب القرار الصادر عن مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2022/03) الذي انعقد بتاريخ 11 أبريل 2022.
- تمّ تعيين معالي "محمد خليفة المبارك" لتولّي 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 المقرّرة في جدول التفويضات.
- مراجعة واعتماد السياسات والاستراتيجيات الخاصة بالمشاريع التطويرية وإدارة الأصول لدى الشركة.
- اعتماد استراتيجية إدارة المناقصات والمشتريات، وإرساء العطاءات التي تتعلق بالمناقصات الجوهرية الخاصة بالشركة وفقاً للحدود والقيود المقرّرة في جدول التفويضات.

في مجال الإشراف والمراجعة:

- مراجعة واعتماد مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بالمشاريع التطويرية، ومتابعة مستوى الأداء فيها.
- متابعة الأداء الخاص بالاستثمارات والمناقصات.
- مراجعة المتطلبات الخاصة بالحاجة إلى زيادة رأس المال، وإصدار التوصيات المناسبة في هذا الشأن.
- مراجعة التأثيرات الخاصة بعمليات الاستثمار.
- مراجعة الأهداف والنسب المالية الرئيسية التي تضعها اللجان الإدارية ذات الاختصاص.

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	4عدد 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 المقدّمة 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.
- تمثّل 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 المطّلعين، وسياسة تداولات المطّلعين وأعضاء مجلس الإدارة في أسهم الشركة

7-1 سياسة تداولات المطّلعين

قام مجلس الإدارة بوضع سياسة لتداول المطّلعين في أسهم الشركة تماشياً مع قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) 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، وتتضمّن هذه السياسة شرحاً مفصّلًا للضوابط التي تحكم تداولات المطّلعين، 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، وتطبّق سياسة تداول المطّلعين في الأسهم على مجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية، وجميع الموظّفين العاملين لدى الشركة الذين لديهم اطّلاع على معلومات وبيانات جوهرية. وتجدر الإشارة هنا إلى التزام الشركة التام بإجراء مراجعة دورية لقائمة مطّلعيها وتحديثها عبر الموقع الإلكتروني لسوق أبوظبي للأوراق المالية، كان آخرها في شهر ديسمبر من العام 2023بما يتناسب مع المشاريع والخطط الاستراتيجية والتشغيلية التي تتبنّاها الشركة.

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

تحتفظ الشركة بحقها في منع أو تقييد أي تداول عندما ترى احتمالًا معقولًا 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 أيّ تداولات من قبل المطّلعين 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 المترتّبة عليهم بشأن متطلبات الإفصاح عن تداولاتهم في أسهم الشركة، وهم ملتزمون بجميع المتطلبات المقرّرة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.

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

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

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

إعمالًا لأحكام قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (03 /ر.م) لسنة 2020 م بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة (المعدّل بموجب قرار رئيس مجلس إدارة الهيئة رقم (02 / ر. م) لسنة 2024 م)، قامت إدارة الشركة بإيعاز شؤون المطّلعين 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 بالمطّلعين، بما فى ذلك الأشخاص الذين يمكن اعتبارهم مطّلعين بصورة مؤقتة، والذين يحق أو يتوافر لهم الاطلاع على المعلومات الداخلية للشركة قبل نشرها، كما يتضمن السجل الإفصاحات المسبقة واللاحقة الخاصة بالمطّلعين.
- إدارة ومتابعة والإشراف على تعاملات المطّلعين، وملكياتهم، والاحتفاظ بالسجل الخاص بهم.
- إجراء مراجعة بشكل ربع سنوي لسجلات وكشوفات المطّلعين، للتأكّد من تحديثها بشكل مستمر، والتشاور مع الإدارة التنفيذية لدى الشركة بشأن أية تحديثات يتطلب إجراؤها على هذه السجلات والكشوفات وقت حدوثها، وفقاً لمتطلبات ومقتضيات سير الأعمال لدى الشركة.
- رفع الكشوف والتقارير الدورية الخاصة بالمطّلعين إلى كل من هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية.
- ضمان التحديث المستمر لقائمة مطّلعي الشركة على الموقع الإلكتروني لسوق أبوظبي للأوراق المالية، وإجراء أي تحديث على هذه القائمة فور حدوثه.
- التواصل المستمر مع المطّلعين، ونشر الوعي الخاص بتداولاتهم في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عن الشركة، بما في ذلك توعيتهم وتذكيرهم المستمر بفترات حظر التداول في أسهم الشركة والأوراق المالية المصدرة عن الشركة، وفقاً للأنظمة والقواعد المقرّرة والمعمول بها لدى كل من هيئة الأوراق المالية والسلع وسوق أبوظبي للأوراق المالية، لضمان الالتزام بها، وتجنّب ارتكاب أيّة مخالفات.
- المراجعة الدورية لسياسة تداولات المطّلعين، ورفع التوصية بشأن أيّة 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 المطّلعين لضمان توافقها وانسجامها مع القوانين والأنظمة المعمول بها، إلى جانب الدور المحوري والمهم والفعّال الذي تقوم به الإدارو في إدارة شؤون المطّلعين ونشر الوعي بينهم، من خلال تثقيفهم بالضوابط والإجراءات التي تحكمهم، والسياسات والمواثيق الداخلية والتنظيمية التي يخضعون لها، إلى جانب إخطارهم المسبق بفترات حظر التداول المفروضة من قبل الجهات المختصّة، وضرورة عدم الاستغلال المباشر أو الغير مباشر لأيّة معلومات داخلية أو جوهرية في سبيل تحقيق نفع أو ربح من خلال التداول في الأوراق المالية التي تصدرها الشركة. وكذلك العمل والتنسيق المستمر مع إدارة سوق أبوظبي للأوراق المالية لضمان التحديث المستمر لقائمة مطّلعي 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 (2.0) من هذا التقرير.

8 نظام الرقابة الداخلية

8-1 مسؤولية مجلس الإدارة عن نظام الرقابة الداخلية

كما أوضحنا في البند (3.0) من هذا التقرير، يتولى مجلس الإدارة مسؤولية الإشراف على نظام الرقابة الداخلية في الشركة، ومراجعة مدى فاعليته وكفاءته. ويقر المجلس بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة، وعن مراجعته لآلية عمله، والتأكد من فعاليتها. 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 بتخويل وتفويض لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال مسؤولية أن تكون التبعية الوظيفية لإدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال لها مباشرةً بموجب تفويض رسمي صادر عن مجلس الإدارة بهذا الشأن، ويتم عرض نتائج هذا التفويض على المجلس وفقاً للأنظمة والتشريعات المقرّرة من قبل هيئة الأوراق المالية والسلع، الأمر الذي يسهم في زيادة فاعلية هذه الإدارة، وبالتالي ينعكس إيجاباً على مجلس الإدارة في ممارسة صلاحياته وتحمّل 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 بشكلٍ مستقلٍّ ومنتظم، كما يقوم بتقديم المشورة للإدارة التنفيذية على وجه يضمن فعالية وتحسين وتطوير عمليات الرقابة الداخلية والحوكمة الخاصة بالشركة. يتمتع السيد "حيدر نجم" بخبرة عملية تتجاوز الـ 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، فضلًا 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 (المعدّل 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، جالباً 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" أيضًا الشركة في عضوية مجموعة عمل (DNFBP) بصفته المواطن الإماراتي الوحيد، وهي مبادرة شراكة بين القطاعين العام والخاص (PPP) برئاسة وزارة الاقتصاد تم إنشاءها 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.

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

لقد قام مجلس الإدارة بوضع معايير وأسس للرقابة الداخلية في الشركة، بهدف تقديم المشورة على وجه يتسم بالموضوعية والاستقلالية والموثوقية، إلى جانب تأمين بيئةٍ مثالية للرقابة الداخلية تلبي 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 (المعدّل 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 مستقلّة وموضوعية، كما يتيح لها التفاعل مع الرئيس التنفيذي وفريق الإدارة التنفيذية بأسلوبٍ متميّز، يكفل تسهيل التعرّف على مبادرات تحسين الأداء وتطوير الأعمال، فضلًا عن توفير الضمانات الكفيلة بتحقيق أهداف الشركة على نحوٍ فعّال. ولضمان درجة عالية من الاستقلالية في تنفيذ إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال لأنشطتها، والقيام بمهامها، فإن مدير إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال يتمتع باتصال مباشر مع أعضاء مجلس الإدارة، ويعتبر من الناحية الوظيفية مسؤولًا أمام لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال، ومن الناحية الإدارية مسؤولًا أمام الرئيس التنفيذي.

و عندما تواجه الشركة بعض المسائل الجوهرية أو الأمور الملحّة 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 المتّخذة 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 وبنّاء، يسهم في خلق بيئة عمل مثالية تتسم بالشفافية والفعالية والامتثال والانضباط والكفاءة في الأداء والدنتاجية، وتشجع على جذب الكوادر المهنية المؤهلة ذات الخبرة والكفاءة. وتقوم إدارة الرقابة الداخلية وإدارة الامتثال بإعداد تقاريرها وفقاً لأرقى الممارسات المتّبعة في هذا الشأن، وبما يتوافق مع الأنظمة والقوانين المعمول بها، حيث تمارس هذه الإدارة مهامها بنزاهة وحيادية دون أية تدخلات أو مؤثرات قد تؤثر على جودة وكفاءة تقاريرها، وتقوم إدارة الرقابة الداخلية 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، وتمّ إصدار القرارات اللازمة بشأنها.

9 إدارة المخاطر

تعتبر الشركة أن الإدارة الفعّالة للمخاطر هي من أسس ممارسات الإدارة الجيّدة، وتلتزم بتوفير نظام لإدارة المخاطر لحماية استثمارات المساهمين، وحقوق الأطراف المعنيّة، وأصول الشركة، ومنع ارتكاب مخالفات للقوانين واللوائح المقرّرة، ويعتبر مجلس الإدارة مسؤولًا عن اعتماد سياسة إدارة المخاطر، ومراجعة فاعلية عملية هذه الإدارة، والتأكّد 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 بفعاليّة تامّة، كما تقوم لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال في الوقت ذاته بتوفير المشورة لمجلس الإدارة فيما يتعلق بكفاءة وفعاليّة أنشطة وجهود إدارة المخاطر. إضافةً 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 التبعية 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، ولذالك تم إنشاء إدارة المخاطر المؤسسية ضمن إدارة الشؤون الاستراتيجية و التحوّل، 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 حددتها بالتنسيق مع الإدارات المعنية.
- تحديد وتحليل ضوابط ومخففات المخاطر المتوفرة، وتقييم درجة كفاءتها، والعمل على تطويرها وتحسينها.
- رفع تقارير المخاطر لمختلف المستويات الإدارية، وصولًا الى 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 التدرب والتوعية اللازمة لمختلف فرق العمل للتعامل مع الحوادث وانقطاعات العمليات الحساسة.
  - مراجعة ومناقشة أية مواثيق 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 والمحاسبة في العام 2016، ودرجة البكالوريوس مع مرتبة الشرف والتميز في مجال العلوم المحاسبة في العام 2011. السيد "عبدالرحمن البشري" رائد في مجال القيادة والتدقيق الداخلي وإدارة المخاطروأستمرارية الأعمال، وموجّه لمخرجات ومعززات الأعمال، ويتمتع بخبرة تناهز الـ 13 عاماً في كل من القطاعين الشبه حكومي والخاص في مجالات التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر واستمرارية الأعمال، وخدمة العملاء في مجال العقارات وإدارة الأصول والمرافق. بالإضافة إلى ذلك، "البشري" هو مقيم التميز EFQM من المؤسسة الأوروبية لإدارة الجودة ، بروكسل ، بلجيكا ومدقق معتم رئيسي لمعايير BCMS 2012: ISO 22301.

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

10 التواصل مع المساهمين

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

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

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

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

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

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

11 قواعد السلوك المهني

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

تشكّل قواعد السلوك المهني بالنسبة لمجلس إدارة الشركة وموظفيها واجباً والتزاماً، ويعتبر جزءاً لا يتجزأ من أسلوب عملهم، وتتلخص المبادئ وقواعد السلوك المهني التي تلتزم بها الشركة بميثاق قواعد السلوك المهني المطبّق لدى الشركة، والمصادق عليه من قبل مجلس الإدارة. وتجدر الإشارة في هذا المقام إلى أن مجلس الإدارة قام في اجتماعه رقم (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 خاصّة 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 تامّة، 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 سريّة، ومن دون الإفصاح عن بياناتهم الشخصيّة (حسب رغبتهم)، دون خوف من تعرضهم لتمييز في المعاملة، كما تتخذ الشركة التدابير الملائمة للتحقيق وبشكلٍ مستقلّ فيما قد يثار من أمور تتصل بهذه الآلية.

13 تضارب المصالح

تطالب الشركة أعضاء مجلس الإدارة وكبار الموظفين التنفيذيّين بالإبلاغ عن أيّ تعارض في المصالح قد ينطوي عليه تعاملهم مع شؤون الشركة، والإحجام عن المشاركة في مناقشة هذه الأمور أو التصويت عليها كلما اقتضى الأمر ذلك. إضافةً إلى الإرشادات العامّة 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 بالقوانين على أعلى المستويات فيما يتعلق بإدارة تعارض المصالح المطبّقة، كما تحث 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 أيّة مخالفات جوهرية 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 التنموية 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 موثوق. 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 تحسنًا في استهلاك الطاقة بمتوسط يبلغ 30% وتحسنًا في استخدام المياه بمتوسط يبلغ 40% مقارنة بمعايير العمل المعتادة.
- 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 إماراتي 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 طرفًا موقعًا، من بينهم 60% من المقاولين الأعلى من حيث الإنفاق لدى الدار، حيث يراعي 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.
- أُجري 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 والاستحواذات، 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 أدائنا 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 أدائنا البيئي وتقدم 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. ويتمثل هدفنا في تحقيق تأثير إيجابي للجميع، وإنشاء وتشكيل مجتمعات تزدهر الآن وفي المستقبل. كما يتمثل هدفنا في تشكيل حياة أفضل عن طريق إيجاد تأثير إيجابي وملموس يثري مجتمعات شاملة وسعيدة وصحية ومرنة من خلال الشراكات الاستراتيجية. ومن شأن مجالات تركيزنا الثلاثة - العيش والانتماء والاستدامة - توفر المعلومات وتوجه 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.
— الانتماء: نحن ملتزمون بتشكيل اقتصاد شامل ومتاح ويشمل التنوع ويدعم الشمول ويعزز الشعور بالانتماء.
— الاستدامة: يتمثل هدفنا 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 التوطين 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":

— أُطلق برنامج Thrive للمنح 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 للمنح 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.

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

مساهمة الدار في حملة "معًا من أجل التعليم":

— ساهمت الدار بمبلغ 4 ملايين درهم إماراتيًا 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 أرضًا في جزيرة ياس لتطوير قاعة مديم المخصصة لإقامة حفلات الزفاف. وتقدم الدار للضيافة أيضًا 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 فعَّاليات 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 دعمًا 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 دعمًا 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 وبث البودكاست حول موضوعات مهمة مثل التغذية وإعادة التدوير وسلامة الأطفال، بالإضافة إلى الموسيقى والفنون ومخيمات الأطفال المجتمعية.
- تقدم شركة الدار للضيافة عدد 145 غرفة فندقية للنزلاء العالميين الذين يحضرون المؤتمر، إلى جانب تقديم الرحلات السياحية والدعم اللوجيستي لضمان التنسيق السلس لوفود الزائرين. ولا تزال مشاركة ياس مول على وشك الانتهاء، مع وجود فعَّاليات 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 تصورًا 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:

1. 2023: الأساس والرؤية
   - أطلقت شركة الدار خطة للانفتاح والاندماج في عام 2023، بما يتوافق مع أهداف التنوع والإنصاف والاندماج (DEI) الخاصة بها ضمن أطر 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 بالأمم المتحدة (SDGs)، وتحديدًا هدف التنمية المستدامة رقم 10 (الحد من أوجه عدم المساواة) وهدف التنمية المستدامة رقم 11 (المدن والمجتمعات المستدامة).
2. 2024: تحليل شامل للثغرات
   - أُجري 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 تحقيق أهداف عملية وملموسة، مما يضمن اتباع نهج قائم على البيانات لمعالجة الثغرات المحددة.
3. 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

— الشراكات الحكومية

تتعاون شركة الدار مع الجهات الحكومية لتتوافق خطتها 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 الأوليمبية 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 سبيسز المقدمة من شركة الدار.
- المساهمات البرامجية: 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 لرياضيي الأولمبياد الخاص للحضور إلى جناح فورمولا 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 اللياقة 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 ثماني 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 "إثر" للبيع بالتجزئة في ياس مول.

— زيادة فرصة الظهور والفرص الاقتصادية لأصحاب المشروعات من أصحاب الهمم وكذلك كسر الحواجز الثقافية داخل مجمعاتنا 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 "إثر" التابع لكلاود سبيسز في ياس مول. تُعد هذه المساحات المخصصة لشركة الغدير للحرف اليدوية ولمة غورميه 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 نظمتها وزارة الموارد البشرية والتوطين في عام 2024، أظهرت شركة الدار تفانيها في تعزيز رفاهية العمال في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة. وتضمنت الفعاليات طرح 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 (ECRD)، 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 3.5 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 الفعَّالة. وخلال هذا العام، قد صُمم 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، يجمعهم 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

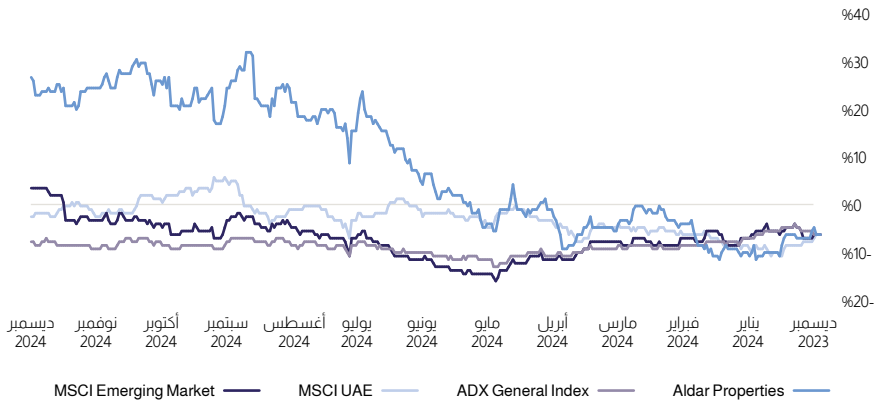
شهد التداول على أسهم الشركة حركة نشاط قوية خلال العام 2024. ويبيّن الجدول التالي لمحةً عامّة عن سعر سهم الشركة في نهاية كل شهر من السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024:

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

يبيّن 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 ملكيّة المساهمين كما في 31 ديسمبر 2024

يبيّن الجدول التالي توزيع ملكيّة المساهمين في الشركة (أفراد – شركات – حكومات) مصنّفة على النحو التالي: (محلي – خليجي – عربي – أجنبي) كما في 31 ديسمبر 2024:

المستثمر/المساهم	المساهمين ملكيّة	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 عامّة على المساهمين الذين تتجاوز نسب ملكياتهم الـ 5% من رأسمال الشركة كما في 31 ديسمبر 2024

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

المساهم	عدد الأسهم	نسبة الملكيّة
شركه المعموره دايفيرسيفايد جلوبال هولدنغ	1,975,408,347	%25.12
سب لديم ل لاستثمار 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 الملكيّة كما في 31 ديسمبر 2024

يبيّن الجدول التالي توزيع المساهمين في الشركة وفقاً لحجم الملكيّة كما في 31 ديسمبر 2024:

ملكيّة 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	997318687	%12.68
أكثر من 5,000,000	139	6479851431	%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 (المعدّل 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 كافّة المتطلبات الأساسية والثانوية الخاصة بإدارة علاقات المستثمرين لدى الشركة، على وجه يسهم في رفع مستوى الاتساق والجودة في الرد على الاستفسارات الخارجية للمحلّلين والمستثمرين والمساهمين، إلى جانب تعزيز العلاقات الاستثمارية للشركة والارتباط بالسوق، وكذلك تعزيز درجة معرفة ووعي أصحاب المصالح وفهمهم للبيانات المتعلقة بأداء الشركة من خلال تطبيق وتفعيل أفضل سبل التواصل مع الشركة، وتحسين مستوى التقارير المقدمة، بالإضافة إلى إيجاد هيكل متطوّر يتسم بالكفاءة والفعالية على مستوى الإدارة العليا على وجه يضمن مستوىً عالٍ 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 يتّسم بالكفاءة والفعاليه، وإنه بالإمكان زيارة هذا الموقع الإلكتروني وتصفّحه من قبل المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح والجمهورعبر 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 مختصّين بإدارة علاقات المستثمرين، يتمتّعون بالمؤهلات العلمية والخبرة العملية في مجال الأعمال والمحاسبة والعلاقات العامّة، والمعرفة الكاملة بأنشطة الشركة والفرص المتاحة لها، والملمّين بالمتطلبات القانونية والتشريعيّة ذات الصلة والصادرة عن الجهات المختصّة، كما لديهم المهارة والقدرة على التفاعل مع العملاء وتزويدهم بالمعلومات الفنّية والماليّة الخاصّة 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 شريحةٍ واسعةٍ من المساهمين الحاليّين والمستثمرين المحتملين على المستويين المحلي والعالمي، لتعزيز الوعي والدراية بمشاريع الشركة ومركزها المالي، على وجه يعزّز من الثقة بأداء الشركة ومشاريعها ومحفظة أصولها المتنوّعة، إلى جانب آفاق التوسّع 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	00971 2 810 5555 00971 2 810 6585
فاكس	00971 2 8105550
ص.ب.	51133 – أبوظبي
البريد الإلكتروني	ir@aldar.com
العنوان	الدار سكوير – جزيرة ياس – أبوظبي

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

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

تضمّن جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية للشركة الذي انعقد بتاريخ 19 مارس 2024 بنداً واحداً يتطلب قراراً خاصاً من قبل مساهمي الشركة، والذي تمتّ 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 المحقّقة خلال السنتين الماليّتين (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 تمّ اتخاذها في اجتماعات الجمعية العمومية لمساهمي الشركة خلال العام 2024، والإجراءات المتّخذة بشأنها (تتمة)

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

تضمّن جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية للشركة الذي انعقد بتاريخ 30 ديسمبر 2024 بندين إثنين يتطلبان 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 لدى الشركة؛ 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 1.5 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 وفقًا 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 تمّ 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 مقرّر مجلس إدارة الشركة وتاريخ تعيينه

تؤمن الشركة ومجلس إدارتها وإدارتها التنفيذية بالدور الذي يلعبه مقرّر مجلس الإدارة (أمين سر المجلس) في تنظيم أعمال مجلس الإدارة واللجان المنبثقة 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 لتوقيعها واعتمادها، إلى جانب دوره الفعّال في تنسيق التواصل بين إدارات الشركة المختلفة فيما يخص القرارات الصادرة عن المجلس ولجانه، لضمان التنفيذ الأمثل لهذه القرارات. إلى جانب الدور الذي يقوم به مقرّر المجلس في تحقيق التواصل المستمر مع أعضاء المجلس، وتوفير المعلومات والمتطلبات المختلفة الخاصة بهم، على وجه يضمن قيامهم بدورٍ فعّال أثناء قيامهم بمهامهم كأعضاء في مجلس إدارة الشركة، وذلك وفقاً للقوانين والأنظمة والقرارات المقرّرة والمعمول بها.

وتتمثل أبرز المهام التي يتولاها مقرر مجلس الإدارة في الآتي:

- توثيق اجتماعات مجلس الإدارة وإعداد محاضرها.
- الاحتفاظ بالتقارير المُقدمة إلى مجلس الإدارة والتقارير التي يُعدها المجلس.
- موافاة أعضاء مجلس الإدارة بجدول أعمال اجتماع مجلس الإدارة والأوراق والمستندات والمعلومات ذات الصلة، وأي معلومات إضافية تتعلق بالموضوعات المشمولة في بنود جدول الأعمال التي يطلبها أي عضو مجلس إدارة.
- التأكد من التزام أعضاء مجلس الإدارة بالإجراءات التي يعتمدها المجلس.
- إخطار أعضاء مجلس الإدارة بتواريخ اجتماعات المجلس قبل وقت كافٍ من التاريخ المحدد لانعقاد الاجتماع.
- تقديم مسودة المحضر إلى أعضاء المجلس لإبداء آرائهم بشأنها قبل التوقيع عليها.
- التأكد من تسلم أعضاء مجلس الإدارة بشكل تام ودون إبطاء صورة من محاضر اجتماعات مجلس الإدارة، وكذلك المعلومات والمستندات المتعلقة بالشركة.
- تبليغ قرارات مجلس الإدارة ولجانه إلى الإدارة التنفيذية للشركة 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.

تمّ تعيين السيد "محمد حاتم عبدالرحمن" مقرّراً 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 الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

16 معلومات عامة (تتمة)

16–9 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2024

شهد العام 2024 إقبالًا 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 الجوهرية التي مرت بها الشركة خلال العام 2024ما يلي:

الدار تستثمر مليار درهم للتوسع في قطاع العقارات اللوجستية بالدولة

بتاريخ 09 يناير 2024، أعلنت الشركة عن نيتها 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 استحوذت الدار 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.

الدار تطلق "سما ياس" مجمّع سكني جديد وحصري وسط "ياس بارك"

بتاريخ 23 يناير 2024، أعلنت الشركة عن إطلاق مشروع "سما ياس"، أول مجمّع سكني من نوّعه 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 فرصةً نادرةً للاستمتاع بتجربة عيش استثنائية وسط الطبيعة، كما سيحظى أفراد المجتمع بسهولة الوصول إلى المعالم السياحية والوجهات الترفيهية العالمية في جزيرة ياس. يضم مشروع "سما ياس" 234 وحدةً سكينة محاطة بمساحات خضراء، وقد روعي في تصميمه الاعتناء بالتفاصيل وتقديم مستوى جديد في تجربة العيش لقاطنيه. بينما سيقدم الشيف العالمي إيزو تجربة طعام حصرية داخل المجمّع السكني، والتي ستضم مطعماً ومتجراً 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 مونتي كارلو في موناكو، ومطعم إيزو في فندق ماندارين اورينتال الدوحة، ومطعم آلايا، وشنغهاي مي، وسكالبني، وكاي إنزو 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" استكمالًا للاستحواذات المستمرة التي تنفذها الدار على أصول مدرة للدخل المتكرر، ويتيح للشركة الاستفادة من مخزونها الكبير من الأراضي من خلال تطوير مجموعة متنوعة من فئات الأصول العقارية. وباتباع نهج مدروس في توزيع رأس المال، سيركز 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 خطتها للتوسع الدولي من خلال الاستثمار في الأصول اللوجستية ومرافق التخزين في أوروبا. وفي إطار هذه الشراكة الاستراتيجية، تلتزم شركة الدار بدعم منصّة كارلايل للأصول العقارية الأوروبية، التي تمثّل الاستراتيجية العقارية للمجموعة في أوروبا، بالإضافة إلى حصولها على حصّة 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 الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

16 معلومات عامة (تتمة)

9–16 أحداث جوهرية مرت بها الشركة خلال العام 2024 (تتمة)

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 تطوير مرافق لوجستية راقية من الفئة الأولى ضمن المنطقة اللوجستية في دبي الجنوب. وفي إطار هذه الشراكة، ستتعاون 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 الراقي الذي يواكب متطلبات الحياة العصرية، وبعد أول مشاريع الدار السكنية في منطقة المارينا، حيث سيحظى قاطنوه بأسلوب حياة مميز على بعد مسافة قصيرة من أبرز المعالم الترفيهية التي ستزخر بها الواجهة البحرية الجديدة. ويقع المشروع أيضاً على مقربة من جامعة نيويورك أبوظبي، مما سيجذب فئة مميزة من المستأجرين ويمنح أجواءً نابضة بالحيوية لمحيط المشروع. كما يمتاز "نوران ليفينج" بموقعه بالقرب من عدة مؤسسات تعليمية بارزة في الجزيرة، بما في ذلك مدرسة كرانلي 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 أغلى بنتهاوس في أبوظبي، والمكوّن من ثلاث غرف نوم في مجمّع "نوبو ريزيدنسز أبوظبي" في جزيرة السعديات بسعر قياسي بلغ 137 مليون درهم، مسجلةً بذلك أعلى سعر للمتر المربع في الإمارة والذي تجاوز 96,000 درهم. ويعكس هذا السعر القياسي استمرارية جاذبية أبوظبي كوجهةٍ مفضلةٍ 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 الجذابة مثل برنامج التأشيرة الذهبية الذي يقدم إقامة لمدة عشر سنوات.

الدار تطلق "آثلون" - أول مجمّع سكني في دبي مخصص لتشجيع أسلوب حياة نشيط

بتاريخ 01 مايو 2024، كشفت الشركة عن مشروعها الجديد "آثلون"، وهو أول مجمّع سكني من نوعه يجسد مفهوم "الحياة النشطة" في دبي. صُمم المشروع بدقة تامة ليتوافق مع المبادئ الأساسية للحياة النشطة، وهو المفهوم الأول والوحيد من نوعه في دبي المُصمم 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 وتعميق 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 متنوّعة الأنشطة والتي تستثمر في 31 دولة حول العالم. وطرحت الدار اكثر 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 تصدّرت 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 لالشركة، بجمع 500 مليون دولار أمريكي عبر إصدارها الثاني من الصكوك الخضراء، والذي يأتي في إطار برنامج إصدار شهادات الائتمان الذي أطلقته 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 تحققه 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" المكّون من شقق حصرية تركز على تعزيز رفاه مقيميه

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 للمجمّع السكني "جنان من الدار"، حيث تمتاز الشقق بموقعها داخل هذا المشروع الفاخر الذي يقدّم مفهوماً فريداً للتوازن بين عناصر الطبيعة والرفاه في أجواء هادئة تحفز قاطنيه على اتباع أسلوب حياة صحي ونشط. وصُمّم 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 قناة مائية. كما سيضم المشروع مساحات عمل مشتركة وصالة ألعاب رياضية عصرية ومنتجعاً صحياً، لينعم قاطنوه بتوازن مثالي بين الحياة العصرية والهدوء والاسترخاء والاتصال بالطبيعة، بما يضمن تلبية مختلف احتياجاتهم وتطلعاتهم.

الدار توقّع 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 1.55 مليون قدم مربع (144 ألف متر مربع) ضمن مجمّع الصناعات الوطنية في جبل علي بدبي. وفي إطار هذه الشراكة ومن خلال المشروع الجديد، ستتمكن الدار من تطوير وتأجير الأصول اللوجستية ضمن مجمّع الصناعات الوطنية، الذي يتميز بموقعه الإستراتيجي قرب ميناء جبل علي ومطار آل مكتوم الدولي، فضلًا 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 للمجمّع السكني "جنان من الدار" في دبي، وذلك خلال 72 ساعة من إطلاقه. ويُعد مجمّع "جنان من الدار" أول مشروع تطويري للدار في دبي بالشراكة مع دبي القابضة، 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 الإقبال الكبير على آخر مشاريع الدار في دبي، والذي يأتي عقب النجاح الكبير الذي حققه كلٍ 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 سيتضمن أيضاً فندق بوتيك فاخر ووحدات سكنية تحمل علامة تجارية، ليقدم للزوّار مساحات تجارية عالية الجوّدة تكملها تجربة ضيافة راقية وخيارات متنوعة من المطاعم في موقع استراتيجي فريد.

"أثلون" من الدار أول مجمّع سكني في الإمارات يحصل على الشهادة البلاتينية للريادة في الطاقة والتصميم البيئي للمجمعات السكنية

بتاريخ 25 يوليو 2024، أعلنت الشركة عن حصولها على أول شهادة بلاتينية 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 الاستدامة كأولوية في تصميمه ومخططه الرئيسي، ويأتي هذا الإنجاز ليشكل محطة مهمة ترسّخ 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"، المجمّع 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"، المجمّع السكني الحصري المستوحى من نظام العضوية الخاصة لنوادي الفنون العالمية والمصمّم خصيصاً لتوفير مساحة ملهمة لقاطنيه. يعتبر "ذا أرت هاوس" تحفةً حقيقيةً لفن الحياة الراقية؛ ويتجلى ذلك في تفاصيله المعمارية الغنية ومساحاته الداخلية والتي صممتها شركة "دي ليوناردو" الحائزة على جوائز عالمية. ويتناسب تصميمه الفريد مع ذوي الذوق المميز للفنون والثقافة، كما يضم مجموعة فريدة من المرافق التي تثري أجواءه النابضة بالحيوية بما في ذلك استوديو فني، وجاليري، ومجلس إبداعي على السطح ليوفر مساحة مشتركة للتعاون والإبداع والتواصل في إحدى أبرز وجهات أبوظبي.

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 تطلق مجمّع الفلل الفاخر "ياس ريفا" على القناة المائية في جزيرة ياس

بتاريخ 04 سبتمبر 2024، أعلنت الشركة عن إطلاق مجمعها السكني الجديد "ياس ريفا" في قلب جزيرة ياس، والذي يتيح للمشترين 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 ريفا" بموقع استثنائي يتوسط العديد من المعالم السياحية عالمية المستوى، ويتيح لقاطنيه أسلوب حياة راقٍ على ضفاف مياه القناة. ويتبنى المجمّع 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 مجمّع الفلل الفاخر "ياس ريفا" على القناة المائية خلال يوم طرح المشروع بقيمة تجاوزت 1.4 مليار درهم

بتاريخ 16 سبتمبر 2024، أعلنت الشركة عن بيع كامل وحدات مجمّعها السكني الجديد "ياس ريفا" خلال 24 ساعة فقط، حيث تجاوزت القيمة الإجمالية للمبيعات 1.4 مليار درهم. ويعزى هذا الإقبال الكبير من قبل المشترين إلى الموقع الاستثنائي للمشروع على القناة المائية في جزيرة ياس، بالإضافة إلى الأجواء الهادئة والإطلالات الخلابة على الواجهة البحرية، فضلًا 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 يدشن شراكة استرارتيجية بين الدار ومبادلة

بتاريخ 18 سبتمبر 2024 ، أعلنت الشركة وشركة مبادلة للاستثمار (شركة الاستثمار السيادي المملوكة لحكومة أبوظبي) عن تعزيز شراكتهما 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، إضافةً إلى دعم تحول أبوظبي وازدهارها وتعزيز مكانتها كوجهةً عالميةً رائدة للأعمال والعيش. ودشن سمو الشيخ خالد بن محمد بن زايد آل نهيان، ولي عهد أبوظبي رئيس المجلس التنفيذي لإمارة أبوظبي، هذه الشراكة الاستراتيجية، وأكد سموّه على أهمية الشراكات الاستراتيجية بين القطاعين الحكومي والخاص لدعم تحول أبوظبي وازدهارها المستمر وتعزيز مكانتها كوجهةً عالميةً رائدةً 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 لتجديد 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 وتحويلها 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 ريتشموند 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 موثوقة 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)

16-9 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 مجموعةً متنوعةً 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 مؤخراً 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 الماريه، 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 مجمّع 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 والمنتجعات والمجمّعات السكنية في العالم والحائزة على جوائز عالمية، لتطوير أول مجمّع سكني يحمل علامة ماندارين أورينتال في جزيرة السعديات. وتمّ طرح مجمّع "ماندارين أورينتال رزيدنسز" السكني للبيع خلال وقت لاحق من العام الجاري، ويشمل ذلك 228 منزلًا فاخراً يجسد أعلى معايير الفخامة والتصميم والخدمة الاستثنائية التي تتميز بها ماندارين أورينتال كواحدة من أبرز العلامات التجارية في عالم الضيافة.

الدار تطلق مجمّع سكني مستوحاة من أجواء المنتجعات بجوار شاطئ ممشى السعديات

بتاريخ 04 نوفمبر 2024، أعلنت الشركة عن إطلاق مجمعّها السكني الجديد "ممشى جاردنز" بجانب ممشى السعديات في المنطقة الثقافية بجزيرة السعديات. يحاكي المجمّع أجواء المنتجعات الراقية ويجمع بين الوحدات السكنية الفاخرة ومساحات التجزئة العصرية والحدائق، ليوفر لقاطنيه ملاذاً هادئاً ضمن أكثر أحياء أبوظبي رواجاً. يتمتع "ممشى جاردنز" بإطلالات خلابة على متحف زايد الوطني وشواطئ الخليج العربي، ويضم ممشىً يمتد على طول المجمّع 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 الريفييرا الفرنسية على سواحله مع مجموعة راقية من التجارب والمرافق العصرية.

الدار ترسي معايير جديدة لتجارب العيش الفاخرة في المنطقة الثقافية بجزيرة السعديات مع إطلاق مجمّع "ماندارين أورينتال رزيدنسز"

بتاريخ 15 نوفمبر 2024، أعلنت الشركة عن إطلاق أول مجمّع سكني يحمل علامة "ماندارين أورينتال" في أبوظبي ضمن المنطقة الثقافية في جزيرة السعديات. يضمّ المجمّع، الذي ستتولى إدارته مجموعة فنادق ماندارين أورينتال، 226 منزلًا فاخراً من تصميم مجموعة "بيارك إنجلز"، وستُطرح وحداته للبيع في 21 نوفمبر الجاري. يوفر "ماندارين أورينتال رزيدنسز"، المتوقع أن يصبح أحد أرقى المجمعات السكنية وأكثرها رواجاً على مستوى المنطقة، إطلالات رائعة على متحف زايد الوطني ونوافيره الخلابة، كما يوفر المجمّع 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 وريزيدنسز 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.

16-10 نسبة التوطين 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 امتثالًا لنهج قيادتنا الرشيدة. وتجدّر الإشارة في هذا الصدد إلى النجاح الذي حققته إدارة الشركة في رفع نسبة التوطين خلال العام 2024. ويوضح الجدول التالي نسب التوطين الخاصة بالشركة للأعوام 2022 و 2023 و 2024:

السنة	2022	2023	2024
نسبة التوطين	%42.0	%41.9	%43.1

تقرير الحوكمة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

16 معلومات عامة (تتمة)

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.

16–12 المشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2024

تلتزم الشركة بتعزيز الابتكار، باعتباره عنصراً أساسياً يرتكز عليه نهجنا بأكمله. وبصفتنا جهة فاعلة وبارزة في مجال التطوير العقاري وتملك العقارات وإدارتها، فضلًا 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 إيمانًا راسخًا بأهمية تبني المبادرات والمشاريع الرائدة التي تلبي الاحتياجات المتنامية للمجتمعات والعملاء والمساهمين والمستثمرين والموظفين. وتماشيًا 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 فعالًا 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 الإمكانات 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 الصفري) - دعم تحقيق الأهداف العلمية لشركة الدار العقارية القائمة على إزالة الكربون،
- الحلول المثلى - إيجاد حلول ونماذج أعمال مبتكرة وفعّالة،
- 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 الموزّدين، وإجراء مقارنات معيارية، ومقابلات مباشرة، وتقييمات دقيقة، وتقديم عروض تقديمية للإدارة؛ ومن ثَمّ، خلُصت 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 والجدول الزمني 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 حلًا مستدامًا لإعادة تدوير مياه الصرف الصحي في مواقع البناء، وبالتالي الحد من الحاجة إلى خزانات صرف صحي وشاحنات تفريغ الصرف ونقلها من المواقع. ويعتمد الموّرد 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 نظامًا 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	تصوّرات 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 تميزًا 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 مبادرتها 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 حالياً 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.

	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 لفريقي 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 العسكي	السيد/ حيدر نجم

اعتماد مجلس الإدارة

اعتُمِد من قبل مجلس الإدارة في اجتماعه رقم (2025/01) 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 الرُميثي عضوًا

المدعون الدائمون:
السيد/ حيدر نجم - المدير التنفيذي للرقابة الداخلية والامتثال

المدعون لحضور اجتماعات متكررة:
السيد/ فيصل فلكناز 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 الرُميثي	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 وتُجمّع 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

- تجديد 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 قِبَل 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 شاملًا 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.
- 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 خلُصت 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 التحقيقات 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 العسكي
رئيس لجنة التدقيق وإدارة المخاطر والامتثال

البيانات المالية

التقارير والبيانات المالية الموحدة

البيانات المالية

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

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 وملاعب الغولف.

النتائج المالية
تم عرض النتائج المالية للمجموعة في صفحة رقم 197 حول هذه البيانات المالية الموحدة.

أعضاء مجلس الإدارة

سعادة/ محمد خليفة المبارك	رئيس مجلس الإدارة
السيد/ وليد أحمد المقرب المهيري	النائب الأول لرئيس مجلس الإدارة
سعادة/ 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

ابراء 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 الـــرأي

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 وفقا لهذه المتطلبات ولقواعد السلوك للمحاسبين المهنيين. ونعتقد بأن بيّنات التدقيق الثبوتية التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساسا لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

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

تم تناول هذه الامور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية الموحدة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأيا منفصلا 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 مقيّم خارجي لتحديد القيمة العادلة لجميع عقاراتها.

يتم تحديد القيمة العادلة لمعظم هذه الإستثمارات العقارية باستخدام نهج الدخل للتقييم، بينما تم استخدام منهجية التقييم المتبقي للإستثمارات العقارية قيد التطوير.

يتطلب تحديد المجموعة للقيمة العادلة للإستثمارات العقارية من الإدارة القيام بتقديرات وافتراضات هامة تتعلق بمعدلات الإيجار المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

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

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 المُقيّمين 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 المُقيّمين الخارجيين، وقمنا كذلك بالإستعانة بأخصائيي التقييم العقاري الداخلي لدينا لمراجعة عينة من تلك العقارات، وتقييم ما إذا كان قد تم تقييم العقارات وفقًا لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة).

عندما قمنا بتحديد التقديرات التي تتجاوز المعايير المقبولة، قمنا بمناقشتها مع المُقيِمين 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)

أمور التدقيق الرئيسية (يتبع)

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناولت عملية التدقيق التي قمنا بها 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.	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 وفقًا 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 جوهريًا 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، استنادًا إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير. ليس لدينا ما نُفصِح عنه في هذا الشأن.

إذا إستنتجنا وجود أخطاء جوهرية في التقرير السنوي للمجموعة عند الإطلاع عليه، فإنه يتعين علينا إخطار القائمين على الحوكمة بذلك وتحديد ما إذا كانت هناك مخالفات ينبغي الإفصاح عنها وفقًا 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 لتمكنها من اعداد البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة خالية من أخطاء جوهرية، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ.

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، ان الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك.

يعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

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. ان التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمّت وفقا للمعايير الدولية للتدقيق والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة دائمًا سوف تكشف أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الاخطاء عن الاحتيال أو عن الخطأ، وتعتبر جوهرية بشكل فردي أو مُجمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من قبل المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية الموحدة.

كجزء من عملية التدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية والمتطلبات المعمول بها وفقاً لقرار رئيس جهاز أبوظبي للمحاسبة رقم 88 لسنة 2021 بشأن معايير تدقيق البيانات المالية للجهات الخاضعة، فإننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم أيضا:

- بتحديد وتقييم مخاطر الاخطاء 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 أساسا لرأينا. ان مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتعمد، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق مناسبة حسب الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية.
- بتقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- باستنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظـروف قد تثير شكوكا جوهرية حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية 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 الاحداث 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 والاحداث 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 يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم باطلاع القائمين على الحوكمة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيرًا معقولًا على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسبًا.

من الامور التي يتم التواصل بشأنها مع القائمين على الحوكمة، نقوم بتحديد الامور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الامور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الافصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، ان لا يتم الإفصاح عن امر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

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

وفقًا 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 يجعلنا 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 يجعلنا 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 آند توش (الشرق الأوسط)

موقع من قبل:
محمد خميس التح
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			
ممتلكات وآلات ومعدات	5	**6,709,415**	6,513,316
موجودات غير ملموسة والشهرة	6	**1,771,308**	1,882,835
استثمارات عقارية	7	**28,529,885**	26,217,542
استثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة	8	**204,182**	151,167
استثمارات في موجودات مالية	9	**919,552**	718,969
موجودات مالية مشتقة	24	**–**	8,311
ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى	11	**649,520**	724,990
موجودات الضريبة المؤجلة	11.7	**69,702**	80,773
مجموع الموجودات غير المتداولة		**38,853,564**	36,297,903
الموجودات المتداولة			
قطع أراضي محتفظ بها للبيع	12	**7,151,391**	7,787,308
أعمال تطوير قيد الإنجاز	13	**7,604,170**	6,243,802
مخزون	14	**493,560**	606,334
استثمارات في موجودات مالية	9	**4,013**	93,147
موجودات العقود	10	**4,448,822**	1,875,744
ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى	11	**12,044,191**	8,235,672
نقد وأرصدة لدى البنوك	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	16	**7,862,630**	7,862,630
احتياطي قانوني	18	**3,931,315**	3,931,315
احتياطي تحوط	24 ,18	**148,945**	165,130
احتياطي إعادة تقييم استثمار	18	**(7,225)**	(8,790)
احتياطي إعادة تقييم موجودات	18	**73,623**	73,623
احتياطي تحويل عملات أجنبية	18	**(834,999)**	(536,624)
أرباح مستبقاة		**23,718,642**	19,577,817
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة		**34,892,931**	31,065,101
أداة حقوق الملكية المختلطة	17	**1,815,647**	1,815,647
حقوق الملكية غير المسيطرة	46	**6,087,330**	5,302,298
مجموع حقوق الملكية		**42,795,908**	38,183,046
المطلوبات غير المتداولة			
صكوك غير قابلة للتحويل	19	**5,430,838**	5,456,856
قروض بنكية	20	**8,904,850**	5,488,558
محتجزات دائنة	21	**591,339**	542,998
مطلوبات عقود الإيجار	22	**919,301**	848,365
مزايا للموظفين	23	**404,248**	339,482
ذمم دائنة تجارية وأخرى	26	**3,393,644**	3,937,905
مطلوبات الضريبة المؤجلة	11.8	**212,159**	83,379
مطلوبات مالية مشتقة	24	**18,393**	–
مجموع المطلوبات غير المتداولة		**19,874,772**	16,697,543

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	**1,430,324**	46,098
قروض بنكية	20	**620,445**	1,087,654
محتجزات دائنة	21	**815,939**	723,756
مطلوبات عقود الإيجار	22	**89,873**	78,505
دفعات مقدمة من عملاء	25	**814,990**	633,019
مطلوبات العقود	10	**7,656,148**	6,429,003
ضريبة الدخل المستحقة الدفع	35	**268,259**	115,479
ذمم دائنة تجارية وأخرى	26	**11,369,046**	8,863,965
إجمالي المطلوبات المتداولة		**23,065,024**	17,977,479
مجموع المطلوبات		**42,939,796**	34,675,022
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**85,735,704**	72,858,068

على حد علمنا، ووفقًا 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	27	**22,998,382**	14,160,938
تكاليف مباشرة	28	**(14,953,241)**	(8,587,565)
إجمالي الربح		**8,045,141**	5,573,373
مصاريف بيع وتسويق	29	**(129,400)**	(114,886)
مصاريف عمومية وإدارية			
تكاليف الموظفين	30.2	**(679,322)**	(545,245)
استهلاك وإطفاء	5,6	**(578,832)**	(447,625)
المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي	31	**(199,186)**	(225,945)
أخرى	30.1	**(540,727)**	(488,850)
مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي	7	**841,477**	600,157
الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة	8	**(1,903)**	(7,416)
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية	7	**81,286**	23,962
مكسب/ (خسارة) من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	9	**48,972**	(2,456)
إيرادات تمويل	32	**715,396**	498,773
تكاليف تمويل	33	**(943,415)**	(621,166)
إيرادات أخرى	34	**199,630**	285,697
ربح السنة قبل الضريبة		**6,859,117**	4,528,373
مصروف ضريبة الدخل	35	**(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	46.2	**907,687**	494,143
		6,503,939	4,416,406
العائد الأساسي والمخفض للسهم (بالدرهم)	36	**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

	ايضاح	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
ربح السنة		**6,503,939**	4,416,406
الدخل الشامل الآخر			
البنود التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:			
فروق الصرف على ترجمة العمليات الأجنبية	18	**(496,343)**	(252,741)
خسارة القيمة العادلة من تحوطات التدفقات النقدية الناتجة خلال السنة	24	**–**	(20,713)
صافي الحركة في أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة	24,33	**(18,366)**	(7,787)
البنود التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى الربح أو الخسارة في الفترات اللاحقة:			
مكسب / (خسارة) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	9.1	**1,565**	(6,480)
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة		**(513,144)**	(287,721)
مجموع الدخل الشامل للسنة		**5,990,795**	4,128,685
العائد إلى:			
مالكي الشركة		**5,283,257**	3,739,353
حقوق الملكية غير المسيطرة	46.2	**707,538**	389,332
		5,990,795	4,128,685

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 ألف درهم	إحتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي تحوط ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم إستثمار ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم الموجودات ألف درهم	إحتياطي تحويل عملات أجنبية ألف درهم	أرباح مستبقاة ألف درهم	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة ألف درهم	أداة حقوق الملكية المختلطة ألف درهم	حقوق الملكية غير المسيطرة ألف درهم	مجموع حقوق المكية ألف درهم
الرصيد في 1 يناير 2024	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
ربح السنة	–	–	–	–	–	–	5,596,252	5,596,252	–	907,687	6,503,939
الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة	–	–	(16,185)	1,565	–	(298,375)	–	(312,995)	–	(200,149)	(513,144)
مجموع الدخل/ (الخسارة) الشملة للسنة	–	–	(16,185)	1,565	–	(298,375)	5,596,252	5,283,257	–	707,538	5,990,795
توزيعات الأرباح (ايضاح 37)	–	–	–	–	–	–	(1,336,648)	(1,336,648)	–	–	(1,336,648)
قسيمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح 17)	–	–	–	–	–	–	(103,289)	(103,289)	–	–	(103,289)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة والعادية (إيضاح 3/46)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(78,291)	(78,291)
وزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح 4/46)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(154,775)	(154,775)
مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة (ايضاح 2/46)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	311,070	311,070
استحواذ الحصص غير المسيطرة (إيضاح 2/46)	–	–	–	–	–	–	(15,490)	(15,490)	–	(510)	(16,000)
الرصيد في 31 ديسمبر 2024	**7,862,630**	**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 (يتبع)

	رأس المال ألف درهم	إحتياطي قانوني ألف درهم	احتياطي تحوط التدفقات النقدية ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم إستثمار ألف درهم	احتياطي إعادة تقييم الموجودات ألف درهم	إحتياطي تحويل عملات أجنبية ألف درهم	أرباح مستبقاة ألف درهم	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة ألف درهم	أداة حقوق الملكية المختلطة ألف درهم	حقوق الملكية غير المسيطرة ألف درهم	مجموع حقوق الملكية ألف درهم
الرصيد في 1 يناير 2023	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
ربح السنة	–	–	–	–	–	–	3,922,263	3,922,263	–	494,143	4,416,406
الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة	–	–	(25,118)	(6,480)	–	(151,312)	–	(182,910)	–	(104,811)	(287,721)
مجموع الدخل/ (الخسارة) الشاملة للسنة	–	–	(25,118)	(6,480)	–	(151,312)	3,922,263	3,739,353	–	389,332	4,128,685
توزيعات أرباح (إيضاح 37)	–	–	–	–	–	–	(1,258,022)	(1,258,022)	–	–	(1,258,022)
مكسب من اندماج الأعمال بدون خسارة السيطرة (إيضاح 1/47)	–	–	–	–	–	–	337,726	337,726	–	–	337,726
قسيمة مدفوعة على أداة حقوق ملكية مختلطة (إيضاح 17)	–	–	–	–	–	–	(103,289)	(103,289)	–	–	(103,289)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح 3/46)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(101,957)	(101,957)
توزيعات أرباح مدفوعة من قبل شركة تابعة إلى حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح 4/46)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(151,040)	(151,040)
مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح 4/47)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	18,000	18,000
حقوق الملكية غير المسيطرة نتيجة التغير في حصة الملكية (إيضاح 1/47)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	675,276	675,276
حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة من اندماج الأعمال واستحواذ الموجودات (إيضاح 7 و47)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	92,469	92,469
الرصيد في 31 ديسمبر 2023	**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**

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

	ايضاح	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الأنشطة التشغيلية			
ربح السنة قبل الضريبة		**6,859,117**	4,528,373
تعديلات لـ:			
إستهلاك وإطفاء	5,6	**620,727**	479,189
إيرادات تمويل	32	**(715,396)**	(498,773)
تكاليف تمويل	33	**943,415**	621,166
مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي	7	**(841,477)**	(600,157)
الحصة من نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة	8	**1,903**	7,416
تحرير عقود مثقلة بالالتزامات	31	**–**	(11,601)
المخصصات، إنخفاض القيمة وشطب، صافي	31	**199,186**	237,546
مكسب من استبعاد استثمارات عقارية	7	**(81,286)**	(23,962)
مكسب من إستبعاد حق إستخدام موجودات		**–**	(16,831)
مكسب القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات مالية		**(48,972)**	(2,604)
مخصص مكافآت الموظفين	23	**136,299**	71,481
التدفقات النقدية التشغيلية قبل الحركة في رأس المال العامل		**7,073,516**	4,791,243
الحركة في رأس المال العامل:			
زيادة في ذمم مدينة تجارية وموجودات أخرى		**(2,827,668)**	(670,011)
زيادة في أعمال تطوير قيد الإنجاز، مخزون وأراضي محتفظ بها للبيع		**(1,585,935)**	(810,610)
زيادة في موجودات العقود		**(2,573,082)**	(1,146,696)
زيادة/(نقص) في محتجزات دائنة		**161,916**	(501,299)
زيادة في مبالغ مدفوعة مقدماً من عملاء		**876,186**	392,649
زيادة في مطلوبات العقود		**1,847,318**	3,757,039
زيادة/(نقص) في ذمم دائنة تجارية وأخرى		**2,300,524**	(2,108,044)
النقد الناتج من العمليات		**5,272,775**	3,704,271
المكافآت المدفوعة للموظفين	23	**(111,068)**	(71,105)
ضريبة الدخل المدفوعة		**(38,964)**	(43,517)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية		**5,122,743**	3,589,649

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

	ايضاح	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية			
دفعات لشراء ممتلكات وآلات ومعدات	5	**(635,014)**	(646,856)
دفعات لشراء موجودات غير ملموسة	6	**(60,612)**	(82,320)
إضافات إلى إستثمارات عقارية	7	**(1,736,826)**	(1,581,837)
عائدات من إستبعاد إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات	5,7	**364,286**	192,177
النقد المستلم من شركة زميلة كتخفيض في رأس المال	8	**–**	52,468
الاستحواذ على شركات تابعة، صافي من النقد المستحوذ	47	**–**	(692,134)
الحركة في ودائع لأجل بتواريخ إستحقاق لأكثر من ثلاثة أشهر		**(111,455)**	438,428
إستثمار في موجودات مالية		**(243,504)**	(624,094)
عائدات من إستحقاق سندات خزينة		**125,047**	635,330
إستثمارات في سندات الخزينة		**(63,570)**	(557,532)
الحركة في أرصدة بنكية مقيدة		**1,953,176**	(1,665,699)
إستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة		**(50,214)**	(10,809)
إيرادات تمويل مستلمة		**756,447**	479,381
توزيعات نقدية من موجودات مالية		**81,786**	–
دفعة مقدمة لاستحواذ استثمارت عقارية قيد التطوير		**(1,885,858)**	–
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية		**(1,506,311)**	(4,063,497)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية			
عائدات من قروض بنكية	20	**10,310,525**	5,055,639
عائدات من صكوك غير قابلة للتحويل	19	**1,824,553**	1,804,551
تسديد قروض بنكية	20	**(7,189,238)**	(5,641,850)
تسديد صكوك غير قابلة للتحويل	19	**(455,878)**	–
تسديد الجزء الأساسي لمطلوبات عقود إيجار	22	**(80,032)**	(50,920)
تكاليف تمويل مدفوعة		**(872,878)**	(730,950)
توزيعات أرباح مدفوعة	37	**(1,336,648)**	(1,258,022)
توزيعات أرباح مدفوعة لحقوق الملكية غير المسيطرة	46	**(233,066)**	(252,997)
قسيمة مدفوعة على إستثمار في أداة حقوق ملكية مختلطة	17	**(103,289)**	(103,289)
مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة		**311,070**	83,542
عائدات من تسوية المشتقات	24	**11,525**	183,662
دفعة لشراء أرض محتفظ بها للبيع	12	**(424,673)**	(622,510)
تغيير في حصة الملكية في شركة تابعة		**(16,000)**	–
صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية		**1,745,971**	(1,533,144)

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

بيان التدفقات النقدية الموحد
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

	ايضاح	**2024 ألف درهم**	2023 ألف درهم
صافي الزيادة/(النقص) في النقد ومرادفات النقد		**5,362,403**	(2,006,992)
في النقد ومرادفات النقد في بداية السنة	15	**4,963,096**	7,020,318
تأثير التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي		**(102,847)**	(50,230)
النقد ومرادفات النقد في نهاية السنة	15	**10,222,652**	4,963,096

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

2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدلة
2-1 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدّلة 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 يحن موعد تطبيقه 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 إفصاحا إضافيا 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 مشروطًا بالامتثال للتعهدات المستقبلية خلال اثني عشر شهرًا. 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)

2-1 المعايير الدولية للتقارير المالية (معايير المحاسبة) الجديدة والمعدّلة 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 متطلبات 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 وفقا 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 مبكر

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة، والتي لم يحن موعد تطبيقها بعد، حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة مبينة 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 وتدفقاتها 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 حديثا من قبل الإدارة، والمجاميع الفرعية للإيرادات والمصاريف، ويتضمن متطلبات جديدة لتجميع المعلومات المالية وتصنيفها استنادا 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 حاليا 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.

نظرا 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

3-1 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 اذا أخذ المتعاملين في السوق تلك العوامل بالحسبان عند تسعير الموجودات أو المطلوبات في تاريخ القياس. يتم تحديد القيمة العادلة لأغراض القياس و / أو الإفصاح في هذه البيانات المالية الموحدة على هذا الأساس، باستثناء معاملات الدفع على أساس الأسهم التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 2، ومعاملات التأجير التي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، والقياسات التي لها بعض أوجه التشابه مع القيمة العادلة ولكنها ليست قيمة عادلة، مثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في المعيار المحاسبي الدولي رقم 2 المخزون أو القيمة في الإستخدام في المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 إنخفاض قيمة الموجودات.

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3-1 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 للبنود في البيانات المالية الموحدة.

3-2 مبدأ الإستمرارية

لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند إعتماد 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 ايرادات 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 وتخول حامليها للحصول على حصة تناسبية في صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية مبدئياً بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية لحقوق الملكية غير المسيطرة للمبالغ المعترف بها 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 الإعتراف 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 عائدةً 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، الايرادات، 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)، ناقصًا مطلوبات الشركة التابعة وأي من حقوق الملكية غير المسيطرة. يتم إحتساب عن جميع المبالغ المعترف بها سابقًا في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلّق 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 2024	نسبة الملكية الفعلية 2023	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
شركات تابعة عاملة				
الدار للتعليم - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	**100%**	100%	الإمارات العربية المتحدة	الاستثمار في، وإدارة المنشآت التي تقدم الخدمات التعليمية
أكاديميات الدار - 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 المرافئ 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
كلاود سبيسز - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	**100%**	100%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات وإدارة وتأجير العقارات
سي 2 آي هولدينغ ليمتد ذ.م.م.	**100%**	100%	الإمارات العربية المتحدة	منشأة لأغراض خاصة
سي 2 آي 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 مانجروفس مارينا - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	**100%**	100%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتشغيل المراسي
مرسى 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 2024	نسبة الملكية الفعلية 2023	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
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
ذا جيتواي للخدمات الهندسية - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	**100%**	100%	الإمارات العربية المتحدة	استشارات تطوير
السيج لإدارة العقارات ذ.م.م.	**91.4%**	91.4%	الإمارات العربية المتحدة	إدارة وتأجير العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
سيج سديرة للعقارات ذ.م.م.	**91.4%**	91.4%	الإمارات العربية المتحدة	تأجير وإدارة العقارات؛ استثمار المشاريع العقارية
السعديات جروف - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	**100%**	100%	الإمارات العربية المتحدة	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 باكتيف 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 القابضة المحدودة	**100%**	100%	الإمارات العربية المتحدة	شركة قابضة
الدار هانسيل اس بي في ريستركتد ليمتد*	**51%**	51%	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات نطاق مقيد
كونفلوينس بارتنرز (هتش كيو) ريستركتد ليمتد المحدودة	**100%**	100%	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
المارية العقارية القابضة المحدودة	**52.86%**	52.86%	الإمارات العربية المتحدة	عقارات قابضة
منتجع 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 انتيريور ديزاين هولدينغ ليمتد	**75%**	75%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التصميم الداخلي
ماسترد آند لينين انتيريور ديزاين - شركة الشخص الواحد ذ.م.م.	**75%**	75%	الإمارات العربية المتحدة	خدمات التصميم الداخلي
الدار إيستيتس هولدنج ليميتد	**65.1%**	65.1%	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
الدار إيستيتس 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 4/46)

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 2024	نسبة الملكية الفعلية 2023	بلد التأسيس	النشاط الأساسي
كينت كوليدج - منطقة حرة	**100%**	100%	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
كينت نيرسري - منطقة حرة	**100%**	100%	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
مدرسة كرانلي 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 المستدام باس- شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**58%**	100%	الإمارات العربية المتحدة	التطوير العقاري
شركة الاستثمار المستدام 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 ديفيلوبمنت (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 اديوكيشن اوفرسيز هولدينج ليمتد ذ.م.م	**100%**	–	الإمارات العربية المتحدة	شركة ذات أغراض خاصة
مدرسة نوبا البريطانية – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**100%**	–	الإمارات العربية المتحدة	تعليم
الدار السكنية ذ.م.م – أو. بي. سي.	**88.1%**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار للتجزئة ذ.م.م – أو. بي. سي.	**88.1%**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
الدار التجارية ذ.م.م – أو. بي. سي.	**88.1%**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات تأجير وإدارة العقارات
كلاود سبيسس ليمتد – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	**100%**	–	المملكة العربية السعودية	الخدمات الإدارية المتكاملة للمكاتب
الدار التجارية 2 لإدارة العقارات منطقة حرة ذ.م.م.	**100%**	–	الإمارات العربية المتحدة	خدمات إدارة العقارات
الدار القابضة 4 المحدودة	**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 إندماج الأعمال

يتم احتساب إندماج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ كمجموع البدل المحول، والذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ، ومبلغ أي حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها. بالنسبة لكل عملية إندماج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كانت ستقوم بقياس حقوق الملكية غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها بالقيمة العادلة أو بالحصة 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 معًا 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 وفقًا للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الاستحواذ. يتضمن ذلك فصل المشتقات الضمنية في العقود المضيفة 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 البدل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم قياس البدل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية وضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية، بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. يتم قياس البدل 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 للبدل المحتمل المؤهل كتعديلات لفترة القياس بأثر رجعي، مع التعديلات المماثلة مقابل الشهرة. إن تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنشأ من المعلومات الاضافية التي تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (والتي لا يمكن أن تتجاوز سنة واحدة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي توفرت بتاريخ الاستحواذ.

تعتمد المحاسبة اللاحقة للتغيرات في القيمة العادلة للبدل الطارئ غير المؤهل كتعديلات لفترة القياس على كيفية تصنيف البدل الطارئ. لا يتم إعادة قياس البدل الطارئ المصنف كحقوق ملكية بتواريخ التقارير اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتم إعادة قياس البدل الطارئ الآخر بالقيمة العادلة بتواريخ التقارير اللاحقة، مع الإعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الربح او الخسارة.

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

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

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 مبدئيًا بالتكلفة (التي تمثل الفائض لإجمالي البدل 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 البدل المحول، تقوم المجموعة بإعادة تقييم ما إذا كانت قد حددت بشكل صحيح جميع الموجودات المستحوذة وجميع الالتزامات المتحملة ومراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الإعتراف بها بتاريخ الاستحواذ. إذا كانت إعادة التقييم لا تزال تتجاوز القيمة العادلة لصافي الموجودات المستحوذة البدل المحول، الاعتراف بالفائض مباشرةً في الربح أو الخسارة كمكسب شراء صفقة.

لا يتم إطفاء الشهرة ولكن يتم اختبارها لتحديد انخفاض القيمة على الأقل سنويا. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصا أي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تخصيص الشهرة المكتسبة في عملية اندماج الأعمال، اعتبارًا 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 أولًا لتخفيض القيمة المدرجة للشهرة الموزعة على الوحدة ثم على الموجودات الأخرى للوحدة تناسبياً على أساس القيمة المدرجة لكل أصل في الوحدة. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة المعترف بها للشهرة في فترة لاحقة. عند استبعاد الوحدة المنتجة للنقد، يتم إدراج المبلغ العائد للشهرة في تحديد الربح أو الخسارة الناتجة من الإستبعاد.

في حالة تخصيص الشهرة للوحدة المنتجة للنقد واستبعاد جزء من العملية داخل تلك الوحدة، يتم ادراج 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 تتشارك 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 الإعتراف بالاستثمار في شركة زميلة أو مشروع مشترك. يتم تعديل القيمة المدرجة للاستثمار للإعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات المشروع المشترك منذ تاريخ الاستحواذ. يتم الإعتراف 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 او الخسارة حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة أو المشروع المشترك. يتم عرض أي تغيير في الدخل الشامل الآخر للجهات المستثمر بها كجزء من الدخل الشامل الآخر للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم إدراج أي تغير مباشرةً في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المشروع المشترك، تقوم المجموعة بالإعتراف بحصتها لأية تغيرات، عندما يكون ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم استبعاد المكاسب والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة المستثمر بها إلى مدى حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها.

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

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

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

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

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

عندما تقوم المجموعة بتخفيض حصة ملكيتها في شركة زميلة أو مشروع مشترك ولكنها تستمر في استخدام طريقة حقوق الملكية، فإن المجموعة تقوم بإعادة التصنيف إلى الربح أو الخسارة الحصة من الربح أو الخسارة التي تم الاعتراف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر المتعلقة بذلك الانخفاض في حصة الملكية فيما لو كان سيتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة إلى الربح أو الخسارة عند استبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات العلاقة.

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

يتم إدراج الحصص 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 وفقًا للمعيار الدولي للتقارير 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 تتشارك 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؛
- ايراداتها من بيع حصتها في المخرجات الناتجة من العملية المشتركة؛
- حصتها في الايرادات من بيع المخرجات في العملية المشتركة؛ و
- مصاريفها، بما في ذلك حصتها في أية مصاريف متكبدة بشكل مشترك.

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

عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة تكون فيها منشأة المجموعة مشغل مشترك (مثل بيع أو مساهمة الموجودات)، يتم اعتبار المجموعة بأنها تقوم بالمعاملة مع أطراف أخرى إلى العملية المشتركة ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات في البيانات المالية الموحدة للمجموعة فقط ضمن نطاق حصص الأطراف الأخرى في العملية المشتركة. عندما تقوم إحدى منشآت المجموعة بالتعامل مع عملية مشتركة حيث تكون منشأة المجموعة مشغلًا 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 تلتزم 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 تلتزم 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 بدلًا من الاستخدام المستمر. يتم قياس الموجودات غير المتداولة والشركات التابعة المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المدرجة والقيمة العادلة ناقصًا 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 محتملًا 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 والمشتقات 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 الالتزام.

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

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي قد يقوم المشاركون في السوق باستخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، 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 الافصاح 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 معقولًا أم لا.

11-3 الإعتراف بالإيراد

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

تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:
- بيع العقارات (تطوير وبيع العقارات) وتقديم الخدمات
- رسوم الخدمة والمصاريف القابلة للاسترداد من المستأجر
- خدمات إدارة الممتلكات والمرافق
- إيرادات الضيافة
- إيرادات من الأعمال الترفيهية
- إيرادات من عقود المقاولات
- إيرادات من خدمات التعليم
- أتعاب ادارية

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)

3-11 الإعتراف 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 الإعتراف 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 البدل المتحصل عليه من الأداء. ينشأ التزام تعاقدي عندما تتجاوز قيمة بدلات الشراء المستلمة من العميل مبلغ الإيرادات المعترف بها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لبدلات الشراء المستلمة أو المستحقة القبض، مع الأخذ بالاعتبار الشروط التعاقدية المحددة للدفع باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم اتفاقيات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة مورد رئيسي أو كوكيل. يتم الإعتراف بالإيرادات إلى المدى المحتمل لتدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف، إذا كان ذلك ممكناً، بشكل موثوق.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3-11 الإعتراف 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 للمدفوعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء. وهذا يعني أن المبلغ الذي يتم تحصيله من العملاء لن يتم تعديله ليعكس تأثير عنصر التمويل الهام إذا كانت الفترة بين تحويل السيطرة على الوحدات والخدمة والسداد هي أقل من سنة.

إيرادات أتعاب الإدارة

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

تكاليف ومصاريف الخدمات القابلة للاسترداد من المستأجر

بالنسبة للإستثمارات العقارية المحتفظ بها أساسًا 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 البدل المحمل على المستأجرين مقابل هذه الخدمات الرسوم المفروضة على أساس نسبة مئوية من دخل الإيجار وإسترداد بعض المصاريف المتكبدة. تم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات الإيجار ويتم إصدار فواتير منفصلة بها.

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

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

11-3 الإعتراف 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 والتثقيفية 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 مقدما كإيرادات مؤجلة.
- يتم الاعتراف برسوم التسجيل كإيرادات عند الالغاء 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 تعاقديًا من إعادة توجيه العقارات إلى عميل آخر ولها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل العمل المنجز. لذلك يتم الاعتراف بالإيرادات من الإنشاءات مع مرور الوقت باستخدام طريقة المدخلات للاعتراف بالإيراد على أساس جهود المنشأة للوفاء بالتزام الأداء في المحاسبة عن عقود الإنشاءات الخاصة بها. تعتبر الإدارة أن طريقة الإدخال هذه هي مقياس مناسب للتقدم المحرز للوفاء الكامل بالتزامات الأداء بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

عندما لا يمكن تقدير نتيجة عقد الإنشاءات بشكل موثوق، يتم قياس الإيرادات على أساس البدل الذي تتوقع المجموعة أن تستحقه 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 مباشرةً 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)

3-11 الإعتراف 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.

3-12 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، والبنود 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 تمثيلا للنمط الزمني الذي يتم فيه استهلاك المنافع الاقتصادية من الأصول المؤجرة.

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

تشمل مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار ما يلي:

- مدفوعات إيجار ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة بالجوهر)، مطروحًا منها حوافز الإيجار المستحقة؛
- مدفوعات الإيجار المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو معدل ويتم قياسها مبدئياً باستخدام المؤشر أو السعر بتاريخ البدء؛
- المبالغ المتوقع أن يدفعها المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر الممارسة لخيار الشراء إذا كان المستأجر على يقين معقول من ممارسة هذا الخيار؛ و
- دفع غرامات إنهاء العقد، إذا كان عقد الإيجار يعكس قيام المستأجر بممارسة هذا الخيار.

يتم عرض إلتزامات 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 إستخدام 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 إلتزام 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 المعدّل 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، ناقصًا أي حوافز تأجير مستلمة وأي تكاليف مباشرة أولية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصًا الإستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة.

عندما تتكبد المجموعة التزامًا بتكاليف تفكيك وإزالة أصل مؤجر، أو استعادة الموقع الذي توجد عليه أو استعادة الأصل الأساسي إلى الحالة المطلوبة بموجب أحكام وشروط عقد الإيجار، يتم الاعتراف بالمخصص وقياسه وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم 37. يتم إدراج التكاليف في حق إستخدام الأصل ذي الصلة، إلى الحد الذي تتعلق بتكاليف حق إستخدام الأصل ما لم يتم تكبد هذه التكاليف لإنتاج البضائع.

بعد الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بتطبيق نموذج القيمة العادلة على حق استخدام الموجودات التي تلبي تعريف الإستثمارات العقارية. بالنسبة للموجودات التي تستوفي تعريف الممتلكات والآلات والمعدات، يتم إدراج حق الاستخدام بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك وانخفاض القيمة ويتم إطفاؤه على مدى فترة عقد الإيجار. يتم إستهلاك حق إستخدام 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 إستخدام الأصل مع الأصل ذات الصلة في بيان المركز المالي الموحد. تطبق المجموعة المعيار المحاسبي الدولي رقم 36 لتحديد ما إذا كان حق إستخدام الأصل قد انخفضت قيمته ويتم إحتساب أي خسائر محددة في انخفاض القيمة كما هو موضح في سياسة "الممتلكات والآلات والمعدات".

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام الإيجار وحق إستخدام الأصل. يتم الإعتراف 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 البدل 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 متاحاً 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 الاستمارات العقارية من الباطن المستحوذ عليها بموجب عقود إيجار رئيسية مع شروط إيجار تتجاوز 12 شهرًا عند البدء. يتم تصنيف عقود الإيجار من الباطن كعقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية بالرجوع إلى حق إستخدام الأصل الناتج عن عقد الإيجار الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الاستثمار العقاري ذات العلاقة. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار من الباطن للمجموعة كعقود إيجار تشغيلية.

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

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

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

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

عندما يتضمن العقد مكونات عقود التأجير وغير التأجير، تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لتوزيع البدل 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 وليس في بيان الربح أو الخسارة. تقوم الإدارة بشكل دوري بتقييم الحالات المتخذة في الإقرارات 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 محتملًا بأن الفروق المؤقتة سوف يتم عكسها في المستقبل المنظور وتوفر الربح الخاضع للضريبة الذي يمكن استخدام الفروق المؤقتة مقابله.

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 مقابلها 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 مقابلها 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 محتملًا 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، استنادا إلى معدلات الضريبة (وقوانين الضرائب) التي تم تشريعها أو تشريعها بشكل أساسي في تاريخ التقرير.

يتم الإعتراف 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 لاحقا 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 وتتعلق 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 الضريبية 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.

1) 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 الإعتراف بالفروقات الناتجة عن تسوية أو ترجمة البنود النقدية في الربح أو الخسارة باستثناء البنود النقدية التي تم تحديدها كجزء من تحوط 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 الإعتراف برسوم الضرائب والائتمانات 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).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيتم استخدامه عند الاعتراف الأولي بالأصل أو المصروف أو الدخل ذي الصلة (أو جزء منه) عند إلغاء الاعتراف بأصل غير نقدي أو التزام غير نقدي يتعلق بالبدل المقدم، يكون تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة مبدئياً بالاعتراف بالموجودات غير النقدية أو المطلوبات غير النقدية الناتجة عن المبلغ المدفوع مقدماً. إذا كانت هناك دفعات أو إيصالات متعددة مقدمًا، تحدد المجموعة تاريخ المعاملة لكل دفعة أو استلام للبدل المقدم.

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 الإعتراف 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 بالاستبعاد الجزئي لشركة تابعة تتضمن عملية أجنبية ولا ينتج عنه فقدان المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة، فإن الحصة النسبية من فروق الصرف المتراكمة تُنسب إلى الحصص غير المسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الربح أو الخسارة. بالنسبة لجميع عمليات الاستبعاد الجزئي الأخرى (مثل عمليات الاستبعاد الجزئي للشركات الزميلة أو الترتيبات المشتركة التي لا تؤدي إلى فقدان المجموعة لنفوذ كبير أو سيطرة مشتركة)، يتم إعادة تصنيف الحصة النسبية لفروق الصرف المتراكمة إلى 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 إحتساب 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 وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار؛ و

ج. فروق الصرف الناتجة عن الاقتراض بالعملات 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 المرسملة تعكس معدل الفائدة المتحوط له.

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

يتم الإعتراف 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 وفقا 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. تشتمل التكلفة التاريخية على المصاريف المتعلقة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على الأصل.

يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة المدرجة للأصل أو إدراجها كأصل منفصل، كما هو مناسب، فقط عند إمكانية تدفق فوائد اقتصادية مستقبلية مرتبطة بالبند المعني إلى المجموعة وإمكانية قياس التكلفة بشكل موثوق. يتم إدراج كافة مصاريف الإصلاح والصيانة الأخرى في الربح أو الخسارة في الفترة التي يتم تكبدها.
يتم احتساب الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخصيص تكلفة الموجودات إلى قيمها المتبقية على مدى أعمارها يتم الإنتاجية المقدرة كما يلي:

	سنوات
مباني	5 – 30
آلات وماكينات	2 – 5
سكن عمال	5 – 10
أثاث وتركيبات	4 – 10
معدات مكتبية	2 – 5
أجهزة الحاسب الآلي	3
سيارات	3 – 4
تحسينات على المأجور	2 – 10

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 رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. عندما تصبح الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود له، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز إلى البند الملائم ضمن فئة الممتلكات والآلات والمعدات ويتم استهلاكها وفقاً لسياسات المجموعة.

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 إكتمالها 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 مقيّم خارجي مستقل ومعتمد بتطبيق نموذج تقييم تمت التوصية به من قبل اللجنة الدولية لمعايير التقييم.

تتم التحويلات إلى (أو من) الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هنالك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من الاستثمارات العقارية إلى العقار المشغول من قبل المالك، تعتبر تكلفة الاحتساب اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. في حال أصبح العقار المشغل من قبل المالك استثماراً عقارياً، تقوم المجموعة 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 البدل الذي سيتم إدراجه في الربح أو الخسارة الناتج عن إلغاء الإعتراف بالاستثمار العقاري، تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار البدل المتغير، ووجود عنصر تمويلي هام، والبدل غير النقدي، والبدل المستحق الدفع للمشتري (إن وجد) وفقًا 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)

3-20 أعمال تطوير قيد الإنجاز

تتكون أعمال التطوير قيد الإنجاز من عقارات يتم تطويرها بشكل رئيسي بهدف بيعها ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق، أيهما أقل. تضم التكلفة كافة التكاليف المباشرة المتعلقة بتصميم وإنشاء العقار ويشمل ذلك تكاليف الموظفين المباشرة، وبالنسبة للموجودات المؤهلة يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً لسياسة المجموعة المحاسبية. إن صافي القيمة القابلة للتحقق هو سعر البيع المقدّر 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. تشتمل 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.

3-21 المخزون

يتكون المخزون من العقارات المكتملة المحتفظ بها للبيع ضمن سياق الأعمال الاعتيادية، بدلًا 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 ووضعه الحالي. 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.

3-22 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 البدل المؤجل كجزء من قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع عندما يتم استيفاء جميع الشروط المطبقة وفقًا للمعيار المحاسبي الدولي رقم 23 "تكاليف الاقتراض".

3-23 موجودات غير ملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها بشكل منفصل عند الإعتراف المبدئي بالتكلفة. إنّ تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها عند دمج الأعمال هي قيمتها العادلة في تاريخ الاستحواذ. بعد الإدراج المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. لا يتم رسملة الموجودات غير الملموسة المولدة داخليا، 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 سنويا، إما بشكل فردي أو على مستوى الوحدة المنتجة للنقد. يتم مراجعة تقييم الأعمار الإنتاجية غير المحددة سنويا 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 ادراج الأصل بالتكلفة مطروحا منه أي إطفاء متراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. يبدأ إطفاء الأصل عندما يتم الانتهاء من التطوير، ويكون الأصل متاح للاستخدام. يتم إطفاؤها خلال فترة الاستحقاق المستقبلي المتوقع. يتم تسجيل الاستهلاك في تكلفة المبيعات. خلال فترة التطوير، يتم اختبار الأصل لانخفاض القيمة سنويا.

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 ناقصًا 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 وفقًا 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 ناقصًا 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 إنخفاض القيمة (إن وجدت). عندما لا ينتج الأصل تدفقات نقدية مستقلة عن الموجودات الأخرى، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المنتجة للنقد التي يعود إليها الأصل نفسه. عندما يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة، يتم توزيع الأصول المشتركة إلى وحدات منتجة للنقد محددة، أو يتم توزيعها إلى أصغر مجموعة من الوحدات المنتجة للنقد التي يمكن تحديد أسس توزيع معقولة وثابتة لها.

إن الموجودات غير الملموسة بأعمار استخدام غير محددة والموجودات غير الملموسة التي لم تصبح متوفرة للاستخدام بعد يتم اختبارها لانخفاض القيمة سنوياً على الأقل وعند وجود مؤشر على انخفاض قيمة الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقييم قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية 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 ناقصًا تكاليف الإستبعاد، يتم الأخذ بالإعتبار معاملات السوق الحديثة. إذا لم يكن بالإمكان تحديد مثل هذه المعاملات، فسيتم استخدام نموذج تقييم مناسب. تعتمد المجموعة عند احتسابها لانخفاض القيمة على موازنات مفصلة وعمليات حسابية متوقعة، والتي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد للمجموعة التي يتم تخصيص موجودات فردية لها.

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

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

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 والودائع قصيرة الأجل، كما هو محدد أعلاه، صافي الحسابات البنكية المكشوفة القائمة حيث تعتبر جزءًا 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)

3-26 المخصصات

يتم الإعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة أي إلتزام حالي (قانوني أو إستدلالي) ناتج عن أحداث سابقة والتي يكون من المحتمل أن تكون المجموعة ملزمة لتسديد الإلتزام ويمكن تقدير مبلغ الإلتزام بشكل موثوق. إن المبلغ المعترف به كمخصص يتم إحتسابه حسب أفضل التوقعات للبدل المطلوب لمقابلة الإلتزام كما بنهاية فترة التقرير بعد الأخذ بعين الاعتبار المخاطر والأمور غير المؤكدة المحيطة بالإلتزام. عندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدّرة 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 الإعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تقوم المجموعة بالإعتراف بأية خسارة انخفاض في القيمة تم 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 المتوقع 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 المستحوذ عليها من إندماج الأعمال

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

3-27 مخصص مزايا 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 للموظّفين 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.

3-28 الدفعات على أساس الأسهم

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

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 الإعتراف بالمنح الحكومية إلا عند وجود تأكيد معقول بالتزام المجموعة بالشروط المرتبطة بها واستلام المنح.

يتم الإعتراف 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 الإعتراف 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 ملائم.

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 والتزام 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 مباشرةً 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)

3-32 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 الإعتراف المبدئي لاستثمارات معينة في أدوات حقوق الملكية والتي يمكن قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، اختيار عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقا 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 مؤهلًا للاستبعاد أو عندما ينطبق منهج المشاركة المستمرة.
— عقود الضمان المالي.
— التزامات بتقديم قرض بسعر فائدة أقل عن السوق.

عند الإعتراف 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 حدٍ كبير من عدم توافق القياس أو الإدراج (يُشار إليه أحياناً بـ "عدم التطابق المحاسبي") والذي قد ينشأ عن قياس الموجودات أو المطلوبات أو الإعتراف 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 الإعتراف 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)

3-32 الأدوات المالية (يتبع)

القروض والسلفيات

بعد الإعتراف 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 مبدئيًا بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملة ويتم قياسها لاحقًا 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 مناسبا، 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 مباشرةً في الربح او 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 الإعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة الموجبة كأصل مالي في حين يتم الإعتراف بالمشتق ذو القيمة العادلة السالبة كإلتزام مالي. لا يتم مقاصة المشتقات في البيانات المالية الموحدة ما لم يكن لدى المجموعة حق قانوني والنية في التسوية. يتم إدراج المشتقات كأصل غير متداول أو إلتزام غير متداول في حال كان الإستحقاق المتبقي للأداة أكثر من 12 شهر وعندما لا يكون من المتوقع بأن يتم تحقيق أو تسديد الأداة المالية المشتقة خلال 12 شهر. يتم إدراج المشتقات الأخرى كموجودات متداولة أو كمطلوبات متداولة.

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)

3-32 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 لاحقًا إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة حسب الاقتضاء.

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

إذا كان العقد المختلط التزام مالي مدرج، فبدلًا 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 الإعتراف المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة زائداً أو ناقصاً، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى الاستحواذ على أو إصدار أصل مالي أو التزام مالي، في حالة الأصل المالي أو الالتزام المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

القياس اللاحق للموجودات المالية

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

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

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

تنطبق متطلبات محاسبة التحوط المفصح 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 المتكبدة. بموجب نموذج خسارة الائتمان المتوقعة، تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة والتغيرات في خسائر الائتمان المتوقعة تلك في نهاية كل فترة تقارير مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي للموجودات المالية. ليس من الضروري أن يقع حدث ائتماني قبل أن يتم إدراج خسائر الائتمان.

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

- استثمارات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر؛
- الأرصدة البنكية؛
- الذمم المدينة التجارية؛
- ذمم الإيجار المدينة؛
- موجودات العقود؛ و
- التزامات القروض وعقود الضمان المالي.

اعتمدت المجموعة النهج المبسط لقياس الانخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة وذمم الإيجار المدينة وموجودات العقود. بموجب النهج المبسط، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي مخصص الخسارة المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة عندما يكون هناك ارتفاع جوهري في مخاطر الائتمان منذ الإدراج المبدئي. على الصعيد الآخر، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على الأدوات المالية بشكل جوهري منذ الإدراج المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان لمدة 12 شهر. يعتمد تقييم فيما إذا كان يجب إدراج خسارة الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع للأداة على الارتفاعات الجوهرية في الاحتمالية أو مخاطر حدوث تعثر منذ الإدراج المبدئي بدلًا من إثبات وجود أصل مالي منخفض القيمة الائتمانية في نهاية فترة التقارير المالية أو حدوث تعثر فعلي.

عند تقييم فيما إذا كانت مخاطر الائتمان على الأدوات المالية قد ارتفعت بشكل جوهري منذ الإعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بمقارنة مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية كما في نهاية فترة التقارير المالية مع وجود مخاطر التعثر الناشئة على الأداة المالية في تاريخ الإدراج المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمّية 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)

3-32 الأدوات المالية (يتبع)

على الرغم مما سبق، تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية لم ترتفع بشكل جوهري منذ الإعتراف المبدئي إذا تبين أن للأداة المالية مخاطر ائتمانية منخفضة في تاريخ التقارير المالية. يتم تحديد أن لأداة مالية مخاطر ائتمانية منخفضة إذا كان:

— للأداة المالية مخاطر منخفضة في 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 حدٍ كبير، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة وداعمة لإثبات أن معيار آخر للتعثر هو الأنسب:

— عندما يكون هناك خرق للعهود المالية من قبل الطرف المقابل؛ أو
— عندما تشير المعلومات التي يتم تطويرها داخلياً أو التي يتم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المحتمل أن يقوم المدين بسداد كامل المبالغ إلى الدائنين، بما في ذلك المجموعة.

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هو محصلة احتمالية التعثر في السداد، أو الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر) والتعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر في السداد والخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية التي تم تعديلها بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التعثر للموجودات المالية، فيتم تمثيل ذلك بإجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقارير المالية.

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

تعترف 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 الإعتراف

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

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

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

3 ملخص معلومات السياسة المحاسبية الجوهرية (يتبع)

3-32 الأدوات المالية (يتبع)

إلغاء الإعتراف (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 حدٍ كبير بكافة مخاطر ومنافع الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة بالإعتراف بالأصل المحول إلى مدى مشاركتها المستمرة فيه. في هذه الحالة، تقوم المجموعة كذلك بالإعتراف بالالتزام المرتبط به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي احتفظت بها المجموعة.

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

عند إلغاء الاعتراف بأحد الأصول المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة المدرجة للأصل وإجمالي البدل 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 مستبقاة.

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 مناسبًا. يتم الإعتراف 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)

3-32 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 تلبي 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 بالبنود المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة المدرجة من خلال الربح أو الخسارة على مدى فترة التحوط المتبقية باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. قد يبدأ إطفاء معدل الفائدة الفعلي فور إجراء التعديل وفي موعد لا يتجاوز الوقت الذي يتوقف فيه تعديل البند المتحوط له للتغيرات في القيمة العادلة العائدة إلى المخاطر التي يتم التحوط منها. إذا تم استبعاد البند المتحوط منه، يتم إدراج القيمة العادلة غير المطفأة مباشرةً في الربح أو الخسارة.

عندما يتم تصنيف التزام ثابت غير مدرج كبند متحوط منه، يتم إدراج التغيّر 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 اعتبارا من ذلك التاريخ.

تحوطات التدفقات النقدية

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

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

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

4-1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية

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

تصنيف العقارات

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

تصنيف عقود الإيجار - المجموعة كمؤجر

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

4-1 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 وانجلترا، استنتجت المجموعة بشكل عام أنه تم استيفاء المعايير مع مرور الوقت، وبالتالي، الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر هذه العقود هي عقود عقارات تم بيعها لعميل واحد لكامل الأرض والمبنى أو لعقار متعدد الوحدات. أخذت المجموعة في الاعتبار العوامل الواردة في عقود بيع العقارات واستنتجت إلى أن السيطرة على عقار متعدد الوحدات يتم تحويلها إلى العميل مع مرور الوقت للأسباب التالية:

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

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 تتكبدها المجموعة وتحويل البضائع والخدمات إلى العميل.

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

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

تحديد أسعار المعاملات

يتطلب من المجموعة تحديد سعر المعاملة فيما يتعلق بكل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا القرار، تقوم المجموعة بتقييم تأثير أي من بدلات الشراء المتغيرة في العقد، نتيجة للخصومات أو الغرامات ووجود أي عنصر تمويل جوهري وأي اعتبار غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير بدلات الشراء المتغيرة، تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالًا" بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 حيث يتم تحديد سعر المعاملة بالرجوع إلى المبلغ الأكثر احتمالًا 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)

4-1 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 الإعتراف بالإيرادات عندما يتم تحويل السيطرة على الموجودات إلى العميل أو عندما يتم استلام أو استهلاك منافع الخدمات من قبل العميل. في حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادة عندما يتم استلام بدلات الشراء ذات العلاقة بالوحدة بشكل جوهري وعدم وجود أي عوائق في تسليم الوحدة للعميل.

اعتبار عنصر التمويل الهام في العقد

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

بدل الضمانات

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

تغييرات العقد

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

مطالبات العقد

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

تحديد ما إذا كان الاستحواذ أعمال أو موجودات

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

4-1 القرارات الحساسة في تطبيق السياسات المحاسبية (يتبع)

إعتبار المدير الرئيسي مقابل الوكيل

إن التزام أداء المجموعة في إحدى الشركات التابعة هو الترتيب لتوفير السلع أو الخدمات المحددة من قبل طرف آخر لا يتحكم في السلع أو الخدمات المحددة 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. وفقًا 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 التعاقدي 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 أيضًا 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 حافزًا اقتصاديًا 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 ممارسة أو عدم ممارسة 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 وفقا 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 التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

قياس التقدم المحرز عندما يتم الاعتراف بالإيراد مع مرور الوقت

بالنسبة للعقود التي تتضمن بيع عقارات قيد التطوير وعقود الإنشاء التي تستوفي معايير 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 المهدرة أو العمالة أو الموارد الأخرى)، تستبعد المجموعة تأثير تلك التكاليف. تقوم المجموعة أيضًا بتعديل طريقة الإدخال لأي تكلفة متكبدة لا تتناسب مع التقدم المحرز للمجموعة في الوفاء بالتزامات الأداء.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

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

4-2 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

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

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

إحتساب مخصص الخسارة

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

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

اعترفت المجموعة بمخصص خسارة ائتمانية متوقعة على الذمم المدينة التجارية والأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 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 المطوّر وربحيته المستهدفة. تستند هذه التقديرات على ظروف السوق المحلية القائمة في نهاية فترة التقارير المالية.

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

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

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة هي كما يلي:

	المدى%
معدلات الرسملة	10.0 – 6.75
عوائد الإيجار	9.34 – 4.10

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

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

4-2 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 متاحًا.

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

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

يتم تقييم صافي القيمة القابلة للتحقق فيما يتعلق بأعمال التطوير قيد التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقصًا التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف 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)

4-2 التقديرات والإفتراضات (يتبع)

ضرائب الدخل

لدى المجموعة مخصص ضريبة حالية بمبلغ 268,259 ألف درهم (2023: 115,479 ألف درهم) بتقييم الإدارة لمبلغ الضريبة المستحقة الدفع على المراكز الضريبية المفتوحة حيث لا يزال يتعين الاتفاق على الالتزامات مع مصلحة الضرائب ذات الصلة.

الضرائب المؤجلة

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

لدى المجموعة مبلغ 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 جزئيًا 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 إندماج الأعمال بقيمتها العادلة. عند تقدير القيمة العادلة للموجودات أو المطلوبات، استعانت المجموعة بأخصائي تقييم من طرف خارجي لإجراء التقييم. إن الافتراضات والتقديرات الأساسية في تقييم القيم العادلة مبينة بالتفصيل في الإيضاحات 6 و 47. يتم تقييم البدل المحتمل الناتج عن إندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ كجزء من إندماج الأعمال. عندما يتم الوفاء بالبدل المحتمل بتعريف الالتزام المالي، يتم إعادة قياسه لاحقًا بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير. يتم تحديد القيمة العادلة على أساس التدفقات النقدية المخصومة.

عندما لا يمكن قياس القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي بناء على الأسعار المدرجة في الأسواق النشطة، يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام تقنيات التقييم بما في ذلك نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم أخذ مدخلات هذه النماذج من الأسواق التي يمكن ملاحظتها حيثما كان ذلك ممكنا، ولكن عندما لا يكون ذلك ممكنا، هناك حاجة إلى درجة من الحكم في تحديد القيم العادلة. تتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغيرات في الافتراضات المتعلقة بهذه العوامل يمكن أن تؤثر على القيمة العادلة المدرجة للأدوات المالية.

عقود الإيجار - تقدير معدل الاقتراض الإضافي

لا يمكن للمجموعة تحديد سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار بسهولة، وبالتالي فهي تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لقياس مطلوبات عقود الإيجار. إن معدل الفائدة هو معدل الفائدة الذي يتوجب على المجموعة دفعه للاقتراض على مدة مماثلة، وبضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة لحق استخدام الموجودات في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي فإن معدل الاقتراض الإضافي يعكس ما "يتعين على المجموعة دفعه"، والذي يتطلب تقديرا 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 الاقتراض 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)

4-2 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، بالصافي 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										
في 1 يناير 2023	8,602,829	1,429,615	760,092	99,123	79,571	210,133	44,851	184,962	130,491	11,541,667
إضافات (ايضاح 5/5)	161,039	–	57,465	25,556	9,732	25,729	11,727	10,243	416,574	718,065
تحويلات من استثمارات عقارية	26,477	–	–	–	–	–	–	–	–	26,477
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح 47)	575,463	–	3,106	9,100	548	7,995	651	4,810	–	601,673
إستبعادات (ايضاح 2/5)	(5,493)	–	(2,080)	(140)	(768)	(1,451)	(18)	(18,669)	–	(28,619)
فروق أسعار الصرف	(19,632)	–	(1,429)	(1,418)	(747)	–	(1,219)	(715)	(4,307)	(29,467)
في 1 يناير 2024	**9,340,683**	**1,429,615**	**817,154**	**132,221**	**88,336**	**242,406**	**55,992**	**180,631**	**542,758**	**12,829,796**
إضافات (ايضاح 5/5)	**164,774**	**–**	**74,597**	**27,727**	**8,787**	**27,531**	**12,701**	**56,303**	**291,210**	**663,630**
تحويل من أعمال تطوير قيد الانجاز (ايضاح 13)	**33,129**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**33,129**
تحويلات من استثمارات عقارية (إيضاح 7)	**21,370**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**21,370**
إستبعادات (ايضاح 2/5)	**(3,299)**	**–**	**(99)**	**(180)**	**(253)**	**(200)**	**(132)**	**(230)**	**–**	**(4,393)**
تحويلات	**276,678**	**–**	**4,085**	**–**	**1,591**	**2,780**	**–**	**–**	**(285,134)**	**–**
فروق أسعار الصرف	**(32,419)**	**–**	**(2,403)**	**(2,587)**	**(1,547)**	**–**	**(2,159)**	**(1,042)**	**(11,622)**	**(53,779)**
في 31 ديسمبر 2024	**9,800,916**	**1,429,615**	**893,334**	**157,181**	**96,914**	**272,517**	**66,402**	**235,662**	**537,212**	**13,489,753**
الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة										
في 1 يناير 2023	3,487,216	1,429,615	612,459	67,579	66,707	174,756	23,436	62,317	11,060	5,935,145
محمل للسنة	267,348	–	55,320	9,015	8,198	25,971	6,005	26,616	–	398,473
إستبعادات (ايضاح 2/5)	(3,968)	–	(1,609)	(132)	(391)	(1,372)	(18)	(5,365)	–	(12,855)
فروق أسعار الصرف	(2,982)	–	(420)	(350)	(207)	–	(275)	(49)	–	(4,283)
في 1 يناير 2024	**3,747,614**	**1,429,615**	**665,750**	**76,112**	**74,307**	**199,355**	**29,148**	**83,519**	**11,060**	**6,316,480**
محمل للسنة	**309,311**	**–**	**74,575**	**10,161**	**5,916**	**40,674**	**6,231**	**26,257**	**–**	**473,125**
إستبعادات (ايضاح 2/5)	**–**	**–**	**(85)**	**(159)**	**(245)**	**(200)**	**(132)**	**(231)**	**–**	**(1,052)**
فروق أسعار الصرف	**(3,706)**	**–**	**(1,172)**	**(1,227)**	**(734)**	**–**	**(1,018)**	**(358)**	**–**	**(8,215)**
في 31 ديسمبر 2024	**4,053,219**	**1,429,615**	**739,068**	**84,887**	**79,244**	**239,829**	**34,229**	**109,187**	**11,060**	**6,780,338**
القيمة المدرجة										
في 31 ديسمبر 2024	**5,747,697**	**–**	**154,266**	**72,294**	**17,670**	**32,688**	**32,173**	**126,475**	**526,152**	**6,709,415**
في 31 ديسمبر 2023	5,593,069	–	151,404	56,109	14,029	43,051	26,844	97,112	531,698	6,513,316

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
تكاليف مباشرة	**41,896**	31,563
مصاريف عمومية وإدارية	**431,229**	366,910
	473,125	398,473

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 إستخدام 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
في 1 يناير	**583,961**	148,420
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح 47)	**–**	429,749
إضافات خلال السنة	**28,618**	54,408
عقود إيجار معدلة/ تم إنهاؤها خلال السنة، صافي	**15,038**	(8,663)
اطفاء للسنة	**(42,661)**	(38,962)
فروق أسعار الصرف	**(2,642)**	(991)
في 31 ديسمبر	**582,314**	583,961

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 والافتراضات 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 مقيّم مستقل وتم تحديدها بالرجوع إلى طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام عائد التخارج 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 التخارج. بناءً على تحليل الحساسية هذا:

- قد ينتج عن النقص في معدلات الخصم وعوائد التخارج 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 التخارج 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

	الشهرة ألف درهم	عقود العملاء / المتأخرات ألف درهم	علاقات العملاء ألف درهم	برامج حساب آلي ألف درهم	المجموع ألف درهم
التكلفة					
في 1 يناير 2023	132,598	191,874	53,685	167,169	545,326
إضافات	–	–	–	82,320	82,320
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج 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 باختبار 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 ايستيتس (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 أولًا للتأكد من إنخفاض القيمة قبل تحديد القيمة العادلة للوحدات المنتجة النقد 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، والتآزر 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:

	2024			2023		
	عقارات مكتملة ألف درهم	**عقارات قيد التطوير ألف درهم**	**الإجمالي ألف درهم**	عقارات مكتملة ألف درهم	عقارات قيد التطوير ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**24,185,781**	**2,031,761**	**26,217,542**	23,210,472	722,552	23,933,024
إضافات خلال السنة (2/7)	**886,944**	**1,175,478**	**2,062,422**	563,981	1,052,880	1,616,861
إستبعادات (إيضاح 11/7، 12/7)	**(458,294)**	**–**	**(458,294)**	(152,097)	–	(152,097)
مكسب القيمة العادلة، صافي (إيضاح 10/7)	**841,477**	**–**	**841,477**	594,102	6,055	600,157
تحويلات من/(إلى):						
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 1/1/7)	**–**	**(21,370)**	**(21,370)**	(26,477)	–	(26,477)
أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 2/1/7، 13)	**12,934**	**–**	**12,934**	34,068	282,463	316,531
تحويل من استثمارات عقارية قيد التطوير إلى عقارات مكتملة	**109,185**	**(109,185)**	**–**	–	–	–
فروق أسعار الصرف	**(69,168)**	**(55,658)**	**(124,826)**	(38,268)	(32,189)	(70,457)
الرصيد في نهاية السنة	**25,508,859**	**3,021,026**	**28,529,885**	24,185,781	2,031,761	26,217,542

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 مكتبي من الفئة الممتازة تم بناؤه حديثًا يقع في دبي مقابل بدل 255,000 ألف درهم.
(2) استحوذت المجموعة على قطع أراضٍ مختلفة للتطوير كإستثمارات عقارية مقابل إجمالي بدل 178,858 ألف درهم.
(3) استحوذت 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 المستحوذ 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 إستثماراتها 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 الإستثمارات 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 للإستثمارات العقارية بما في ذلك العقارات قيد التطوير على أساس التقييم الذي تم إجراؤه من قبل مقيّمون مستقلون ليس لهم صلة بالمجموعة. إن المقيمين هم أعضاء في جمعيات مهنية لخبراء التقييم وذوي مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في مواقع مماثلة. عند تقدير القيمة العادلة للإستثمارات العقارية، فإن أفضل وأفضل استخدام لهذه العقارات هو استخدامها الحالي. تم تحديد التقييمات بشكل أساسي باستخدام طريقة رسملة الدخل. تم إجراء التقييم كما في 30 نوفمبر 2024. تعتقد الإدارة أنه لم تكن هناك تغييرات جوهرية على القيمة العادلة للإستثمارات 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 وفقًا لتلك الموصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية وهي متوافقة مع المبادئ المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13. يتم تصنيف الإستثمارات العقارية ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لم تكن هناك تحويلات بين المستويات 1، 2 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 إستثماراتها العقارية، والتي تم تأجيرها جميعًا 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 الإستثمارات العقارية المكتملة من الفئات العامة التالية:

- عقارات للبيع بالتجزئة: تتألف من مراكز التسوق ومساحات التجزئة المجتمعية
- العقارات التجارية: تتكون من عقارات مؤجرة كمكاتب
- العقارات السكنية: تتكون من عقارات مؤجرة كوحدات سكنية
- 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 الإستثمارات 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 للإستثمارات العقارية ضمن بند "الربح/ (الخسارة) من إعادة تقييم الإستثمارات العقارية، بالصافي" في بيان الربح أو الخسارة الموحد. تم تصنيف الإستثمارات 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 إستثمارات عقارية بقيمة مدرجة 123,600 ألف درهم) وبلغت قيمة البدل 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 إستثمارات 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 إستثمارات 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
إستثمارات في شركات زميلة	**37,164**	32,888
إستثمارات في مشاريع مشتركة	**167,018**	118,279
	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 للتمويل ش.م.ع. (تم تصفيتها)	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	شركة تمويل	%32	%32
السديرة للاستثمارات العقارات ذ.م.م.	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	عقارات	%30	%30
بنية ذ.م.م	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المشاريع	%33	%33
اسكندر القابضة المحدودة (إيضاح 1/8)	جزر كايمان	عقارات	%19	%19
شركة رويال جاردنز للاستثمار العقاري	مصر	تطوير العقارات	%20	%20
المشاريع المشتركة				
الراحة الدولية لإدارة المرافق المتكاملة ذ.م.م. (قيد التصفية)	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	إدارة المرافق	%50	%50
رويال هاوس ذ.م.م.	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	تشغيل الفنادق	%50	%50
بالميرا سوديك للتطوير العقاري	سوريا	تطوير العقارات	%50	%50
مطعم افوبار – شركة الشخص الواحد ذ.م.م	أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة	مطعم	%30	%30
ساوث ديفولبمنت ون دي دبليو سي – ذ.م.م	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%50	%50
ريتشموند هيل للتطوير العقاري (جيرسي) ليمتد جيرسي	جيرسي	تطوير عقاري	%15	%15
فولكان وارف القابضة ال ال بي ("فولكان وارف")	إنجلترا وويلز	تطوير عقاري	%50	%50
ساوث ديفيلوبمنت ون دي دبلو سي – ذ.م.م.	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%50	%50
ساوث ديفيلوبمنت تو دي دبلو سي – ذ.م.م.	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%50	%50
ساوث ديفيلوبمنت ثري دي دبلو سي – ذ.م.م.	دبي، الإمارات العربية المتحدة	مستودعات	%50	%50
كلية ريتشموند	إنجلترا وويلز	تطوير عقاري	%50	%50

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**
اضافات	**–**	**–**	**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 ديفولبمنت ألف درهم	رويال 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 إندماج الأعمال (إيضاح 6/47)	–	–	–	–	232	107,000	–	107,232
اضافات	–	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**
اضافات	**–**	**–**	**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)

8-1 تم تصنيف اسكندر القابضة المحدودة كشركة زميلة للمجموعة على الرغم من أن المجموعة تمتلك حصة بنسبة 19٪، حيث تتمتع المجموعة بنفوذ كبير بحكم حقها التعاقدي في تعيين 2 من أصل 6 أعضاء في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها.

8-2 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.

8-3 أخذت المجموعة بالإعتبار أن المبلغ 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
إجمالي الموجودات	**114,643**	103,475
إجمالي المطلوبات	**(8,318)**	(14,137)
صافي الموجودات	**106,325**	89,338
حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة	**37,164**	32,888
إجمالي الإيرادات	**6,978**	5,287
ربح السنة	**5,331**	4,507

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

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إجمالي الموجودات	**432,563**	265,083
إجمالي المطلوبات	**(133,455)**	(14,187)
صافي الموجودات	**299,108**	250,896
حصة المجموعة من صافي موجودات المشاريع المشتركة	**167,018**	118,279
إجمالي الإيرادات	**55,657**	18,877
صافي خسارة السنة	**6,515**	(18,087)
الحصة في الخسائر:		
الحصة غير المعترف بها من خسارة شركة زميلة للسنة	**(420)**	(52,163)
الحصة المتراكمة في خسارة شركة زميلة	**(118,362)**	(117,942)

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. وفقًا 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 للبدل الطارئ لا شيء حيث أن تدفق المنافع الاقتصادية غير مؤكد. إن إجمالي المبالغ المتعاقد عليها للبدل الطارئ هو 82,000 ألف درهم.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

9 إستثمارات في موجودات مالية

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
غير متداولة		
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (1/9)	**24,882**	23,317
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (2/9)	**894,670**	695,652
	919,552	718,969
متداولة		
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

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إستثمار في أوراق مالية إماراتية مدرجة	**24,880**	23,315
إستثمار في أوراق مالية إماراتية غير مدرجة	**2**	2
	24,882	23,317
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

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إستثمار في صناديق دولية غير مدرجة	**894,670**	695,652
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 استدعاء 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 استدعاء رأس المال بمبلغ 97,092 ألف درهم. نظرا 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 لاستدعاءات 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. ونظرًا 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 إحتسابه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

3-9 موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إستثمار في سندات الخزينة *	**4,013**	93,147

* يمثل هذا الاستثمار في سندات الخزانة 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 البدل 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 مقدمًا 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
موجودات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة من العملاء على عقود الإنشاء	**–**	101,046
أخرى	**93,810**	36,723
	4,448,822	1,875,744

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 لالتزامات الأداء المتبقية كإيرادات في العامين المقبلين والمتبقي على مدى 3 إلى 5 سنوات.

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 لالتزامات 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
مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود بيع العقارات	**(6,527,189)**	(4,607,892)
مطلوبات العقد: إجمالي المبالغ المستحقة للعملاء على عقود الإنشاء	**(1,128,959)**	(1,821,111)
	(7,656,148)	(6,429,003)

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		
ذمم مدينة تجارية (إيضاح 1/11)	**383,187**	474,366
مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 5/11)	**270,849**	214,179
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 3/11)	**126,884**	131,940
أخرى	**86,774**	121,605
	867,694	942,090
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 6/11)	**(218,174)**	(217,100)
	649,520	724,990
الجزء المتداول		
ذمم مدينة تجارية (إيضاح 1/11)	**5,214,968**	5,033,135
سلفيات ومبالغ مدفوعة مقدماً (إيضاح 9/11)	**5,067,010**	1,985,829
تأمينات قابلة للإسترداد (10/11)	**264,884**	305,293
تكاليف قابلة للاسترداد (إيضاح 2/11)	**426,881**	236,474
مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة (إيضاح 5/11)	**25,698**	25,665
فوائد مستحقة	**15,762**	56,813
ذمم مدينة من حكومة أبوظبي (إيضاح 4/11)	**5,734**	5,734
ذمم مدينة متعلقة بتمويل مشاريع (إيضاح 3/11)	**8,180**	8,323
ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد	**86,584**	74,066
أخرى	**1,144,251**	759,685
	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 تركز 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
الذمم المدينة التجارية	**5,598,155**	5,507,501
ناقصا: مخصص الانخفاض في القيمة (إيضاح 6/11)	**(193,923)**	(234,634)
	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
غير مستحقة السداد	**3,014,106**	3,390,461
مستحقة الدفع (حتى 180 يوماً)	**929,469**	1,065,767
مستحقة الدفع (أكثر من 180 يوماً)	**1,460,657**	816,639
	5,404,232	5,272,867

11-2 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.

11-3 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
مبالغ مدينة من تمويل مشاريع:				
خلال سنة واحدة	**15,024**	14,950	**8,180**	8,323
في السنة الثانية إلى الخامسة	**76,533**	79,840	**27,170**	20,691
بعد خمس سنوات	**144,644**	160,061	**99,714**	111,249
	236,201	254,851	**135,064**	140,263
ناقصاً: إيرادات تمويل غير مكتسبة	**(101,137)**	(114,588)	**–**	–
القيمة الحالية للحد الأدنى من المدفوعات المستحقة	**135,064**	140,263	**135,064**	140,263

11-4 ذمم مدينة من حكومة أبوظبي

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

11-5 مستحق من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

	غير متداولة		متداولة	
	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إجمالي الذمم المدينة	**270,849**	214,179	**25,698**	25,665
ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (إيضاح 6/11)	**(215,155)**	(212,972)	**(24,857)**	(24,839)
	55,694	1,207	**841**	826

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

11-6 مخصص خسائر ائتمانية متوقعة

كانت الحركة في مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة كما يلي:

الذمم المدينة التجارية

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**234,634**	209,511
المحمل للسنة (إيضاح 31)	**8,442**	45,152
شطب مخصص، صافي	**(49,153)**	(20,029)
الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 1/11)	**193,923**	234,634

مبالغ مستحقة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**237,811**	235,553
المحمل للسنة	**2,201**	2,258
الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 5/11)	**240,012**	237,811

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
غير مستحقة السداد	**92**	363
مستحقة السداد (حتى 180 يوماً)	**921**	1,371
مستحقة السداد (أكثر من 180 يوماً)	**8,683**	9,998
	9,696	11,732

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

11 ذمم مدينة تجارية وأخرى (يتبع)

11-7 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 قانوناً لمقاصة موجودات الضريبة الحالية مقابل الالتزامات الضريبية الحالية وعندما تتعلق بضرائب الدخل المفروضة من قبل نفس سلطة الضرائب وتنوي المجموعة تسوية الموجودات والمطلوبات الضريبية الحالية على الأساس الصافي.

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
موجودات الضريبة المؤجلة		
مخصصات	**43,091**	62,857
خسائر ضريبية مرحلة	**21,638**	24,671
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**6,675**	10,970
ممتلكات وآلات ومعدات	**–**	225
موجودات غير ملموسة	**14,594**	–
استثمارات عقارية	**19,718**	–
أخرى	**–**	1,385
مطلوبات الضريبة المؤجلة		
إستثمارات عقارية	**–**	(11,052)
أعمال تطوير قيد الإنجاز	**–**	(4,636)
فروقات تحويل العملات الأجنبية	**(5,016)**	(3,434)
ممتلكات وآلات ومعدات	**(449)**	(213)
أخرى	**(30,549)**	–
صافي موجودات الضريبة المؤجلة	**69,702**	80,773

موجودات ضريبية مؤجلة غير معترف بها

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
فروق الخصم المؤقت	**17,865**	28,424
خسائر ضريبية مرحلة	**228**	375
فوائد الشركات غير المقيدة المرحلة	**14,714**	76,951
	32,807	105,750

لم يتم الاعتراف بالموجودات الضريبية المؤجلة فيما يتعلق بالبنود المذكورة أعلاه نتيجة عدم اليقين بشأن التوقيت وقابلية الإسترداد في المستقبل المنظور.

11-8 التزامات الضريبة المؤجلة

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
إستثمارات عقارية	**107,456**	31,451
موجودات غير ملموسة	**83,316**	51,928
أخرى	**21,387**	–
	212,159	83,379

11-9 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 نوراي المتعلق بتطوير جزيرتين حيث سيقوم البائع بالتعاقد لتجريف واستصلاح هذه الجزر.

11-10 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 السعديات للتبريد ذ.م.م. (شركة تابعة مملوكة بنسبة 85٪) والسعديات ديستريكت 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 و31 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
الرصيد في بداية السنة	**7,787,308**	4,822,121
إضافات خلال السنة (إيضاح 1/12، 2/12)	**1,070,250**	3,866,520
تكاليف قروض مرسملة (إيضاح 3/12)	**138,089**	145,207
تم الإعتراف بها في تكلفة العقارات المباعة (تكاليف مباشرة)	**(145,771)**	(358,601)
محولة إلى أعمال تطوير قيد الإنجاز خلال السنة (إيضاح 13)	**(1,689,387)**	(687,939)
فروقات أسعار الصرف	**(9,098)**	–
الرصيد في نهاية السنة	**7,151,391**	7,787,308

كما في 31 ديسمبر 2024، حددت المجموعة صافي القيمة القابلة للتحقق لأراضيها المحتفظ بها للبيع. تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقق إلى أكثر الأدلة الموثوقة المتوفرة في تاريخ التقرير، المبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة من بيع هذه العقارات في سياق أعمالها الإعتيادية. إن هذه التقديرات تأخذ في الاعتبار أيضًا الغرض من الاحتفاظ بالمخزون. يستند تحديد صافي القيمة القابلة للتحقق للأرض المحتفظ بها للبيع إلى تقييمات خارجية باستخدام منهجيات وتقنيات تقييم متنوعة (إيضاح 4).

تقع قطع الأراضي المحتفظ بها للبيع كما يلي:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	**6,557,470**	7,787,308
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	**593,921**	–
	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)

12-2 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. م و دي إتش العقارية و إنفرا ذ.م.م لتأسيس منشأة ذات غرض خاص في سوق أبوظبي العالمي، أبوظبي "شركة أورورا القابضة المحدودة ("أرورا")، 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 أورورا. تقوم المجموعة بالسيطرة على شركة أورورا لأنها تتعرض، أو لديها حقوق، لعوائد متغيرة من مشاركتها مع شركة أورورا ولديها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سيطرتها على شركة أورورا. خلال السنة، وكجزء من الصفقة، استحوذت المجموعة على قطع الأراضي المذكورة أعلاه ("أراضي دي اتش"). تم تصنيف أراضي دي اتش " 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 الإعتراف بقطع الأراضي مبدئيا 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 (مصروفات 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 البدل 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 الإعتيادية.

فيما يلي الحركة خلال السنة:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**6,243,802**	3,835,682
تكاليف التطوير المتكبدة خلال السنة	**9,025,139**	4,845,162
تم الإعتراف بها كجزء من إندماج أعمال (إيضاح 47)	**–**	1,152,558
معترف بها في تكاليف العقارات المباعة	**(8,216,760)**	(3,345,423)
شطب تكاليف مشروع (إيضاح 1/13، 2/13، 31)	**(18,329)**	(133,216)
عكس/ (مخصص) انخفاض القيمة (إيضاح 2/13، 31)	**29,564**	(480)
تحويلات من/ (إلى):		
مخزون (إيضاح 14)	**(148,921)**	(38,209)
ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 5)	**(33,129)**	–
إستثمارات عقارية (إيضاح 7)	**(12,934)**	(316,531)
قطع راضي محتفظ بها للبيع (إيضاح 12)	**1,689,387**	687,939
فروقات أسعار الصرف	**(953,649)**	(443,680)
الرصيد في نهاية السنة	**7,604,170**	6,243,802

تقع عقارات التطوير كما يلي:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	**5,177,609**	2,790,457
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	**2,426,561**	3,453,345
	7,604,170	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.

2-13 كما في 31 ديسمبر 2024 و 31 ديسمبر 2023، قامت المجموعة بتحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لأعمال التطوير قيد الإنجاز واستنتجت إلى أن القيمة المدرجة أعلى من صافي القيمة الممكن تحقيقها مما أدى إلى عكس مخصص انخفاض القيمة بمبلغ 11,235 ألف درهم (2023: مخصص انخفاض القيمة: 133,696 ألف درهم). تستند تقديرات صافي القيم القابلة للتحقيق إلى الدليل الأكثر موثوقية والمتوفر في تاريخ التقرير للمبلغ المتوقع أن تحققه المجموعة في سياق أعمالها الإعتيادية. كما تأخذ هذه التقديرات في الاعتبار الغرض من الاحتفاظ بالأصل.

14 المخزون

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
عقارات مكتملة	**399,618**	504,616
مخزون تشغيلي آخر	**93,942**	101,718
	493,560	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 إكتمالها (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	**291,337**	474,245
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	**202,223**	132,089
	493,560	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
نقد وأرصدة لدى البنوك	**13,930,833**	9,336,005
ودائع قصيرة الأجل محتفظ بها لدى البنوك	**1,205,160**	2,382,153
نقد وأرصدة لدى البنوك	**15,135,993**	11,718,158

النقد ومرادفات النقد

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
نقد وأرصدة لدى البنوك	**15,135,993**	11,718,158
ودائع قصيرة الأجل بتواريخ استحقاق أصلية لأكثر من ثلاثة أشهر	**(228,027)**	(116,572)
أرصدة مقيدة لدى البنوك	**(4,685,314)**	(6,638,490)
النقد ومرادفات النقد	**10,222,652**	4,963,096

النقد ومرادفات النقد:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	**9,878,827**	4,625,006
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	**343,825**	338,090
	10,222,652	4,963,096

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 وفقًا 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.

وفقًا لشروط الاتفاقية، لا يوجد للسندات أي تاريخ استحقاق وقد تختار المجموعة وفقًا لتقديرها المطلق عدم دفع فائدة على السندات ولا يحق لحامل السندات المطالبة بهذه الفائدة. لن يتم اعتبار مثل هذا الحدث حدثًا من أحداث التخلف عن السداد. وفقًا 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 مباشرةً 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 الاحتياطيات

الاحتياطي النظامي

وفقا 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:

	2024 AED'000	2023 AED'000
الرصيد في بداية السنة	**(8,790)**	(2,310)
مكاسب/ (خسائر) القيمة العادلة من إعادة التقييم من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 1/9)	**1,565**	(6,480)
الرصيد في نهاية السنة	**(7,225)**	(8,790)

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:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**(536,624)**	(385,312)
فروق الصرف عند ترجمة صافي الموجودات للعمليات الأجنبية	**(496,343)**	(252,741)
متعلقة بالحصص غير المسيطرة	**197,968**	101,429
الرصيد في نهاية السنة	**(834,999)**	(536,624)

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٪ سنويًا 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

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024، بدأت المجموعة في الاسترداد المبكر للصكوك رقم 1، مع استحقاق أصلي في سبتمبر 2025. كما في 31 ديسمبر 2024، تم استبدال 124,133 ألف دولار أمريكي (455,878 ألف درهم) من الصكوك رقم 1 بخصم على القيمة الاسمية، نتج عنه مكسب بمبلغ 4,559 ألف درهم تم الاعتراف بها كإيرادات أخرى في بيان الربح أو الخسارة الموحد.

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% سنويًا 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 ("المُصدر")، وهي شركة مُعفاة ذات مسؤولية محدودة تأسست بموجب قوانين جزر كايمان وهي شركة تابعة للمجموعة، برنامج لإصدار شهادات الثقة ("البرنامج") والذي بموجبه يجوز للمُصدر 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 يورونكست دبلن وسوق أبوظبي للأوراق المالية، وتحمل معدل ربح يبلغ 4,875٪ سنويًا وتستحق السداد في مايو 2033. سيتم تخصيص مبلغ يعادل صافي عائدات الصكوك 3 لتمويل و/أو إعادة تمويل و / أو استثمار، كليا أو جزئيا، 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	**1,836,250**	1,836,250
خصم على الإصدار	**(21,731)**	(21,731)
صافي المتحصلات من الإصدار	**1,814,519**	1,814,519
تكاليف الإصدار غير المطفأة	**(8,407)**	(12,011)
الأرباح المستحقة	**9,200**	9,200
القيمة المدرجة	**1,815,312**	1,811,708
ناقصاً: الجزء المتداول	**(9,200)**	(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 الإئتمان "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 يورونكست 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	**1,836,250**	–
خصم على الإصدار	**(11,697)**	–
تكاليف الإصدار غير المطفأة	**(9,611)**	–
الأرباح المستحقة	**12,624**	–
حركة القيمة العادلة عند التحوط	**(18,393)**	–
الغاء الخصم	**780**	–
القيمة المدرجة	**1,809,953**	–
ناقصًا: الجزء المتداول	**(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					
	متداول ألف درهم	غير متداول ألف درهم	الاجمالي ألف درهم	التأمين	تاريخ الاستحقاق	الغرض
31 ديسمبر 2024:						
قرض لأجل 1	–	1,000,000	1,000,000	غير المضمونين	سبتمبر 2029	أغراض عامة للشركة
تسهيل إئتماني متجدد 1	–	550,000	550,000	غير المضمونين	مارس 2028	أغراض عامة للشركة
تسهيل إئتماني متجدد 2	–	500,000	500,000	غير المضمونين	سبتمبر 2027	أغراض عامة للشركة
تسهيل إئتماني متجدد 5	500,000	–	500,000	غير المضمونين	ديسمبر 2025	أغراض عامة للشركة
تسهيل إئتماني متجدد 7	57,823	–	57,823	المضمون	ديسمبر 2030	تمويل المشروع
قرض لأجل 4	–	1,000,000	1,000,000	غير المضمونين	سبتمبر 2029	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 6	8,147	77,981	86,128	المضمون	ديسمبر 2031	تمويل المشروع
قرض لأجل 8	25,288	–	25,288	المضمون	سبتمبر 2027	تمويل المشروع
قرض لأجل 10	–	200,000	200,000	غير المضمونين	يونيو 2029	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 11	–	33,235	33,235	المضمون	ديسمبر 2030	تمويل المشروع
تسهيل إئتماني متجدد 9	–	1,000,000	1,000,000	غير المضمونين	ديسمبر 2028	أغراض عامة للشركة
تسهيل إئتماني متجدد 10	–	1,500,000	1,500,000	غير المضمونين	يوليو 2029	أغراض عامة للشركة
تسهيل إئتماني متجدد 11	–	1,000,000	1,000,000	غير المضمونين	مايو 2029	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 13	–	1,340,871	1,340,871	غير المضمونين	أبريل 2028	أغراض عامة للشركة
تسهيل إئتماني متجدد 12	–	275,000	275,000	غير المضمونين	ديسمبر 2029	أغراض عامة للشركة
تسهيل إئتماني متجدد 13	–	415,000	415,000	غير المضمونين	يوليو 2029	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 14	–	65,026	65,026	المضمون	ديسمبر 2032	تمويل المشروع
تسهيلات خصم ذمم مدينة	7,060	–	7,060	المضمون	سبتمبر 2027	خصم الذمم المدينة
تكاليف اقتراض غير مطفأة	(117)	(52,263)	(52,380)			
فوائد وأرباح مستحقة	22,244	–	22,244			
	620,445	8,904,850	9,525,295			

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

20 قروض بنكية (يتبع)

	المبلغ القائم					
	متداول ألف درهم	غير متداول ألف درهم	الاجمالي ألف درهم	التأمين	تاريخ الاستحقاق ألف درهم	الغرض ألف درهم
31 ديسمبر 2023:						
تسهيل إجارة	–	420,000	420,000	غير مؤمن	مارس 2025	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 1	–	1,000,000	1,000,000	غير مؤمن	سبتمبر 2026	أغراض عامة للشركة
تسهيل إئتماني متجدد 2	–	500,000	500,000	غير مؤمن	سبتمبر 2027	أغراض عامة للشركة
تسهيل إئتماني متجدد 3	–	469,500	469,500	غير مؤمن	مارس 2025	أغراض عامة للشركة
تسهيل إئتماني متجدد 5	300,000	–	300,000	غير مؤمن	ديسمبر 2024	أغراض عامة للشركة
تسهيل إئتماني متجدد 6	–	500,000	500,000	غير مؤمن	مارس 2026	أغراض عامة للشركة
تسهيل إئتماني متجدد 7	55,935	–	55,935	مؤمن	ديسمبر 2030	تمويل المشروع
تسهيل إئتماني متجدد 8	529,415	–	529,415	مؤمن	مارس 2024	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 2	–	500,000	500,000	مؤمن	نوفمبر 2027	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 3	–	300,000	300,000	مؤمن	يونيو 2026	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 4	–	1,000,000	1,000,000	غير مؤمن	سبتمبر 2028	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 5	–	400,000	400,000	غير مؤمن	سبتمبر 2028	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 6	9,181	141,541	150,722	مؤمن	ديسمبر 2031	تمويل المشروع
قرض لأجل 8	26,122	39,183	65,305	مؤمن	سبتمبر 2027	تمويل المشروع
قرض لأجل 9	22,777	9,821	32,598	مؤمن	يونيو 2027	تمويل المشروع
قرض لأجل 10	–	200,000	200,000	مؤمن	يونيو 2028	تمويل المشروع
قرض لأجل 11	–	54,619	54,619	غير مؤمن	ديسمبر 2030	أغراض عامة للشركة
قرض لأجل 12	111,793	–	111,793	مؤمن	مارس 2026	تمويل المشروع
تسهيلات خصم ذمم مدينة	26,429	–	26,429	مؤمن	سبتمبر 2027	خصم الذمم المدينة
تكاليف اقتراض غير مطفأة	(1,292)	(46,106)	(47,398)			
فوائد وأرباح مستحقة	7,294	–	7,294			
	1,087,654	5,488,558	6,576,212			

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 إيبور 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 8، 11، 14 وتسهيلات خصم الذمم المدينة والتسهيل الائتماني المتجدد 7 مقابل ما يلي وتتعلق 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
داخل دولة الإمارات العربية المتحدة	**7,910,650**	5,552,133
خارج دولة الإمارات العربية المتحدة	**1,614,645**	1,024,079
	9,525,295	6,576,212

21 محتجزات دائنة

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
محتجزات دائنة مستحقة السداد خلال 12 شهر	**815,939**	723,756
محتجزات دائنة مستحقة السداد بعد 12 شهر	**591,339**	542,998
	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 والإستثمارات 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 الإستحقاق 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
الرصيد في نهاية السنة	**1,915,926**	1,484,832
ناقصاً: تكلفة التمويل	**(906,752)**	(557,962)
	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
استهلاك مصاريف الفوائد لحق إستخدام الموجودات	**42,664**	38,961
فك مصاريف الفوائد على التزامات عقود الإيجار خلال السنة (إيضاح 33)	**44,177**	23,845

فيما يلي الحركة على التزام عقد الإيجار:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**926,870**	485,533
تم الاستحواذ عليها كجزء من اندماج الأعمال (إيضاح 47)	**–**	428,514
إضافات*	**173,814**	89,437
دفعات نقدية	**(111,859)**	(74,765)
إلغاءات	**(20,729)**	(25,458)
تكاليف تمويل	**44,177**	23,845
فروقات الصرف	**(3,099)**	(236)
الرصيد في نهاية السنة	**1,009,174**	926,870

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
تم تحليلها كما يلي:		
غير متداولة	**919,301**	848,365
متداولة	**89,873**	78,505
المجموع	**1,009,174**	926,870

* 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
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين	**310,666**	285,012
خطة حوافز طويلة الأجل	**93,582**	54,470
الرصيد في نهاية السنة	**404,248**	339,482

مكافآت نهاية الخدمة

فيما يلي الحركة في مخصص مكافآت نهاية الخدمة للموظفين:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**285,012**	237,208
المحمل للسنة – صافي المعكوس (إيضاح 2/30)	**113,195**	55,157
تم الإستحواذ عليها عند إندماج الأعمال (إيضاح 47)	**–**	42,213
المدفوع خلال السنة	**(87,541)**	(49,566)
الرصيد في نهاية السنة	**310,666**	285,012

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 المجمعة التي سيتم استثمارها وتحقيق عائد وفقا لسياسة الاستثمار المحددة بموجب اتفاقية إدارة محفظة الاستثمار الإختيارية، كما هو مذكور أدناه، إذا تم استيفاء متطلبات الاستحقاق في نهاية فترة الاحتفاظ لمدة 3 سنوات. 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
الرصيد في بداية السنة	**54,470**	59,685
المحمل للسنة – صافي المعكوس	**21,334**	3,482
القيمة العادلة وحركة أخرى	**1,771**	12,842
تحويل من المكافآت المستحقة ومساهمة الموظفين	**39,534**	–
المدفوع خلال السنة	**(23,527)**	(21,539)
الرصيد في نهاية السنة	**93,582**	54,470

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

24 (مطلوبات)/ موجودات أدوات مالية مشتقة

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية المشتقة:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**8,311**	207,045
معترف بها كجزء من اندماج الأعمال	**–**	12,093
صافي التغيرات في القيمة العادلة (1)	**(15,083)**	(27,165)
تم تحقيقه خلال السنة	**(11,621)**	(183,662)
الرصيد في نهاية السنة	**(18,393)**	8,311

(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 لحركات القيمة العادلة في الصكوك لمدة 10 سنوات والتي تعود إلى التحركات في منحنى الـ اس أو اف 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 الأرصدة 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
موجودات مالية مشتقة:				
• سقف معدل الفائدة	–	–	8,311	المستوى 2
• مقايضات سعر الفائدة	**(18,393)**	**المستوى 2**	–	–

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 اف 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 اف 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 (يتبع)

24 (مطلوبات)/ موجودات أدوات مالية مشتقة (يتبع)

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

	متوسط سعر الفائدة الثابت المتعاقد عليه		القيمة الإسمية		القيمة المدرجة للأصل/ (الالتزام) المالي المشتق	
تاريخ الإستحقاق	**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	**(18,366)**	(7,787)
العائد إلى حقوق الملكية غير المسيطرة	**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 مسبقا.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

26 ذمم دائنة تجارية وأخرى (يتبع)
26-1 ذمم دائنة لهيئة حكومية لشراء الأرض

	قطعة أرض 1 ألف درهم	قطعة أرض 2 ألف درهم	قطعة أرض 3 ألف درهم
إجمالي القيمة الاسمية للشيكات الصادرة للهيئة المصرية للمجتمعات العمرانية الجديدة (الهيئة)	44,702	384,603	37,306
الفائدة غير المطفأة	(6,426)	(5,580)	(11,235)
	38,276	379,023	26,071
ناقصاً: الجزء المتداول	12,743	38,459	7,292
الجزء غير المتداول	25,533	340,564	18,779

قطعة أرض 1
في مايو 2022، وافقت الهيئة المصرية للمجتمعات 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 للمجتمعات 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 البدل الطارئ المستحق الدفع بمبلغ 60,990 ألف درهم كما في 31 ديسمبر 2024 (2023: 60,990 ألف درهم). يجب ألا يتجاوز المبلغ الإجمالي للبدل الطارئ 75,000 ألف درهم. تم تقدير القيمة العادلة للبدل الطارئ بمبلغ 60,990 ألف درهم. لا توجد تغييرات في القيمة العادلة للبدل الطارئ كما في 31 ديسمبر 2024 حيث لم تكن هناك تغييرات أخرى في القيمة العادلة للبدل 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 للبدل 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 و31 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 وفقًا 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	**13,055,994**	6,868,073
إدارة التطوير	**2,290,466**	1,201,552
الرسوم والدخل المتعلقة بالمدارس	**862,212**	686,579
إدارة العقارات والمرافق	**2,294,099**	1,614,651
الضيافة والترفيه	**1,110,748**	1,116,189
عقود الإنشاءات	**1,123,464**	717,272
إيرادات إيجار		
إيرادات إيجار على الإستثمارات العقارية	**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	**8,893,950**	4,426,692
إدارة التطوير	**1,580,851**	692,820
إدارة العقارات والمرافق	**1,621,853**	1,370,663
تكاليف مباشرة على الإستثمارات العقارية	**585,119**	305,560
الضيافة والترفيه	**723,881**	705,090
عقود الإنشاءات	**1,102,488**	691,113
تكاليف مباشرة متعلقة بالمدارس	**445,099**	395,627
	14,953,241	8,587,565

29 مصاريف بيع وتسويق

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
تسويق مشاريع	**47,138**	31,901
إعلانات وفعاليات تجارية	**39,953**	39,448
معارض ورعايات	**42,309**	43,537
	129,400	114,886

30 مصاريف عمومية وإدارية

30-1 تشمل المصاريف الإدارية والعمومية الأخرى ما يلي:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
أتعاب مهنية	**85,665**	140,836
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	**41,900**	34,181
مصاريف المكتب العامة	**64,197**	70,960
رحلات عمل	**6,293**	10,674
مصاريف متعلقة بتكنولوجيا المعلومات	**51,114**	40,572
أخرى	**291,558**	191,627
	540,727	488,850

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

30 مصاريف عمومية وإدارية (يتبع)

30-2 تتكون تكاليف الموظفين مما يلي:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	**2,681,438**	2,482,242
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين (إيضاح 23)	**113,195**	55,157
تدريب وتطوير الموظفين	**8,931**	6,596
	2,803,564	2,543,995
تكاليف موظفين مخصصة إلى:		
تكاليف مباشرة	**2,051,842**	1,948,593
مصاريف عمومية وإدارية	**679,322**	545,245
مشاريع قيد التطوير (مرسملة)	**72,400**	50,157
	2,803,564	2,543,995

31 مخصصات، انخفاض القيمة وشطب، صافي

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، صافي (إيضاح 6/11)	**8,442**	45,152
مخصص انخفاض القيمة المستحق من الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (إيضاح 6/11)	**2,201**	2,258
تحرير مخصص عقود مثقلة بالإلتزامات	**–**	(11,601)
شطب أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)	**18,329**	133,216
(عكس)/ مخصص انخفاض قيمة أعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)	**(29,564)**	480
مخصص مقابل موجودات أخرى	**100,000**	–
مخصص مقابل التزامات مستقبلية	**50,000**	–
أخرى	**49,778**	56,440
	199,186	225,945

32 إيرادات تمويل

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الفائدة/ الأرباح المستحقة على:		
ودائع إسلامية	**46,058**	106,342
ودائع بنكية ثابتة	**81,297**	66,132
حسابات جارية وتحت الطلب	**447,482**	194,956
إجمالي الفائدة/ الأرباح المكتسبة	**574,837**	367,430
إيرادات تمويل مكتسبة على ذمم مدينة*	**123,112**	104,578
إيرادات تمويل أخرى	**17,447**	26,765
	715,396	498,773

* يمثل هذا بشكل رئيسي عنصر تمويل هام ضمني 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
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة		
قروض وذمم مدينة	**140,560**	131,343
أرصدة لدى البنوك وودائع	**574,836**	367,430
	715,396	498,773

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

33 تكاليف تمويل

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
تكاليف تمويل على قروض بنكية وصكوك غير قابلة للتحويل	**873,266**	583,593
فك تكلفة التمويل على التزام عقد الإيجار التشغيلي (إيضاح 22)	**44,177**	23,845
أخرى	**44,338**	5,941
	961,781	613,379
الأرباح/ الخسائر المتراكمة الناتجة عن أدوات التحوط المعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة عند الإستحقاق (إيضاح 24)	**(18,366)**	7,787
	943,415	621,166

34 إيرادات أخرى

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
عكس مستحقات ومخصصات (1)	**77,003**	157,716
رسوم توصيل عمليات التبريد (2)	**36,551**	–
مكاسب العملات الأجنبية على الودائع	**26,689**	16,826
إيرادات دراسية أخرى	**25,890**	15,894
مطالبات التأمين	**1,763**	133
مكسب من إستبعاد ممتلكات وآلات ومعدات	**–**	17,136
أخرى	**31,734**	77,992
	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
ضريبة الدخل الحالية:		
مصروف ضريبة الدخل الحالية	**242,942**	67,095
مصروف الضريبة على توزيعات الأرباح	**51**	75
ضريبة الدخل المؤجلة:		
المتعلقة بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة	**112,185**	(12,548)
المتعلقة بتطبيق ضريبة دخل الشركات في دولة الإمارات العربية المتحدة	**–**	57,345
مصروف ضريبة الدخل المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة	**355,178**	111,967

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
الربح المحاسبي للسنة قبل ضريبة الدخل	**6,859,117**	4,528,373
الربح في دولة الإمارات غير خاضع لضريبة الدخل في عام 2023	**–**	(4,324,014)
الربح الخاضع لضريبة الدخل	**6,859,117**	204,359
ضريبة الدخل باستخدام معدل ضريبة الشركات المحلية بنسبة 9٪	**617,321**	45,686
التكلفة المعاد تقييمها للعقارات المباعة بموجب قانون ضريبة الشركات في الإمارات العربية المتحدة	**(257,271)**	–
الربح الخاضع للضريبة بمعدل صفر	**(19,619)**	–
التأثير الضريبي للمصاريف / الدخل الذي لا يؤخذ في الاعتبار عند تحديد الربح الخاضع للضريبة	**(11,684)**	66,281
التأثير الضريبي لحصة نتائج الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة	**365**	–
تأثير معدلات الضرائب المختلفة للشركات التابعة العاملة في ولايات قضائية أخرى	**26,066**	–
مصروف ضريبة الدخل	**355,178**	111,967

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 اعتبارا 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:

ضريبة الدخل الدائنة

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
الرصيد في بداية السنة	**115,479**	127,159
محمل السنة	**242,942**	67,095
المدفوع خلال السنة	**(40,242)**	(43,273)
فروق أسعار صرف العملات الأجنبية	**(49,920)**	(35,502)
الرصيد في نهاية السنة	**268,259**	115,479

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 جوهرية.

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 وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 12. وبناءً على ذلك، لا تقوم المجموعة بالاعتراف أو الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بموجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة المرتبطة بضرائب الدخل وفقًا للركيزة الثانية.

36 العائد للسهم

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

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

	2024	2023
العائد (ألف درهم)		
عائدات لغرض احتساب العائد الأساسي والمخفض على السهم:		
ربح السنة العائد لمالكي الشركة	**5,596,252**	3,922,263
ناقصًا: التوزيعات المستحقة لحامل السند (أداة حقوق الملكية المختلطة - إيضاح 17)	**(103,289)**	(103,289)
	5,492,963	3,818,974
المتوسط المرجح لعدد الأسهم		
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لغرض العائد الأساسي والمخفض للسهم	**7,862,629,603**	7,862,629,603
العائد الأساسي والمخفض للسهم العائد إلى مالكي الشركة (درهم)	**0.699**	0.486

37 توزيعات الأرباح

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

1-38 أرصدة الجهات ذات العلاقة

تم استبعاد الأرصدة والمعاملات ما بين منشآت المجموعة عند التوحيد ولم يتم الإفصاح عنها في هذا الايضاح. إن الأرصدة الهامة للجهات ذات العلاقة (وبيان المركز المالي الموحد الذي تم إدراجه فيه) هي كما يلي:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
(1) حكومة أبوظبي		
ذمم مدينة تجارية وأخرى	**1,028,304**	868,053
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**(646,096)**	(330,254)
مطلوبات العقود	**(1,016,329)**	(1,053,509)
دفعات مستلمة مقدماً (إيضاح 26)	**(45,110)**	(30,292)
أرصدة لدى البنوك	**3,154,982**	4,608,438
قروض بنكية	**(4,325,000)**	(2,700,000)
خطابات اعتماد وضمانات بنكية	**(7,733,204)**	(4,825,916)
(2) مساهم رئيسي والشركات التابعة له		
ذمم مدينة تجارية وأخرى	**86,956**	59,912
محتجزات دائنة	**(113,190)**	(113,190)
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**(12,214)**	(3,764)
(3) الشركة الأم والشركات التابعة لها		
ذمم مدينة تجارية وأخرى	**677,823**	100,334
محتجزات دائنة	**(356,210)**	(450,485)
ذمم دائنة تجارية وأخرى	**(170,438)**	(33,974)
(4) شركات زميلة ومشاريع مشتركة		
مستحق من مشروع مشترك	**1,729**	826

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 (يتبع)

2-38 معاملات مع جهات ذات علاقة (يتبع)

خلال السنة، كانت المعاملات الهامة مع الجهات ذات العلاقة، والتي تم تنفيذها في سياق الأعمال الإعتيادية وفقًا لشروط متفق عليها بين الجهات:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
(1) حكومة أبوظبي		
إيرادات	**2,325,491**	1,591,411
إيرادات أخرى	**32,334**	2,678
إيرادات تمويل من ودائع بنكية	**461,808**	206,028
تكلفة التمويل على القروض المصرفية	**(261,084)**	(170,216)
إيرادات تمويل من تمويل مشروع	**8,088**	8,301
(2) مساهم الرئيسي والشركات التابعة له		
إيرادات	**133,252**	73,370
(3) الشركة الأم والشركات التابعة لها		
إيرادات	**126,086**	53,799
التكاليف المتكبدة على المشاريع قيد التطوير (1)	**(31,861)**	(122,284)
تكاليف أخرى	**(48,372)**	(39,899)
(4) الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة		
إيرادات تمويل	**15,106**	15,106
(5) تعويضات موظفي الإدارة الرئيسيين		
رواتب ومكافآت ومزايا أخرى	**47,828**	39,475
مزايا ما بعد التوظيف	**1,350**	1,072
حوافز طويلة الأجل	**13,259**	6,576
	62,437	47,123
(6) مكافآت أعضاء مجلس الإدارة - مصاريف (2)، (3)	**41,900**	34,181

(1) يمثل هذا التكاليف المتكبدة خلال السنة التي تم الاعتراف بها كأعمال تطوير قيد الإنجاز للمشاريع قيد التطوير.
(2) خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 31,560 ألف درهم (2023: 19,804 ألف درهم).
(3) تماشياً مع المكافآت المعتمدة خلال اجتماع الجمعية العمومية لسنة 2022، أنشأت الشركة برنامج مكافآت مؤجلة ("DRS") لأعضاء مجلس الإدارة. بموجب خطط برنامج المكافآت المؤجلة، يساهم أعضاء مجلس الإدارة بنسبة 30٪ من مكافآتهم في خطط برنامج المكافآت المؤجلة وتساهم الشركة نفس النسبة (30٪) كمساهمة إضافية. يتم استثمار مساهمة كل من أعضاء مجلس الإدارة والشركة في ("وحدات الأسهم المقيدة") وسيتم الدفع بما يتماشى مع سياسة مكافآت مجلس إدارة مجموعة الدار. سيتم الدفع لأعضاء مجلس الإدارة نقدًا في أول ثلاث سنوات أو نهاية مدة تكليفهم بناءً على قيمة وحدات الأسهم المقيدة في ذلك الوقت، أيهما أسبق. بلغت مستحقات الشركة 9,000 ألف درهم لهذا البرنامج المتعلق بسنة 2024 (2023: 7,200 ألف درهم).
(4) خلال السنة، استحوذت المجموعة على قطعتي أرض من المساهم الرئيسي (انظر إيضاح 1/2/7 - 3).

39 إلتزامات ومطلوبات طارئة

1-39 إلتزامات رأسمالية

إن النفقات الرأسمالية المتعاقد عليها وغير المتكبدة هي كما يلي:

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
مشاريع قيد التطوير	**19,115,398**	11,033,316
إدارة مشاريع	**5,595,392**	6,528,144
أخرى	**1,186,995**	285,216
	25,897,785	17,846,676

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 إلتزامات شركة الدار للمشاريع ذ.م.م. (شركة تابعة للشركة) والتي سيتم تمويلها مقدمًا من قبل حكومة أبوظبي. يتم توزيع الالتزامات المذكورة أعلاه على فترة تتراوح من سنة إلى خمس سنوات.

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

39 إلتزامات ومطلوبات طارئة (يتبع)

2-39 إلتزامات 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
مباني:		
خلال سنة واحدة	**1,635,693**	1,429,281
من السنة الثانية حتى الخامسة	**4,305,620**	3,705,289
بعد خمس سنوات	**2,314,266**	2,146,437
	8,255,579	7,281,007

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 إعتماد وضمانات بنكية

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
ضمانات بنكية لشراء أراضي (1)	**3,102,166**	3,390,111
خطابات اعتماد أخرى وسندات أداء (2)	**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 الإعتيادية 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 ايضاح 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**	23,317
استثمار في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**894,670**	695,652
موجودات مالية مشتقة	**–**	8,311
موجودات مالية بالتكلفة المطفأة	**4,013**	93,147
ذمم مدينة، موجودات أخرى والنقد والأرصدة لدى البنوك (بالتكلفة المطفأة)	**27,211,515**	20,568,732
	28,135,080	21,389,159
المطلوبات المالية		
مطلوبات مالية مقاسة بالتكلفة المطفأة	**32,553,194**	25,936,531
مطلوبات مالية مشتقة	**18,393**	–
	32,571,587	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 بشكلٍ 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 والاحتياطيات وأداة حقوق الملكية المختلطة والأرباح المستبقاة كما هو مفصح 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 الاجراءات المالية الرئيسية لمراجعة دورية تتضمن توقعات التدفقات النقدية وتقييم مقدرتها على استيفاء الالتزامات التعاقدية وتوقعات مستويات المديونية والالتزام بمواثيق الاقتراض. 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 قرضين 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 للتغييرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى، مثل مخاطر أسعار الأسهم ومخاطر السلع. تشمل الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والاستثمار في الموجودات المالية والأدوات المالية المشتقة.

أ) مخاطر العملات الأجنبية

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

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

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

	الموجودات ألف درهم	المطلوبات ألف درهم	صافي التعرضألف درهم	التأثير على صافي حقوق الملكية لحساسية +/- 5٪ ألف درهم
2024				
جنيه مصري	**4,083,188**	**(3,157,023)**	**926,165**	**+/-46,308**
جنيه استرليني	**2,092,926**	**(2,152,106)**	**(59,180)**	**+/-2,959**
2023				
جنيه مصري	4,836,316	(3,609,646)	1,226,670	+/-61,334
جنيه استرليني	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 تقترض أموال بمعدلات فائدة ثابتة ومتغيرة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال إبقاء معدل مناسب بين الاقتراض 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 لارتفع/ انخفض 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 ثابت كتحوطات تدفقات نقدية وذلك بهدف التقليل من تعرض المجموعة للتدفقات النقدية الناتجة عن الاقتراض بموجب أسعار فائدة متذبذبة. يتم تبادل أسعار الفائدة وسداد القرض في نفس الوقت.

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 المشتقة (الموجودات السائلة).

يتم ادارة مخاطر الائتمان للعملاء من قِبل كل وحدة أعمال وفقًا 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 نحوٍ مستمر.

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

ينتج تركيز مخاطر الائتمان عندما يعمل عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة مماثلة أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لديهم نفس الخصائص الاقتصادية والتي تجعل قابليتهم لمواجهة الالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل مع التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. يشير تركز مخاطر الائتمان إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين أو منطقة جغرافية معينة. تم الإفصاح عن تفاصيل تركز أرصدة الذمم التجارية المدينة في الإيضاح رقم 1/11. تعتقد الإدارة بأنه يتم التخفيف من تركز مخاطر الائتمان من خلال استلام مدفوعات الأقساط، في بعض الحالات الجوهرية، والتي قد تتيح للمجموعة تعاقدياً الاحتفاظ بها في حال عدم اكتمال الالتزامات التعاقدية المتبقية بهدف تغطية الخسائر التي تتكبدها المجموعة.

في 31 ديسمبر 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 باحتياطيات كافية وتسهيلات بنكية وتسهيلات قروض ملتزم بها، وعن طريق مراقبة التدفقات النقدية الفعلية والمستقبلية على نحوٍ 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**	**–**	**5,430,838**	**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**	**1,491,668**	**1,915,926**
مطلوبات مالية مشتقة	**–**	**–**	**–**	**–**	**18,393**	**18,393**
المجموع	**275,814**	**4,987,699**	**9,280,416**	**13,214,843**	**6,940,899**	**34,699,671**
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	3,673,000	5,502,954
أدوات بمعدلات فائدة متغيرة	16,450	654,939	416,265	5,381,208	107,350	6,576,212
مطلوبات عقود الإيجار	10,461	5,830	80,382	330,346	1,057,813	1,484,832
مطلوبات مالية مشتقة	–	–	–	–	–	–
المجموع	288,188	4,300,300	6,204,293	11,873,798	4,838,163	27,504,742

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 و31 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				
أسهم (إيضاح 9)	**24,880**	**–**	**2**	**24,882**
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة				
صناديق (إيضاح 9)	**–**	**–**	**894,670**	**894,670**
31 ديسمبر 2023				
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
أسهم (إيضاح 9)	23,315	–	2	23,317
إستثمارات في موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة				
صناديق (إيضاح 9)	–	–	695,652	695,652

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

42-1 قطاعات الأعمال

إن المعلومات القطاعية لعمليات المجموعة المستمرة هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024

	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	إيستابتس ألف درهم	أخرى ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الموحده ألف درهم
إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين										
• مع مرور الوقت	**11,004,582**	**1,971,529**	**840,163**	**–**	**597,670**	**862,212**	**1,227,905**	**1,128,658**	**(10,085)**	**17,622,634**
• في زمن محدد	**470,052**	**280,411**	**846,178**	**–**	**513,078**	**–**	**1,087,736**	**–**	**–**	**3,197,455**
• التأجير	**–**	**–**	**10,152**	**2,144,563**	**–**	**–**	**–**	**23,578**	**–**	**2,178,293**
ما بين القطاعات	**286,745**	**–**	**–**	**122,376**	**–**	**–**	**306,365**	**88,065**	**(803,551)**	**–**
إجمالي الإيرادات (1)	**11,761,379**	**2,251,940**	**1,696,493**	**2,266,939**	**1,110,748**	**862,212**	**2,622,006**	**1,240,301**	**(813,636)**	**22,998,382**
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	**(7,849,450)**	**(1,552,541)**	**(1,334,369)**	**(362,514)**	**(726,437)**	**(488,351)**	**(1,983,811)**	**(1,187,091)**	**663,768**	**(14,820,796)**
مصاريف رسوم الخدمة	**–**	**–**	**–**	**(132,445)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(132,445)**
إجمالي الربح	**3,911,929**	**699,399**	**362,124**	**1,771,980**	**384,311**	**373,861**	**638,195**	**53,210**	**(149,868)**	**8,045,141**

(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)

42-1 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 ألف درهم	خدمات إدارة المشاريع ألف درهم	الدولية ألف درهم	إستثمارات عقارية ألف درهم	الضيافة والترفيه ألف درهم	التعليم ألف درهم	إيستابتس ألف درهم	أخرى ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الموحده ألف درهم
إجمالي الربح	**3,911,929**	**699,399**	**362,124**	**1,771,980**	**384,311**	**373,861**	**638,195**	**53,210**	**(149,868)**	**8,045,141**
مصاريف بيع وتسويق	**(66,497)**	**(421)**	**(18,111)**	**(8,566)**	**(2,612)**	**(7,272)**	**(11,402)**	**(6,435)**	**(8,084)**	**(129,400)**
تكاليف الموظفين	**(127,927)**	**(34,519)**	**(93,744)**	**(90,154)**	**(14,602)**	**(82,374)**	**(123,837)**	**(68,152)**	**(44,013)**	**(679,322)**
استهلاك وإطفاء	**(81,816)**	**(5,568)**	**(13,144)**	**(33,741)**	**(258,115)**	**(109,629)**	**(120,964)**	**(18,779)**	**62,924**	**(578,832)**
مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي	**(168,884)**	**–**	**(1,837)**	**(1,116)**	**–**	**(2,841)**	**(12,325)**	**–**	**(12,183)**	**(199,186)**
مصاريف عمومية وإدارية أخرى	**(162,245)**	**(19,107)**	**(76,579)**	**(56,854)**	**(19,074)**	**(49,097)**	**(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 بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**56,233**	**(7,261)**	**48,972**
إيرادات تمويل	**351,478**	**153,623**	**135,610**	**110,222**	**38,365**	**24,776**	**32,607**	**2,374**	**(133,659)**	**715,396**
تكاليف تمويل	**(213,803)**	**–**	**(125,666)**	**(494,852)**	**(101,633)**	**(28,149)**	**(5,242)**	**(7,329)**	**33,259**	**(943,415)**
إيرادات أخرى	**66,099**	**5,735**	**33,721**	**5,984**	**1,598**	**33,760**	**5,394**	**41,884**	**5,455**	**199,630**
مصروف ضريبة الدخل	**(66,847)**	**(65,111)**	**(66,538)**	**(138,070)**	**(11,393)**	**(15,633)**	**(25,802)**	**11,420**	**22,796**	**(355,178)**
ربح السنة	**3,440,610**	**734,031**	**138,168**	**1,987,596**	**16,845**	**137,402**	**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)
42-1 قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

	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	إيستابتس ألف درهم	أخرى ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الموحده ألف درهم
إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين										
• مع مرور الوقت	4,695,793	1,002,900	91,657	–	592,087	686,579	1,469,902	793,849	–	9,332,767
• في زمن محدد	872,739	205,505	1,163,955	–	524,102	–	–	–	–	2,766,301
• التأجير	–	–	7,625	2,054,245	–	–	–	–	–	2,061,870
ما بين القطاعات	221,174	–	–	84,435	–	–	270,974	–	(576,583)	–
إجمالي الإيرادات	5,789,706	1,208,405	1,263,237	2,138,680	1,116,189	686,579	1,740,876	793,849	(576,583)	14,160,938
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	(3,612,175)	(695,900)	(919,720)	(363,173)	(730,702)	(395,625)	(1,370,664)	(742,391)	373,764	(8,456,586)
مصاريف رسوم الخدمة	–	–	–	(130,979)	–	–	–	–	–	(130,979)
إجمالي الربح	2,177,531	512,505	343,517	1,644,528	385,487	290,954	370,212	51,458	(202,819)	5,573,373

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)
42-1 قطاعات الأعمال (يتبع)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2023

	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	إستابتس ألف درهم	أخرى ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الموحده ألف درهم
إجمالي الربح	2,177,531	512,505	343,517	1,644,528	385,487	290,954	370,212	51,458	(202,819)	5,573,373
مصاريف بيع وتسويق	(70,824)	(1,157)	(10,820)	(10,994)	(2,041)	(4,867)	(4,180)	(5,909)	(4,094)	(114,886)
تكاليف الموظفين	(135,965)	(20,929)	(63,901)	(66,405)	(12,934)	(65,014)	(98,981)	(57,639)	(23,477)	(545,245)
استهلاك وإطفاء	(64,176)	(15,831)	(4,068)	(30,420)	(244,267)	(75,037)	(63,376)	(11,718)	61,268	(447,625)
مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي	(153,387)	–	(33,120)	(21,661)	–	(5,341)	(4,076)	(2,286)	(6,074)	(225,945)
مصاريف عمومية وإدارية أخرى	(174,347)	(36,896)	(45,732)	(62,497)	(6,762)	(36,381)	(67,199)	(32,429)	(26,607)	(488,850)
مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية	–	–	27,944	567,913	4,300	–	–	–	–	600,157
حصة في الخسارة من شركات زميلة ومشاريع مشتركة	–	–	(1)	–	–	–	–	(7,415)	–	(7,416)
مكسب من إستبعاد إستثمارات عقارية	–	–	–	23,962	–	–	–	–	–	23,962
مكسب / (خسارة) القيمة العادلة من إعادة تقييم موجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة	–	–	–	–	–	–	–	4,405	(6,861)	(2,456)
إيرادات تمويل	212,852	86,619	104,201	91,146	24,745	15,960	17,649	2,659	(57,058)	498,773
تكاليف تمويل	(20,189)	(1,069)	(68,136)	(478,625)	(51,906)	(6,275)	(1,769)	(9,597)	16,400	(621,166)
إيرادات أخرى	134,622	9,232	17,474	58,045	18,843	15,894	3,543	8	28,036	285,697
مصروف ضريبة الدخل	–	–	(53,166)	(31,454)	–	(912)	(9,460)	–	(16,975)	(111,967)
ربح السنة	1,906,117	532,474	214,192	1,683,538	115,465	128,981	142,363	(68,463)	(238,261)	4,416,406

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)
42-1 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	إيستايتس ألف درهم	أخرى ألف درهم	غير موزعة/ حذوفات ألف درهم	الموحده ألف درهم
كما في 31 ديسمبر 2024										
مجموع الموجودات	**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**
نفقات رأسمالية	**21,190**	**28,733**	**27,767**	**484**	**198,110**	**303,094**	**8,637**	**66,311**	**9,304**	**663,630**
نفقات المشاريع	**6,555,150**	**–**	**2,539,487**	**2,023,262**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**11,117,899**
كما في 31 ديسمبر 2023										
مجموع الموجودات	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
نفقات رأسمالية	4,039,680	3,509	21,481	41,392	102,279	980,790	52,797	111,287	2,298	5,355,513
نفقات المشاريع	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 متسق 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، وايستايتس 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 إدارة وتشغيل الفنادق والأصول الترفيهية
— التعليم - امتلاك وإدارة وتشغيل المدارس التي تقدم مجموعة واسعة من المناهج والخدمات الإضافية
— ايستايتس - 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 ايضاح 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)
42-2 لقطاع الجغرافي (يتبع)

	31 ديسمبر 2024			31 ديسمبر 2023		
	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	**الدولية ألف درهم**	**المجموع ألف درهم**	دولة الإمارات العربية المتحدة ألف درهم	الدولية ألف درهم	المجموع ألف درهم
مجموع الموجودات	**79,569,149**	**6,166,555**	**85,735,704**	66,809,799	6,048,269	72,858,068
بيان الربح أو الخسارة الموحد						
إيرادات ودخل تأجير من عملاء خارجيين						
- مع مرور الوقت	**16,755,862**	**866,772**	**17,622,634**	9,222,726	110,041	9,332,767
- في زمن محدد	**2,351,277**	**846,178**	**3,197,455**	1,602,346	1,163,955	2,766,301
- التأجير	**2,168,141**	**10,152**	**2,178,293**	2,054,245	7,625	2,061,870
إجمالي الإيرادات	**21,275,280**	**1,723,102**	**22,998,382**	12,879,317	1,281,621	14,160,938
تكلفة الإيرادات باستثناء رسوم الخدمة	**(13,468,557)**	**(1,352,239)**	**(14,820,796)**	(7,521,214)	(935,372)	(8,456,586)
مصاريف رسوم الخدمة	**(132,445)**	**–**	**(132,445)**	(130,979)	–	(130,979)
إجمالي الربح	**7,674,278**	**370,863**	**8,045,141**	5,227,124	346,249	5,573,373
مصاريف بيع وتسويق	**(111,275)**	**(18,125)**	**(129,400)**	(104,066)	(10,820)	(114,886)
تكاليف الموظفين	**(584,136)**	**(95,186)**	**(679,322)**	(481,344)	(63,901)	(545,245)
إستهلاك وإطفاء	**(565,203)**	**(13,629)**	**(578,832)**	(443,557)	(4,068)	(447,625)
مخصصات انخفاض القيمة/ شطب، صافي	**(197,383)**	**(1,803)**	**(199,186)**	(192,825)	(33,120)	(225,945)
مصاريف عمومية وإدارية أخرى	**(461,397)**	**(79,330)**	**(540,727)**	(443,579)	(45,271)	(488,850)
مكسب من إعادة تقييم إستثمارات عقارية، صافي	**841,477**	**–**	**841,477**	572,213	27,944	600,157
حصة في نتائج شركات زميلة ومشاريع مشتركة	**(4,235)**	**2,332**	**(1,903)**	(7,415)	(1)	(7,416)
مكسب من إستبعاد استثمارات عقارية						
مكسب/ (خسارة) القيمة العادلة من إعادة تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة	**81,286**	**–**	**81,286**	23,962	–	23,962
من خلال الربح أو الخسارة	**48,972**	**–**	**48,972**	(2,456)	–	(2,456)
إيرادات تمويل	**579,786**	**135,610**	**715,396**	394,572	104,201	498,773
تكاليف تمويل	**(817,611)**	**(125,804)**	**(943,415)**	(553,030)	(68,136)	(621,166)
إيرادات أخرى	**165,391**	**34,239**	**199,630**	268,209	17,488	285,697
مصروف ضريبة الدخل	**(288,103)**	**(67,075)**	**(355,178)**	(57,346)	(54,621)	(111,967)
ربح السنة	**6,361,847**	**142,092**	**6,503,939**	4,200,462	215,944	4,416,406

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

42 المعلومات القطاعية (يتبع)

42-2 لقطاع الجغرافي (يتبع)

فيما يلي المناطق الجغرافية الرئيسية لمجموع الموجودات وإجمالي الإيرادات ضمن القطاع الفرعي "الدولي":

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
مصر	**4,031,132**	4,755,317
المملكة المتحدة	**2,058,141**	1,264,984
أخرى	**77,282**	27,968
مجموع الموجودات	**6,166,555**	6,048,269

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
مصر	**700,955**	1,182,039
المملكة المتحدة	**995,538**	81,198
أخرى	**26,609**	18,384
إجمالي الإيرادات	**1,723,102**	1,281,621

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
مصر	**64,096**	52,821
المملكة المتحدة	**2,442**	345
أخرى	**537**	1,455
مصروف ضريبة الدخل	**67,075**	54,621

	2024 ألف درهم	2023 ألف درهم
مصر	**38,964**	43,517
المملكة المتحدة	**–**	–
أخرى	**–**	–
مصروف ضريبة الدخل	**38,964**	43,517

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
تحويل بين إستثمارات عقارية واعمال تطوير قيد الإنجاز (إيضاح 13)	**12,934**	316,531
تحويل بين إستثمارات عقارية وممتلكات وآلات ومعدات (إيضاحات 5)	**33,129**	26,477
إضافات إلى حق استخدام الموجودات ضمن ممتلكات وآلات ومعدات وإستثمارات عقارية	**164,888**	89,437
القيمة العادلة للمشتقات المعدلة مقابل التحوط	**18,394**	–

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 كلٍ 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**
قروض بنكية وصكوك (1)	**12,079,166**	**3,617,084**	**690,207**	**16,386,457**
مطلوبات عقود الإيجار	**926,870**	**(111,859)**	**194,163**	**1,009,174**
	13,006,036	**3,505,225**	**884,370**	**17,395,631**

	الرصيد في 1 يناير 2023 ألف درهم	التدفقات النقدية التمويلية (1) ألف درهم	أخرى (2) ألف درهم	الرصيد في 31 ديسمبر 2023 ألف درهم
قروض بنكية وصكوك (1)	10,295,559	487,390	1,296,217	12,079,166
مطلوبات عقود الإيجار	485,533	(74,765)	516,102	926,870
	10,781,092	412,625	1,812,319	13,006,036

(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

46-1 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")	الامارات	**49.00**	49.00	**124,383**	123,942	**1,778,509**	1,808,396
شركة الدار للإستثمار القابضة المقيدة المحدودة (ايه آي ايتس أر)	الامارات	**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)	الامارات	**47.14**	47.14	**104,419**	27,685	**402,881**	236,285
توافق لتطوير المشاريع العقارية – شركة الشخص الواحد ذ.م.م. (توافق)	الامارات	**30.00**	30.00	**16,607**	6,241	**182,998**	166,391
شركة المحور الهندسية للمقاولات العامة ذ.م.م. (المحور)	الامارات	**34.80**	34.80	**(18,391)**	790	**32,974**	93,542
سيح سديرة للعقارات ذ.م.م. (سيح سديرة 1)	الامارات	**8.60**	8.60	**–**	–	**37**	37
السيح لإدارة العقارات ذ.م.م. (سيح سديرة 2)	الامارات	**8.60**	8.60	**–**	–	**37**	37
ماسترد آند لينين (أم أل)	الامارات	**25.00**	25.00	**3,299**	2,850	**8,228**	4,929
الدار ايستيتس القابضة المحدودة (ايستايتس)	الامارات	**34.90**	34.90	**103,101**	49,746	**854,461**	751,870
شركة أورورا القابضة المحدودة (أورورا)	الامارات	**49.00**	49.00	**21,189**	(5,337)	**15,853**	(5,337)
ايه ام آي العقارية القابضة المحدودة (يه ام آي)	الامارات	**40.00**	40.00	**284**	–	**132,897**	65,542
مدينة الاستدامة (اس سي)	الامارات	**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
الرصيد في بداية السنة	**5,302,298**	4,380,218
حصة الربح للسنة	**907,687**	494,143
الحصة في الخسارة الشاملة الأخرى للسنة	**(200,149)**	(104,811)
مجموع الدخل الشامل للسنة	**707,538**	389,332
توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة مقابل حقوق الملكية الممتازة (إيضاح 3/46)	**(78,291)**	(101,957)
توزيعات الأرباح المدفوعة من قبل شركة تابعة للحصص غير المسيطرة (إيضاح 4/46)	**(154,775)**	(151,040)
حقوق الملكية غير المسيطرة الناتجة عن إندماج الأعمال واستحواذ الأصول (إيضاح 7، 47)	**(510)**	92,469
مساهمة إضافية من حقوق الملكية غير المسيطرة (إيضاح 5/46)	**311,070**	18,000
التغير في حقوق الملكية العائد إلى مالكي الشركة نتيجة البيع الجزئي لشركة تابعة (إيضاح 47، 3/46)	**–**	675,276
الرصيد في نهاية السنة	**6,087,330**	5,302,298

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 اكتتاب مع شركة أبولو جريتل إنفستور ("أبولو") فيما يتعلق بشركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة، حيث اكتتبت ابولو 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 باستبعاد 11,121٪ من حصتها في شركة الدار للاستثمار القابضة المحدودة مقابل إجمالي بدل نقدي قدره400,000 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
القيمة المدرجة للحصص المستبعدة	1,568,080
البدل المستلم	(1,469,000)
التغير في حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة	99,080

يتم تحميل تكلفة المعاملة من الأرباح المستبقاة 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% وفقًا 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 للنفاذ للتسوية وتنوي 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 وفقًا 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: 101,957ألف 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 مسبقا وستخضع للحركة في تقييمات الأراضي أو أرباح إستبعاد الأراضي، إن وجدت، على مدى عمر الإتفاقية.

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 وفقًا 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).

لاحقًا 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 ايه بي هانسيل اس 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 اعتبارًا 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. وفقا لاتفاقية المساهم، لا يحق للمساهم طلب السداد وسيتم سداد المبلغ من الأرباح المستبقاة 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 ايستيتس	سوديك	المارية	المحور	توافق	ام آند ال	اوروا	اس سي	ايه 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 المحدودة المقيدة	الدار ايستيتس	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 إندماج الأعمال

الإستحواذات في سنة 2023

47-1 كينت كوليدج وكينت نيرسري

في 3 مايو 2023، وقعت الدار للتعليم- شركة الشخص الواحد ذ.م.م. ("الدار للتعليم" وهي شركة تابعة للشركة) اتفاقية لشراء كينت كوليدج 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 المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها.

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

	ألف درهم
الموجودات	
ممتلكات وآلات ومعدات	411,044
موجودات غير ملموسة	39,904
ذمم مدينة تجارية وأخرى	12,500
نقد وأرصدة لدى البنوك	5,037
مجموع الموجودات	468,485
المطلوبات	
مكافآت الموظفين	3,474
مطلوبات عقود الإيجار	411,006
دفعات مقدمة من عملاء	14,650
ذمم دائنة تجارية وأخرى	8,472
مجموع المطلوبات	437,602
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	30,883
حقوق الملكية غير المسيطرة	–
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة	30,883
ناقصاً: بدل الشراء	(120,000)
الشهرة	(89,117)
تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ	
النقد المدفوع للإستحواذ	(117,782)
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال	5,037
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	(112,745)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(1,668)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	(114,413)

** تتضمن حق استخدام الموجودات بمبلغ 410,174 ألف درهم

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 إندماج 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 إستايتس. تم احتساب الإستحواذ باستخدام طريقة الإستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الإعتراف 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:

	ألف درهم
الموجودات	
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 الإستحواذ	ألف درهم
النقد المدفوع للإستحواذ	(138,822)
صافي النقد المستحوذ عند إندماج 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)

3-47 إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق

في 4 يوليو 2023 أبرمت المجموعة اتفاقية مساهم واتفاقية مساهمة ("الاتفاقية") لتوحيد ودمج إدارة المرافق ("إف إم") ومنصة إدارة العقارات ("بي إم") الخاصة بالدار، وشركة آي إتش سي العقارية القابضة ذ.م.م ("آي إتش سي")، وشركة أبوظبي الوطنية للمعارض ش.م.ع ("أدنيك") (يشار إليها معا بـ "أصحاب المصلحة") في شركة الدار إيستيتس هولدنج ليميتد ("الدار إيستيتس")، شركة تابعة لمجموعة الدار ("الصفقة").

وكجزء من الصفقة، تم الإستحواذ على شركة التزام لإدارة الأصول ذ.م.م (التزام)، وهي شركة خدمات لإدارة العقارات والمرافق، التي كانت مملوكة سابقا من قبل شركة آي إتش سي ومجموعة أدنيك، من قبل الدار إيستيتس. تمت الصفقة من خلال آلية تحويل الأسهم، حيث استحوذت الدار إيستيتس على كامل أسهم شركة التزام مقابل 17,45% من الأسهم الصادرة لكل من شركة آي إتش سي وأدنيك.

في تاريخ الصفقة، أصدرت الدار إيستيتس عدد 4,854 سهم لكل من الشركة العالمية القابضة ومجموعة أدنيك، وهو ما يمثل 34,9% من عدد أسهم الدار إيستيتس. بلغت القيمة العادلة للدار إيستيتس 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 إندماج الأعمال (يتبع)

47-3 إندماج أعمال إدارة العقارات والمرافق (يتبع)

يوضح الجدول التالي القيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ للبدل المحول:

	ألف درهم
القيمة العادلة لشركة الدار إيستيتس (ما قبل المعاملة)	1,889,579
القيمة العادلة لشركة التزام	1,013,000
القيمة العادلة لشركة الدار إيستيتس (ما بعد المعاملة)	2,902,579
البدل المحول للصفقة (34,9% من شركة الدار إيستيتس بعد المعاملة)	1,013,000

تم إحتساب عملية الاستحواذ باستخدام طريقة الاستحواذ المحاسبية، وبناء على ذلك، تم الاعتراف بالموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة المؤقتة لكلٍ منها. إن المبالغ المعترف بها فيما يتعلق بالقيم العادلة المؤقتة في تاريخ الاستحواذ على الموجودات القابلة للتحديد المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

	ألف درهم
الموجودات	
ممتلكات وآلات ومعدات	15,683
موجودات غير ملموسة	167,810
موجودات العقود	12,700
ذمم مدينة تجارية وأخرى	316,658
مخزون	5,813
نقد وأرصدة لدى البنوك	75,075
مجموع الموجودات	593,739
المطلوبات	
مكافآت الموظفين	28,096
مطلوبات عقود الإيجار	3,860
دفعات مقدمة من عملاء	552
ذمم دائنة تجارية وأخرى	248,688
مجموع المطلوبات	281,196
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	312,543
حقوق الملكية غير المسيطرة	(4,230)
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة	308,313
ناقصاً: بدل الشراء	(1,013,000)
الشهرة	(704,687)

تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ

	ألف درهم
النقد المدفوع للإستحواذ	–
النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال	75,075
صافي النقد الداخل عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	75,075
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(2,257)
صافي النقد الداخل عند الإستحواذ	72,818

إيضاحات تتعلق بالبيانات المالية الموحدة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2024 (يتبع)

47 إندماج الأعمال (يتبع)

47-4 مدرسة فرجينيا الدولية الخاصة ذ.م.م.

في 2 أغسطس 2023، استحوذت شركة الدار للتعليم على 100% من أسهم مدرسة فيرجينيا الدولية الخاصة – شركة الشخص الواحد ذ.م.م، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة ("فيرجينيا") 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 المستحوذة والمطلوبات المقبولة بالقيمة العادلة لكل منها. تم الاستحواذ على فيرجينيا 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 المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول أدناه:

	ألف درهم
الموجودات	
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 إندماج 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)

47-5 شركة أبوظبي الأول العقارية ذ.م.م

في 9 سبتمبر 2023، وقعت شركة بروفيس 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، وبناء 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 إندماج الأعمال (يتبع)

47-5 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:

	ألف درهم
الموجودات	
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
	ألف درهم
إجمالي صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	219,366
حقوق الملكية غير المسيطرة	–
حصة المجموعة في صافي الموجودات المستحوذة	219,366
ناقصاً: بدل الشراء	(334,960)
الشهرة	(115,594)
تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ	
النقد المدفوع للإستحواذ	(334,960)
صافي النقد المستحوذ عند إندماج 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)

47-6 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 والتنويع 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 إندماج 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 المستحوذة والمطلوبات المقبولة مبينة في الجدول التالي:

	ألف درهم
الموجودات	
ممتلكات وآلات ومعدات	14,436
موجودات غير ملموسة	10,436
أعمال تطوير قيد الإنجاز	1,152,558
إستثمار في مشاريع مشتركة	107,232
موجودات العقود	127,144
ذمم مدينة تجارية وأخرى	160,778
موجودات مالية مشتقة	12,093
نقد وأرصدة لدى البنوك	215,525
مجموع الموجودات	1,800,202

المطلوبات	ألف درهم
مطلوبات عقود الإيجار	8,334
محتجزات دائنة	41,893
قروض بنكية	634,558
مطلوبات العقود	80,302
دفعات مقدمة من عملاء	54,970
ذمم دائنة تجارية وأخرى	486,667
مجموع المطلوبات	1,306,724

	ألف درهم
مجموع صافي الموجودات القابلة للتحديد بالقيمة العادلة	493,478
ناقصاً: بدل الشراء	(497,685)
الشهرة	(4,207)

	ألف درهم
تحليل التدفقات النقدية عند الإستحواذ	
النقد المدفوع للإستحواذ	(417,014)
صافي النقد المستحوذ عند إندماج الأعمال	215,525
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية)	(201,489)
تكاليف المعاملة للإستحواذ (مدرجة في التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية)	(23,022)
صافي النقد الخارج عند الإستحواذ	(224,511)

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 اعتبارا 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 وفقا 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 يسري 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 التسهيل 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 كونفلونس. 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 إعتماد البيانات المالية الموحدة

تم اعتماد وإجازة إصدار البيانات المالية الموحدة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 10 فبراير 2025.



www.aldar.com



بناءِ مجتمعات مزدهرة ومستقبل **أكثر إشراقاً**





شركة الدار العقارية
تقرير الاستدامة السنوي 2024

مقدمة

كجزء من رحلتنا المستمرة لإنشاء وإدارة مجتمعات مستدامة ونابضة بالحياة، ندعو أصحاب المصلحة لدينا للمشاركة معنا في بناء مستقبل أكثر إشراقاً ومرونة للجميع. ويعدّ تقرير الاستدامة لعام 2024 بمثابة دعوة وشهادة في الوقت ذاته؛ فهو دعوة للعمل نحو المسؤولية المشتركة والاحتفاء بالإنجازات التي حققناها معًا. لذا، فإننا نرحب بكم لاستكشاف المبادرات والإنجازات والتطلعات التي حددت ملامح رحلة الاستدامة لمجموعة الدار في عام 2024.

يشمل التقرير موضوعات الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات التي تمثل محور اهتمام أصحاب المصلحة لدينا. ولقد قدمنا الإفصاحات على نحو مفصّل وشفاف وفقاً للمعايير الدولية للمبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI)، ومجلس معايير المحاسبة للاستدامة (SASB)، والمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS)، بالإضافة إلى معايير سوق أبوظبي للأوراق المالية (ADX).

نطاق التقرير وحدوده

يغطي هذا التقرير جميع عمليات مجموعة الدار العقارية ش.م.ع في دولة الإمارات العربية المتحدة، كما تشمل بيانات الانبعاثات المتعلقة بالمشاريع التطويرية شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك) في مصر، وذلك للفترة من 1 يناير إلى 31 ديسمبر 2024.

نرحب بملاحظاتكم على البريد الإلكتروني
sustainability@aldar.com

تأكيد بيانات التقرير

قامت شركة الدار العقارية ش.م.ع بتكليف شركة "كي بي إم جي لوار جلف ليمتد" بتنفيذ عملية تأكيد محدود مستقل، وفقًا لمعيار التأكيد الدولي 3000 (المعدل) ومعيار التأكيد الدولي 3410، على بعض الإفصاحات البيئية والاجتماعية الواردة في تقرير الاستدامة لعام 2024. ولضمان الوضوح والاتساق، تم تمييز جميع مؤشرات الأداء الرئيسية الخاضعة للتأكيد بالرمز (A) في مختلف أنحاء التقرير.

الانتقال إلى الإفصاحات التفصيلية

الاطلاع على التقرير السنوي



جدول المحتويات



مقدمة

رسالة الرئيس التنفيذي للمجموعة 4
نبذة عن مجموعة الدار العقارية 6
سلسلة القيمة لدينا 7
رسالة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة 8
استراتيجية الاستدامة 9
إطار عمل الاستدامة 10
خطة صافي الانبعاثات الصفري 11
تحديد الموضوعات الجوهرية 16
التعاون والشراكات القائمة على تحقيق الأثر 17
العضويات والجمعيات 20



بناء أماكن مستدامة 21

التخفيف من آثار التغير المناخي، والتكيف معه، وتعزيز المرونة 22
مراجعة خطة صافي الانبعاثات الصفري وتتبع تقدمه 23
المحاور الثمانية لعملية تخفيض الكربون 25
الطبيعة والتنوع البيولوجي 41



خلق قيمة اجتماعية 43

التركيز على العملاء 44
التواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي 47
التنمية الاجتماعية والاقتصادية 55
برنامج المحتوى الوطني (ICV) 56
التوطين 57
تسريع وتيرة الابتكار 58



خلق ممارسات مسؤولة 59

الاستثمار في موظفينا 60
سلسلة التوريد المستدامة 65
حوكمة الاستدامة 66
إدارة مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات 68
السلوك الأخلاقي 70



البيانات والإفصاحات 72

حزمة البيانات 73
نطاق الافصاح 86
شهادات الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات 107
تحليل مخاطر المناخ 108
مؤشر مجلس معايير محاسبة الاستدامة (SASB) 112
مؤشر الإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ (TCFD) 113
فهرس محتويات المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI) 114
بيان توكيد التقرير 118

رسالة الرئيس التنفيذي للمجموعة

مع إعلان دولة الإمارات عام 2023 "عام الاستدامة" واستضافتها لمؤتمر الأطراف COP28، تهيأت الفرصة لتعزيز التركيز على الاستدامة، مما جعل عام 2024 عامًا للعمل الجماعي. في الدار، واصلنا العمل جنبًا إلى جنب مع شركائنا وأصحاب المصلحة لتحقيق تقدم ملموس، وتحويل الطموحات إلى أثر قابل للقياس عبر التزاماتنا في مجالات الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات.

ويعكس أداؤنا القوي في هذا المجال مدى نجاحنا، إذ احتلّت الدار المرتبة الأولى في قطاع العقارات على مستوى المنطقة، وصُنفت ضمن الربع الأعلى عالميًا في مؤشر داو جونز للاستدامة. كما تفوقت على متوسط تصنيفات نظرائها في "سستينالیتیکس"، وحافظت على تصنيف "BBB" من "مورغان ستانلي كابيتال إنترناشيونال"، مما يعكس قوة إطار الحوكمة لدينا وممارساتنا المسؤولة في الأعمال.

على مدار العام، قمنا بتنفيذ تدابير رئيسية تدعم أهدافنا للوصول إلى صافي انبعاثات صفري بحلول عام 2050. أولاً، عززنا الابتكار في مشاريعنا التطويرية، وكان أحد أبرز إنجازاتنا هو شراكتنا مع "سيمنز" لإنشاء أول منطقة ذكية قائمة على الحوسبة السحابية في دولة الإمارات في "السعديات غروف"، مما يجسد كيف يمكن دمج الاستدامة على نطاق واسع والدور الذي يمكن أن يلعبه الذكاء الاصطناعي في دعم هذا التقدم. ثانيًا، واصلت معايير التصميم المستدام لدينا رفع مستوى القطاع، حيث حصلت جميع المشاريع التطويرية الجديدة التي تم إطلاقها في عام 2024 على شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED). ثالثًا، واصلنا التعاون مع الموردين ودعمهم في تحقيق أهداف خفض الانبعاثات، حيث نظمنا في عام 2024 سلسلة من الدورات التدريبية للموردين، وزدنا عدد الموقعين على "التعهد المناخي للقطاع العقاري".

وبالإضافة إلى التقدم البيئي، ركزنا أيضًا على إحداث تأثير ملموس في حياة الأفراد والمجتمعات والاقتصاد المحلي. في عام 2024، استثمرنا 18 مليون درهم إماراتي في برامج مجتمعية دعمت ومكّنت الأفراد في مختلف أنحاء دولة الإمارات، كما واصلنا تقديم مساهمات كبيرة للاقتصاد المحلي بما يتماشى مع رؤية الإمارات 2030. ومن خلال برنامج "القيمة داخل البلد"، أعدنا تدوير أكثر من 9.6 مليار درهم إماراتي داخل الاقتصاد الوطني، في حين مُنحت 100% من عقود الدار لموردين حاصلين على شهادة "القيمة داخل البلد".

كما ندعم الاقتصاد المحلي من خلال جهود التوطين، حيث نحرص على أن يكون المواطنون الإماراتيون في صميم جهودنا لبناء قوة عاملة ماهرة وديناميكية. ويسعدني أننا تجاوزنا هدف التوطين الذي وضعناه لخمس سنوات، قبل عامين من الموعد المحدد، حيث نجحنا في توفير أكثر من 1,000 فرصة عمل للمواطنين الإماراتيين منذ عام 2021.

من خلال خارطة طريق واضحة وزخم قوي، نواصل تحقيق تقدم كبير في أهدافنا المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. وسيكون عام 2025 عامًا آخر للعمل، مع مزيد من الابتكار، وتركيز أقوى على التصميم المستدام، وتعزيز التعاون مع شركائنا لتسريع الأثر المشترك.



طلال الذيابي
الرئيس التنفيذي
مجموعة الدار العقارية

أبرز الانجازات لعام 2024

شهد العام الماضي تحقيق شركة الدار إنجازات كبيرة في المؤشرات المالية وغير المالية.

بناء أماكن مستدامة

٪38
نسبة الانخفاض في انبعاثات النطاق 1 مقارنة بعام 2023

٪25
نسبة الانخفاض في انبعاثات النطاق 2 (المعتمدة على الموقع)، مقارنة بعام 2023

٪3
نسبة الانخفاض في كثافة انبعاثات الكربون المتجسدة في عمليات الإمارات العربية المتحدة مقارنة بعام 2023

٪92
نسبة إعادة تدوير نفايات البناء والهدم

٪80
من مشاريع التطوير الجديدة في عام 2024 استهدفة الحصول على تصنيف ثلاث لآلئ من برنامج "استدامة" للتقييم بدرجات نظام اللؤلؤة

٪24.6
من الأصول التي تم تجديدها حصلت على شهادة الريادة (LEED) الذهبية أو البلاتينيوم في مجال التشغيل والصيانة

٪100
جميع المشاريع التطويرية التي تم إطلاقها حصلت على تصنيف نجمتين في شهادة فيتويل ®

تحقيق قيمة اجتماعية

٪89
معدل رضا العملاء

٪25
نسبة الزيادة في أعداد المواطنين الإماراتيين ضمن القوى العاملة

10 مليار درهم إماراتي
قيمة المساهمة ضمن برنامج "المحتوى الوطني"

18 مليون درهم إماراتي
قيمة الاستثمار المجتمعي

تبني ممارسات مسؤولة

٪40
نسبة الموظفات بين القوى العاملة (المؤسسة)

٪13
من القوى العاملة من فئة الشباب (المؤسسة)

٪100
من الموردين تم تقييمهم بناءً على معايير الاستدامة

٪47
من قاعدة موردينا من المستوى الأول وقعوا على التعهد المناخي للقطاع العقاري

٪100
نسبة الامتثال لمعايير رفاهية العمال (للمورّدين من المستوى الأول)

<15,000
ساعة عمل تدريبية

500 مليون دولار أمريكي
جُمِعت عبر إصدار أول صكوك خضراء

التصنيفات والتقييمات في الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

المرتبة
الأولى
S&P Dow Jones Indices
A Division of S&P Global
في قطاع العقارات على مستوى المنطقة، واحتلت موقعًا ضمن أفضل 5٪ من الشركات على مستوى القطاع عالميًا في مؤشر داو جونز للاستدامة

تصنيف "BBB"
MSCI ESG RATINGS BBB
في "مؤشر مورجان ستانلي كابيتال إنترناشيونال - MSCI" تقديراً لممارساتنا في إدارة المخاطر المرتبطة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

حققت الدار درجة
15.75
SUSTAINALYTICS
في تقييم المخاطر المرتبطة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات الصادر من وكالة تصنيف الاستدامة "سستينالیتیکس"، مما يشير إلى مستوى منخفض من المخاطر، وهو أقل من المتوسط الصناعي

نبذة عن مجموعة الدار العقارية

بدأت الدار العقارية مسيرتها برؤية واضحة لا تنحصر بإنشاء مساحات مستدامة فقط، بل تمتد لتشمل بناء مجتمعات مزدهرة داخل دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.

تأسست الشركة عام 2004، ويقع مقرها الرئيسي في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة. وتعدّ الدار إحدى الشركات الرائدة في مجال تطوير العقارات وإدارتها واستثمارها. وهي شركة مُدرجة في سوق أبوظبي للأوراق المالية، وتتميز بحضور متنامي في الإمارات ومنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا وأوروبا.

نجحت الدار حتى اليوم في تطوير أكثر من 31,000 منزل، في حين تدير محفظة أراضي تبلغ مساحتها نحو 65 مليون متر مربع في مواقع رئيسية في أبوظبي. كما تمتلك الدار وتدير محفظة عقارية وأعمال تشغيلية متنوعة وواسعة تُقدّر قيمتها بنحو 42 مليار درهم إماراتي.

يعتمد النموذج التشغيلي لمجموعة الدار على شركتين رئيسيتين، هما: "**الدار للتطوير**" و "**الدار للاستثمار**". تركز شركة الدار للتطوير على تطوير العقارات وبيعها، بما يشمل خدمات إدارة المشاريع، وتؤدي دوراً محورياً في تنفيذ مشاريع تتكامل فيها الاعتبارات البيئية والاجتماعية. أما شركة الدار للاستثمار فتركّز على إدارة محفظة واسعة من الأصول العقارية الاستثمارية المدرة للدخل، التي تشمل قطاعات التجزئة، والسكن، والمكاتب، والصناعية واللوجستية، ومنصات مثل الدار للتعليم والدار للعقارات والدار للفنادق والترفيه. وتؤدي جميعها دوراً أساسياً في تضمين الاستدامة في العمليات اليومية، والتفاعل المباشر مع العملاء والمجتمعات، وتحقيق نتائج بيئية واجتماعية ملموسة.

شركة الدار العقارية ش.م.ع هي شركة مدرجة للتداول العام في سوق أبوظبي للأوراق المالية تحت العلامة التجارية "الدار".

تعرّف على المزيد عن هدفنا وقيمنا وقصتنا

الدار للتطوير

تعدّ شركة الدار للتطوير مطورًا رئيسيًا للمجتمعات المتكاملة والقابلة للعيش والتي تزدهر عبر أبرز وجهات أبوظبي.

تطوير وبيع العقارات
الأعمال الأساسية لبناء وبيع العقارات السكنية في الإمارات

خدمات إدارة المشاريع
إدارة المشاريع نيابة عن حكومة أبو ظبي

القطاع الدولي
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار ش.م.م. (سوديك)
لندن سكوير

الدار للإستثمار

تتولى شركة الدار للاستثمار إدارة الأعمال الأساسية لإدارة الأصول في شركة الدار، والتي تتضمن محفظة من الأصول العقارية عالية التصنيف والقادرة على توليد الدخل.

الاستثمار العقاري
تشمل محفظة الأصول:
- التجزئة
- الأصول السكنية
- الأصول التجارية
- الصناعية واللوجستية

الضيافة والرفاهية
تشمل محفظة الأصول:
- الأصول الفندقية
- نوادي الجولف
- الترفيه

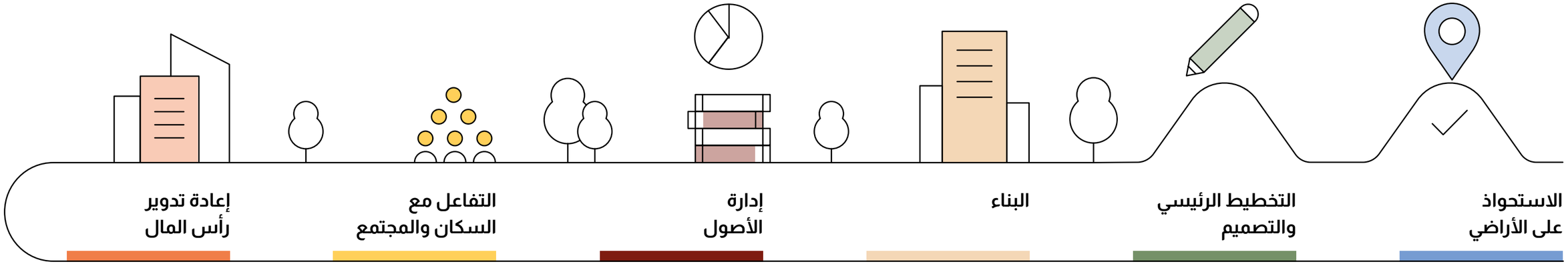
التعليم
تشمل محفظة الأصول:
- أكاديميات الدار
- المدارس المُدارة

العقارات
تشمل محفظة الأصول:
- إدارة العقارات المتكاملة
- إدارة المرافق المتكاملة
- خدمات متكاملة للمجتمع

الأخرى
تشمل محفظة الأصول:
- الائتمان الخاص
- العمل المشترك
- إستثمارات أخرى

سلسلة القيمة لدينا

تعتمد الدار العقارية على هيكل مترابط ونموذج تشغيلي فعّال يعزز التعاون والتكامل بين وحدات أعمالها، ما يضمن مساهمة كل نشاط في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للمجموعة. إن العمل بانسجام ككيان موحد، وبمرونة ومسؤولية، يتيح لنا تحسين أثرنا البيئي والاجتماعي في كل مرحلة من مراحل دورة حياة الأصول.



الاستحواذ على الأراضي

- توفير أراضي في مواقع استراتيجية لمشاريع عقارية مختلفة.
- منح الأولوية للأراضي ذات الإمكانات العالية لإقامة مشاريع التطوير الرئيسية المخطط لها.

التخطيط الرئيسي والتصميم

- إنشاء تصاميم مستدامة ومتكاملة للمجتمعات والأصول التجارية.
- تنفيذ المبادئ التوجيهية للتصميم لخفض انبعاثات الكربون وتحقيق كفاءة الطاقة.

البناء

- التخطيط لمشاريع التطوير، وشراء الأراضي لبنائها وتسويقها.
- اعتماد ممارسات البناء المستدامة للحد من انبعاثات الكربون المتجسدة والأثر البيئي

إدارة الأصول

- إدارة محفظة متنوعة تشمل الأصول السكنية، والبيع بالتجزئة والأصول التجارية والفندقية والصناعية و اللوجستية.
- تعزيز قيمة الأصول من خلال الإدارة الاستباقية ودمج مفهوم الاستدامة.

التفاعل مع السكان والمجتمع

- توفير تجارب عالية الجودة للعملاء.
- تقديم حلول مستدامة مثل العمليات التشغيلية الموفرة للطاقة وإدارة النفايات.

إعادة تدوير رأس المال

- سحب الاستثمارات من الأصول الناضجة لإعادة الاستثمار في الفرص الاستراتيجية المتوافقة مع أهداف النمو.

رسالة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة

ترتكز جميع جوانب أعمال الدار على نهج شامل للاستدامة، ما يميزها استراتيجياً ويعزز نموها المتسارع كشركة رائدة في قطاع العقارات. ويعتمد نجاحنا في تحقيق ذلك على حوكمة مؤسسية قوية متأصلة في عملياتنا، مما يضمن اتخاذ قرارات مسؤولة، ويعزز الثقة لدى أصحاب المصلحة والمستثمرين، ويضع الدار في مسار نمو مستدام وطويل الأجل.

يعكس تقرير الاستدامة السنوي – الذي يصدر الآن في عامه السابع – أُطر الحوكمة التي توجه رحلتنا نحو الاستدامة، كما يشكل مقياسًا شفافًا لأدائنا السنوي.

في عام 2024، حققنا تقدمًا ملحوظًا في عدة مجالات، حيث وضعنا معايير جديدة للتنمية المستدامة، وواصلنا تقليل البصمة الكربونية لمحفظتنا العقارية، ولعبنا دورًا فاعلاً في مجتمعاتنا من خلال مبادرات هادفة. تتماشى التزاماتنا وإجراءاتنا بشكل وثيق مع الأجندة الطموحة لدولة الإمارات نحو اقتصاد شامل وصافي انبعاثات صفري، فيما تظل الدار ملتزمة بأفضل ممارسات إدارة مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، والإفصاح الشفاف، ووضع معايير عالية للقطاع ككل.

جوهر نهجنا هو إيمان راسخ بأن الاستدامة تعزز الأداء المالي. وقد نجحت الدار في الاستفادة من التمويل المستدام عبر أسواق رأس المال والنظام المصرفي لدعم نموها وتطورها، مع تعزيز ممارساتها المسؤولة في مسار الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات. في عام 2024، أصدرت شركة الدار للاستثمار العقاري (AIP)، الكيان الذي يحتفظ بمحفظة العقارات المدرة للدخل، ثاني صكوك خضراء بقيمة 500 مليون دولار أمريكي، محققة أدنى هامش ائتماني في تاريخ الدار عند 110 نقطة أساس. تلا ذلك في يناير 2025 توقيع تسهيل ائتماني مشترك مرتبط بالاستدامة بقيمة 2.45 مليار دولار أمريكي على مستوى المجموعة، بمشاركة 15 مؤسسة مالية رائدة إقليمياً ودولياً
.

تعكس قوتنا المالية وسهولة الوصول إلى التمويل التزامنا المستمر بالاستثمار في أجندة الاستدامة الشاملة لدينا. وقد أسهم تركيزنا على تمويل المباني المستدامة في تحقيق انخفاض بنسبة 38% و25% في انبعاثات النطاق 1 و2 على التوالي خلال العام الماضي، مما يعكس تحسين الكفاءة وتسريع التقدم نحو تحقيق أهدافنا للوصول إلى صافي انبعاثات صفري.

في عام 2024، واصلت الدار تنفيذ برنامج إعادة تأهيل العقارات المدرة للدخل، حيث تم استثمار 33 مليون درهم إماراتي في ترقية 11 عقارًا للحصول على شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED) للتشغيل والصيانة، مع حصول 24.6% من المباني المُعاد تأهيلها على تصنيف LEED الذهبي أو البلاتيني. أما على صعيد التطوير، فقد أصبح مشروع "أثلون"، أول مجتمع سكني نشط للحياة الصحية، أول مجتمع في دولة الإمارات يحصل على شهادة LEED البلاتينية. كما حرصنا على أن تحقق جميع المشاريع الجديدة التي أطلقناها تصنيفًا لا يقل عن نجمتين من "فيتويل"، مما يجسد التزامنا بكفاءة الطاقة وتعزيز الصحة والرفاهية في مجتمعاتنا.

ولتسريع تبني ممارسات البناء المستدام، نجحنا العام الماضي في إعادة تدوير 92% من النفايات، كما قمنا بتقييم 100% من الموردين وفق معايير صارمة للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، لتعزيز الممارسات البيئية والأخلاقية.

تتجاوز الاستدامة في الدار إطار الإدارة البيئية، إذ تساهم أيضًا في تعزيز النمو الاقتصادي وإحداث تأثير مجتمعي إيجابي. من خلال شراكات متنوعة، أطلقنا مبادرات لتحسين إمكانية الوصول في المجتمعات، وخلق فرص لأصحاب الهمم للمشاركة في الرياضة، والتطوير المهني، والحصول على فرص عمل ذات مغزى، فضلاً عن توفير فرص تعليمية للأسر ذات الدخل المحدود، وتقديم الدعم للمحتاجين عبر توفير المستلزمات الأساسية.

مع تطلعنا إلى المستقبل، تظل التزامات الدار بالاستدامة وتحقيق أهداف صافي الانبعاثات الصفرية وإحداث تأثير إيجابي في المجتمع ثابتة. سنواصل تعزيز ممارسات التصميم والبناء المستدام، ودعم الاقتصاد الدائري، وزيادة كفاءة الطاقة، وتمكين مجتمعاتنا. ومن خلال دمج الاستدامة في عملياتنا، وإعطاء الأولوية للأثر المجتمعي، وتعزيز حوكمة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، نعمل على بناء شركة مرنة وإرث مسؤول يدوم للأجيال القادمة.



فيصل فلكناز
الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة
مجموعة الدار العقارية

استراتيجية الاستدامة

نعمل على تهيئة مستقبل أفضل لمنطقتنا وشركتنا وأصحاب المصلحة لدينا من خلال ترسيخ ثقافة أعمال تتمحور حول الاستدامة، ودمج مبادئها في جوانب أعمالنا كافة.

تسهم استراتيجيتنا للاستدامة على تحويل طموحاتنا إلى واقع ملموس. فمن خلال التركيز على خلق أماكن مستدامة، وخلق قيمة اجتماعية و ممارسات مسؤولة، توفر هذه الاستراتيجية إطاراً لتطبيق مبادئ الاستدامة في عملياتنا وأساليب تعاوننا وابتكارنا ونمونا، كما تعزز مساهمتنا في رؤية الإمارات 2031 ومبادرة صافي الانبعاثات الصفري 2050.

"مع احتفائنا بإنجازات عام 2024، تبقى مجموعة الدار ملتزمة كامل الالتزام بدفع عجلة استراتيجيتنا للاستدامة، ونستمر في تعديل نهجنا بما يتماشى مع أفضل الممارسات العالمية. ومع إدراكنا للتقدم الذي أحرزناه في الإشراف البيئي والإدماج الاجتماعي والازدهار الاقتصادي، فإننا على دراية تامة بالتحديات القادمة. وتتطلب منا رحلة الوصول إلى صافي الانبعاثات الصفري الابتكار المستمر، والتكيف الاستراتيجي، والتركيز الدؤوب على توسيع آفاق أعمالنا والوفاء بالالتزامات طويلة الأجل لتحقيق مستقبل مستدام."



سلوى المفلحي
المدير التنفيذي لإدارة الاستدامة
والمسؤولية المجتمعية

إطار عمل الاستدامة

توضح استراتيجيتنا للاستدامة التزامنا بضمان الحماية البيئية طويلة الأمد، وتعزيز الشمول الاجتماعي، ودفع عجلة الازدهار الاقتصادي، مع ترسيخ ثقافة الابتكار والمسؤولية والنمو المستدام على مستوى شركة الدار وسلسلة القيمة لدينا. وانطلاقاً من هدف واضح، فقد وضعنا إطاراً دقيقاً يتمحور حول ثلاثة أهداف أساسية تعكس نموذج الأعمال والعمليات التشغيلية.

يوجه إطار عمل الاستدامة هذا منهجيتنا الاستراتيجية عبر مجموعة من مجالات التركيز ذات الصلة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، إلى جانب الالتزامات الاستراتيجية، والطموحات طويلة الأمد، والأهداف، ومراقبة الأداء استناداً إلى هذه القاعدة. بالإضافة إلى ذلك، فقد حددنا ثلاثة عوامل تمكين رئيسية من شأنها دفع عجلة تنفيذ استراتيجيتنا بنجاح.

بناء مستقبل مستدام

بناء مجتمعات مرنة وشاملة ومزدهرة من خلال دمج الممارسات المستدامة في جميع العمليات التشغيلية.

الركائز

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 الصفري.

تحقيق قيمة اجتماعية

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

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.

عوامل التمكين

تسريع الابتكار

يُعد الابتكار بمثابة حافز قوي للتحول التكنولوجي، ما يتيح تحقيق الكفاءة التشغيلية والمحافظة على البيئة والنمو المستدام.

ريادة التواصل المؤثر

يُسهم التواصل المتعمد والموجّه نحو أصحاب المصلحة وبناء الثقة معهم في تسهيل التغيير الإيجابي وتشجيع الأفراد على التعاون لتحقيق النجاح.

تعزيز الشراكات التعاونية

تُسهم الشراكات التعاونية في إتاحة فرص جديدة وتشجيع الابتكار، ما يوفر حلولًا إبداعية لمواجهة التحديات وتحقيق الأهداف المشتركة.

خطة صافي الانبعاثات الصفري

تعد خطة صافي الانبعاثات الصفري الخاصة بالدار أحد الركائز الأساسية في استراتيجيتنا للاستدامة. حيث تم إطلاق الخطة في عام 2023 لتحدد نهجنا لخفض انبعاثات الكربون. لقد بدأت الخطة في تحويل طريقة عمل الدار، مع التركيز على تنفيذ إجراءات تخفيض الكربون، وتحسين جودة جمع البيانات ومتابعة التقدم نحو تحقيق الأهداف.

الاستجابة للتغيير

نحن ندرك أن المعايير وأفضل الممارسات المتعلقة بتقارير الانبعاثات وتخفيض الكربون تتطور بسرعة. ولضمان استمرار توافقنا مع أفضل الممارسات العالمية، تلتزم الدار بتطبيق المعايير الدولية، بما في ذلك بروتوكول غازات الاحتباس الحراري(GHG Protocol)، للإبلاغ بدقة عن انبعاثاتنا ومتابعة التقدم نحو أهدافنا لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري. وبالنظر إلى تعقيد عملياتنا، فإننا نقر أن هناك بعض المجالات التي تظل فيها تطبيق هذه المعايير بشكل مستمر تحديًا، لا سيما في قطاع المباني. نحن نواصل دعم الجهود لتحسين الشفافية في تقارير الانبعاثات وندعو إلى تطوير المعايير لتواكب تحديات صناعة العقارات.

التزامنا بالتعاون مع القطاع والمناصرة

ساهمنا في مجموعة الخبراء الاستشارية لمعايير قطاع المباني من مبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi)، حيث قدمنا تجربتنا في تطوير العقارات. كجزء من التزامنا بالريادة في الصناعة، قمنا بإعادة حساب أهدافنا لتتوافق مع معايير قطاع المباني التي تم إطلاقها لأول مرة في عام 2024. وقد تم تحديد أهدافنا الجديدة بناءً على فئات الانبعاثات التي تعكس بشكل مباشر دور الدار كمطور ومدير عقارات، بدلًا من التركيز فقط على خفض الانبعاثات في النطاقات 1 و 2 و 3. وتم تحديد أهدافنا الجديدة وفقًا لفئات الانبعاثات التي تعكس بشكل مباشر دور الدار كمطور ومدير للعقارات.

ما تعلمناه من جهودنا لتخفيض الكربون

في إطار مراجعة خطة صافي الانبعاثات الصفري لعام 2024، أجرينا تقييمًا شاملاً لجهودنا الحالية والمستقبلية لتخفيض الكربون. تم تصميم هذه الإجراءات لتحقيق تأثير مستدام وتدريجي على عملياتنا، من خلال حلول استدامة مثبتة، ومشاريع تجريبية، وتعاون مع الموردين والعملاء، فضلًا عن الاستثمار في التقنيات الجديدة والابتكار. قمنا بتحسين جدول التنفيذ وزيّنا طموحاتنا لتواكب أحدث الاتجاهات في السوق، مع التركيز على تحقيق أقصى قدر من التخفيضات.

لماذا راجعنا بياناتنا وأهداف تخفيض الكربون

2024 شكل عام 2024 نقطة فارقة للدار مع دمج عمليات استحواذ جديدة، بما في ذلك شركة الدار العقارية وسوديك، في تقارير الاستدامة. هذا التوسع لم يعكس النمو الكبير فقط، بل تطلب أيضًا إعادة تطوير شاملة لعمليات جمع البيانات والتقارير. كما أجرينا تحسينات كبيرة في جودة بيانات الانبعاثات ومنهجية تتبع الأداء. دفعنا إدخال معايير قطاع المباني من مبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi) إلى إعادة النظر في قاعدة بيانات انبعاثاتنا وإعادة ضبط أهداف تخفيض الكربون لدينا لضمان توافقها مع أحدث وأفضل الممارسات والتحديات الخاصة بقطاع العقارات. تضمن هذه التعديلات أن تظل أهدافنا واقعية وقابلة للتحقيق، مما يدعم التزامنا طويل الأمد بتحقيق صافي الانبعاثات الصفري.

لمزيد من التفاصيل حول منهجية تقارير الانبعاثات، وقاعدة بيانات الانبعاثات، والافتراضات المتبعة، وسياسة إعادة البيان، يرجى الرجوع إلى ملحق "نطاق الإفصاح" في الصفحة 87.



تعزيز طموحاتنا في صافي الانبعاثات الصفري

تم حساب أهداف صافي الانبعاثات الصفري الجديدة وفقًا لأحدث المعايير العلمية، وهي تمثل خطوة نحو تعزيز طموحاتنا في تخفيض الكربون. هذه الأهداف تغطي أكثر من 90٪ من إجمالي انبعاثات النطاقات 1 و 2 و 3.

الأهداف المحدّثة لتخفيض الكربون (مقارنة بالسنة الأساسية 2023) - مسار قائم على العلم

الأهداف قصيرة المدى 2033

٪76.2	تخفيض انبعاثات الغازات الدفيئة التشغيلية في النطاقات 1 و2 و3 في المباني المملوكة والمساحات المدارة بنسبة 76.2٪ لكل متر مربع.
٪73.1	تخفيض انبعاثات الغازات الدفيئة المتجسدة في النطاق 3 للمباني الجديدة بنسبة 73.1٪ لكل متر مربع.
٪61.1	تخفيض انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاق 3 من الانبعاثات التشغيلية طوال عمر المباني المباعة بنسبة 61.1٪ لكل متر مربع.
٪54.6	تخفيض انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاقين 1 و 2 من جميع المصادر الأخرى بنسبة 54.6٪.

الأهداف طويلة المدى 2050

٪99.5	تخفيض انبعاثات الغازات الدفيئة التشغيلية في النطاقات 1 و2 و3 في المباني المملوكة والمساحات المدارة بنسبة 99.5٪ لكل متر مربع.
٪98	تخفيض انبعاثات الغازات الدفيئة المتجسدة في النطاق 3 للمباني الجديدة بنسبة 98٪ لكل متر مربع.
٪97	تخفيض انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاق 3 من الانبعاثات التشغيلية طوال عمر المباني المباعة بنسبة 97٪ لكل متر مربع.
٪90	تخفيض انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاقين 1 و 2 من جميع المصادر الأخرى بنسبة 90٪.
٪90	تخفيض انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاق 3 من النفايات بنسبة 90٪ (الفئة 5).

بناء أماكن مستدامة

الطاقة والكربون والمناخ



الالتزامات: نلتزم بتقليل الأثر المناخي لقطاع العقارات من خلال تبنّي استراتيجية متينة لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري وتعزيز كفاءة إدارة الطاقة عبر التصميم المستدام والتقنيات الذكية، مع دمج حلول الطاقة المتجددة والنظيفة في منظومتنا العقارية.

الهدف لعام 2025:

- تقليل كثافة استهلاك الطاقة (EUI) بنسبة 30٪ حسب التصميم مقارنة بمعيار ASHRAE 2007
- تقليل كثافة استهلاك المياه حسب التصميم (WUI) بنسبة 40٪ مقارنة بخط الأساس لبرنامج "استدامة"
- تقليل الكربون المتجسد في البناء (المواد) بنسبة 20٪
- تقليل كثافة الطاقة للأصول الحالية بنسبة 2٪

الهدف لعام 2033:

- تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة التشغيلية في النطاقات 1 و 2 و 3 (نهج المبنى الكامل) في المباني المملوكة والمساحات المدارة بنسبة 76.2٪ لكل متر مربع
- تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة المتجسدة في النطاق 3 للمباني الجديدة التي يتم تطويرها بنسبة 73.1٪ لكل متر مربع
- تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاق 3 من الانبعاثات التشغيلية طوال عمر المباني المباعة بنسبة 61.1٪ لكل متر مربع
- تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاقين 1 و 2 من جميع المصادر الأخرى بنسبة 54.6٪

الهدف لعام 2050:

- تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة التشغيلية في النطاقات 1 و 2 و 3 (نهج المبنى الكامل) في المباني المملوكة والمساحات المدارة بنسبة 99.5٪ لكل متر مربع
- تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة المتجسدة في النطاق 3 للمباني الجديدة التي يتم تطويرها بنسبة 98٪ لكل متر مربع
- تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاق 3 من الانبعاثات التشغيلية طوال عمر المباني المباعة بنسبة 97٪ لكل متر مربع
- تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاقين 1 و 2 من جميع المصادر الأخرى بنسبة 90٪
- تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاق 3 من النفايات بنسبة 90٪ (الفئة 5)

كفاءة الموارد والاقتصاد الدائري



الالتزامات: نلتزم بتعزيز كفاءة الموارد باستخدام أنظمة ذكية لإدارة المياه، وتركيب تجهيزات موفرة، وتنفيذ مبادرات إعادة استخدام المياه، مع تقليل النفايات وتعزيز الاقتصاد الدائري من خلال دمج عمليات إعادة التدوير وإعادة الاستخدام واستخدام المواد المستدامة في جميع مراحل عملياتنا ودورة حياة الأصول.

الهدف لعام 2025:

- إعادة تدوير 87٪ من نفايات البناء والهدم في مواقع البناء
- زيادة بنسبة 10٪ في إعادة تدوير النفايات
- تقليل كثافة المياه للأصول الحالية بنسبة 2٪

الهدف لعام 2035:

- انخفاض بنسبة 5٪ في إنتاج النفايات البلدية الصلبة

الطبيعة والتنوع البيولوجي



الالتزامات: نلتزم بحماية وتعزيز النظم البيئية الطبيعية من خلال تأهيل النظم البيئية الصحراوية والمناطق الساحلية الرطبة، وتعزيز التنوع البيولوجي، ومنع تآكل التربة. كما نولي أهمية كبرى لتصميم مساحات طبيعية مستدامة تعتمد على النباتات المحلية المقاومة للجفاف. ونعمل على حماية البيئات البحرية والساحلية عبر استعادة النظم البيئية البحرية الرئيسية، مثل غابات المانغروف والشعاب المرجانية.

الهدف لعام 2025:

- 100٪ من مواقع المشاريع ستخضع لتقييم النظم البيئية الطبيعية

المرونة والتكيف مع المناخ



الالتزامات: نلتزم بالإدارة الاستباقية لمخاطر المناخ من خلال توظيف أدوات متقدمة، ودمج حلول تصميمية مرنة تشمل الحماية من الفيضانات وتطوير البنية التحتية الخضراء، إلى جانب تعزيز قدرة المجتمعات على التكيف، بما يضمن الاستقرار ويعزز النمو المستدام.

الهدف لعام 2025:

- تغطية 29 مليون متر مربع بتخطيط المرونة في مرحلة التصميم لمناطق التخزين (يشمل مشروعين رئيسيين)
- تحديد 50٪ من النباتات المزروعة في الموقع لتكون أنواعًا محلية وقابلة للتكيف مع الظروف المناخية
- زيادة القدرة على التكيف وتقليل الاضطرابات المتعلقة بالمناخ

تحقيق قيمة اجتماعية



القيمة المقدّمة للعملاء وتهيئة الأماكن

الالتزامات: نلتزم استراتيجيًا بتطوير وتصميم الأماكن التي تتمحور حول الإنسان، مع إيلاء الأولوية القصوى للصحة والشمولية والتواصل الاجتماعي، ودمج مبادئ الاستدامة في جميع مراحل التخطيط العمراني ودورة حياة المباني. ويجسد هذا النهج احترامنا الشديد للثقافة المحلية، كما يعزز الرفاه الاجتماعي، ويحقق قيمة مستدامة ومرونة على المدى الطويل.

الهدف لعام 2025:

- 25٪ من المشاريع ستحدّ من تأثير "الجزيرة الحرارية" عبر استراتيجيات التصميم
- 25٪ من المشاريع ستنفذ استراتيجيات الراحة الحرارية الخارجية
- 500 ألف متر مربع من محفظتنا ستحصل على الشهادة الذهبية لنظام الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED) في تشغيل وصيانة الأصول الحالية
- 100٪ من مشاريع التطوير الجديدة ستحقق نجمتين من تقييم "فيتويل"

التواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي

الالتزامات: نلتزم استراتيجيًا بتعزيز مجتمعات مزدهرة وشاملة ومرنة ومؤثرة اجتماعيًا، بما يتماشى مع أخلاقيات العيش والانتماء والاستدامة التي نلتزم بها

العيش: خلق مجتمعات ذات بيئات معيشية صحية وحيوية من خلال توفير مساكن آمنة، وبرامج تعزز الرفاه، وتعليم عالي الجودة

الانتماء: بناء مجتمعات تتميز بالشمولية ومفتوحة للجميع وداعمة لكافة أفرادها في أوقات الشدة

الاستدامة: تعزيز المرونة والابتكار من خلال تمكين المؤسسات الاجتماعية، وإشراك الشباب، وتنمية المواهب الوطنية

الهدف لعام 2030:

- 100 طالب سيتم قبولهم في برنامج المنح الدراسية السنوية "ثرايف"

تبنّي ممارسات مسؤولة

التنمية الاجتماعية والاقتصادية المسؤولة



نلتزم بتحقيق قيمة طويلة الأجل من خلال حوكمة قوية، واستثمارات مستدامة، وتوفير الدعم لنمو الاقتصاد المحلي. ومن خلال دمج إدارة مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، والاستحواذ المسؤول، والتمويل المستدام، نضمن عمليات مرنة وأخلاقية. كما نولي الأولوية لتعزيز القيمة المحلية، والتوطين، والابتكار، بهدف دفع عجلة التنويع الاقتصادي وبناء مجتمعات مهيأة للمستقبل.

الهدف لعام 2025:

- 100٪ من الفرص الاستثمارية ستُكمل تقييم العناية الواجبة للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

سلسلة التوريد المستدامة



نلتزم بتطوير سلسلة توريد مستدامة، تتسم بالشفافية، وتعمل بكفاءة عالية، وتتماشى مع أهدافنا البيئية والاجتماعية. ومن خلال تدريب الموردين، وإجراء تقييمات صارمة، واعتماد آليات مراقبة موثوقة، والانخراط المبكر في ممارسات التوريد المستدام، نرسّخ مبادئ الشراء المسؤول ونعزز التحسين المستمر عبر سلسلة القيمة لدينا.

الهدف لعام 2025:

- تقييم 100٪ من مناقصات مشروعات العقارات (التي تتجاوز 5 ملايين درهم إماراتي) وفق معايير الاستدامة
- تقييم 100٪ من مناقصات مشروعات أخرى غير العقارات (التي تتجاوز 500 ألف درهم إماراتي) وفق معايير الاستدامة
- تدريب 100٪ من المقاولين المعينين على مبادئ الاستدامة

الاستثمار في موظفينا



نحن ملتزمون بإرساء بيئة عمل ترتكز على التنوع والشمولية والتمكين، حيث نوفر برامج تدريبية وتنموية متكاملة، وفرصًا عادلة، ودعمًا مخصصًا لأصحاب الهمم، بما يكفل تمكين جميع الموظفين من تحقيق التميز والريادة، وتعزيز دورهم الفاعل في مسيرة التنمية والازدهار.

الهدف لعام 2025:

- 30 ساعة تدريب لكل موظف

الرفاهية والسلامة



نحن ملتزمون بترسيخ أعلى معايير رعاية العمال، وضمان سلامتهم ورفاههم عبر مختلف مشاريعنا. ومن خلال الالتزام الصارم بمعايير الامتثال، واعتماد آليات رقابية متينة وأنظمة تظلم مُحكمة، إلى جانب تعزيز بروتوكولات السلامة وإطلاق مبادرات شاملة للرفاه، نوفر بيئة عمل آمنة وصحية وداعمة، تعزز الاستقرار، وترتقي بالكفاءة والإنتاجية.

الهدف لعام 2025:

- الحفاظ على معدل إصابات العمل المضيعة للوقت أقل من 0.35 لكل مشروع

تحديد الموضوعات الجوهرية

نُجري تقييمًا شاملاً للموضوعات الجوهرية سنويًا، لضمان توافق أولويات الاستدامة لدينا مع تطلعات أصحاب المصلحة المتغيرة، والتطورات التنظيمية، والأهداف الاستراتيجية للأعمال.

عادةً ما يكون هذا التقييم عملية تحديث تعتمد بشكل أساسي على الأبحاث المكتبية والمقارنات، لكننا نجري كل بضعة أعوام تقييم أكثر شمولاً يشمل إشراك جميع أصحاب المصلحة، كما هو الحال في هذه السنة.

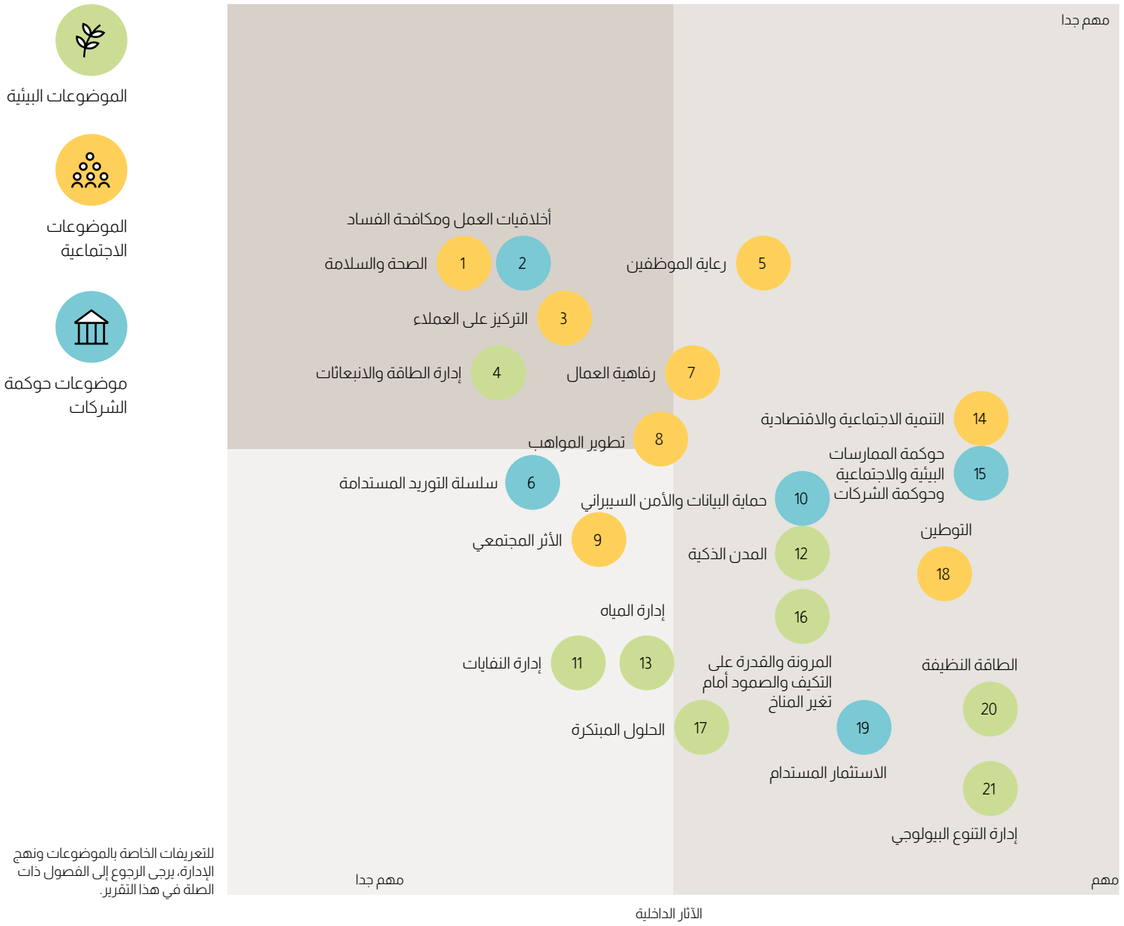
بدأ التقييم في عام 2024 بتحليل شامل لأطر الاستدامة العالمية، ووكالات التصنيف، وشهادات القطاع العقاري، بما في ذلك "مؤشر مورجان ستانلي كابيتال إنترناشيونال (MSCI)" و "ساستينالايتيكس (Sustainalytics)" و"مجلس معايير محاسبة الاستدامة(SASB)"، بالإضافة إلى برامج وأنظمة معينة تركز على الاستدامة في العقارات مثل برنامج "استدامة" ونظام الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED). إلى جانب ذلك، أجرينا مقارنة مع جهات مماثلة لتحديد أحدث التوجهات وأفضل الممارسات في المشهد العالمي للاستدامة. قمنا بتحليل قائمة من 21 موضوعًا جوهريًا لدينا من منظورين أساسيين:

- المنظور القائم على الأثر (من الداخل إلى الخارج): تقييم التأثيرات الفعلية أو المحتملة لأنشطتنا، بشقيها الإيجابي والسلبي، على البيئة والمجتمع عبر سلسلة القيمة، مع مراعاة التأثيرات قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل.
- المنظور القائم على المرونة المالية (من الخارج إلى الداخل): دراسة المخاطر والفرص المرتبطة بالاستدامة، السابقة والناشئة، ومدى تأثيرها المادي على أداء الأعمال، والاستقرار المالي، والمكانة السوقية على المدى البعيد.

في المرحلة الثانية من التقييم، تواصلنا مع أكثر من 40 من أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين. ولقد أسهم أصحاب المصلحة الداخليون في تقديم رؤى حول الأثر المالي، بينما قدم أصحاب المصلحة الخارجيون وجهات نظر حول التأثير البيئي والاجتماعي للدار.

يعرض الشكل المقابل نتائج هذا التقييم، حيث يتم تصنيف 21 من المسائل المتعلقة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات بناءً على أهميتها الاستراتيجية لأصحاب المصلحة وتأثيرها المحتمل على أعمالنا. ولقد تم تضمين مدخلات جميع وحدات الأعمال في الدار لضمان التوصّل إلى رؤية شاملة ومتوازنة لأولويات الاستدامة لدينا. أكدت هذه العملية على المجالات الأكثر أهمية للاستدامة للتركيز عليها، بما يضمن تكاملها في استراتيجيتنا وأطر إدارة المخاطر والتقارير التي نصدرها.

مصفوفة الموضوعات



الموضوعات البيئية

الموضوعات الاجتماعية

موضوعات حوكمة الشركات

للتعريفات الخاصة بالموضوعات ونهج الإدارة، يرجى الرجوع إلى الفصول ذات الصلة في هذا التقرير.

التعاون والشراكات القائمة على تحقيق الأثر

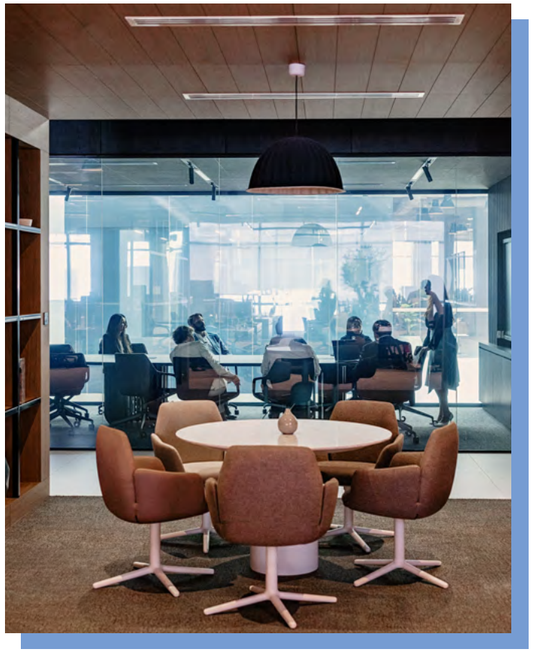
لم يكن أثر مجموعة الدار في بناء مستقبل مستدام للعقارات ووضع معايير جديدة في الإمارات وخارجها ليتحقق دون ثقة شركائنا والتزامهم. فالتعاون يظل جوهر نهجنا، ما يمكّننا من ابتكار حلول مشتركة تحقق النجاح المتبادل.

توحيد الجهود لتحقيق التنمية المستدامة

الشراكات بين القطاع العام والخاص لتحقيق الأثر

تلتزم مجموعة الدار بإحداث أثر اجتماعي واقتصادي إيجابي من خلال شراكات استراتيجية بين القطاعين العام والخاص، بما يتماشى مع الأولويات الوطنية. بالتعاون مع الجهات الحكومية، والمنظمات غير الحكومية، والمؤسسات الاجتماعية، تسخّر المجموعة خبرتها في مجالات العقارات، والتطوير المجتمعي، والاستدامة لخلق قيمة مستدامة للمجتمع على المدى الطويل.

من خلال تبني نهج الشراكة بين القطاعين العام والخاص، فإن مجموعة الدار لا تُساهم في تحسين مشاريعها التطويرية فحسب، بل وتؤدي أيضًا دورًا رئيسياً في بناء مستقبل أكثر شمولًا واستدامة وجاهزية في دولة الإمارات.



تشمل مجالات التأثير الرئيسية ما يلي:

مجتمعات شاملة ومفتوحة:
إبرام شراكات مع منظمات مثل مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم والأولمبياد الخاص الإماراتي لتعزيز إمكانية الوصول وتوفير فرص العمل لأصحاب الهمم.

اقرأ المزيد في قسم "التواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي"

التعليم وتنمية المواهب:
الاستثمار في البنية التحتية التعليمية ومبادرات تطوير المهارات، لضمان حصول الأجيال القادمة على بيئات تعليمية عالية الجودة.

اقرأ المزيد في قسم "التواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي"

الاستدامة والابتكار:
تعزيز المسؤولية البيئية من خلال شراكات استراتيجية تدعم معايير البناء الأخضر، وتسرّع تبني الطاقة المتجددة، وتشجّع التخطيط الحضري المستدام، وتنفّذ حلول للحد من انبعاثات الكربون في جميع أنحاء البيئة المبنية.

اقرأ المزيد عن محاورنا الثمانية لتخفيض الكربون

الشباب وريادة الأعمال:
دعم الشركات الناشئة والشركات الصغيرة والمتوسطة وبرامج تمكين الشباب التي تعزز الابتكار والتنويع الاقتصادي.

اقرأ المزيد في قسم "التنمية الاجتماعية والاقتصادية"

مخطط استدامة البيئة المبنية في الإمارات

في عام 2023، أبرمت سعادة رزان المبارك، الرائدة المعنية بتغير المناخ لدى الأمم المتحدة لمؤتمر الأطراف COP28، تعاونًا مثمرًا مع الرؤساء التنفيذيين لكبرى شركات التطوير العقاري في الإمارات من خلال تنظيم جلسة مركزة لمناقشة فرص تعزيز الجهود المحلية لتخفيض الكربون في القطاع. ولقد أكد الرئيس التنفيذي لمجموعة الدار العقارية التزام الشركة بالعمل المشترك لتبادل أفضل الممارسات ومواجهة التحديات المشتركة. فلقد أصبحت الدار جزءًا من فرقة عمل متخصصة، تطرح رؤاها وأفكارها من منظور مطوّر عقاري ومالك أصول.

واصل فريق العمل نشره "مخطط استدامة البيئة المبنية في الإمارات" في عام 2024؛ وهو تقرير شامل يسلط الضوء على جهود التقليل من الكربون الحالية التي يبذلها أعضاء فريق العمل بالتعاون مع حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة، ويناقش الفرص الأساسية عبر الأبعاد الرئيسية لقطاع البناء، ويقترح الخطوات التالية للتصميم المشترك وتنفيذ السياسات وعوامل التمكين السوقية المحددة. ويعرض التقرير أبرز الإنجازات التي تم تحقيقها في إطار رحلة الإمارات لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري بحلول 2050، إذ يسلط الضوء على خطط الدولة لتطبيق الممارسات الرائدة.

الاتحاد لأجل التغيير

خلال مؤتمر الأطراف COP28 بعام 2023، انضمت مجموعة الدار إلى تحالف مشترك يضم مجموعة شلهوب وLVMH وإعمار لإدارة مراكز التسوّق وماجد الفطيم العقارية لإطلاق الاتحاد لأجل التغيير (أفق)، وهو تحالف رائد يهدف إلى تعزيز الاستدامة في قطاعي التجزئة والعقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة. ويركز التحالف على خمس ركائز فرعية: كفاءة الطاقة، وتصميم المتاجر الصديقة للبيئة، والكهرباء الخضراء، تكييف الهواء، وإدارة النفايات، بهدف موحّد يتمثل في خفض التأثير البيئي بشكل كبير بحلول عام 2030.

وخلال العام الماضي، عقدت مبادرة الاتحاد لأجل التغيير ورش عمل وأجرت تقييمات متعددة أثمرت عن إعداد إطار استدامة شامل لعمليات البيع بالتجزئة ومراكز التسوّق. استضافت مجموعة الدار أول ورشة عمل حضورية مع جميع الشركاء لتحديد أهداف لتحويل عمليات البيع بالتجزئة ومراكز التسوق في جميع أنحاء الإمارات، بما يتماشى مباشرة مع خطتنا للوصول إلى صافي الانبعاثات الصفري.

ونتيجة لذلك، في عام 2024، أطلق التحالف قائمة مرجعية مكونة من 12 معيارًا للتصميم البيئي، بهدف تطبيقها على تجديدات متاجر التجزئة المستدامة والمشاريع الجديدة ابتداءً من عام 2025. لتحسين كفاءة الموارد وإدارتها، فقد وضعنا مؤشرين رئيسيين للأداء لتقليل استهلاك الطاقة في متاجر مستحضرات التجميل بحلول عام 2030 وفي المتاجر الأخرى بحلول عام 2026. وفيما يخص الاقتصاد الدائري، فلقد حددنا هدفًا لتحويل 50٪ من النفايات بعيدًا عن مكبات النفايات بحلول عام 2030، بالإضافة إلى تطبيق أنظمة رقمية لإدارة النفايات ومتابعتها في جميع العقارات بحلول عام 2026. وسيقوم التحالف بتقديم إرشادات وبرامج تدريبية حول الاستدامة لأصحاب المصلحة في عام 2025.

"يسعدنا أن نكون جزءًا من هذه التعاون المستدام المهم، الذي يجمع بعض من أكبر اللاعبين في قطاع التجزئة الذين يعملون في دولة الإمارات العربية المتحدة. نحن ندرك أن العمل المناخي المؤثر يتطلب التعاون، ونتطلع إلى تنفيذ إطار الاستدامة الجديد عبر أصولنا التجارية. من خلال تبني نهج شامل لسلسلة القيمة والعمل بشكل وثيق مع شركائنا، نهدف إلى إنشاء أماكن مرنة مناخيًا توفر قيمة اجتماعية واقتصادية طويلة الأمد في دولة الإمارات وما بعدها."

سعود خوري
الرئيس التنفيذي للتجزئة، الدار للاستثمار



الدعم والريادة في العمل المناخي

يمتد التزام الدار بتخفيض الكربون إلى ما هو أبعد من عملياتها التشغيلية، إذ تستثمر نفوذها لدفع عجلة التقدم عبر سلسلة القيمة الخاصة بها، ما يمكّنها من العمل على تعزيز الشراكات الاستراتيجية ودعم حلول طموحة وقابلة للتوسع، مما يحقق أثرًا يتجاوز نطاق أعمالها المباشرة.

كما نسعى إلى التعاون مع الشركاء الحكوميين وزملائنا في القطاع والموردين والشركات المتخصصة لتشكيل ممارسات الاستدامة على نطاق أوسع. ومن خلال تبني نهج قائم على حل المشكلات بشكل جماعي وتطوير حلول مبتكرة بشكل مشترك، يمكننا التأثير على أنظمة الإنتاج والاستهلاك الأوسع وتسريع التقدم نحو تحقيق صافي الانبعاثات الصفري وأهداف الاستدامة الأخرى. وفيما يلي أمثلة على بعض الأساليب التي نتبعها لتحقيق هذه الأهداف.

الريادة في تقديم الحلول المستدامة

تماشيًا مع التزامها الراسخ بحماية البيئة، وكفاءة استخدام الموارد، وخفض البصمة الكربونية؛ تواصل الدار تنفيذ مبادرات رائدة مثل تطوير مشاريع منخفضة البصمة الكربونية، والاستثمار في الطاقة المتجددة، وابتكار حلول لإدارة النفايات. بالتعاون المباشر مع موردين مختارين، نحرص على توفير مواد منخفضة الكربون تتوافق مع معاييرنا. ويشمل ذلك إجراء تقييمات للتوافر، والتكلفة، والمتانة الهيكلية لضمان إمكانية التطبيق. بالإضافة إلى ذلك، نتعاون بشكل وثيق مع مقاولينا لتعزيز فهمهم لأهمية المواد منخفضة الكربون. وقد انضم العديد من موردينا إلى تعهد الدار لتخفيض الكربون من قطاع العقارات، بحيث ندعمهم في فهم وتنفيذ المتطلبات الأساسية لتحقيق أهدافنا، وعلى رأسها تخفيض الانبعاثات المتجسدة عبر استخدام مواد منخفضة الكربون.

الاقتصاد الدائري

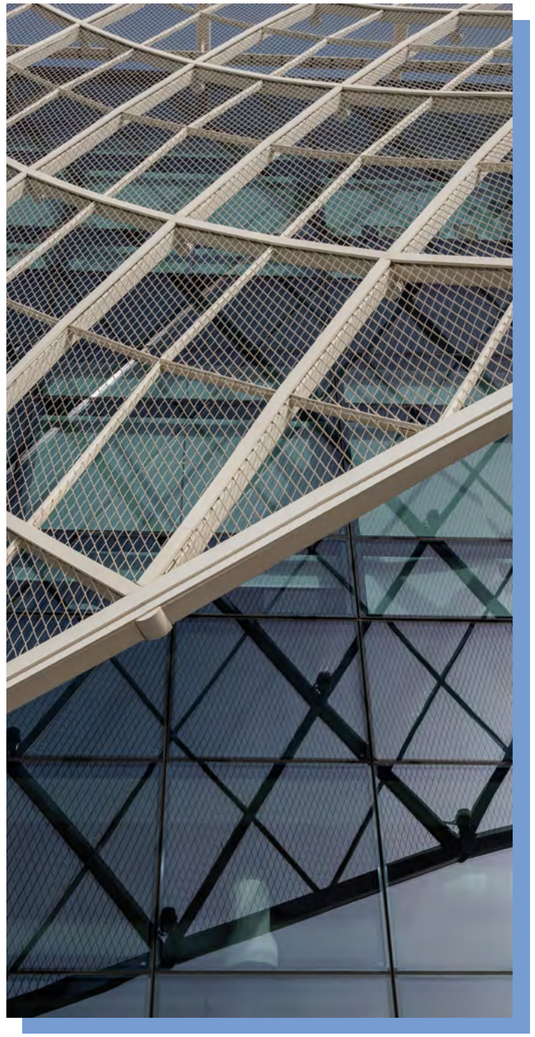
شركة سيمكس (CEMEX)	استخدام الخرسانة منخفضة الكربون (صفحة 28)
حديد الإمارات أركان	استخدام الفولاذ منخفض الكربون (صفحة 28)
تدوير نعمة	ايكولوب (صفحة 39)
نضيرة	يلا نحولها (صفحة 40)

سلسلة توريد منخفضة الكربون

ليبدكس (Leadax)	نظام التسقيف المقلوب (Leadax Roov) (صفحة 28)

البناء الأخضر

ديزرت بورد (DesertBoard)	استخدام ألواح خشب النخيل المضغوطة (صفحة 30)



معًا لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري

بصفتها أول شركة في الشرق الأوسط تنضم إلى "فريق الخبراء المعني بالتزامات صافي الانبعاثات الصفري" التابع لمبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi)، تساهم الدار بشكل فعال في تطوير إرشادات ومعايير خاصة بكل قطاع لتحديد أهداف طموحة مبنية على أسس علمية. وتشهد مساهماتنا هذه على عمق التزامنا بالعمل بالتحرك العالمي بشأن تغير المناخ.

وبصفتنا عضوًا في شبكة الرؤساء التنفيذيين للاستدامة، وهي مبادرة تجمع أكثر من 70 رئيسًا تنفيذيًا للاستدامة لتعزيز الجهود المستدامة في الإمارات وخارجها، فقد قدمت الدار رؤى وأفكار قيّمة لتعزيز العمل المناخي القائم على مبادرات القطاع، من خلال تحديد أهداف واضحة وتعزيز الشفافية.

المساهمة في أجندة الاستدامة الوطنية والعالمية

تدعم مجموعة الدار، من خلال دمج الاستدامة في عملياتها وسلسلة القيمة لديها، تحقيق الأولويات الوطنية مثل رؤية أبوظبي 2030، ورؤية الإمارات 2031، ومئوية الإمارات 2071، إذ نُسهم من خلال تبني التنمية العمرانية المستدامة في تحقيق أهداف عالمية وإحداث أثر إيجابي دائم. لقد قمنا بمواءمة النهج الذي نتّبعه في تحقيق الاستدامة مع ثلاث عشر هدفًا من أهداف الأمم المتحدة السبعة عشر للتنمية المستدامة ضمن إطار خطة التنمية المستدامة لعام 2030.

الانتقال إلى فهرس الأهداف الاستراتيجية والالتزامات

العضويات والجمعيات

تتعاون مجموعة الدار بفعالية مع العديد من المؤسسات الرئيسية التي تركز على الاستدامة في دولة الإمارات العربية المتحدة، ما يعزز التزامها بالتنمية المسؤولة والقيادة البيئية. وفيما يلي نبذة عامة عن هذه الجمعيات ودور مجموعة الدار فيها.

الاتفاق العالمي للأمم المتحدة (UNGC) - شبكة دولة الإمارات العربية المتحدة: بصفتها عضوًا في مجلس الإدارة، تؤدي مجموعة الدار دورًا قياديًا في تعزيز عشرة مبادئ عالمية في حقوق الإنسان والعمل والبيئة ومكافحة الفساد داخل مجتمع الأعمال في دولة الإمارات العربية المتحدة.

تحالف الإمارات للعمل المناخي (UACA): في سياق تحالف الإمارات للعمل المناخي، تُعزز مجموعة الدار ريادتها في مجال المناخ من خلال التعاون في وضع مستهدفات قائمة على العلم (SBTi) والدعوة إلى تبني سياسات تدعم تحقيق انخفاض في الانبعاثات الكربونية وتُعزز الصمود المناخي.

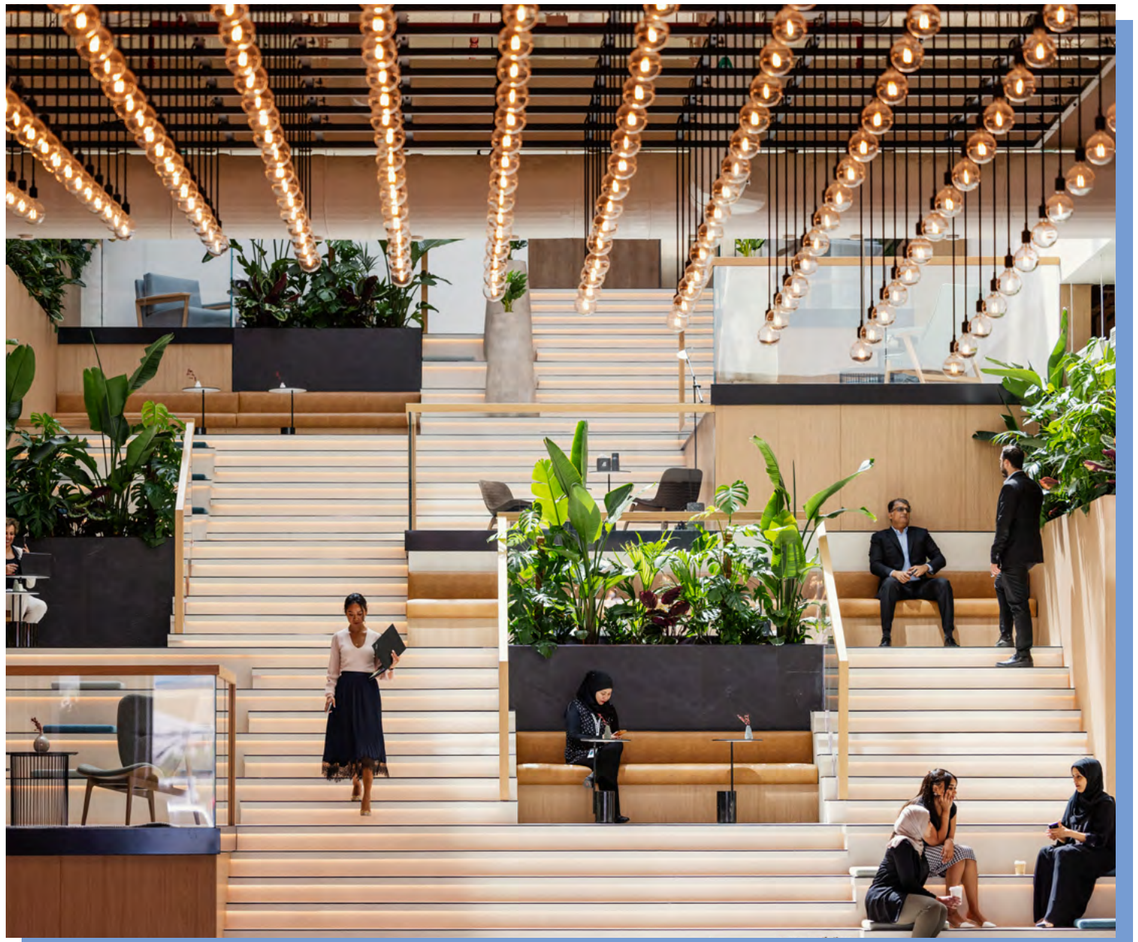
مجلس الإمارات للأبنية الخضراء (EmiratesGBC): تتعاون مجموعة الدار مع مجلس الإمارات للأبنية الخضراء لدمج معايير الأبنية الخضراء في جميع مشاريعها، لضمان دمج الاستدامة في التصميم والبناء والعمليات التشغيلية.

مجلس أعمال الطاقة النظيفة (CEBC): أصبحت الدار أول شركة في صناعة العقارات تنضم إلى مجلس أعمال الطاقة النظيفة كعضو شريك، وستعمل عن كثب مع المنظمة لتعزيز كفاءة الطاقة في المنطقة وتحقيق الأهداف التي ستساهم في تعزيز مستقبل مستدام ودعم مبادرة صافي الانبعاثات الصفري لدولة الإمارات بحلول 2050.

مجلس المباني الأخضر الأمريكي (USGBC): انضمت الدار إلى مجلس المباني الأخضر الأمريكي، مستفيدة من الأدوات الحصرية والبحوث والرؤى لتعزيز الابتكار وتعزيز ريادتها في الاستدامة.

مبادرة أشجار القرم في أبوظبي (ADMI): وقعت الدار تعهدًا لدعم مبادرة أشجار القرم في أبوظبي، التي تعمل كإطار شامل لمشاريع الحفاظ واستعادة أشجار القرم والكربون الأزرق، مما يعزز التعاون المحلي والدولي.

نظام التوظيف الشامل "الفراشة": انضمت مجموعة الدار إلى نظام التوظيف الشامل "الفراشة"، وهي الشبكة الأولى من نوعها في دولة الإمارات العربية المتحدة التي تجمع منظمات وقادة يشتركون في رؤية طموحة لإحداث تغيير جذري في بيئات العمل، وتذليل العقبات أمام التوظيف الشامل، ووضع معايير جديدة للتوظيف تتجاوز حدود دولة الإمارات.



بناء أماكن مستدامة



نخلق أماكن جميلة ومستدامة اليوم من أجل غدٍ أكثر إشراقًا ومرونةً. من خلال تضمين مبادئ الاستدامة في كل جانب من جوانب تصميم وبناء مشاريعنا الرئيسية المخطط لها وغيرها من الأصول، فإننا نشيد المجتمعات المستدامة التي تُسهم في تحسين جودة الحياة والحفاظ على الموارد وحماية التنوع البيولوجي وتعزيز ممارسات الاقتصاد الدائري وتحقيق صافي الانبعاثات الصفري.

محتويات هذا القسم

التخفيف من آثار التغير المناخي، والتكيف معه، وتعزيز المرونة	**22**
مراجعة خطة صافي الانبعاثات الصفري وتتبع تقدمه	**23**
المحاور الثمانية لعملية تخفيض الكربون	**25**
الطبيعة والتنوع البيولوجي	**41**

التخفيف من آثار التغير المناخي، والتكيف معه، وتعزيز المرونة

يعدّ تخطيط المرونة أحد المكونات الرئيسية لضمان دوام المشاريع العمرانية في المستقبل، حيث يضمن تخفيف المدن للانبعاثات وتكيفها مع مخاطر المناخ المتغيرة وتعزيز صمودها على المدى الطويل. وتتولى خطة صافي الانبعاثات الصفري إدارة إجراءات التخفيف، فيما يعدّ التكيف والمرونة عنصرين ضروريين للتعامل مع آثار ارتفاع مستويات منسوب سطح البحر ودرجات الحرارة الشديدة وتعطّل الخدمات الأساسية. فما عاد تطوير الأنظمة الحضرية المتينة والمرنة والإضافية خياراً، بل إنه ضرورة من ضرورات حماية المجتمعات والحفاظ على النمو المستدام.

وإدراكًا منا للتحديات والفرص التي تفرضها التغيرات المناخية، بادرت مجموعة الدار إلى تنفيذ تخطيط استراتيجي للقدرة على التكيف في أربعة مشاريع رئيسية في 2024، تغطي هذه المشاريع مساحة إجمالية تبلغ 28 مليون متر مربع، وهي: مشروع في جزيرة ياس، أبو ظبي، وثلاثة مشاريع رئيسية أخرى في دبي وهي: هيفن (Haven)، وأثلون (Athlon)، وذا وايلدز (The Wilds). ويقوم كل مشروع على دمج مفاهيم التكيف مع المناخ، وتقليل مخاطر الكوارث، والتنمية الحضرية المستدامة، وذلك بهدف إنشاء مجتمعات ملائمة للعيش ليس في الحاضر فقط، بل ، بل تتسم بالمرونة لعدة عقود قادمة.

وفقًا لمنهجية علمية، قائمة على البيانات، وتراعي خصوصية كل موقع، يتم بدء كل مشروع بإجراء تقييم شامل لنقاط الضعف والقدرات، يُعنى بتقييم المخاطر بنوعيها، الطبيعية والبشرية. يُؤخذ في الاعتبار مخاطر طبيعية مثل ارتفاع منسوب سطح البحر، والحرارة الشديدة، والعواصف الرملية، إلى جانب المخاطر البشرية مثل تلوث الهواء، وأعطال البنية التحتية، واضطرابات النقل. كما يُولي التقييم عناية خاصة لقدرة المجتمع على الاستجابة والتعافي، انطلاقًا من رؤية المجموعة بأن تخطيط القدرة على التكيف لا ينحصر في حماية البنية التحتية، بل يمتد ليشمل تمكين السكان وقطاع الأعمال على التكيف مع مختلف الظروف.

انطلاقًا من تقييمنا الشامل، وضعنا استراتيجية متكاملة للمرونة، تتضمن التكيف مع التغيرات المناخية، والتخفيف من آثارها، وتوفير أنظمة احتياطية قادرة على مواجهة التحديات المستقبلية. وبالتركيز على مشاريعنا الأربعة الرئيسية، نولي اهتمامًا خاصًا لمكافحة الفيضانات ومقاومة درجات الحرارة المرتفعة، كما نطبق تصميمًا حضريًا ذكيًا في جميع المشاريع لتحسين حركة الهواء وتقليل امتصاص الحرارة، مما يضمن توفير بيئات مريحة وصالحة للعيش حتى في الظروف المناخية الصعبة. كما تُعد إدارة الموارد المائية والطاقة بكفاءة جزءًا لا يتجزأ من هذه المشاريع. تُولي هذه المشاريع أهمية قصوى لاستخدام المياه المُعالجة للصرف الصحي في الري، مما يُساهم في تقليل الاعتماد على تحلية المياه ودعم الإدارة المُستدامة للمناظر الطبيعية. وتحرص المشاريع على توفير بنية تحتية احتياطية للطاقة ومرافق أساسية لضمان استمرارية عمل الخدمات الحيوية في مختلف الظروف الجوية، بما في ذلك الظواهر المتطرفة. كما تُساهم أنظمة تصريف مياه الأمطار والأسطح النفاذة في الحد من مخاطر الفيضانات الحضرية، التي تُعد من أبرز التحديات التي تواجه المناطق الحضرية التي تشهد نموًا متسارعًا.

في إطار حرصها على ضمان سلامة واستدامة مشاريعها، عملت مجموعة الدار على دمج عناصر الاستعداد للطوارئ في صميم عملية التخطيط لكل مشروع، وذلك من خلال اعتماد أنظمة إنذار مبكر مُتطورة، وآليات مُتكاملة لمراقبة الظروف المناخية، وتوفير حماية مُحكمة للبنية التحتية الحيوية. تهدف هذه التدابير إلى ضمان استمرارية عمل الخدمات الأساسية، بما في ذلك شبكات الطاقة والمياه والنقل، لمواجهة مختلف التحديات، سواء كانت ناجمة عن عوامل بيئية أو بشرية. علاوة على ذلك، تُتيح أنظمة التنقل المرنة بدائل مُناسبة للمقيمين والشركات في حالات الطوارئ، ويشمل ذلك البنية التحتية اللازمة للمركبات الكهربائية، وشبكات مُخصصة للدراجات الهوائية، وخيارات نقل بديلة.

لا يقتصر تخطيط القدرة على التكيف والمرونة على مجرد التخفيف من حدة المخاطر؛ بل هو استراتيجية شاملة تهدف إلى ضمان تحقيق الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي والبيئي على المدى الطويل. ومن خلال دمج مفهوم المرونة في صميم التصميم العمراني، تُساهم هذه المشاريع في تعزيز مستويات السلامة العامة، والحد من الآثار السلبية للاضطرابات الاقتصادية، وبناء مجتمعات مُستدامة قادرة على مواجهة تحديات المناخ المُتغيرة.

"في الدار للتطوير، ندرك أن مستقبل العقارات لا يتعلق فقط بالمباني، بل يتمحور حول إنشاء مجتمعات مستدامة ومزدهرة قادرة على الصمود عبر الزمن. إن التزامنا بالتطوير المسؤول يضمن أن كل مشروع نقدمه يعزز رفاهية عملائنا، ويعتمد أفضل ممارسات الاستدامة، ويحقق قيمة دائمة. في عام 2024، أحرزنا تقدمًا كبيرًا في دمج الاستدامة في كافة مشاريعنا، بدءًا من تعزيز التصميم منخفض الكربون وحتى الارتقاء بتجربة العملاء. وفيما نمضي قدمًا، سنركز على بناء أماكن ليست مرنة وفعالة فقط، بل وتثري حياة ساكنيها أيضاً."

جوناثان إيميري
الرئيس التنفيذي - الدار للتطوير



مراجعة خطة صافي الانبعاثات الصفري وتتبع الأداء

تحسين أداة سجل الانبعاثات السنوية

بعد تنفيذ سياسة إعادة الاحتساب (يرجى مراجعة صفحة 11)، فقد أعدنا احتساب سجل انبعاثات عام 2023 ليصبح إجمالي الانبعاثات السنوية للدار 1,602,167 طناً مكافئاً لثاني أكسيد الكربون. ويعود سبب الفرق عن الانبعاثات المصرّح بها سابقاً إلى التحسينات المدخلة على بعض أساليب الاحتساب وشمول بيانات أعلى جودة وتصحيح بعض الأخطاء. ويمكن إيجاد أسلوب الاحتساب المحدّث في ملحق "نطاق الإفصاح" في الصفحة87.

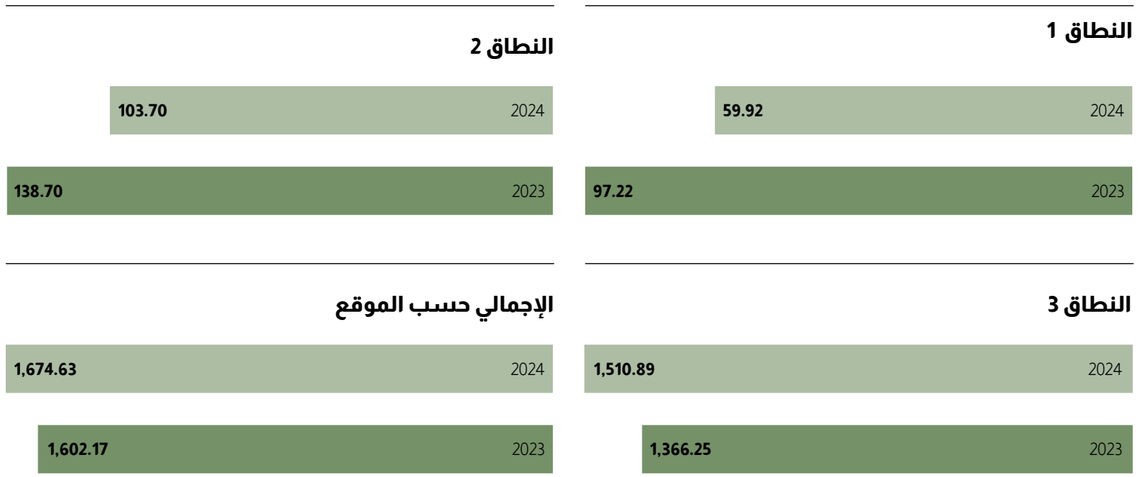
مع التحسينات في سجل الانبعاثات لعام 2023، قامت الدار بإعادة معايرة خطة صافي الانبعاثات الصفري، مختارةً عام 2023 كعام أساسي جديد لتحقيق دقة أكبر وتوافق مع أفضل الممارسات في القطاع. في الوقت نفسه، قدمت مبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi) معايير محدثة لقطاع المباني، والتي اعتمدتها الدار لضمان الامتثال للمعايير العالمية. تشمل هذه المعايير توسيع الأهداف لتشمل الكربون المتجسد المبدئي من المشاريع التطويرية الجديدة بجانب الانبعاثات التشغيلية أثناء الاستخدام. نتيجة لذلك، قامت الدار بمراجعة أهداف صافي الانبعاثات الصفري الخاصة بها لتعكس هذه التغييرات، مما يضمن المصداقية والتوافق مع المنهجيات المعتمدة على العلم.

قياس التقدم المحرز في عام 2024

استخدمنا أسلوب الحساب نفسه لاحتساب سجل الانبعاثات لعام 2024 الذي بلغ 1,708,482 طناً مكافئاً لثاني أكسيد الكربون. ويعود الارتفاع في الانبعاثات لتوسع ضخم في أنشطة البناء التي زادت إلى ما يقارب ثلاثة أضعاف في 2024، خصوصاً مشاريع البناء المتوسعة في مصر. وبما أننا نصرّح بإحصائيات الانبعاثات المتجسدة الصادرة عن أنشطة البناء الجديدة في سنة اكتمال البناء، فإن انبعاثات عام 2024 تعكس هذه الزيادة في الأنشطة. وقد مثّلت انبعاثات النطاق 3 ما يبلغ 90٪ من إجمالي الانبعاثات في عام 2024. وفي الوقت ذاته، حققنا انخفاضاً ملحوظاً في استخدام الوقود والكهرباء والتبريد في العام نفسه، ما أدى إلى انخفاض انبعاثات النطاق 1 والنطاق 2 بنسبة 38٪ و 25٪ على الترتيب.

وقد استطعنا محايدة 100% [A] من انبعاثات النطاق 2 الناجمة عن استهلاك الكهرباء والمياه المبردة من خلال شهادات الطاقة النظيفة التي حصلنا عليها في 2024، مواصلين بذلك النهج الذي اتبعناه في 2022 و2023. كما بدأنا بشراء هذه الشهادات للمشاريع التطويرية الجديدة في 2024 بهدف محايدة انبعاثات النطاق 2 في أول سنتين من التشغيل.

انبعاثات الغازات الدفيئة من النطاقات كافة (ألف طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون)



1 إجمالي الانبعاثات السنوية السابق لمجموعة الدار العقارية (ش.م.ع) يبلغ 1,438,783 طناً مكافئاً لثاني أكسيد الكربون حسب تقرير الاستدامة لعام 2023.

2 تتطابق شهادات الطاقة النظيفة الصادرة عن شركة مياه وكهرباء الإمارات مع المعيار العالمي لشهادات الطاقة النظيفة (الشهادات الدولية للطاقة المتجددة I-RECs)، وهي الآلية الوحيدة المتوفرة في أبوظبي حالياً لضمان إنتاج الكهرباء المستهلكة من مصادر توليد الطاقة النظيفة.

اعتماد مقاييس تحديد الكثافة لتتبع التقدم المحرز

تعدّ زيادة أنشطة البناء جزءاً لا يتجزأ من أعمال مجموعة الدار. وعند تنفيذها بفعالية، سيكون لكل من الأبنية الجديدة والأبنية القائمة المحدثة دور حاسم في الوصول لاقتصاد صافي الانبعاثات الصفري. ولموازنة النمو المحرز والتغييرات المدخلة على محفظة أنشطة البناء لمجموعة الدار، فقد طبقنا مقاييس مادية لكثافة الكربون لتحديد أهدافنا وتتبع التقدم المحرز نحو تحقيق صافي الانبعاثات الصفري، حيث تُستخدَم في قياس الانبعاثات لكل متر مربع من المساحة الطابقية المدارة أو المكتملة (من الأبنية الجديدة) في سنة إعداد التقرير.

التقدم المحرز نحو أهدافنا قصيرة الأمد لعام 2024

	صافي الانبعاثات الصفري المستهدف لعام 2033	الوحدة	صافي الانبعاثات الصفري المستهدف لعام 2033	التغيير بين عامي 2023 و2024	2024	2023
انبعاثات الكربون التشغيلية	تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة من النطاق 1 و2 و3 (نهج البناء المتكامل) في الأبنية المملوكة والمساحات المُدارة بنسبة 76.2٪ لكل متر مربع	كيلوجرام من مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل متر مربع	18.5 -	-16٪	65.01 *(A)	77.7
	تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة من النطاق 3 من المباني المباعة قيد الاستخدام مدى الحياة في المرحلة التشغيلية بنسبة 61.1٪ لكل متر مربع	كيلوجرام من مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل متر مربع	316	-7٪	753.26 (A)	812
	خفض انبعاثات الغازات الدفيئة الناتجة عن النطاق 1 و2 من جميع المصادر الأخرى بنسبة 54.6٪	طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون	33,969	-65٪	26,204.79 *(A)	74,821
انبعاثات الكربون المتجسدة	تقليل انبعاثات الغازات الدفيئة المتجسدة من النطاق 3 من المباني حديثة البناء بنسبة 73.1٪ لكل متر مربع .	كيلوجرام من مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل متر مربع	151	6٪	597.24 (A)	562
	البناء في الإمارات		-	-3٪	346	356
	البناء في الدول الأخرى			3٪	703	681

*** القيم المؤكَّدة لا تشمل مكوّن الانبعاثات الناتجة عن الاحتراق الثابت. يُرجى الرجوع إلى الصفحة 73.**

التقدم

بالرغم من النمو الكبير في تغطية البيانات وأنشطة الأعمال في 2024 الذي أثّر على توحيد البيانات وهياكل إعداد التقارير واحتساب الانبعاثات، إلا أننا حققنا تقدماً ملحوظاً نحو أهداف صافي الانبعاثات الصفري.

كثافة الانبعاثات التشغيلية: انخفضت كثافة الانبعاثات من المساحات المدارة والمملوكة من حوالي 78 كيلوطن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل متر مربع إلى 65 كيلوطن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل متر مربع من إجمالي المساحة الطابقية، ما يعكس التحسينات المدخلة على كفاءة الطاقة والأداء التشغيلي.

الانبعاثات التشغيلية طوال عمر المباني المباعة: انخفضت الانبعاثات المتوقعة لدورة حياة مشاريع التطوير المباعة بنسبة 7٪ مقارنة بخط أساس عام 2023، ما يعكس أثر التصميم المحسّن والاستراتيجيات التشغيلية.

انبعاثات النطاق 1 و2 (من غير الأبنية): أبلغنا عن انبعاثات آلات البناء في تقرير عام 2023 ضمن الانبعاثات التنظيمية من النطاق 1، وذلك لأن البناء لم يكن قد وصل حد الاكتمال العملي. أما الآن، فلن نبلغ عن هذه الانبعاثات إلا بعد اكتمال المشروع، حيث ستعدّ حينها في فئة انبعاثات الكربون المتجسدة. ويعود السبب في الانخفاض الظاهر في النتائج بنسبة 65% إلى هذا التغيير في أسلوب إعداد التقارير.

كثافة انبعاثات الكربون المتجسدة: زادت كثافة الانبعاثات المتجسدة من 562 إلى 597 كيلوطن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل متر مربع من إجمالي المساحة الطابقية، وذلك بسبب زيادة مشاريع التطوير الجديدة التي تم إكمالها عام 2024 في الإمارات ومصر. وفيما انخفضت كثافة الانبعاثات المتجسدة في الإمارات بنسبة 3٪، فقد ارتفعت بنسبة 3٪ في مصر، حيث تقع غالبية المشاريع الجديدة. وقد يكون أحد أسباب الزيادة المبلغ عنها في مصر هو محدودية البيانات لبعض المشاريع، والتي تتطلب الاعتماد على معايير مرجعية تاريخية قد لا تعكس ممارسات البناء الحالية.

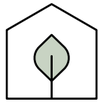
تُظهر الانخفاضات التي حققناها في الإمارات الأثر الذي بدأت مبادرات تخفيض الكربون بتحقيقه، ما يؤكد على التزامنا بالوصول إلى صافي الانبعاثات الصفري. وسنستمر بالعمل على تحسين دقة البيانات وزيادة قوة تدابير تخفيض الكربون في جميع الأسواق منذ الآن فصاعداً.

يرجى الرجوع للملحق للاطلاع على التفاصيل حول بيانات انبعاثات مجموعة الدار

المحاور الثمانية لعملية تخفيض الكربون

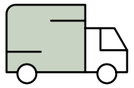
تُفصّل خطتنا الشاملة لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري ثمانية محاور لعملية تخفيض الكربون التي تتناول تخفيض الكربون في كل مرحلة من مراحل دورة حياة الأصول، بدءًا من الاستحواذ واستخدام الأراضي والتصميم والتطوير، وصولًا إلى البناء والتشييد وانتهاءً بخدمات إدارة العقارات.

إذ تُمكّننا هذه المحاور الثمانية من الحد من الانبعاثات بانتظام عبر سلسلة القيمة وأنشطتنا الاستثمارية، ما يؤثر على الأداء البيئي لأصولنا على مدار العقود.



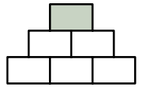
تصميم منخفض الكربون

يدمج معيار مجموعة الدار للتصميم المستدام خيارات تصميم نشطة وسلبية منخفضة الكربون ويُعزز كفاءة استخدام الطاقة ويُحسن من أداء المباني ومرونتها أمام التغيرات المناخية.



سلسلة توريد منخفضة الكربون

نسعى في مجموعة الدار إلى تعزيز سلسلة التوريد بتقديم التدريبات الدورية وتشجيع أن تتضمن منتجات ومواد وعمليات تصنيع منخفضة الكربون، وذلك من أجل الحد من آثارها الكربونية من خلال التعاون مع الجهات المعنية.



البناء الأخضر

التركيز على ممارسات البناء منخفضة الكربون والموفرة للطاقة واستخدام مواد بناء مستدامة كجزءٍ من نهج دورة الحياة بالكامل.



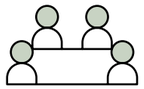
الطاقة النظيفة

تُعطى الأولوية للاعتماد على الطاقة النظيفة من خلال تخفيض الكربون من مصادر الطاقة والشراء الاستراتيجي للطاقة..



كفاءة الموارد وإدارتها

تتم مراقبة الأنظمة والممارسات بشكل مستمر، بالإضافة إلى تحديثها بانتظام للحد من الهدر وتعزيز الكفاءة على مدار دورة حياة الأصول.



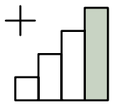
مبادرات المستأجرين

تعزيز السلوكيات المستدامة على مستوى الأصول المستأجرة والمُدارة من خلال برنامج تفعيل دور المستأجرين.



الاقتصاد الدائري

التركيز على ممارسات إدارة النفايات التي تعمل على تقليل النفايات الموجهة إلى المكبات وزيادة إعادة تدوير المياه الرمادية ودعم القطاع المحلي للنفايات.



عمليات الاستحواذ المستدامة

دمج اعتبارات الاستدامة في جميع مراحل عملية اتخاذ القرارات المتعلقة بالاستثمارات وعمليات الاستحواذ الجديدة.

تصميم منخفض الكربون

تعمل مجموعة الدار على تخفيض الكربون بانتظام من محفظتها العقارية من خلال دمج استراتيجيات التصميم منخفض الكربون في جميع مشاريع التطوير الجديدة، وتعزيز كفاءة استخدام الطاقة وترشيد استهلاك المياه، وخلق بيئات للمعيشة أكثر صحةً، وتسريع إحراز التقدم نحو تحقيق صافي الانبعاثات الصفري. تُحدد معاييرنا الخاصة بالتصميم معيارًا عاليًا للاستدامة، إذ تُدمج المواد منخفضة الكربون، وتدابير كفاءة استخدام الطاقة من خلال استراتيجيات التصميم النشط والسلبي على حدٍ سواء. وفي نهاية المطاف، يعمل ذلك على تحسين الأداء العام للمباني وترشيد كفاءة الموارد في جميع عقاراتنا.

في مجموعة الدار، يشكل الاندماج الاجتماعي ركنًا أساسيًا في تصميم مجتمعاتنا ومبانينا؛ إذ يشمل نهجنا في العمل عناصر تدعم إمكانية الوصول إلى الخدمات، ورفاه المجتمعات، ونمط الحياة الحيوي لجميع السكان. فعلى سبيل المثال، نحرص على توفير المساحات الخضراء على مسافات قريبة من المنازل، بهدف تشجيع التفاعلات بين أفراد المجتمع وتعزيز حس الانتماء لديهم. كما نصمم مسارات الدراجات، والممرات المظللة للمشاة، وغيرها من وسائل الراحة العامة لتشجيع ممارسة الأنشطة البدنية وخلق بيئات مريحة ترتقي بجودة حياة السكان.

الانتقال إلى قسم كفاءة الموارد وإدارتها

معايير البناء المستدام

نظام "استدامة":

كجزء من لوائح أبوظبي، يتعين على جميع المباني الجديدة الحصول على مستوى تصنيف لؤلؤة واحدة ضمن نظام "استدامة"، في حين يتعين على المشاريع التي تمولها أو تمتلكها الحكومة الحصول على تصنيف لؤلؤتين. ولقد تجاوزنا هذه المتطلبات ، حيث تستهدف 80٪ من مشاريع التطوير الجديدة لمجموعة الدار تصنيف ثلاث لآلئ من نظام "استدامة" لتقييم التصميم في عام 2024.

تستهدف

٪80

من مشاريع التطوير الجديدة تصنيف ثلاث لآلئ من نظام "استدامة" لتقييم التصميم

تحقيق انخفاض بنسبة

٪34

في كثافة استهلاك الطاقة حسب التصميم مقارنةً بخط الأساس ASHRAE 2007، على أساس المساحة الطابقية الإجمالية الترجيحية

شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED):

في عام 2024، حصلت مجموعة الدار على شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة لأعمال التشغيل والصيانة لـ 11 أصلًا ضمن محفظتها العقارية، منها ست مدارس تابعة "للدار للتعليم" حيث حصلت على "الشهادة الذهبية للريادة في تصميمات الطاقة والبيئة لأعمال التشغيل والصيانة"، وحصول خمسة أصول تجارية على "الشهادة البلاتينية للريادة في تصميمات الطاقة والبيئة لأعمال التشغيل والصيانة". ونحن في طريقنا لاعتماد مليون متر مربع إضافي ضمن نظام الريادة بحلول 2025.

حصلت

٪24.6

من الأصول التي تم إجراء تعديلات تحديثية عليها على شهادة الريادة الذهبية أو البلاتينية في مجال التشغيل والصيانة.

حصل "آثلون (Athlon)"، المشروع السكني في دبي، على أول شهادة بلاتينية للريادة في تصميمات الطاقة والبيئة للمجتمعات السكنية والمدن على مستوى الإمارات بسبب تركيزه على الاستدامة كأولوية، بما في ذلك كفاءة استخدام الطاقة، والمحافظة على الموارد المائية، وخلق بيئة معيشية صحية.

فيتويل:

لضمان تجسيد مبانينا لأعلى معايير المحافظة على صحة الإنسان ورفاهيته، تمّ تصميم جميع مشاريع التطوير الجديدة في عام 2024 بما يتماشى مع معايير "فيتويل (Fitwel)"، الشهادة الأبرز عالميًا لتعزيز الصحة في المباني. وفي عام 2024، حصلت 100٪ من المشاريع التي تم إطلاقها على تصنيف نجمتين في شهادة فيتويل®

٪100

من مشاريع مجموعة الدار التي تم إطلاقها حصلت على تصنيف نجمتين في شهادة فيتويل®

الاستدامة في أعمالنا

فيلات ياس ريفا: عرض أسلوب الحياة المستدامة

تعدّ الفيلات الخضراء في ياس ريفا خير شاهد على ممارسات الاستدامة التي نحرص على ترسيخها، لا سيما وأنها تتمتع بتصميم يستجيب للتغير المناخي ومناظر طبيعية تسهم في تعزيز التنوع الحيوي. وقد صُممت بهدف تحقيق تصنيف ثلاث لآلئ وفقاً نظام تصنيف الفلل بدرجات اللؤلؤ للاستدامة . حيث تجمع بين التصميم الحساس بيئياً والخصائص التي تعزز من صحة الإنسان ورفاهيته، بما فيها الاستفادة القصوى من الإضاءة الطبيعية، وتصاميم الراحة الحرارية. ومن الأمثلة على ذلك البناء بأسلوب يقوم على الاستفادة من حركة الرياح في المنطقة لتوفير الراحة في المساحات الخارجية. كما يعمل نظام تسخين المياه باستخدام الطاقة الشمسية وتدابير الاستهلاك الفعال للطاقة والمياه على ترشيد استخدام الموارد وتقليل تكاليف الطاقة التي يتكبدها السكان. أما تنسيق المناظر الطبيعية فيعتمد على زراعة النباتات المحلية التي تتحمل الجفاف وتتكيف مع المناخ، ما يسهم في تقليل الري وتعزيز التنوع الحيوي. في حين تضمن المواد العاكسة، والمماشي المظللة، وغيرها من المناطق المصممة بعناية، راحة السكان من خلال تخفيفها من التأثير المسمى "الجزيرة الحرارية".

هنالك عدة خصائص في التصميم والأنظمة المتوفرة في الموقع تجعل الحياة ميسورة التكلفة ومريحة ومتاحة لجميع السكان:

تحسين الإضاءة الطبيعية: تفوق شدة ضوء الشمس الطبيعي 200 لوكس في أكثر من 50٪ من المساحات السكنية، ما يقلّل من كثافة الطاقة بنسبة 54٪ عن خط الأساس.

جودة البيئة الداخلية: تسهم الموادّ منخفضة انبعاثات المركبات العضوية المتطايرة، مثل الدهانات ومواد التشطيبات والمواد اللاصقة غير السامة، في جعل الأماكن الداخلية صحيّة للبشر.

كفاءة الطاقة: يوفّر التصميم الفعال من حيث الطاقة ما يصل إلى 11 ألف درهم إماراتي للفيلا الواحدة، وما يصل حتى 41٪ من وفورات الطاقة سنوياً مقارنة بخط الأساس لعام 2007 وفقاً لمعايير كفاءة الطاقة في المباني (ASHRAE)*.

تسخين المياه باستخدام الطاقة الشمسية: يسهم نظام تسخين المياه باستخدام الطاقة الشمسية في تقليل الطلب على الطاقة المستخدمة في تسخين المياه بنسبة 60٪ .

تقليل استخدام المياه داخل المنازل: تسهم تجهيزات السباكة منخفضة التدفق وأنظمة السباكة الفعالة في تقليل استخدام المياه داخل المنازل بنسبة تبلغ 45٪ .

استخدام المياه المعالجة للري: يقلل استخدام المياه المعاد استعمالها من الطلب على المياه العذبة ويدعم المناظر الطبيعية التي تتطلب مستويات ريّ منخفضة.

فرز النفايات في الموقع: يسهم نظام إدارة النفايات ذو المسارات الأربعة المتوفر في الموقع في جعل إعادة التدوير عملية سهلة وبسيطة.



*تم حساب التوفير استنادًا إلى أرقام قاعدة بيانات ASHRAE لعام 2007 باستخدام التعريفة السائدة للوافدين التي تبلغ 0.268 درهم إماراتي لكل كيلووات/ساعة للكهرباء و7.84 درهم إماراتي لكل متر مكعب للمياه في أبوظبي.

سلسلة توريد منخفضة الكربون

تسعى مجموعة الدار إلى تشكيل ممارسات الاستدامة على نطاق أوسع عبر سلسلة التوريد الخاصة بها، وتعمل على توفير حوافز لابتكار منتجات ومواد وعمليات تصنيع منخفضة الكربون. كما نعمل بانتظام على زيادة حجم المواد منخفضة الكربون، مثل الخرسانة والفولاذ المستخدمين في مبانينا الجديدة، سعيًا إلى تحقيق هدفنا المتمثل في خفض كثافة الكربون من النطاق 3 بنسبة 45٪ حتى عام 2030. ويتطلب تحقيق هذه الأهداف التعاون القوي مع شبكتنا الواسعة من الموردين والمقاولين، بما يضمن التوافق مع التزام مجموعة الدار بتحقيق مستهدفات صافي الانبعاثات الصفري.

الحد من انبعاثات الكربون المتجسدة

في عام 2024، استخدمنا أسمنت VERTUA Ultra من شركة سيمكس (Cemex) في مشروع تجريبي باسم "الفيلا الخضراء"، حيث يعمل على تخفيض انبعاثات الكربون بنسبة تصل إلى 70٪ مقارنةً بالأسمنت العادي. كما تمت مقارنته قياسًا على المواد منخفضة الكربون الأخرى، لتوضيح قدرته الفائقة على خفض الكربون. وقد قدّم المشروع التجريبي معلومات قيّمة حول أثر التكلفة والمزايا البيئية لاستخدام أسمنت VERTUA Ultra من شركة سيمكس، إذ أدى إلى تجنب 138 طنًا من ثاني أكسيد الكربون إجمالاً مقارنةً بالمواد التقليدية المستخدمة. وتتماشى هذه المساعي مع التزام مجموعة الدار بمواصلة إطلاق مشاريع البحث والتطوير التجريبية بالتعاون مع مورديها. وتهدف من ذلك إلى تقييم جدوى المواد منخفضة الكربون التي يمكن من خلال استخدامها تقليل الانبعاثات بشكل أكبر بما يتجاوز آثار السياسات المطبقة حاليًا.

وكجزءٍ من مشروع "الفيلا الخضراء"، عمدنا أيضًا إلى تجريب مادة مبتكرة دائرية مانعة لتسرب المياه طورتها شركة ليداكس (Leadax) مصنوعة بالكامل من النفايات البلاستيكية المُعاد تدويرها (البولي فينيل بوتيرال المُعاد تدويره). كما يقدّم نظام عزل الأسطح المقلوبة (Leadax Roov) بديلًا أكثر أمانًا واستدامةً مقارنةً بالمواد التقليدية، مثل الأنظمة القائمة على البيتومين. وتعمل هذه المادة على التخلص من المواد الضارة بصحة الإنسان، ما يضمن إيجاد بيئة عمل أكثر أمانًا وذات استدامة لا مثيل لها. تم تنفيذ التطبيق التجريبي تحت ظروف خاضعة للرقابة، إلى جانب مراقبة مؤشرات الأداء للتحقق من استدامته، وقدرته على خفض الكربون، وسهولة تطبيقه.

٪98

من مواقع البناء استخدمت الخرسانة الخضراء في عام 2024

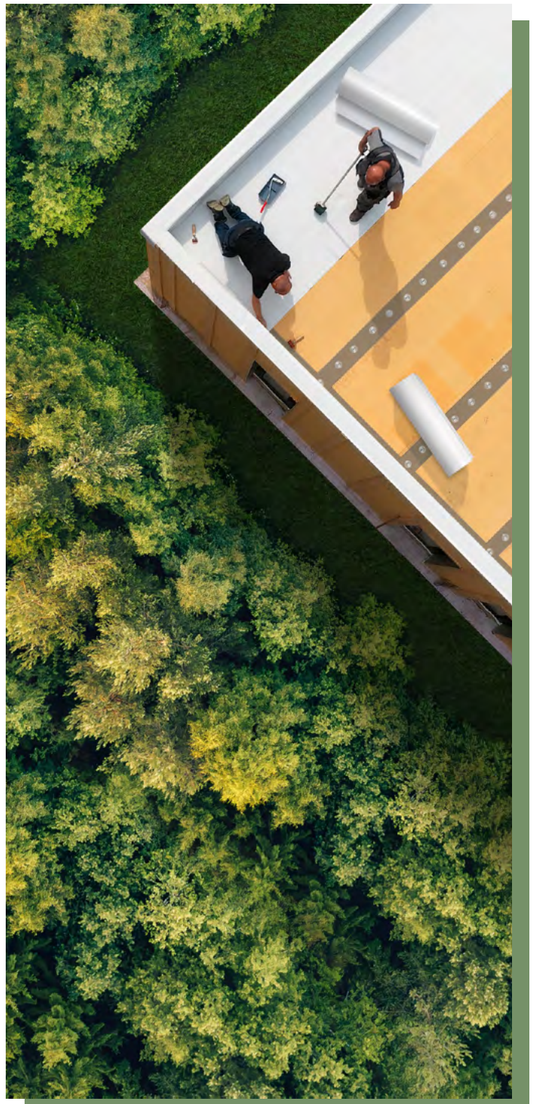
كما واصلنا العمل مع شركة حديد الإمارات أركان لدمج الفولاذ منخفض الكربون في أُطر البناء لدينا، وتعاونّا مع جهات فاعلة رئيسية أخرى تُعطي الأولوية للنظام الدائري مثل شركة الخليج العربي للصناعات الحديدية بمنتجها الحديد الصلب المنتج بصفر انبعاثات.صافي الانبعاثات الصفري وأثناء تنفيذ أحد مشاريع مجموعة الدار، اعتمدنا جزئيًا على الصلب المُحقق لصافي الانبعاثات الصفري الذي يستخدم 100٪ من الفولاذ المُعاد تدويره للمساهمة في تقليل انبعاثات البصمة الكربونية في محفظة مشاريعنا التطويرية. وهذا يتواءم مع التزام مجموعة الدار تجاه المسؤولية البيئية وممارسات البناء المستدام وأهداف تحقيق صافي الانبعاثات الصفري على المدى الطويل.

٪3

نسبة خفض كثافة الكربون المُتَجَسّد في العمليات في دولة الإمارات، مقارنة بعام 2023

تتعاون مجموعة الدار بفاعلية مع جامعة نيويورك أبوظبي على مبادرات البحث والتطوير التي تركز على مواد البناء المبتكرة والمستدامة. ولا تموّل المجموعة هذه المشاريع بشكل مباشر، غير أنها تسهم بتقديم الخبرات الفنية وتوفير مواقع المشاريع لتُستخدم كبيئات اختبار لتجريب المواد الجديدة.

ومن إحدى المبادرات التي هي قيد التقييم حاليًا مبادرة تهدف إلى دراسة إمكانية استخدام المحلول الملحي الناتج عن عمليات تحلية مياه البحر في إنتاج الخرسانة، من أجل تعزيز استدامة عمليات البناء. وتجري حاليًا دراسة جدوى هذه المبادرة، إلى جانب العمل على اختيار المشروع الأنسب لتجريبها.



استراتيجية الشراء المستدام

تُشجّع استراتيجيتنا الخاصة بالشراء المستدام الموردين على تبني ممارسات مسؤولة تهدف إلى الحد من أثرنا البيئي الجماعي. وفي عام 2024، قمنا بتنقيح الاستراتيجية، والمبادئ والسياسات والمبادرات الرئيسية ذات الصلة وعززنا تنفيذها، من أجل المواءمة مع التزامنا الشامل بتحقيق الاستدامة والابتكار وأهداف صافي الانبعاثات الصفري.

وفي إطار هذه التحسينات، تم توسيع نطاق معايير الاستدامة لتقييم الموردين لتتضمن تقييمًا أكثر دقةً لأدائهم المتعلق بتحقيق الاستدامة. يُطلب من الموردين في الوقت الحالي الالتزام بالشفافية في تطبيقهم للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، بما في ذلك جمع البيانات المتعلقة بالاستدامة وإعداد التقارير بشأن مقاييس الاستدامة، مثل خطط ومستهدفات خفض الكربون. ويهدف هذا التحول إلى تحقيق قدر أكبر من المساءلة، وتعزيز ممارسات الأعمال المسؤولة، وتسريع الانتقال إلى سلسلة توريد منخفضة الكربون وأكثر قدرةً على الصمود.

وتشمل المتطلبات الرئيسية الأخرى جمع المقاولين لبيانات تنسيق المناظر والمساحات الخضراء، وتقييم الحلول المبتكرة المقترحة للحد من الانبعاثات، وإجراء تقييمات لدورة حياة المواد، وتقديم سجلات بيانات المواد والإفصاحات البيئية للمنتجات فيما يتعلق بالمنتجات ذات الأثر الكبير. وبناءً على البيانات الواردة من تقييم دورة حياة المواد التي نستخدمها، تُمكّننا الإفصاحات البيئية للمنتجات من تقييم انبعاثات الكربون المتجسدة واتخاذ قرارات مستنيرة بشأن المواد التي نختارها. ومن الجدير بالذكر أننا نفرض في الوقت الحالي استخدام الإفصاحات البيئية للمنتجات الخاصة بالمواد ذات الكثافة الكربونية الأعلى في مشاريعنا، بما في ذلك الفولاذ والخرسانة.



الاستدامة في أعمالنا

التعهد المناخي للقطاع العقاري وتدريب الموردين

تماشيًا مع التزاماتنا بخفض انبعاثات الكربون المتجسد في محفظة مشاريعنا، شهدنا زيادةً في عدد الموردين الذين وقّعوا على التعهد المناخي للقطاع العقاري في عام 2024، حيث تعهدوا بوضع مستهدفات لخفض الكربون وإعداد تقارير عنها. وبذلك، تكون قد وصلت نسبة العدد الإجمالي للموردين التابعين لمجموعة الدار المشاركين في المبادرة إلى أكثر من 70 جهة موقعة، ما يمثل 60٪ من قاعدة موردينا من المستوى الأول (المقاولون فقط)، حيث يلتزم 50٪ منهم إما بوضع مستهدفات لخفض الانبعاثات أو وضعوها مسبقا ويعملون حالياً على تحقيقها.

وفي إطار دعم هذا التعهد الذي أطلقته مجموعة الدار ووزارة التغير المناخي والبيئة، طوّرنا "برنامج الدار لصقل مهارات الموردين"، بهدف تثقيف الموردين، وزيادة مستوى وعيهم بخصوص صافي الانبعاثات الصفري وتخفيض الكربون وتشجيعهم على المشاركة الفعالة في التعهد. ولقد أطلقنا هذا البرنامج في القمة العالمية لطاقة المستقبل التي انعقدت في أبريل لعام 2024 خصيصًا لموردينا الموقّعين على التعهد. حيث استفاد أكثر من 30 موردًا من فرصة التواصل مع خبراء في مجال محاسبة الكربون وإعداد التقارير بخصوصها، وتبع ذلك عقد ندوات عبر الإنترنت في شهر سبتمبر حضرها أكثر من 80 موردًا.

وقد صُمم هذا البرنامج لمساعدة الموردين على فهم أساسيات عملية تخفيض الكربون، وقياس بصمتهم الكربونية، وتحديد مستهدفات تحقيق صافي الانبعاثات الصفري، ووضع خطط خفض الكربون، كما يعمل البرنامج على تحقيق المواءمة بين المشاركين وأهداف مجموعة الدار لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري، مؤكدًا أن نجاحهم في خفض الانبعاثات يسهم مباشرةً في تحقيق أهداف الاستدامة الشاملة لمجموعة الدار. وبالإضافة إلى ذلك، يعزز البرنامج مشاركة الموردين لزيادة الجهود الرامية إلى تخفيض الكربون.

وفي إطار مبادراتنا الأوسع نطاقًا لتعزيز الشراء المستدام، نعقد جلسة تدريبية كل ستة أشهر لجميع موردينا المسجلين، إذ تؤكد هذه الجلسة فهمهم لاستراتيجية الشراء المستدام الحالية لمجموعة الدار ومبادراتها الرئيسية، مع توفير منصة تواصل مفتوحة للحوار والتعاون. كما تُعقد جلسة سنوية مُخصصة للموردين الذين يحتاجون إلى تحسين أدائهم لمساعدتهم على تحقيق المواءمة بين أهداف الاستدامة لمجموعة الدار والارتقاء بمستوى أدائهم. وحتى الآن، عُقدت ثلاث جلسات تدريبية للموردين لتثقيفهم حول مبادرات الاستدامة الرئيسية وتعزيز المواءمة مع الاستراتيجية الأوسع نطاقًا لمجموعة الدار المعنية بتخفيض الكربون والشراء.

ويمكننا القول بأن هذه الجلسات كان لها دور محوري في تعزيز المواءمة والتعاون، وتعزيز الجهود الجماعية نحو تحسين الأداء المستدام.

+400

مورد يتلقى تدريبًا سنويًا على الاستدامة

الاستدامة في أعمالنا

دمج منتجات شركة ديزرت بورد (DesertBoard) في المشاريع السكنية

قامت مجموعة الدار بدمج الألواح النخلية PSB® من شركة ديزرت بورد، وهي ألواح مصنوعة من مخلفات النخيل، في مشروعها السكني "مشروع ياس إيكرز"، حيث تم استخدام الألواح النخلية في تلبية متطلبات التصميم الداخلي، وتضمن هذا، على سبيل المثال لا الحصر، الأبواب والدواليب والخزائن ووحدات التسريحة، والقواطع، والدرابزينات. وقد تم استخدام حوالي 5,000 لوح نخيل في استخدامات متنوعة، ما أدى إلى تخفيض الكربون في البيئة المُشيّدة بمقدار 87 طنًّا.

تُعد هذه الألواح المصنّعة محليًا خير دليل على تطبيق مبادئ الاقتصاد الدائري من خلال الاستفادة من أحد أكثر النفايات انتشارًا في دولة الإمارات. وتتمثل إحدى المزايا الإضافية الرئيسية لاستخدام هذه الألواح النخلية PSB® في أنها لا تحتوي على مادة الفورمالديهايد مقارنةً بالألواح الخشبية العادية، ما يعزز ممارسات قطاع البناء الأكثر صحة، ويضمن جودة هواء داخلي ممتازة للسكان.



الاستدامة في أعمالنا

الريادة في تحقيق البنية التحتية المستدامة: مشروع الطرق المطاطية التجريبي

في عام 2024، قمنا بتجريب مشروع الطرق المطاطية التجريبي، وهو أحد المشاريع المشارِكة في برنامج "ابتكار"* عام 2023. ويهدف المشروع إلى تحسين أداء الطرق و تقليل الأثر البيئي لمواد البناء من خلال استخدام البيتومين المعدل ببودرة المطاط في بناء الطرق.

تم تحديد جزء من الطريق يبلغ طوله 348 مترًا لغايات الاختبار ضمن المشروع التجريبي. سيتم استبدال طبقة الأسفلت السطحية بسمك 50 مم بالأسفلت المطاطي، بينما ستتضمن الطبقة الأساسية الأسفلت المعاد تدويره، مما يُعزز مؤهلات الاستدامة الخاصة بالمشروع. ومن المتوقع أن يُحقق استخدام البيتومين المعدل ببودرة المطاط العديد من المنافع، منها مقاومة أكبر للتشوه عند التعرض لدرجات الحرارة المرتفعة، وزيادة الالتصاق بين الركام ومواد الربط، وزيادة مرونة المواد، وتعزيز مقاومة الكلال، وخصائص لا تضاهى لمقاومة الاهتراء، وجميعها تُسهم في جعل أسطح الطرق أكثر صمودًا وأطول عمرًا.

وبعد الحصول على الموافقات التنظيمية من بلدية أبوظبي، نهدف إلى بدء تنفيذ المشروع على نطاق أوسع.

*برنامج "ابتكار" هو برنامج داخلي للابتكار أطلقته المجموعة، للمزيد من التفاصيل يرجى الرجوع الى **الصفحة 58**.





البناء الأخضر

تضع سياستنا المتعلقة بمواقع البناء المستدام مؤشرات الأداء الرئيسية ومستهدفات واضحة لمنح الأولوية لتحقيق الاستهلاك المسؤول في سبعة مجالات تركيز:

- حوكمة البناء
- التنوع البيولوجي
- ادارة النفايات
- كفاءة استخدام الطاقة
- ترشيد استهلاك المياه
- ادارة موارد المواد
- تحسين جودة الهواء

تتضمن أهم الإنجازات في عام 2024 استخدام الطاقة الشمسية في البناء (الرجوع الى الطاقة النظيفة) ومحافظتنا على الموارد المائية (الرجوع الى كفاءة الموارد وإدارتها) وجهود إدارة النفايات (الرجوع إلى الاقتصاد الدائري) في مواقع البناء.

تدعم قائمتنا المرجعية لممارسات الموقع الأخضر هذه السياسة من خلال توفير أداة لضمان تطبيق أفضل ممارسات موفرة لاستخدام الطاقة في مشاريعنا البنائية والمساعدة في تقييم مدى الامتثال البيئي لمقاولينا. كما تُسهم المراقبة المنتظمة لتطبيق القائمة المرجعية لممارسات الموقع الأخضر في التحسين المستمر للبناء المستدام، ما يضمن مشاركة فرق المشروع والمقاولين في هذه الأمور.

علاوة على ذلك، تقدم مجموعة الدار تدريبًا على تعزيز الاستدامة في إطار تنفيذ جميع المشاريع الجديدة التي تتم ترسيتها، ويشمل التدريب كلاً من المقاولين والاستشاريين واستشاري إدارة المشاريع. ويقدم معلومات بشأن خطة صافي الانبعاثات الصفري للمجموعة، ويركز على تبني مصادر الطاقة المتجددة، ومنشآت معالجة المياه الطبيعية في الموقع، ومواد البناء الأخضر، وأساليب إدارة النفايات الفعالة، وأهمية رفع التقارير الشهرية بالبيانات المتعلقة بالاستدامة عبر منصة Asite لتقنية المعلومات التابعة للمجموعة. كما يؤكد التدريب على أهمية القائمة المرجعية لممارسات الموقع الأخضر. ونستهدف تقديم هذا التدريب ضمن جميع المشاريع المسجلة على منصة Asite، إذ يمثل خطوة مهمة نحو رفع مستوى الوعي والحد من انبعاثات الكربون المتجسدة من النطاق 3.

تتضمن قائمة التحقق 50 ممارسة من أفضل الممارسات مقسمة إلى ثلاث ركائز رئيسية للبناء المستدام كما يلي:

الركيزة الاقتصادية:
تُركّز على الاستخدام الفعال للموارد، مثل استخدام المواد والمعدات القابلة لإعادة الاستخدام، أو الاستفادة من المكونات مسبقة الصنع، عند الاقتضاء، لتقليل الهدر واستخدام الطاقة، ما يؤدي بدوره إلى تحقيق الوفورات في التكاليف.

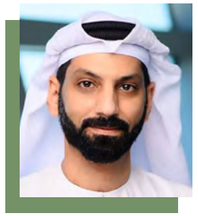
الركيزة البيئية:
تُركّز على تجنب الآثار الضارة على البيئة الطبيعية أو المُشيّدة، مثل تقليل استخدام الطاقة وتقليل الانبعاثات وحماية الموائل الحساسة

الركيزة الاجتماعية:
تُركّز على الاعتناء باحتياجات الأفراد المشاركين في جميع مراحل عملية البناء وضمان رضاهم، بما في ذلك العمال والموظفين والموردين والزوار والمجتمعات المحلية

بفضل خبرتنا الواسعة في إدارة مشاريع الإسكان والبنية التحتية واسعة النطاق، لدينا فرصة فريدة لدفع الاستدامة على المستوى الوطني. من خلال دمج ممارسات البناء المستدامة والمبتكرة، فإننا نعمل لا نعمل على تقليل الأثر البيئي فحسب، بل ونعززالقيمة طويلة الأجل والمرونة للمجتمعات والبنية التحتية التي نقوم بتطويرها أيضاً.

في عام 2024، أحرزنا تقدمًا كبيرًا في تعزيز البناء منخفض الكربون وكفاءة استخدام الموارد في مشاريعنا، مما عزز مكانة الاستدامة كركيزة أساسية للتنمية الوطنية. وبالنظر إلى المستقبل، سنبقى ملتزمين برفع معايير إدارة المشاريع، وتقديم مشاريع عالية الجودة، جاهزة للمستقبل تساهم في النمو الاقتصادي وتعزز المسؤولية البيئية.”

عادل البريكي
الرئيس التنفيذي - الدار للمشاريع



الامتثال للقوانين والأنظمة البيئية وعمليات تدقيق الموقع

يتمحور نظام الإدارة البيئية (EMS) لمجموعة الدار حول شهادة الآيزو 14001، وهي مجموعة من المعايير المعترف بها دوليًا لنظام الإدارة البيئية، التي يتم دمجها في أنظمتنا الخاصة بالجودة والصحة والسلامة. .

يغطي نظام الإدارة البيئية الممارسات المستدامة في جميع مواقعنا البنائية، مع تقسيم الأنشطة إلى أربعة مجالات رئيسية:

التوجيه البيئي:

مع بداية كل مشروع جديد نقوم بتنظيم دورات تدريبية توجيهية بيئية، وفي عام 2024 استفادت جميع مشاريعنا الجديدة من هذه الدورات بدون أي استثناءات. كما تضمن هذه الدورات التدريبية أن يكون جميع الأفراد المشاركين في مشاريعنا، بمن فيهم المقاولين والموردين، على دراية كاملة بنظام الإدارة البيئية المعمول به لدينا والأدوار المسندة إليهم للالتزام بالبروتوكولات البيئية.

تفتيش المواقع وعمليات التدقيق على الامتثال البيئي:

تحرص مجموعة الدار على التحقيق في مدى امتثال الموقع للوائح والقوانين البيئية ذات الصلة، بما في ذلك قواعد ولوائح دولة الإمارات العربية المتحدة ومتطلبات معايير شهادة الآيزو 14001. وفي عام 2024، خضع 12 مشروعًا لعمليات التدقيق التي كشفت عن 5 حالات عدم مطابقة بيئية، ونجحنا في معالجة وحل جميع هذه الحالات بنسبة 100٪ في غضون 30 يومًا من الإبلاغ عنها.

جمع البيانات والتحقق منها:

نلتزم بجمع التقارير البيئية التي تحتوي على بيانات تتعلق بمؤشرات الأداء الرئيسية للبناء المستدام والتحقق منها.

التنبيهات والتعليم:

نعقد دوريًا جلسات لتوعية مقاولينا وغيرهم من أصحاب المصلحة المعنيين بمشاريعنا بشأن الاستدامة، من أجل استعراض أحدث التقنيات والنظم التي تسهم في تخفيض الانبعاثات الكربونية الإجمالية في مشاريعنا، مع تعزيز المعرفة بالتطورات الحديثة المتعلقة بالاستدامة في السوق. كما نحرص على مشاركة المستجدات لتحسين الممارسات البيئية والامتثال للوائح والمعايير في جميع المواقع.

الاستدامة في أعمالنا

حلول مبتكرة لتخزين الطاقة لمشاريع البناء

اتخذت مجموعة الدار خطوة مهمة، بالتعاون مع شركة AMPD Energy، نحو إحداث تغيير كبير في مواقع البناء من خلال استخدام حل مبتكر لأنظمة تخزين الطاقة (ESS) لتشغيل معداتها البنائية.

وقد صُمم هذا النظام باعتباره حلاً هجينًا يتيح لنا استخدام مولد أصغر حجمًا بكثير، ما يقلل استهلاك الديزل ويحد من الانبعاثات الكربونية في موقع البناء بدون التأثير على الطاقة المطلوبة والأداء المتوقع، ويسهم النظام أيضًا في تقليل الضوضاء وخفض التكاليف التشغيلية في البيئات الصعبة، بما يتوافق مع التزام مجموعة الدار بالبناء الأخضر وضمان مستقبل أكثر قدرة على الصمود.

وقد استُخدم حل أنظمة تخزين الطاقة المذكور في مشروع "ذا جروف"، وهو مشروع تطوير متعدد الاستخدامات، حيث تمكّن من تقليل استهلاك الديزل والحد من الانبعاثات الكربونية الناتجة عنه بنسبة 57٪ خلال الفترة التجريبية.

٪57

انخفاض في استهلاك الديزل تم تحقيقه من خلال حل ESS.



الطاقة النظيفة

تلتزم مجموعة الدار بالاعتماد على الطاقة النظيفة في محفظة أعمالها كافة، ليس لتحقيق المنافع البيئية فحسب، بل أيضًا لتحقيق المرونة التشغيلية والوفورات في التكلفة. ويضمّ النهج الشامل الذي نتبعه في الحد من انبعاثات الكربون ذات الصلة بالطاقة جهودًا منها توليد الطاقة المتجددة في مواقع التطوير العقاري بشكل مباشر والحصول على الطاقة النظيفة من خلال الآليات القائمة على السوق.

وفي عام 2024، اشترينا طاقة التبريد من خلال شهادات الطاقة النظيفة التي تصدرها شركة مياه وكهرباء الإمارات بما يتماشى مع المعايير الدولية. ونجحت مجموعة الدار من خلال هذه الشهادات في تحقيق صافي الانبعاثات الصفري من النطاق 2 وفقًا لنهج السوق، ما يوفر حلًا قويًا وفعالًا على المدى القصير لإدارة انبعاثاتنا، مع السعي الجاد نحو تحقيق التزامنا على المدى الطويل بالوصول إلى صافي الانبعاثات الصفري.

ولقد بدأنا العمل أيضًا في عام 2024 في مشروع جديد للطاقة الشمسية الكهروضوئية بقدرة 34 ميجاواط لتغطية احتياجات 45 أصلًا من أصولنا، ومن المُقرر أن يتم الانتهاء من المشروع في منتصف عام 2025. ويُتوقع أن يخفض انبعاثات ثاني أكسيد الكربون بمقدار 23,000 خلال عامه الأول. وتُمثل هذه الوفورات انخفاضًا بنسبة 12٪ في انبعاثات النطاق 2 المتعلقة بالكهرباء المشتراة (مع استخدام عام 2023 كخط أساس) ونتوقع تجنب أكثر من 560,000 طن من ثاني أكسيد الكربون على مدى دورة حياة المشروع البالغة 20 عامًا.

ومن خلال التركيز على مرحلة بناء مشاريعنا، نعمل على زيادة اعتمادنا على الطاقة النظيفة من خلال التقنيات المبتكرة. وخلال عام 2024، أضفنا ثلاث حلول للطاقة الشمسية الهجينة لاستبدال مولدات الديزل وانتاج 347,374 كيلو واط في الساعة من الطاقة الشمسية في مواقع البناء، ما نتج عنه تجنب 293 طنًا من مكافئ ثاني أكسيد الكربون.

صفر

انبعاثات من النطاق 2 (المستندة الى السوق) من خلال شهادات الطاقة النظيفة (CECs).

الاستدامة في أعمالنا

الباب الأصفر للطاقة (Yellow Door Energy)

أبرمت مجموعة الدار شراكة استراتيجية مع الباب الأصفر للطاقة (Yellow Door Energy) لتعزيز التزامها بتخفيض الكربون، وذلك من خلال دمج الطاقة الشمسية في 45 عقارًا في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتسهم هذه المبادرة بشكل مباشر في دعم طموحاتنا لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري، بما يتماشى مع المبادرة الاستراتيجية لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري بحلول عام 2050 لدولة الإمارات العربية المتحدة، كما تسهم في استراتيجية أبوظبي للطاقة لعام 2030. تم التوقيع على هذه الشراكة خلال انعقاد مؤتمر الأطراف (COP28) لتمكين شركة الباب الأصفر للطاقة من تمويل أنظمة الطاقة الشمسية وتطويرها وتشغيلها وصيانتها في أصول قطاعات التجزئة والتعليم والضيافة لمجموعة الدار للأعوام العشرين القادمة.

وسوف يستفيد هذا المشروع من تطبيقات الطاقة الشمسية الكهروضوئية المُثبتة على الأسطح ومظلات السيارات والتركيبات الطابقية، ما يوفر إجمالي طاقة نظيفة قدرها 34 ميجاواط. ومن شأن هذا التحول تحسين المرونة التشغيلية، وتحقيق الكفاءة من حيث التكلفة، وخفض الاعتماد على مصادر الطاقة التقليدية بشكل كبير. وخلال العام الأول، ستقوم المبادرة بالتخلص من 23 ألف طن من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون، ما يمثّل انخفاضًا في انبعاثات النطاق 2 الناشئة عن مشتريات الكهرباء للشركة بنسبة 12٪ مقارنة بعام 2022. وخلال دورة حياة المشروع الكاملة التي تمتد 20 عامًا، من المتوقع أن يتجاوز الانخفاض التراكمي في الانبعاثات 560 ألف طن من ثاني أكسيد الكربون.

ومن خلال دمج حلول الطاقة المتجددة في الموقع على نطاق واسع، تعمل مجموعة الدار على تعزيز ريادتها لتطوير العقارات المستدامة. ومن شأن هذا التعاون أن يزيد من الاستهلاك الكلي للطاقة النظيفة في الشركة بنسبة 12٪ على مستوى المحفظة، وتسريع التقدم نحو تحقيق مستهدفات صافي الانبعاثات الصفري مع دعم الالتزامات المناخية الوطنية والعالمية الأوسع نطاقًا.

12٪

زيادة مستهدفة في استهلاك الطاقة النظيفة عبر المحفظة

كفاءة الموارد وإدارتها

نستخدم تقنيات ذكية ومبادئ التصميم المستدامة لتحقيق الكفاءة المثلى للطاقة في منشآتنا. نظرًا لأن استهلاك الكهرباء والمياه المبردة يمثل الجزء الأكبر من انبعاثاتنا من النطاقين 1 و2، فلقد خصصنا 33 مليون درهم إماراتي في عام 2024 لتجديد 5 أصول وتزويدها بتدابير تحسين كفاءة استخدام الطاقة، وترشيد استهلاك المياه، بما في ذلك تحديثات أنظمة التدفئة والتهوية والتكييف، وتركيب أنظمة إضاءة ذكية، وأنظمة تحكم متقدمة للمباني. تضمنت أهم الإنجازات إجراء تعديلات تحديثية على مبنى "الحمرا مول" كجزءٍ من عملية تجديده ومشاركة مجموعة الدار النشطة في قمة رأس الخيمة للتعديل التحديثي.

وقد استثمرنا حتى عام 2024 ما مجموعه 152 مليون درهم إماراتي في إجراء تعديلات تحديثية على 67 عقارًا من عقاراتنا عبر تركيب أنظمة جديدة مُصممة لتحسين كفاءة استخدام الطاقة، بما في ذلك تحديثات أنظمة التدفئة والتهوية والتكييف وتركيب أنظمة إضاءة ذكية وأنظمة تحكم متقدمة للمباني. ولقد أدّت التعديلات التحديثية التي أُنجزت خلال عام 2024 إلى خفض استهلاك الطاقة بنسبة 5٪، وأهّلتنا جهودنا للفوز "بجائزة العام لمشروع الطاقة" المقدّمة من جمعية مهندسي الطاقة بالولايات المتحدة الأمريكية، خلال حفل توزيع الجوائز الإقليمية لعام 2024 - في منطقة الشرق الأوسط.

٪5

انخفاض في استهلاك الطاقة (الأصول التشغيلية)

٪34

انخفاض في كثافة استخدام الطاقة مقارنةً بخط الأساس ASHRAE 2007، على أساس المساحة الطابقية الإجمالية الترجيحية

الاستدامة في أعمالنا

الإطلاق التجريبي للعدادات الذكية

يُعدّ الابتكار أحد عوامل التمكين الرئيسية لاستراتيجيتنا الخاصة بالاستدامة، كما هو موضح في الصفحة 58. وفي إطار واحدة من أكبر مبادرات المجتمعات السكنية، أطلقت مجموعة الدار مشروعًا تجريبيًا لتركيب نحو 240 عدّادًا ذكيًا في أكثر من 20 مبنى متوسط الارتفاع. ومن خلال دمج هذه العدادات مع نظام مركزي لإدارة الطاقة، تقدّم هذه العدادات مرئيات دقيقة وآنية حول أنماط استهلاك الطاقة. كما تُسهم هذه البيانات في تمكين مجموعة الدار من اتخاذ قرارات مستنيرة قائمة على البيانات، وتحسين الكفاءة التشغيلية، وتخفيض استهلاك الطاقة المستهدف. وبالإضافة إلى ذلك، فإن هذه المبادرة لم تُعزز أداء المباني فحسب، بل أسهمت أيضًا في تحقيق وفورات كبيرة في التكلفة وخفض الانبعاثات الكربونية.

240

عدادًا ذكيًا تم تركيبها عبر أكثر من 20 مبنى متوسط الارتفاع

الاستدامة في أعمالنا

تحسين كفاءة الوقود والخدمات اللوجستية

نفّذت وحدات أعمال إدارة المرافق المتكاملة لمجموعة الدار، التي تمارس أعمالها في 200 مشروع في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة، مبادرة استراتيجية لتحسين مسارات النقل وتقليل استهلاك الوقود لخفض انبعاثات الكربون وتحسين كفاءة النقل. كما تطلبت إدارة أسطول مكون من 142 حافلة تنقل ما يقرب من 6,012 موظفًا فنيًا يوميًا مواجهة تحديات الحد من استهلاك الوقود وخفض انبعاثات ثاني أكسيد الكربون ، فضلًا عن معالجة أوجه التعقيد اللوجستي للجداول الزمنية المتداخلة في العديد من المواقع. ولقد نجحت المبادرة في تبسيط العمليات مع الحد من الأثر البيئي، وذلك من خلال تصميم خطط لأقصر الممارسات، وتنفيذ الجدولة الديناميكية، وتحليل بيانات النقل السابقة. ونتيجةً لذلك، تم تخفيض استهلاك الوقود بنسبة 28٪، ما أدى إلى توفير 10,000 لتر سنويًا، مع تجنب 1,119 طنًّا من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون.

1,119

طن من ثاني أكسيد الكربون يتم تجنبه سنويًا

الاستدامة في أعمالنا

تطوير حلول التبريد المستدامة

تماشيًا مع التزامنا بكفاءة الطاقة وتخفيض الانبعاثات، قامت الدار بتنفيذ حلول التبريد المستدامة عبر محفظتها، مما ساهم في تقليل الأثر البيئي وتكاليف التشغيل.

من بين المبادرات الرئيسية التي ظهرت من مشاركات مؤتمر الأطراف COP28 كان إطلاق أول نموذج "التبريد كخدمة" (CaaS) في أبوظبي. يتيح هذا النظام المبتكر بنظام الدفع حسب الاستخدام للمستأجرين دفع فقط مقابل التبريد الذي يستهلكونه، مما يعزز كفاءة الطاقة ويقلل من فواتير الخدمات. ستعمل المرحلة الأولية من الشراكة على تخفيض بصمة الكربون الأساسية لعملية التكييف في مجمع الريانة ومشروع القرم الشرقي بنسبة تقارب 2,100 طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون سنويًا.

وفي الوقت نفسه، بدأت شركة "خدمة" التابعة للدار في إجراء انتقال كبير بعيدًا عن استخدام مبردات R-22 التي تضر بالأوزون، وذلك تماشيًا مع خطة الدار لتحقيق صافي الانبعاثات الصفري وإطار حماية طبقة الأوزون في دولة الإمارات. تشمل المبادرة 87 مشروعًا في العقارات السكنية والتجارية والتجزئة والتعليمية والحكومية، وتشتمل على تحديثات لأنظمة التدفئة والتهوية والتكييف، واعتماد المبردات المستدامة، وترقية كفاءة العمليات التشغيلية.

في عام 2024 فقط، أسفرت هذه المبادرة عن:

٪16.9

انخفاض في استخدام مبردات R-22 (لينخفض إلى 4,253 كيلوغرام)

٪5-7

مكاسب في كفاءة الطاقة مما أدى إلى وفورات سنوية بقيمة 200,000 درهم إماراتي

٪29.4

من المشاريع بما فيهم 29 مدرسة تم إزالة المبردات منهم

لقد كان دمج الاستدامة في استراتيجيتنا الاستثمارية محوريًا لنهج الدار للاستثمار. من خلال استثمارات مستهدفة في إعادة تأهيل الأصول، وتحسين إعادة تدوير النفايات، وتجربة حلول مبتكرة مثل التبريد، فإننا نحقق كفاءة تشغيلية ملموسة. نحن ملتزمون بتوسيع هذه الجهود، لأننا نؤمن بأن الممارسات المستدامة هي مفتاح تحقيق قيمة طويلة الأمد وتقديم نتائج ذات أثر حقيقي لجميع أصحاب المصلحة."

جاسم صالح بوصبيع
الرئيس التنفيذي - الدار للاستثمار



المحافظة على الموارد المائية وإدارتها

بصفتنا شركة تطوير رائدة تعمل في دولة الإمارات العربية المتحدة، والتي تُعد منطقة معترف بها عالميًا بأنها تعاني من إجهاد مائي ، تدرك مجموعة الدار التحديات المتأصلة إدراكًا تامًا وتدمج بنشاط ممارسات الحفاظ المسؤول والإدارة الذكية للمياه في نهج التصميم والتطوير الذي تتبعه شركتنا. ونقدم الدعم لتحقيق استراتيجية الأمن المائي لدولة الإمارات العربية المتحدة لعام 2036 بوضع مستهدفات واضحة للحد من استهلاك المياه على مستوى عملياتنا التشغيلية، وتنفيذ تدابير الحفاظ على المياه خلال مرحلتي التصميم والبناء. .

تتضمن العناصر الرئيسية للنهج الذي نتبعه ما يلي:

دمج ندرة المياه في تقييمات المخاطر: تدمج مجموعة الدار المخاطر المتعلقة بالمياه في الإطار الشامل لإدارة المخاطر وتعزز التخطيط الاستراتيجي لضمان الإدارة الاستباقية لمخاطر المياه ودعم الاستدامة طويلة المدى.

تحديد المواقع المعرضة للخطر: تحدد مجموعة الدار وترسم خرائط للعقارات في المناطق المعرضة لندرة المياه، وتقيم المخاطر المحددة التي تواجهها كل منطقة. تُعد هذه الخطوة حاسمة لاستراتيجيات تخفيف المخاطر المستهدفة.

المراقبة المنتظمة: تمتلك مجموعة الدار نظامًا للمراقبة المستمرة لتوفر المياه واستخدامها وإجراء التغييرات التنظيمية المحلية للبقاء على اطلاع بقضايا ندرة المياه، ما يضمن سرعة الاستجابة للمخاطر الناشئة.

البنية التحتية الموفرة للمياه: تستثمر مجموعة الدار في تطبيق تقنيات توفير المياه مثل التركيبات ذات التدفق المنخفض وأنظمة الري الفعالة وتجميع مياه الأمطار لتقليل بصمتها المائية.

معايير الأبنية الخضراء: تصمم مجموعة الدار المياني وتجري التعديلات التحديثية للإيفاء بمعايير اعتماد الأبنية الخضراء التي تعزز كفاءة استخدام المياه، لضمان مواءمة التطوير العقاري بالمجموعة مع أفضل الممارسات في قطاع البناء المستدام.

مستهدفات خفض استهلاك المياه: تضع مجموعة الدار أهدافًا واضحة وقابلة للقياس لترشيد استهلاك المياه في العقارات، ما يعزز الاستخدام الفعال للمياه والحفاظ عليها.

اعتماد التقنيات المبتكرة: تعتمد مجموعة الدار تقنيات متقدمة مثل تركيب العدادات الذكية وأنظمة اكتشاف التسرب لتحسين استخدام المياه وتقليل الهدر، ما يعزز ممارسات إدارة المياه للمجموعة.

.

كما تمتثل مجموعة الدار لكافة التصاريح والمعايير واللوائح المعمول بها المتعلقة بجودة المياه وكمية استخدامها. في عام 2024، لم تسجل الشركة أي حادثة عدم امتثال تتعلق بأصولها الحالية ومواقع الإنشاء التابعة لها.

نعتمد على التعديلات التحديثية للحفاظ على مصادر المياه القيمة في الأصول التي نمتلكها ونديرها. بحلول عام 2030، نهدف إلى تركيب عدادات ذكية في جميع الأصول المملوكة، مما يعزز كفاءة الطاقة والإدارة المدعومة بالبيانات. كجزء من هذا الالتزام، قمنا بتجربة أول مشروع لعدادات ذكية في مجمع الريانة في عام 2023، تلاه مشروع آخر في سوق أبوظبي العالمي في عام 2024.

٪41

انخفاض في كثافة استخدام المياه حسب التصميم مقارنةً بخط الأساس لنظام "استدامة"، على أساس المساحة الطابقية الإجمالية الترجيحية

صفر

حوادث عدم الامتثال لتصاريح جودة وكمية المياه المعمول بها عبر الأصول القائمة ومواقع البناء

للحد من الضغط على مصادر المياه العذبة، ركزنا على استخدام نفايات الصرف الصحي المعالجة لأغراض الري، وأنظمة الري القائم على الطقس، ومعالجة المياه الرمادية في الموقع. وتستخدم هذه الأنظمة التقنيات المتقدمة لتحويل المياه الرمادية إلى مياه يمكن إعادة استخدامها للري وإزالة الغبار، ما يقلل بشكل كبير من استخدام المياه الصالحة للشرب والتكاليف وانبعاثات الكربون ذات الصلة.

استحدثنا الممارسات البيئية وشاركناها مع الاستشاريين والمقاولين لتعزيز التواصل والتدريب وتنفيذ تدابير توفير المياه خلال عام 2024. وتركز هذه الممارسات على تقليل استهلاك المياه لإزالة الغبار في المخازن الاحتياطية والطرق غير المهدة، فضلًا عن تقليل استخدام المياه في غسل العجلات عن طريق تركيب أنظمة تنظيف جافة للعجلات واعتماد الأنظمة الدائرية لغسل العجلات لدعم جهود المحافظة على المياه في مواقع المشاريع.

أما بالنسبة للمواقع التي يحتاج فيها غسل العجلات إلى المياه، فقد ركّبت مجموعة الدار نظام ترشيح دائري مغلق يُعيد تدوير كمية المياه المستخدمة بالكامل. ويحتوي النظام على حوض ترسيب يحتجز الأتربة والملوثات، ما يحد من الحاجة إلى إعادة تعبئته بالمياه العذبة ويقلل من التكاليف التشغيلية. وبخلاف ذلك، تستخدم مجموعة الدار أنظمة التنظيف الجاف للعجلات، بحيث يُمنع استخدام المياه تمامًا في هذا النشاط، مع ضمان مغادرة المركبات لمواقع البناء بدون نقل الطين والملوثات إلى الطرق العامة. كما

يعمل هذا النظام أيضًا على تحسين الكفاءة التشغيلية من خلال تقليل أوقات انتظار الشاحنات وتوفير تكاليف التخلص من المياه.

وللمساهمة في منع تلوث المياه في مواقع البناء ودعم الإدارة الفعالة لنفايات الصرف الصحي في الموقع، تُبلغ أجهزة الاستشعار في مواقع الصرف الصحي العمال عند الحاجة إلى تفريغ خزانات الصرف الصحي لتجنب الفيضان أو الانسكاب. واخترنا جهاز الاستشعار العائم الذي يستخدم الأقطاب الكهربائية في الكشف عن مستويات السوائل وإرسال التنبيهات من خلال إحدى الدوائر الكهربائية المغلقة، إذ نجحنا في تنفيذه في جميع خزانات الصرف الصحي في مواقع مشاريعنا في عام 2024.

ولتحسين إدارة نفايات الصرف الصحي بصورة أفضل بالتوافق مع الامتثال القانوني، تم اعتماد تصميم قياسي لترتيبات خزان الصرف الصحي المؤقت إلى جانب إنفاذ الأحكام والتدابير الوقائية في مواقع المشاريع المختلفة. وتسهم جهودنا في تعزيز أفضل ممارسات إدارة نفايات الصرف الصحي، وضمان التخلص السليم من النفايات مع منع تلوث التربة والمياه والحفاظ على نظافة البيئة. وعملنا كذلك على تركيب نظام معالجة مياه الصرف الصحي، الذي يمثل حلاً طبيعيًا لمعالجة المياه العادمة، في العديد من مواقع الإنشاء.

الاستدامة في أعمالنا

الحلول الطبيعية لمعالجة المياه

في إطار جهودنا للارتقاء بمبادرات خفض استهلاك المياه، قمنا بتنفيذ نظام معالجة المياه العادمة بطريقة طبيعية لإعادة استخدامها في الري. ويجمع النظام بين مجالات الأحياء والهندسة وإنترنت الأشياء ليحاكي النظم المائية الموجودة في الطبيعة والتي تعمل على إزالة النفايات الكيميائية السامة. ويمكن مراقبة هذا الحلّ والتحكم به عن بُعد، ما يمكّن الكشف المبكر عن المشكلات والصيانة الوقائية.

بدءًا من نظام واحد في عام 2023، قمنا بتوسيع نظام معالجة المياه العادمة في عام 2024، حيث قمنا بتركيب 12 نظامًا لإعادة تدوير المياه العادمة في مشاريع البناء لدينا، ما يؤكد على التزامنا بإدارة الموارد المستدامة.

ونتيجةً لذلك، تم إعادة تدوير إجمالي 25.5 مليون لتر من مياه الصرف الصحي في عام 2024، ما أدى إلى تجنب انبعاث 432 طنًا من ثاني أكسيد الكربون، وتعدّ هذه زيادة بنسبة 210٪ عن عام 2023.

3x

زيادة بمقدار الضعف في إعادة تدوير مياه الصرف الصحي في الموقع، لتصل إلى 25.5 مليون لتر



"في الدار العقارية، نحن ملتزمون بتحسين جودة الحياة واستدامة المجتمعات التي نديرها. فمن خلال تحسين العمليات التشغيلية، فإننا نعزز كفاءة استخدام الطاقة والمياه، مع تمكين عملائنا ومجتمعاتنا من المشاركة الفعالة في جهود الاستدامة. ومن خلال تبني ممارسات الحفاظ على البيئة والإدارة المسؤولة للموارد، نحقق تأثيرات إيجابية مستدامة تعود بالفائدة على الإنسان والبيئة معًا."

خالد الراجحي
الرئيس التنفيذي - الدار للعقارات



مبادرات المستأجرين

نحرص على إشراك السكان ومستأجري عقاراتنا التجارية وعقارات التجزئة ونزلاء الفنادق والمجتمع الأوسع نطاقًا في الاستخدام المستدام لمبانينا لتعزيز كفاءة الطاقة والموارد بصورة أفضل.

وفي هذا الصدد، شملت مبادراتنا في عام 2024، ما يلي:

برنامج مشاركة المستأجرين الذي يمكّنهم من اعتماد ممارسات مستدامة لتقليل الآثار البيئية وتعزيز كفاءة الطاقة. ويستهدف أبرز مستأجري عقاراتنا التجارية وعقارات التجزئة الذين يستأجرون ما نسبته 50٪ من المساحة المؤجرة. وعقب عقد اجتماعات مع المستأجرين لإحاطتهم بخطة تحقيق صافي الانبعاثات الصفري ومبادرات الاستدامة الحالية، طبّقنا ست عمليات مراجعة للطاقة مجانًا من المستوى الأول في المتاجر الكبرى لمساعدة المستأجرين في تحديد تدابير الحفاظ على الطاقة وفرص توفير التكاليف.

بعد مشاركتنا في 2022 مع جمعية المُلّاك في 13 مجتمعًا سكنيًا، استمررنا في تقديم دعمنا من خلال ضمان إتمام مرحلة التحديث في الوقت المحدد وتسهيل بدء مرحلة القياس والتحقق.

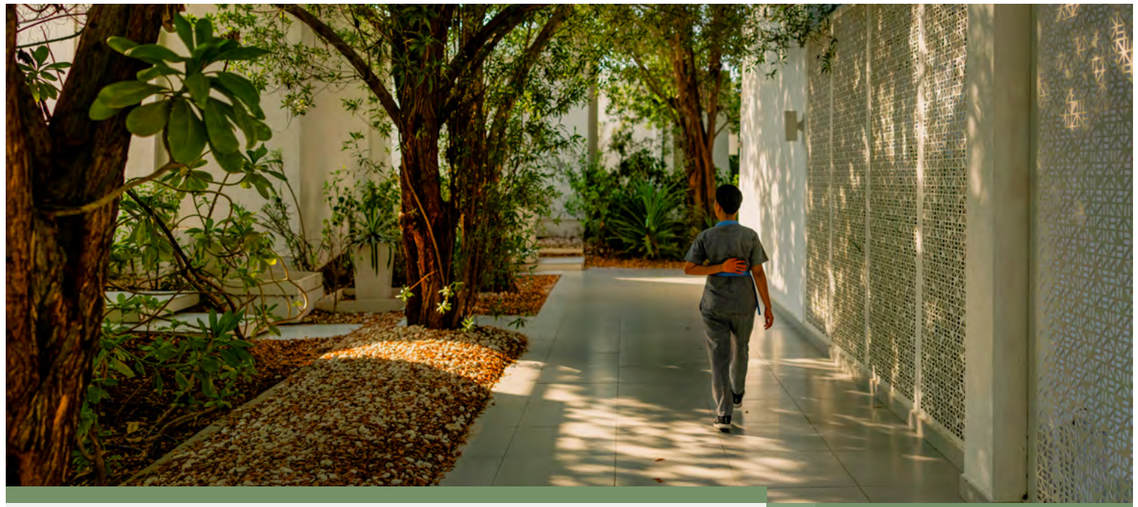
ويسهم وضع إرشادات التجهيزات الصديقة للبيئة في مساعدة مستأجري عقاراتنا التجارية وعقارات التجزئة في الحد من استخدام الطاقة وخفض التكاليف بما يتوافق مع مستهدفات الاستدامة الخاصة بنا، وتعزيز المزايا البيئية والمالية لقاعدة مستأجرينا كافة.

ويضمن برنامج التأجير الأخضر الإلزام بتطبيق ممارسات منخفضة الكربون في اتفاقيات الإيجار، ما يعزز الالتزام المشترك بالاستدامة بين مجموعة الدار والمالك والمستأجر.

ونسعى كذلك إلى التخلص التدريجي من المواد البلاستيكية المستخدمة لمرة واحدة وزيادة معدلات إعادة التدوير من خلال إنشاء برامج مشاركة المستأجرين والمجتمعات التي تعزز الحد من النفايات وفصلها.

٪50

من إجمالي المساحة المؤجرة تم تغطيتها بإشراك المستأجرين في جهود مكافحة انبعاثات الكربون (قطاع التجزئة والقطاع التجاري) اعتبارًا من 2024



الاستدامة في أعمالنا

ريادة السكن الذكي في مشروع سعديات غروف

سعيًا لتحقيق مستهدفات صافي الانبعاثات الصفري، فإننا نعمل على اختبار مجموعة من التقنيات الرقمية وتوسيع نطاقها، بما في ذلك الذكاء الاصطناعي المصمم لتحويل آلية تشغيل المباني للحد من انبعاثات الغازات الدفيئة وتحسين جودة الحياة للسكان.

ويعد مشروع سعديات غروف المثال الأبرز على نجاح هذه الجهود. ونطمح له أن يصبح نموذجًا عالميًا رائدًا في مجال الحياة الحضرية الذكية، حيث سنطبق فيه أول نظام لإدارة المناطق الذكية يقوم على الحوسبة السحابية في الإمارات، وذلك بموجب إبرام اتفاقية مع "سيمنز" أعلنّا عنها في القمة العالمية لطاقة المستقبل 2024. ويمثل هذا المشروع الاستثمار الأهم لمجموعة الدار في التقنيات الذكية للتطوير العقاري السكني والتجاري متعدد الاستخدامات. ويشمل النموذج على تحليلات الطاقة المتقدمة التي تعمل على خفض الانبعاثات بما يتوافق مع خطة صافي الانبعاثات الصفري.

وسيعمل النظام على تمكين المقيمين من التمتع بنهج أكثر تخصيصًا لنمط الحياة الصديق للبيئة، إذ ستساهم أجهزة الاستشعار القائمة على إنترنت الأشياء في مراقبة جودة الهواء ومستويات الضوضاء، في حين تدعم تقنيات الذكاء الاصطناعي المتطورة السلامة والأمن والصيانة التنبؤية. وستسهم المنصة في مراقبة مراحل دورة حياة الأصول، وتوفير تقنية التوأم الرقمية لتحسين الكفاءة التشغيلية في المنطقة.

الاقتصاد الدائري

تعمل شركة الدار على تطوير مبادئ الاقتصاد الدائري على مستوى دورة حياة البناء بأكملها من خلال نهجنا متعدد الأوجه في إدارة النفايات وإعادة تدويرها واستخدامها. ومن خلال ترتيب أولويات الحد من النفايات وإعادة التدوير والحلول المبتكرة بالتعاون مع المستأجرين والجهات الحكومية، فإننا نعمل على تحويل كمية كبيرة من النفايات بشكل منهجي بعيدًا عن مكبات النفايات وإلى مسارات إعادة الاستخدام المهمة.

وفي عام 2024، شرعنا بتنفيذ منشأة جديدة من منشآت "إيكولوب" لإدارة النفايات المتكاملة. وسيتم تطوير "إيكولوب" بالشراكة مع "تدوير" والمصممة لتعزيز النموذج الدائري لإدارة النفايات، وسيزيل "إيكولوب" نحو 32,500 طن من انبعاثات ثاني أكسيد الكربون سنويًا. ويعمل على فرز النفايات في أربع محطات نقل جديدة، واستخدام أساليب متقدمة لإعادة التدوير، بالإضافة إلى تحويل النفايات إلى موارد مفيدة. ومن المقرر أن تبدأ العمليات التشغيلية التي يجري تطويرها حاليًا في النصف الثاني من عام 2025.

وضمن جهودنا الرامية إلى دمج استراتيجيات إعادة التدوير والحد من النفايات في تشييد المباني، حددنا مبادرات في سياسة البناء المستدام تعطي الأولوية لمبادئ التصميم الدائري والمواد منخفضة الكربون تتكون أساسًا من محتوى معاد تدويره، إلى جانب زيادة معدلات إعادة التدوير للحد من الأثر البيئي السلبي لإجراءات البناء.

وحققنا في عام 2024 نسبة أكثر من 92٪ إعادة تدوير من نفايات البناء والهدم، متجاوزين المستهدف المحدد بنسبة 85٪، ما يقلل بشكل كبير من الطلب على المواد الأولية وانبعاثات غاز الكربون من مشاريع التطوير الخاصة بنا. ومن الجدير بالذكر أن نفايات الخرسانة قد أعيد استخدامها في أعمال رصف الطرق بالأسفلت في مشروع البنية التحتية في منطقة النباغ بالعين. تعاوننا أيضًا مع شركة "سان جوبان" لتحديد مسار نفايات جديد -نفايات الجبس- والتي سيتم إعادة تدويرها واستخدامها في المواد الإنشائية الجديدة ذات المحتوى الكربوني المنخفض. تم تنفيذ المبادرة بنجاح في مشروعي نويا 4 و5، حيث تم جمع خمس أطنان من نفايات الجبس. وبناءً على نجاحها، سنعمل على توسيع نطاق هذه المبادرة لتشمل جميع مشاريعنا، ما يعزز معدلات إعادة التدوير وجهود الاستدامة لدينا بشكل أكبر.

٪92

من نفايات البناء والهدم تم إعادة تدويرها

الاستدامة في أعمالنا

محطات إعادة التدوير

استحدثت مجموعة الدار محطة لفرز النفايات وإعادة تدويرها في عقاراتها لتحفيز المجتمعات المحلية التي تمارس إعادة التدوير وتحسين أدائها. وتتميز هذه المحطات بسهولة استخدامها، حيث يمكن للمستخدمين وضع المواد القابلة لإعادة التدوير في المحطة دون عناء ومسح رمز الاستجابة السريعة على حاويات النفايات الذكية لجمع النقاط التي يمكن استبدالها بقسائم الشراء.

ولقد شرعنا في إنشاء المحطات عام 2023 في أصول البيع بالتجزئة، كالتالي: مركز التجارة العالمي وياس مول والجيمي مول، وذلك بالشراكة مع شركة Cycle. ثم استمر عملنا على توسيع وإطلاق الحل التجريبي في مجتمع الغدير في ديسمبر 2024، الذي يُتوقع أن يسهم في إعادة تدوير أكثر من 2.8 مليون عبوة بلاستيكية سنويًا.

2.8 مليون

جاجة بلاستيكية سنويًا سيتم جمعها من خلال Cycle

الاستدامة في أعمالنا

التعاون مع مبادرة "نعمة" لإطلاق مشروع الثلاجات المجتمعية لإطعام المحتاجين:

اتخذنا في 2024 خطوات لتجسيد قيمنا على أرض الواقع من خلال التعاون مع المبادرة الوطنية للحد من فقد وهدر الغذاء "نعمة"، للمساهمة بإحداث تغيير حقيقي في حياة المحتاجين إليه. لذا، أطلقنا الثلاجات المجتمعية خلال شهر رمضان المبارك في كافة مجتمعات الدار لجمع الفائض من الطعام وتوزيعه على المحتاجين، وتقليل هدر الطعام، ودعم الأفراد والعائلات المتعرضة لمخاطر الأمن الغذائي. ويسهم مشروع الثلاجات المجتمعية في التوعية بهدر الغذاء وتعزيز الممارسات المستدامة عبر سلسلة الإمداد الغذائي، وذلك ضمن برنامج أوسع للحد من فقد وهدر الغذاء في الإمارات بمقدار النصف بحلول 2030.

الاستدامة في أعمالنا

تصميم مرافق غسيل معدات الخرسانة

سعيًا منا إلى تعزيز أفضل الممارسات المتبعة في إدارة نفايات الخرسانة ومنع تلوث التربة والمياه، وضعت مجموعة الدار تصميمًا نموذجيًا لمرافق غسيل معدات الخرسانة نجحنا في تنفيذه في مواقع البناء التابعة للمجموعة في عام 2024.

ولتحقيق المواءمة مع التدابير الاستباقية ونظام الإدارة البيئية المعتمد لدينا، والمتطلبات القانونية، وخطة الإدارة البيئية في مواقع البناء، تم إنشاء هياكل غسيل معدات الخرسانة في المواقع لدعم التنظيف المنتظم لشاحنات الخرسانة مع ضمان الفصل الفعال للنفايات الصلبة والمياه الناتجة عن الغسيل.

ولمنع التخلص من النفايات بطرق غير صحيحة، لا يُسمح بالتخلص الزائد من النفايات السائلة والصلبة الناتجة عن الأعمال الخرسانية في الموقع، بل يتم تنفيذ جميع أنشطة التنظيف بدقة في مرافق التنظيف المخصصة. ويتم التخلص من النفايات بصورة مناسبة من قبل مقاولي النفايات المعتمدين من مجموعة تدوير.

تتبنى مبادرة **"يلا نحوّلها"** من مجموعة الدار، التي تمّ تجريبها في عام 2022 وتوسيع نطاقها في عامي 2023 و2024، نهجًا مجتمعيًا قائمًا على التقنية لجمع النفايات المنزلية وإعادة تدويرها. وتشجع المبادرة السكان على المشاركة النشطة من خلال توزيع حزم إعادة التدوير وتوفير تطبيقٍ مخصص عبر الهاتف المحمول وبرامج الحوافز القائمة على المكافآت. وعلى الرغم من وجود بعض التحديات، مثل قلة الوعي وأوجه التعقيد اللوجستي، فلقد نجحت المبادرة في إشراك السكان في المناطق السكنية الرئيسية، بما فيها الريّانة وساس النخل ومنطقة القرم الشرقي.

ومن خلال المبادرة، تم استرداد أكثر من 25 طنًا من المواد القابلة لإعادة التدوير، وبالتالي تجنب إرسال 613 طنًا من النفايات إلى مدافن النفايات خلال عام 2024. ولقد شهدت المبادرة مشاركة مجتمعية قوية، إذ بلغ عدد المستخدمين النشطين 786 ممن قادوا جهود الاستدامة.

نتائج مبادرة "يلا نحوّلها":

26.3

طنًا من النفايات تم تحويلها بعيدًا عن المكب

763

مستخدماً نشطاً



عمليات الاستحواذ المستدامة

تُدخل اعتبارات الاستدامة بصورة دائمة في جميع مراحل عملية اتخاذ القرارات المتعلقة بالاستثمارات وعمليات الاستحواذ الجديدة. ومن خلال إطار الاستثمارات المسؤول لدينا، نركّز على توزيع رأس المال على المشاريع التي تمنح الأولوية للاستدامة مع تحقيق العائدات المالية والآثار الاجتماعية والبيئية الإيجابية.

ويضمن هذا الإطار مراعاة مجموعة من معايير الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات بشكل صحيح في دراسة العناية الواجبة وتحليل الاستثمارات. كما تضمن إجراءات العناية الواجبة المفصلة للممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات قبل الاستحواذ تحديد فرص تحسين الاستدامة وضمان استعدادنا لها منذ بداية ملكية الأصول، بما في ذلك إجراء التحديثات الملائمة وإدماج مصادر الطاقة النظيفة.

100٪

من فرص الاستثمار استوفت معايير الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات لدى مجموعة الدار

اطّلع على المزيد في تقرير الاستدامة لعام 2023

الطبيعة والتنوع البيولوجي

نظرًا لوجود العديد من أصولنا على ساحل منطقة أبوظبي، فإننا مدركون تمامًا للدور المنوط بنا في دعم التنوع البيولوجي الغني لهذه المنطقة الفريدة، التي تُعدّ موطنًا للموائل البحرية المهمة والأنواع المهددة بالانقراض. إذ يتمثل هدفنا في التأكد من أن عملياتنا التشغيلية وأنشطتنا تصبّ في تعزيز صحة النظام البيئي ودعم الثروات الطبيعية المهمة..

إضافة إلى تحديد الأولويات الملائمة لاستخدامات الأراضي والمساحات الخضراء في مشاريعنا، فإننا نكلّف الفرق المتخصصة بالإشراف على مبادرات التنوع البيولوجي مع التركيز على الحفاظ على البيئة المائية والبحرية من خلال مشاريع مثل إحياء غابات القرم. كما ندمج معايير التنوع البيولوجي في مراحل التخطيط والبناء المعتمدة في أصولنا، إذ تعدّ الحلول الطبيعية،مثل الأسطح الخضراء، والتصاميم الحضرية المقتصدة مائيًا، وممرات الحياة البرية، أساسات معيارية في مخططاتنا الرئيسية.

أما في مجال تنسيق الحدائق والمساحات الخضراء، فننادي بزراعة النباتات المحلية والحفاظ على كفاءة المياه، وذلك كي نضمن ليس فقط جمال المجتمعات التي نعمل فيها، بل أيضًا استدامتها البيئية. ونستخدم الطائرات المسيرة لتقييم صحة النباتات ، وكفاءة الري، والصحة الكلية للنظام البيئي.

ونعمل على إشراك الأجيال الشابة في جهود الحفاظ على الطبيعة من خلال الدار للتعليم. إذ حظي منهج مدارس الدار المصمم بالتوافق مع أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة بالاعتراف العالميّ من شراكات التعليم الأخضر بالتعاون مع وزارة التعليم الإماراتية. ومنذ المراحل الأولى للتعليم، يُبحر الطلاب في تعقيدات علاقات النظام البيئي، مدركين أهمية التنوع البيولوجي والتوازن الدقيق بين كوكبنا وسكانه، إضافة لفهمهم تبعات التغير المناخي.

الاستدامة في أعمالنا

التنوع البيولوجي وتغير المناخ

تعد أشجار القرم من الأنواع المهمة في مكافحة التغير المناخي والحد من آثاره، إذ تسهم في تعزيز مرونة النظام البيئي وتقليل انبعاثات الكربون من خلال عزل الكربون ومكافحة التآكل. وبالتوافق مع الأهداف الوطنية لدولة الإمارات العربية المتحدة، تعمل مجموعة الدار مع هيئة البيئة في أبوظبي للتركيز تركيزًا أساسيًا على حماية منظومات غابات القرم في أراضيها. وتشمل الركائز الرئيسية للتعهد عملية البحث والحماية والاستعادة القائمة على العلم (SBTi) والشراكة والابتكار والتعليم والتمويل المستدام.

ولقد وظفنا تقنية مراقبة الأقمار الصناعية المتقدمة لتقدير إمكانية امتصاص الكربون لهذه الغابات، وتقديم معلومات قائمة على البيانات حول مزاياها البيئية والمناخية.

859،000

شتلة قرم تم زرعها

+16.41

هكتارًا

وبالتعاون مع بساتين لتنسيق الحدائق، أطلقنا مشروعًا طموحًا لإنشاء ومراقبة مزارع ومشاتل القرم الرمادي في جزيرة ياس. وتم تأسيس المزارع على مرحلتين، أولاهما مبادرة صغيرة في عام 2023، تلتها مبادرة أضخم في 2024. وتستخدم هذه المزارع الأساليب الصديقة للبيئة، بما في ذلك التربة الرملية الطبيعية وشبكات الظل الواقية الصديقة للبيئة، وذلك لضمان الحفاظ على شتلات القرم.

وقّعت الدار تعهّدًا مع هيئة البيئة في أبوظبي يركّز بشكل أساسي على حماية النظم البيئية الحالية لأشجار القرم.

الاستدامة في أعمالنا

الحفاظ على أنواع النباتات المحلية

عززت مجموعة الدار التزامها بالحفاظ على أنواع النباتات المحلية والحفاظ على سلامة النظام البيئي من خلال تنفيذ تدابير صارمة للحماية البيئية في جميع مواقعنا البنائية. يؤدي وجود 436 نوعًا من النباتات المحلية في أبوظبي دورًا حيويًا في الحفاظ على التنوع البيولوجي وعزل الكربون ومكافحة التآكل، كما تحرص مجموعة الدار على عدم تأثير أنشطتها البنائية على هذه الأصول الطبيعية المهمة.

ومن أجل حماية الغطاء النباتي الموجود حاليًا، يتم إنشاء "مناطق مخصصة لحماية الأشجار"، ما يتطلب من جميع المواقع البنائية تحديد الأشجار المحلية، مثل أشجار الغاف والأكاسيا، وإحاطتها بسياج مع توفير منطقة عازلة تتراوح مساحتها بين 3-5 أمتار حول جذورها لحمايتها وعدم تعرضها لأي ضغط أو ضرر. وبالإضافة إلى ذلك، نفّذت مجموعة الدار إجراءات متخصصة لإخماد الغبار، ما يقلل بدوره ترسب الغبار على الغطاء النباتي الحساس بنسبة تصل إلى 40٪، ما يضمن الحفاظ على صحة النباتات وجودة الهواء دون أي تأثيرات سلبية. أما بالنسبة للحالات التي لا يمكن فيها تجنب تأثيرات البناء، فيصبح تنفيذ مبادرات استعادة الموائل وإعادة الزراعة إلزاميًا، باستخدام خلطات بذور معتمدة بيئيًا لتعزيز صحة التربة وإعادة التنوع البيولوجي الأصلي.

الاستدامة في أعمالنا

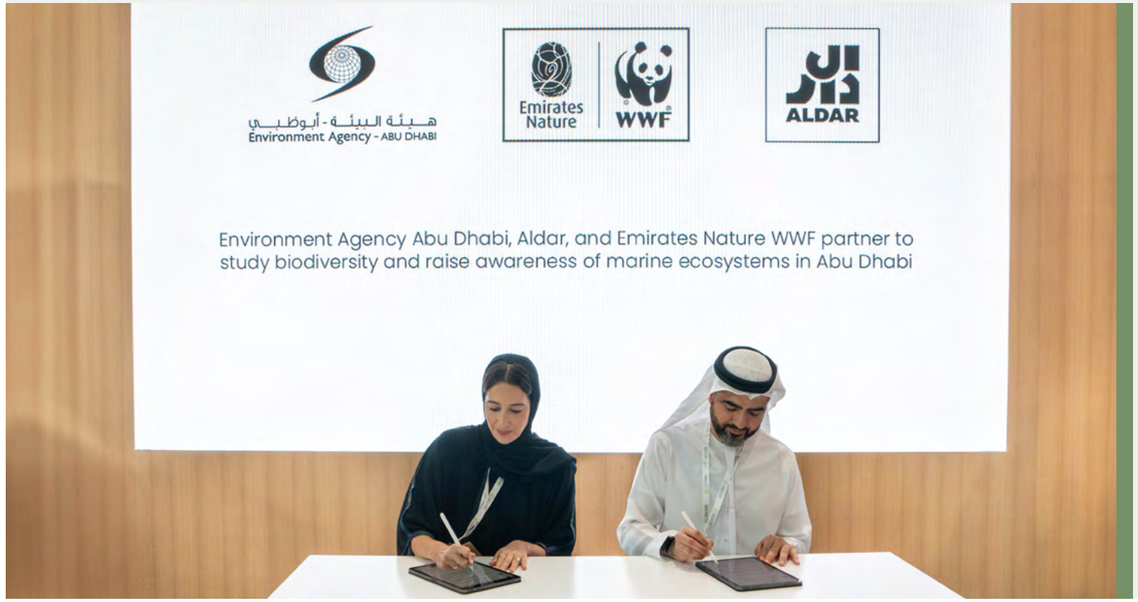
تعزيز الحفاظ على التنوع البيولوجي والمشاركة المجتمعية

أبرمنا شراكة في 2024 مع جمعية الإمارات للطبيعة بالتعاون مع الصندوق العالمي للطبيعة وهيئة البيئة في أبوظبي لحماية وإحياء النظُم البيئية في متنزه السعديات البحري الوطني الذي يعدّ ملجًا أساسيًا لمجموعة واسعة من الأنواع البيولوجية. وفي إطار هذا التعاون، وقعنا تعهد مبادرة إحياء غابات القرم مع هيئة البيئة في أبوظبي لحماية النظم البيئية للكربون الأزرق المحيطة بأصولنا. ومن خلال الاستفادة من منهجيات البحث المتطورة، بما فيها عمليات مسوح الحمض النووي البيئي والمسوح تحت الماء عن بعد، تهدف المبادرة إلى تقديم رؤى ضرورية حول صحة الشعاب المرجانية ومنابت الأعشاب البحرية ونُظم القرم المائية. وتسهم هذه الموائل في الحفاظ على الأنواع المهددة بالانقراض، مثل سلاحف منقار الصقر والأطوم والدلافين، وتؤدي دورًا مهمًا في عزل الكربون، وحماية السواحل، ودعم الحياة البحرية.

وتهدف نتائج هذا البحث إلى التأثير على التخطيط لمشاريعنا وسياساتنا البيئية، ما يمكّن من دمج مخطط إدارة التنوع الحيوي في مشاريع التنمية الساحلية. ويضمن هذا توافق عملياتنا مع أفضل الممارسات العالمية، والحد من الأثر البيئي مع التقدم في تحقيق أهداف الحفاظ على البيئة.

ومن خلال هذه الشراكة، شارك موظفو الدار للضيافة في تدريب على دوريات الشاطئ، حيث تعلّموا كيفية إنقاذ الحيوانات البحرية التائهة، وتسجيل الثدييات البحرية المكتشفة لمشروع الدلافين في الإمارات، والتعرف على المد الأحمر والإبلاغ عنه لهيئة البيئة. كما قدّمت هيئة البيئة في أبوظبي دورات تدريبية حول أفضل الممارسات خلال موسم تعشيش السلاحف، بما في ذلك إزالة الأثاث، وتنصيب أسيجة الكثبان الرملية، والحد من استخدام الإضاءة القوية.

وبالإضافة إلى الحفاظ على الطبيعة، تركّز الشراكة على المشاركة المجتمعية بصورة كبيرة، إذ عُقدت العديد من الفعاليات المجتمعية والدورات التدريبية خلال العام. وتساعد مبادرات منها أنشطة العلوم المجتمعية وبرنامج التواصل مع الطبيعة في تمكين السكان والزوار من المساهمة في مراقبة التنوع الحيوي وإعادة إحياء النظم البيئية. ومن خلال المشاركة في الأنشطة العملية، مثل تحديد الأنواع وأماكن الموائل، يمكن لأفراد المجتمع أيضًا اكتساب فهم أعمق للنظم البيئية البحرية في أبوظبي ودورها في الحفاظ على التوازن البيئي.



خلق قيمة اجتماعية



تتمثل مهمتنا الرئيسية في إنشاء مجتمعات تتمتع بالصحة والشمولية والقدرة على الصمود أمام الظروف المختلفة. نسعى من خلال التعاون والشراكات والاستثمارات التي تتماشى مع استراتيجينا للأثر الاجتماعي إلى الارتقاء بجودة الحياة وتعزيز الأحياء النابضة بالحياة والمترابطة، والعمل على تمكين الأفراد لتحقيق النجاح في المناطق التي نخدمها بكل فخر.

In this chapter

التركيز على العملاء	**44**
التواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي	**47**
التنمية الاجتماعية والاقتصادية	**55**
برنامج المحتوى الوطني (ICV)	**56**
التوطين	**57**
تسريع وتيرة الابتكار	**58**

التركيز على العملاء

نحن نُسهم في المجتمعات والاقتصادات التي نعمل فيها من خلال تقديم تجارب متميزة للعملاء تتماشى مع التزامنا بتحقيق التنمية المستدامة.

ويضمن هذا النهج الذي يركز على العملاء أن تندمج ويضمن هذا النهج إندماج مجموعة الدار بسلاسة في حياة عملائها اليومية، من خلال تقديم خدمات شاملة عبر كل نقطة تواصل، بدءاً من المنازل التي يسكنون فيها والمدارس التي يرتادها أطفالهم، وصولًا إلى أماكن الضيافة والترفيه التي يستمتعون بها في أوقات فراغهم. وتسعى مجموعة الدار إلى تقديم تجربة مميزة لعملائها، بما في ذلك المستأجرين ومشتري العقارات ومستخدمي محفظة أصولنا المتميزة، تُثريها حلول مبتكرة وصديقة للبيئة، بالإضافة إلى تفاعلات نابضة بالحياة

وفي عام 2024، شرعت مجموعة الدار في رحلة التحوّل لتحسين تجربة العملاء من خلال استراتيجيتها الطموحة للأعمال الممتدة لخمس سنوات،، ما يمهد الطريق لتجارب فريدة تعكس الابتكار والاستدامة والتميز، وتضمن تحقيق القيمة المستدامة. ومن خلال هذا التحول الجوهري من النُهج التقليدية لتجربة العملاء إلى نقاط تواصل مميزة ودقيقة مع العملاء، عززت مجموعة الدار مكانتها بصفتها الشركة الرائدة في مجال تقديم تجارب عملاء استثنائية عبر القطاعات العقارية والضيافة والتعليم والتجزئة.

ولقد حققنا أيضاً تقدماً كبيراً في اتخاذ القرارات القائمة على البيانات وحل المشكلات في الوقت الفعلي لتعزيز تفاعل العملاء، ولقد عززت هذه الابتكارات إلى جانب عمليات التأهيل الجديدة وتحسينات التواصل علاقات العملاء ورفعت مستوى الثقة.

كما واصلنا إجراء استطلاعاتنا السنوية لجمع الملاحظات حول تصورات الاستدامة وأولوياتها، بما يضمن أن تكون مبادراتنا مرئية وقابلة للتنفيذ في التفاعلات اليومية. في عام 2024، نجحنا في التواصل مع 81,000 عميل، ومراقبة 80 رحلة للعملاء، وإجراء بعض التحسينات بناءً على الرؤى التي تلقيناها من العملاء. بالإضافة إلى ذلك، فقد أجرينا أكثر من 800 عملية تدقيق من قبل جهات خارجية، وقيّمنا 350 اتصال مع العملاء، ونجحنا في الاستعانة بأكثر من 350 عميلًا سرياً قاموا بإجراء 2,800 عملية تدقيق، محققين معدل إغلاق بلغ 93٪. وعلاوةً على ذلك، أسهم المخطط الشامل لرحلة العملاء في تحديد مجالات التحسين، ما أفضى بدوره إلى تعزيز ولاء العملاء على النحو الذي تم قياسه باستخدام مقياس مستوى الرضا. وفي عام 2024، حققنا مؤشراً مرتفعاً لرضا العملاء بلغ 89٪ .



إنشاء مجتمعات مستدامة ومتقدمة رقمياً

في عام 2024، حققت مجموعة الدار إنجازاً تحولياً في مسيرتها نحو الاستدامة والتحول الرقمي من خلال تطوير منصة خدماتها الشاملة لعملائها، تطبيق "Live Aldar" ليصبح منظومة رقمية شاملة. ونهدف من خلال توحيد الخدمات المختلفة تحت منصة واحدة إلى الارتقاء بخدماتنا الرقمية إلى أعلى المعايير، بما يتضمن تلبية احتياجات المستخدمين من خلال عمليات تواصل رقمية مبسطة وسلسة.

أولا، تهدف هذه المبادرة إلى التخلص من مسارات العمل الورقية من خلال رقمنة عمليات خدمة العملاء الرئيسية، بما في ذلك أوراق معلومات العملاء الآلية، والاتفاقيات الرقمية (متضمنةً اتفاقيات شراء المبيعات)، وإجراءات "اعرف عميلك". ثانياً، سوف نستفيد من أجهزة لأستشعار القائمة على الإنترنت لمراقبة جودة الهواء ومستويات الضوضاء لتوفير بيانات بيئية آنية يتم تحليلها لاكتشاف الأنماط والتنبؤات بأي مشاكل محتملة، ويمكن للسكان الوصول الفوري إلى المرئيات القابلة للتنفيذ من خلال تطبيق "Live Aldar". وبالإضافة إلى ذلك، سوف يعمل التطبيق على رقمنة الخدمات الأساسية للسكان، ما يُتيح لهم تقديم طلبات الصيانة، وإدارة الزوار، وحجز أماكن أصطفاف السيارات، وخوض رحلة "المعيشة الكاملة" بكل سهولة ويسر، ما يقلل بشكل كبير من الإجراءات اليدوية ويُحسن من أوقات الاستجابة. وبشكل عام، سيتم تمكين السكان من اتخاذ قرارات وتدابير استباقية للحفاظ على ظروف معيشية مثالية

عززت مجموعة الدار بشكلٍ كبيرٍ منصة "Harbour"، التي تُمثل هيكلها الرقمي، لدمج نمذجة معلومات البناء (BIM) مع أنظمة إنترنت الأشياء (IoT) بهدف تمكين تطبيقات التوأم الرقمي المتقدمة. ومن الجدير بالذكر أن منصة "Harbour" صُممت لتتماشى مع المتطلبات التنظيمية المتغيرة المتعلقة بكفاءة استخدام الطاقة والاستدامة، وتضمن المنصة الامتثال للمعايير المحلية والعالمية مع تلبية توقعات أصحاب المصلحة المتزايدة للمباني الذكية والمترابطة. يمكن للعملاء إدارة استهلاكهم من الطاقة وبصمة الكربون بفعالية أكبر.

كما تعمل مجموعة الدار على مستوى المجتمع على تطوير نظام مراقبة بيئية يوظف تقنيات متطورة لتمكين المراقبة الآنية لجودة الهواء ومستويات الضوضاء، وسوف يُدمج هذا النظام بسلاسة مع تطبيق "Live Aldar" ومنصة "Harbour". وستعمل مجموعة الدار على تعزيز توحيد أنظمة التقنيات التشغيلية عبر محفظتها المُتنامية للمجتمعات السكنية والتجارية ومتعددة الاستخدام. جدير بالذكر أن هذه المبادرة صُممت لمعالجة التعقيد المتزايد للعمليات المجتمعية والحاجة إلى أنظمة قابلة للتطوير والتشغيل البيني التي يمكنها دعم الطلبات التقنية الحالية والمستقبلية على حدٍ سواء.

وسوف يتم عرض هذه المجموعة المتكاملة من التقنيات الذكية في "منطقة ذا غروف الذكية"، ما يضع معياراً جديداً للتطورات المستقبلية من حيث الكفاءة التشغيلية والابتكار في رفاهية المجتمع وإدارته.

"في عام 2024، حققت مجموعة الدار نقطة تحول في رحلتها نحو الاستدامة و الرقمنة من خلال تعزيز منصتها الشاملة لخدمة العملاء، تطبيق "لايف الدار"، ليصبح نظامًا بيئيًا رقميًا متكاملا.

الاستدامة في أعمالنا

التجارب المميزة في مجال الضيافة

في إطار استراتيجيتنا التي تمتد لخمس سنوات، ركّزت مجموعة الدار على تقديم تجارب مميزة تُعزز التفاعلات الفريدة والهادفة داخل منظومتها المتنوعة، بدءاً من برامج التأهيل التي تتضمن باقات ترحيبية مصممة خصيصاً ووصولًا إلى المرافق الفاخرة المُصممة بعناية في مجتمعات مثل سعديات غروف، بحيث تُظهر كل لمسة تفصيلية التزاماً بتقديم تجربة ضيافة لا تُنسى.

كما تم تعزيز هذا التحول من خلال إطلاق مبادرة "Project Plus (+)"، وهي مبادرة أسهمت في نقل 100 عام من الخبرة الجماعية في قطاع الضيافة إلى مجموعة الدار، ومُنحت الأولوية لتعزيز أسلوب معيشة المجتمعات النابضة بالحياة والمصممة خصيصاً للتناسب مع تصنيفات المجتمع، بدءاً من المعيشة الاقتصادية وصولًا إلى المعيشة الفاخرة جداً. وتتضمن المزايا البارزة تعزيز المساحات العامة بالخضراء والمناظر الطبيعية المبتكرة، و الأعمال الفنية، والفعاليات المجتمعية المميزة، مع تطبيق معايير البناء الأخضر، وتعزيز الممارسات الصديقة للبيئة، وإشراك السكان في مبادرات الاستدامة، مثل مبادرات تدوير و تقليل النفايات وبرامج كفاءة استخدام الطاقة. ومن خلال التركيز على دمج الابتكار والضيافة والاستدامة. يؤكد مشروع "Project Plus" على رؤية مجموعة الدار الرامية إلى بناء مجتمعات مزدهرة ومرنة.

برنامج مكافآت دارنا

لقد أصبح برنامج مكافآت دارنا ركيزةً أساسيةً في سياسة إشراك العملاء لمجموعة الدار، إذ يجمع بين التقنية المبتكرة، والأثر المجتمعي، والاستدامة لتقديم عروض ولاء مقنعة وجاذبة، إذ يكافئ البرنامج الأعضاء عبر محفظة الأصول المتنوعة لمجموعة الدار ، ما يُعزز الروابط مع العملاء بشكلٍ أعمق ويتوافق في نفس الوقت مع الأهداف المؤسسية الأوسع لمجموعة الدار.

كان عام 2024 عاماً تحوّلياً فارقاً في مسيرة "برنامج مكافآت دارنا"، حيث تم إطلاق تطبيق جديد تماماً مدعوم بأفضل حزمة تقنيات في المجال. ومن خلال الاستفادة من التقنيات المرتبطة بالبطاقات، يُعزز التطبيق الجديد إشراك المستخدمين من خلال تبسيط آلية الوصول إلى المكافآت واستردادها، ولقد أسهم ذلك في زيادة عدد المستخدمين المسجلين بنسبة 30٪، ما يمثل زيادة بنسبة 20٪ في المعاملات، مع زيادة بنسبة 30٪ في استرداد النقاط.

يتميز البرنامج بهيكل مبتكر يجمع بين الاستدامة والمسؤولية الاجتماعية، ما يوفر الفرص للأعضاء لتقديم مساهمات مفيدة وهادفة. وفي عام 2024، سهّل البرنامج تقديم تبرعات بالنقاط تجاوزت قيمتها مليون درهم إماراتي لصالح الجمعيات الخيرية مثل الهلال الأحمر الإماراتي ومبادرات مثل زراعة أشجار القرم.

تدير الفنادق الفردية التابعة لمجموعة الدار أيضاً برامج الحوافز الخاصة بها. ، أطلقت فنادق ياس بلازا "برنامج الرحلة الخضراء" التي تمنح خصماً بنسبة 12٪ على الغرف لنزلاء الفندق الذين يرشّدون استهلاك المياه والطاقة. ويدعم هذا البرنامج مبادرات أخرى مثل خفض استخدام المواد البلاستيكية المستخدمة لمرة واحدة،

٪30

زيادة في عدد المستخدمين المسجلين في برنامج "دَرْنَا" للمكافآت

٪20

ارتفاع في المعاملات



التواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي

تؤكد مبادرات التواصل المجتمعي والأثر الاجتماعي التي تنفذها مجموعة الدار على التزامها الراسخ بتعزيز المجتمعات المزدهرة والشاملة والقادرة على الصمود، فبالاتحاد يمكننا مواجهة التحديات المجتمعية الملحة، ووضع معايير جديدة لدور القطاع الخاص في دعم المجتمعات على المستوى الوطني. ويتمثل جوهر استراتيجيتنا في تنمية الشراكات الاستراتيجية، والعمل بشكل تعاوني لتعزيز التغيير الهادف على الصعيدين الاجتماعي والبيئي.

على مدار عام 2024، قدمت مجموعة الدار مجموعة متنوعة من البرامج المؤثرة، لا سيما تلك التي تركز على تعزيز مهارات الشباب وتمكين الطلاب المحتاجين. فالتعليم هو أداة محورية لإحداث الحراك الاجتماعي، ونحن ملتزمون بإطلاق إمكانياته لتحقيق التغيير المستدام. وفي هذا السياق، فقد وسّعنا نطاق دعمنا من خلال التبرعات الخيرية والشراكات مع منظمات عديدة إلى جانب الأنشطة التي تركز على التعليم، ما يدل على نهجنا الشامل لإحداث فرق في المجتمع.

لقد كان برنامج المتطوعين من موظفينا أيضاً حجر الزاوية في نهجنا. ففي عام 2024، ازدهر البرنامج ليوفر لكل من الموظفين وأفراد المجتمع فرصاً قيّمة للمساهمة في المبادرات التي تخلق تغييراً ملموساً وطويل الأمد. وقد نجحت الدار في تنظيم 18نشاطاً تطوعياً مميزاً تناول موضوعات بيئية واجتماعية بالغة الأهمية، وجمعت 802 متطوعاً ساهموا بشكل جماعي بأكثر من 3,300 ساعة في الموضوعات الهادفة.

3,300
ساعة تطوعية

18مليون
درهم إماراتي قيمة الإستثمار المجتمعي

واسترشاداً بمبادئنا الأساسية -العيش والانتماء والاستدامة- سنظل ثابتين في التزامنا بإحداث تغيير إيجابي ودائم في المجتمعات التي نخدمها:

العيش

مجتمعات تتمتع بالصحة والسعادة

نلتزم بتعزيز المجتمعات النابضة بالحياة والصحية حيث يمكن للأفراد والأسر أن يزدهروا. لذا، فإننا نركز جهودنا على إنشاء بيئات تعزز الرفاهية والسعادة والنمو، ما يضمن أن يتمكن الجميع من الاستمتاع بالحياة على أكمل وجه.

- الوصول إلى خدمات الإسكان والسلامة
- أسر سعيدة تنعم بحياة صحية
- الحصول على التعليم الجيد

الانتماء

مجتمعات شاملة ومتاحة للجميع

نحن ملتزمون بضمان أن يشعر جميع أعضاء المجتمع بالتقدير والدعم والتواصل، وخلق مساحات حيث يمكن للأشخاص من خلفيات متنوعة أن يجتمعوا معاً ويساهموا في صياغة رؤية مشتركة للوحدة.

- تمكين أصحاب الهمم
- حملات إغاثية للمجتمعات الضعيفة
- تحسين رفاهية العمال ذوي الياقات الزرقاء

الاستدامة

مجتمعات مرنة وابتكارية

نركز على بناء مجتمعات مرنة، تتمتع برؤية مستقبلية، ومجهزة لمواجهة تحديات الغد. ومن خلال إعطاء الأولوية للابتكار والمسؤولية البيئية، يمكن للمجتمعات التي نساعد في إنشائها أن تزدهر وسط الأوضاع الاجتماعية، والبيئية والاقتصادية المتطورة والمتغيّرة.

- تمكين المؤسسات الاجتماعية
- تنمية مهارات الكفاءات الوطنية التي تزخر بها دولة الإمارات العربية المتحدة
- توعية المجتمع والشباب

العيش

برنامج "ثرايف" السنوي للمنح الدراسية

يعكس برنامج "ثرايف"، الذي أُطلق في عام 2022، التزامنا بتوفير تعليم عالي الجودة وتعزيز المساواة داخل دولة الإمارات.

منذ إطلاقه، دعم برنامج ثرايف أكثر من 53 طالباً، من بينهم 11 طالباً من أصحاب الهمم، مما أتاح لهم التفوق الأكاديمي دون قيود مالية مع تعزيز حس المسؤولية الاجتماعية لديهم. ومع خطط الدار لتوسيع البرنامج من خلال تقديم مسارات متخصصة في العلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات (STEM) والفنون وريادة الأعمال، بالإضافة إلى إنشاء شبكة خريجين . يواصل برنامج ثرايف في تشكيل قادة المستقبل وتعزيز دور الدار كمحفز للتغيير الإيجابي في المجتمع.



53
الطلاب المقبولين منذ عام 2022

11
طالب من أصحاب الهمم

42
طالب نظامي

حملة "العودة إلى المدارس" بالتعاون مع دبي العطاء

أصبحت هذه المبادرة، التي نظمتها دبي العطاء ضمن نسخة "العودة إلى المدارس" من برنامج تطوع في الإمارات، علامة فارقة في الشراكة المستمرة بين الدار – الراعي البلاتيني – ودبي العطاء. شارك أكثر من 550 متطوع متفانٍ، من بينهم 152 متطوع من الدار، خلال الصيف الماضي لتجهيز 10,000 حقيبة مدرسية أساسية تم توزيعها على الأطفال المحتاجين في مختلف أنحاء الإمارات.

وللمرة الأولى، أُقيمت الفعالية في أبوظبي، وشهدت عدداً غير مسبوق من المشاركين الذين حرصوا على دعم القضية التي تهدف لتمكين الأطفال من خلال التعليم. تم توزيع حقائب المدارس، المعبأة باللوازم الأساسية، على الطلاب في مختلف أنحاء الإمارات، مما ساعدهم على بدء العام الدراسي الجديد بثقة.

152
متطوع من الدار

10,000
حقيبة مدرسية أساسية



دعم مدارس التسامح

في إطار شراكتها مع مؤسسة خليفة بن زايد آل نهيان للأعمال الإنسانية، أطلقت الدار مبادرة دعم شاملة لمدارس التسامح تهدف إلى إثراء تجارب التعلم، وتعزيز التنمية الشاملة للطلاب، وتقوية مجتمع المدرسة.

قدّمت الدار 2,200 كتاب جديد يغطي مجموعة متنوعة من المواد والمستويات القرائية إلى مكتبات المدارس، بهدف تشجيع ثقافة القراءة والتعلم مدى الحياة. كما وفرت نحو 800 جهاز حاسوب محمول لتقليص الفجوة الرقمية، وتزويد الطلاب بالأدوات الأساسية لتعزيز تعليمهم. وبالتعاون مع مزود إقليمي لخدمات الرياضة، قدمت أنشطة لامنهجية متنوعة بالإضافة إلى عدد من الفعاليات الاجتماعية، ما ساهم في تعزيز اللياقة البدنية والنمو الشامل للطلاب، لا سيما في مجالات العمل الجماعي والانضباط والقيادة.

ولمزيد من الدعم، وفرت الدار 50 مقعداً مجانياً للطلاب في برنامج صندوق الوطن، مما أتاح لهم فرصاً تعليمية إضافية. واختتم العام الدراسي بمعسكر صيفي استمر لمدة أربعة أسابيع، نظمته الدار، وضم مجموعة متنوعة من الأنشطة التي شجعت على الإبداع والتفاعل الاجتماعي والمشاركة الفعالة.

2,200
كتاب جديد

50
مقعداً مجانياً للطلاب في برنامج صندوق الوطن



أسبوع الطفولة المبكرة

بالتعاون مع هيئة أبوظبي للطفولة المبكرة، قدمت الدار الدعم لأسبوع الطفولة المبكرة وروّجت له عبر مختلف قطاعات أعمالها. بالإضافة إلى ذلك، فقد أطلقت شركة الدار للتعليم حملة للصحة النفسية، في حين نظمت مجتمعات الدار مجموعة واسعة من الأنشطة العائلية، بما في ذلك أكاديمية الترياثلون وعيادة مانشستر سيتي لكرة القدم لإلهام الرياضيين الشباب، فضلًا عن تنظيم ورش العمل التي قدمتها "Edible Garden"، وذلك من أجل تعزيز الاستدامة والرعاية البيئية.



66
فعالية مجتمعية تم تنظيمها

+5,000
طفل شارك في مختلف أنشطة مجتمعات الدار

913
مشارك في الأنشطة الرياضية مثل كرة السلة وكرة القدم والسباحة

5
مناطق لعب خارجية تم تحسينها

3
مناطق لعب داخلية جديدة تم تطويرها

44,617
من السكان شاركوا في أسبوع الطفولة

دعم مبادرة "مِديم"

تفتخر الدار بدعم مبادرة "مِديم" التي أطلقتها دائرة تنمية المجتمع في أبوظبي، والتي تهدف إلى تقليل تكاليف الزفاف للمواطنين الإماراتيين من خلال تقديم عروض خاصة وباقات مصممة خصيصاً للأزواج الإماراتيين. وتعزز هذه التعاونات من تشجيع الزواج بطريقة أكثر سهولة ويسر في المجتمع.

وفي إطار هذه المبادرة، وفّرت الدار مكاناً لإقامة حفلات الزفاف في فندق راديسون بلو وخصصت أرضاً في جزيرة ياس لتطوير قاعة زفاف مخصصة لمبادرة "مِديم". وتقدم شركة الدار للضيافة باقات زفاف حصرية بخصومات كبيرة على الخدمات ذات الصلة، وتقدم شركة الدار للتطوير خصومات فريدة على العقارات قيد الإنشاء ودعوات لحضور فعاليات حصرية لأعضاء مبادرة "مِديم". ومن خلال هذا الدعم متعدد الأوجه، تُسهم الدار في تعزيز رفاهية مواطني دولة الإمارات العربية المتحدة من خلال الترويج للحلول المجتمعية التي تعزز التنمية الاقتصادية والاجتماعية.

حملة "معاً من أجل التعليم"

"معاً من أجل التعليم" هي حملة تقودها "هيئة المساهمات المجتمعية – معاً" لدعم 6,000 طالب من الأسر ذات الدخل المنخفض في دولة الإمارات العربية المتحدة ممن يحلمون بتحقيق مستقبل أكثر إشراقاً. وفي عام 2024، ساهمت الدار بمبلغ 4 ملايين درهم في الحملة، تأكيداً لالتزامها بتعزيز التعليم المستدام والشامل في مجتمعات أبوظبي.

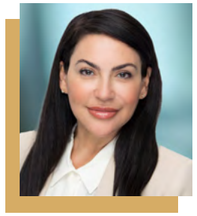
4 ملايين درهم

مساهمة الدار في الحملة



في الدار للتعليم، ندرك الدور المحوري للتعليم في إعداد قادة الاستدامة المستقبليين. من خلال دمج الاستدامة في مناهجنا وأنشطتنا اليومية، نلهم طلابنا للمشاركة الفعالة في تقليل النفايات، والحفاظ على الطاقة والمياه، وحماية البيئة. لا يقتصر هذا النهج على مواكبة الاتجاهات العالمية في التعليم، بل يلبي أيضًا الطلب المتزايد على المؤسسات التعليمية التي تزود الطلاب بالمهارات والقيم اللازمة لمواجهة التحديات الحالية والمستقبلية. ومع تزايد إدراك السوق لأهمية الاستدامة في جميع القطاعات، نفخر بأن نكون جزءًا من هذه الثورة التعليمية التي تسهم في تنشئة قادة مسؤولين يتركون بصمة إيجابية في المجتمع."

سحر كوبر
الرئيس التنفيذي - الدار للتعليم



الانتماء

ضمان مجتمعات متاحة للجميع

بالتعاون مع دائرة تنمية المجتمع، أطلقت الدار مبادرة المدينة الميسرة لجعل البيئات الحضرية أكثر شمولًا لأصحاب الهمم وكبار السن، بما يتوافق مع استراتيجيات الرفاهية والشمول التي تنتهجها أبوظبي. تهدف هذه المبادرة إلى جعل جزيرة ياس معياراً عالمياً لإمكانية الوصول، واضعة معياراً جديداً للشمولية الحضرية ولتعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص في تحسين إمكانية الوصول ونوعية الحياة للمجتمعات. في عام 2024، شمل المشروع عقد مجموعات تركيز متعددة وإجراء تقييمات شاملة لرحلات التنقل في جزيرة ياس وتنظيم ورش عمل لمشغلي الجزيرة.

استناداً إلى هذا الأساس، سنركز في عام 2025 على إطلاق إطار العمل الخاص بإمكانية الوصول وتنفيذ المبادرات وإنشاء أنظمة تقييم ورصد قوية لجميع مشغلي جزيرة ياس. تهدف هذه المبادرة إلى إحداث تغيير جذري من خلال إنشاء نموذج قابل للتطبيق لتطوير بيئات حضرية ميسرة، مما يحقق تحسينات كبيرة في جودة الحياة لأصحاب الهمم وكبار السن، ويزيد من الوعي العام بقضايا إمكانية الوصول.

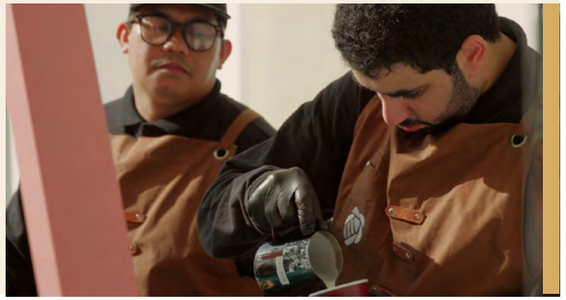
جولة بي كافيه في مجتمعات الدار

"بي كافيه" هي مبادرة طورتها وتملكها مؤسسة زايد العليا لأصحاب الهمم، وهي مصممة لتمكين أصحاب الهمم من خلال توفير فرص عمل شاملة في قطاع الأغذية والمشروبات. وفي إطار التزام الدار المستمر بتعزيز الشمولية، تم تنظيم جولة بي كافيه في ثمان مجتمعات تابعة للدار، حيث استعرضت مهارات وقدرات الأفراد ذوي ا الاحتياجات الخاصة على أكثر من 3,000 مقيم عبر ستة مجتمعات.

تعدّ بي كافيه مبادرة فعّالة تسلط الضوء على إمكانات التوظيف الشامل مع إشراك المجتمعات في محادثات هادفة حول إمكانية الوصول وتمكين المرأة.

3,000

مقيم عبر ستة مجتمعات



وتشمل الآثار الرئيسية للجولة ما يلي:

الأثر الاجتماعي:
توفر مبادرة بي كافيه فرص عمل مناسبة لأصحاب الهمم، ما يعزز استقلالهم ونموهم المهني

التوعية والانخراط في المجتمع:
تم تنظيم جولة بي كافيه، بدلًا من إقامتها في مكان ثابت لرفع مستوى الوعي بالتوظيف الشامل في مختلف مواقع الدار

الاستدامة والجودة:
تؤكد مبادرة بي كافيه على المصادر الأخلاقية والممارسات المسؤولة بيئياً والخدمات عالية الجودة

التدريب والتطوير:
يتلقى الموظفون من أصحاب الهمم تدريباً متخصصاً في الضيافة وخدمة العملاء وعمليات المقاهي، ما يزودهم بالمهارات الأساسية في مكان العمل

قمة أوروا للشمولية

رعت الدار قمة أوروا للشمولية، التي جمعت قادة الفكر وصناع السياسات والمدافعين عن الشمولية، لاستكشاف استراتيجيات تعزيز الشمولية وإمكانية الوصول في مختلف القطاعات. كما شارك موظفو الدار في تبادل المعرفة والمحادثات مع الخبراء المتخصصين الحاضرين في الفعالية، مما أثمر عن طرح العديد من المبادرات والأفكار الجديدة. ومن خلال جمع الجهات الفاعلة الرئيسية وتسهيل الحوارات والتعاون المثمر وتحفيز الحلول القابلة للتنفيذ، أسهمت هذه الفعالية البارزة في تطوير ممارسات شاملة عبر العديد من القطاعات.



مبادرة "ألعاب الأمل"

تعد ألعاب الأمل مبادرة رياضية وترفيهية تهدف إلى الاحتفاء بقدرات أصحاب الهمم، وتوفير منصة تتيح لهم إبراز مواهبهم وبناء الثقة بأنفسهم من خلال المشاركة في تحديات اللياقة البدنية العامة.

وبالشراكة مع أبطال الأمل، تتولى الدار رعاية وتنظيم ألعاب الأمل بصفتها الراعي الرئيسي والمالك للمبادرة. ففي خلال عام 2024، نظمت الدار فعاليتين رئيسيتين؛ الأولى في مارس في ممشى السعديات، والثانية في نوفمبر في ياس مول. جمعت هذه الفعاليات 110 رياضيين من أصحاب الهمم و200 فرد من أسرهم و150 متطوعاً من المجتمع، بالإضافة إلى شركاء مثل هيئة أبوظبي للطفولة المبكرة والمنظمات الرياضية المحلية ومستأجري منافذ البيع بالتجزئة وموظفي الدار. وفي إطار التطلعات لعام 2025، تسعى الدار إلى توسيع نطاق المشاركة وتطوير مسار مستدام لدعم الرياضيين المتميزين من أصحاب الهمم، ما يعزز التزامها الطويل الأمد بإمكانية الوصول والشمولية في الرياضة.

110
رياضيون من أصحاب الهمم

200
فرد أسرة

150
متطوع من المجتمع



إثراء حياة العمّال

أطلقت الدار، بالتعاون مع وزارة الموارد البشرية والتوطين، سلسلة من الفعاليات التي تهدف إلى إثراء حياة أكثر من مليون عامل في دولة الإمارات العربية المتحدة خلال احتفالات اليوم الوطني ورأس السنة الجديدة. وتضمنت الفعاليات الاحتفالية تحت شعار "إسعاد عمالنا يعزز أعمالنا" الرياضة والترفيه والمسابقات، وأقيمت في 18 موقعًا في جميع أنحاء البلاد، بما في ذلك أماكن إقامة العمال الرئيسية والقرى العمالية المُدارة.

شاركت الدار في هذه الفعاليات بصفتها راعياً بلاتينياً، بالتعاون مع العديد من الجهات الحكومية والبلديات وأصحاب المصلحة من القطاع الخاص. وقد جسّدت هذه الفعاليات التزام دولة الإمارات العربية المتحدة برعاية العمال، مما كان له الأثر الإيجابي على سوق العمل.

مليون
مستفيد من العمال ذوي الياقات الزرقاء

خريطة طريق التحول الداخلي لإمكانية الوصول

أطلقت الدار خريطة طريق التحول الداخلي لإمكانية الوصول في عام 2024، والتي تُحدد استراتيجيتها لتعزيز إمكانية الوصول والشمولية في جميع العمليات الداخلية، بدءاً من البنية التحتية وصولًا إلى ثقافة العمل. وتوفر هذه الخريطة التي تمتد على مدى خمس سنوات إرشادات واضحة ومعايير محددة لتحقيق الشمولية وتعزيز ثقافة عمل شاملة، ما يمكّن الموظفين من أصحاب القدرات المختلفة من المساهمة الكاملة في نجاح الدار.

بدأت الدار في العام الأول لتنفيذ خريطة الطريق بإطلاق برامج لتطوير المواهب تهدف إلى تأسيس ثقافة شاملة، بما في ذلك تدريب على لغة الإشارة، وبرامج للتوعية بالتحيز اللاواعي، وتدريبات حول التوظيف الميسر للموظفين. كما ركزت الدار على التمكين التجاري من خلال دعم المنتجات والخدمات التي يقدمها أصحاب الهمم، مثل عرض جولة بي كافيه (الرجاء الرجوع الى صفحة 51) وعرض منتجات أصحاب الهمم في متجر الأثير للبيع بالتجزئة في ياس مول. تساعد جهودنا تلك في إبراز رواد الأعمال من أصحاب الهمم وزيادة الفرص الاقتصادية المتاحة لهم وكسر الحواجز الثقافية داخل مجتمعاتنا من خلال عرض القدرات والإمكانات الفريدة لأصحاب الهمم.

توفّر هذه الخريطة الممتدة لخمس سنوات إرشادات واضحة ومعايير مرجعية للوصول الشامل وثقافة بيئة العمل الدامجة، مما يُمكّن الموظفين من جميع القدرات من المساهمة الكاملة في نجاح الدار.

حملة التنظيف

في فبراير 2024، تعاونّا مع بلدية أبوظبي لتنظيم حملة تنظيف خاصة، جمعت أكثر من 300 موظف ومستشار ومقاول في موقعين من مشاريع الدار الجارية في مدينة الرياض وجزيرة ياس. هدفت الحملة إلى تعزيز الوعي بين عمال المواقع بأفضل ممارسات النظافة، مع التركيز على إزالة مختلف أنواع النفايات، بما في ذلك نفايات الطعام والبلاستيك والخشب، لضمان بيئة إنشائية أكثر أمانًا وخالية من المخاطر.



رعاية الأولمبياد الخاص

الأولمبياد الخاص الإماراتي هو مؤسسة مخصصة لدعم دمج الرياضيين من أصحاب الهمم من خلال برامج الرياضة والصحة والتعليم والإدماج. وتعمل تحت مظلة الأولمبياد الخاص الدولي وتؤدي دوراً رئيسياً في تعزيز التزام دولة الإمارات العربية المتحدة بتوفير إمكانية الوصول والتكامل الاجتماعي والرفاهية لأصحاب الهمم.

على مدار أكثر من ست سنوات، تفخر الدار بكونها شريك رئيسي للعقارات والمرافق لفريق وعمليات الأولمبياد الخاص، حيث قدمت شركة الدار الدعم في توفير البنية التحتية، مثل المساحات المكتبية لموظفي فريق الأولمبياد الخاص ضمن المساحات السحابية للشركة (cloud space)، واستضافت فعاليات إقليمية ووطنية، مثل برنامج المرشدين الإقليميين في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا. وتضمنت المبادرات الرئيسية التي أطلقتها الدار في عام 2024 برنامج "رسول الصحة"، الذي درب الرياضيين ليصبحوا دعاة للشمولية ولأنماط حياة صحية، بالإضافة إلى التدريبات العملية المتاحة للشباب والرياضيين. بالإضافة إلى ذلك، أتاحت الدار حضور الفعاليات العامة والمشاركة فيها، مثل دعوة الرياضيين من الأولمبياد الخاص إلى جناح الدار في الفورمولا 1، ولقاء نجوم الدوري الأميركي لكرة السلة للمحترفين (NBA) والترحيب بهم، وغيرها من الفرص الفريدة. وفي عام 2024، دعمت الدار أكثر من 200 مستفيد من خلال رعايتها للأولمبياد الخاص، ما كان له تأثير ممتد على الأسرة والشبكات الاجتماعية.

+200

مستفيد

الاستدامة

قرى الإمارات

تعد الدار أحد الداعمين الرئيسيين لمشروع قرى الإمارات، وهي مبادرة بقيمة مليار درهم أُطلقت في عام 2021 بهدف إنشاء اقتصادات مصغرة في 10 قرى. ويسعى المشروع إلى تعزيز مشاركة المجتمع وزيادة إسهام القطاع الخاص وتعزيز التعاون بين الحكومات الاتحادية والمحلية. ويشمل أول تطوير في منطقة قدفع تعزيز السياحة وتثقيف الشباب والكشف عن الاكتشافات الأثرية الفريدة، بما في ذلك القطع الأثرية التي تُعرض حاليًا في متحف الفجيرة. ويوفر المشروع أيضاً فوائد اقتصادية، من بينها إنشاء محطة طاقة محلية.

وفي عام 2024، نظمت الدار خيمة إفطار في قرية مصفوت لعمال البناء المشاركين في مشروع قرى الإمارات. وقد وفرت المبادرة وجبات يومية طوال شهر رمضان المبارك، استفاد منها أكثر من 100 عامل يوميًا. علاوة على ذلك، وسّعت الدار دعمها، بالتعاون مع مطعم مونتوك، من خلال تقديم وجبات إفطار للعمال في جميع مكاتبها في أبوظبي ودبي على مدار الشهر الفضيل.

+100

عامل تلقوا وجبات يومية خلال شهر رمضان

شراكة الدار مع الهلال الأحمر الإماراتي

واصلت الدار تعزيز شراكتها مع الهلال الأحمر الإماراتي في عام 2024 من خلال دعم أفكار وأعمال النساء الإماراتيات اللاتي يدعمهن الهلال الأحمر الإماراتي. ويهدف هذا التعاون إلى تعزيز ريادة الأعمال وتمكين المرأة الإماراتية من تحقيق طموحاتها في مجال الأعمال. وفي إطار هذه الجهود، قامت الدار بتسهيل تجديد المساحات الممولة في إيثر (Ether) أحد متاجر كلاود سبيسز (Cloud Spaces) في ياس مول لعرض منتجات الغدير للحِرف ولمّة غورميه، مما أتاح فرصًا مستمرة على مدار العام لعرض وبيع الحِرف اليدوية الإماراتية والمأكولات المنزلية وتعزيز نموها وانتشارها.



حملة البحث عن حبيبات البلاستك الصغيرة "النيردل"

نظمنا أول نشاط تطوعي للبحث عن النيردل في أعقاب تسربه للبحار مؤخراً وتأثيره على شواطئ الإمارات. وقد شارك في التشاط 46 متطوعًا للمساعدة في جمع هذه الحبيبات البلاستيكية الصغيرة التي تلوث بيئتنا البحرية وتسبب أضرارًا للكائنات البحرية ظنّاً منها أنها طعام. ومن الجدير ذكره أن النيردل هي قطع بلاستيكية صغيرة تُستخدم كمادة خام لإنتاج جميع المنتجات البلاستيكية تقريبًا. فعلى سبيل المثال، يُذاب حوالي 600 إلى 1,200 نيردل ويُشكّل لصنع زجاجة مياه بلاستيكية واحدة. وقد أسهمت هذه الحملة في إزالة 15,390 حبيبة نيردل من شواطئنا، كما ساعدت على رفع الوعي حول تأثيرات البلاستيك السلبية على البيئة.

46

متطوعاً

15,390

حبيبة نيردل مُزالة





التنمية الاجتماعية والاقتصادية

تلتزم الدار برعاية الجيل القادم من المواهب الإماراتية وتعزيز اقتصادات محلية مرنة وشاملة، كونها واحدة من أبرز جهات التوظيف ومساهم رئيسي في تحقيق أهداف التنويع الاقتصادي لدولة الإمارات.

ومن خلال مبادرات استراتيجية في تطوير الشباب وريادة الأعمال، توفر الدار منصات لدعم الشركات الصغيرة والناشئة، بتزويدها بالموارد وتقديم الإرشاد والفرص التي تحتاجها للنمو والتوسع. ومن خلال دمج تطوير المواهب مع جهود التمكين الاقتصادي الأوسع، تؤكد الدار التزامها ببناء قوة عاملة مؤهلة لمتطلبات المستقبل وتعزيز النمو المستدام طويل الأمد في جميع أنحاء المنطقة.



الاستدامة في أعمالنا

تعزيز التنويع الاقتصادي

تؤدي الدار للخدمات اللوجستية دورًا محوريًا في دعم أولويات التنويع الاقتصادي لدولة الإمارات، إذ تلبي احتياجات مجموعة متنوعة من المستأجرين، بما في ذلك أبوظبي للموانئ والاتحاد للطيران وغيرها من المؤسسات الرائدة. وتمتد محفظة الدار عبر مراكز رئيسية في أبوظبي ودبي، ما يساهم في دفع تحول الدولة إلى مركز عالمي للخدمات اللوجستية والصناعية. وبفضل الاستثمارات الكبيرة في البنية التحتية المتطورة وحلول مخصصة للمستأجرين، تعمل الدار على استغلال أصولها لجذب الصناعات ذات القيمة العالية، وخلق فرص عمل جديدة، وتحفيز النمو الاقتصادي بشكل مستدام.

وبالمثل، تسهم وحدة الابتكار الموجهة للعملاء في الدار، سي تو آي (C2i)، في تعزيز الابتكار والشمولية للشركات المحلية، مع تلبية احتياجات الأسواق الناشئة. فمن خلال منصات مثل إيثر (Ether)، توفر سي تو آي (C2i) منصة لدعم المصممين المحليين والحرفيين والشركات الناشئة، ما يتيح لهم فرص الظهور والتوسع في وجهات حيوية مثل ياس مول. وبالتعاون مع منظمات مثل مجلس سيدات أعمال أبوظبي وصندوق خليفة، تقدم إيثر (Ether) مساحات تجارية وعملية مبتكرة، تعزز التنويع الاقتصادي والشمولية الاجتماعية في الإمارات. وفي عام 2024، عززت سي تو آي (C2i) تأثيرها من خلال شراكات استراتيجية مع منظمات تركز على الثقافة والمجتمع، ما أدى إلى توسيع نطاق الدعم المقدم للابتكار والأنظمة المحلية. ومن أبرز الإنجازات خلال العام توسع كلاود سبيسز (Cloud Spaces) إلى الرياض ودبي، ومضاعفة إيرادات قاعة الطعام، وإطلاق تجربة حلول السكن المشترك التي تجمع بين الرفاهية والخدمات المجتمعية.

> **"تسهم وحدة الابتكار الموجهة للعملاء في الدار، سي تو آي (C2i)، في تعزيز الابتكار والشمولية للشركات المحلية، مع تلبية احتياجات الأسواق الناشئة"**

برنامج المحتوى الوطني (ICV)

يشكل برنامج المحتوى الوطني جزءًا أساسيًا من رؤية الإمارات 2030، التي تركز على تنويع الاقتصاد وبناء شراكات اقتصادية وتعزيز ريادة الأعمال. ويُعد برنامج القيمة داخل البلد ركيزة أساسية في عمليات الدار، إذ يتجاوز التزامنا به حدود الامتثال ليعكس نهجًا استراتيجيًا يهدف إلى تحقيق قيمة مشتركة للشركة وأصحاب المصلحة والمجتمع الإماراتي بشكل عام.

وفي حين يهدف قسم المشتريات في الدار بشكل رئيسي على إعطاء الأولوية للموردين المحليين، فإننا نتماشى أيضًا مع أهداف برنامج المحتوى الوطني المتمثلة بالتوطين وتنويع الناتج المحلي الإجمالي وأخذ النظر في الاعتبارات الاستراتيجية. وخلال عام 2024، حققت الدار العقارية إنجازًا كبيرًا من خلال منح 100٪ من عقودها للموردين المعتمدين ضمن برنامج المحتوى الوطني.

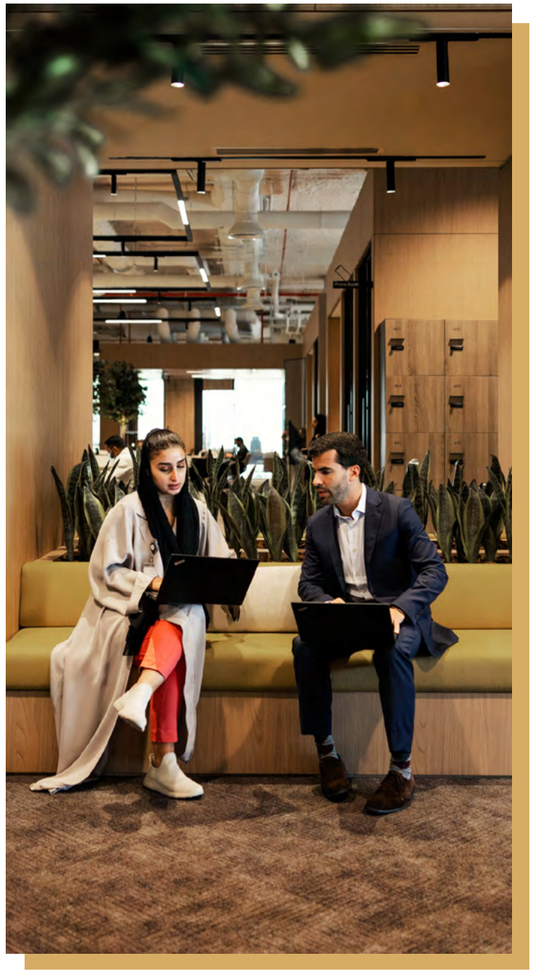
تواصل الدار دورها كشريك استراتيجي لوزارة الصناعة والتكنولوجيا المتقدمة، بصفتها الجهة المنظمة لبرنامج المحتوى الوطني في الإمارات. ومن بين أهم توصيات الدار للوزارة، إدراج الاستدامة كجزء من آلية احتساب نقاط البرنامج. ومنذ تنفيذ المكافأة المرتبطة بالاستدامة، تمكنت الكثير من الشركات التابعة للدار من الحصول على هذه الميزة في نقاط المحتوى الوطني .

حظي برنامج رواد الشركات الصغيرة والمتوسطة التابع للدار بإشادة واسعة نظرًا لدوره البارز في دعم الشركات متناهية الصغر والصغيرة والمتوسطة. وقد كانت الدار من أوائل الشركات التي تعاونت مع دائرة التنمية الاقتصادية في أبوظبي عند إطلاق البرنامج في عام 2023. ومنذ ذلك الحين، أدّت الدار دورًا محوريًا في المبادرة من خلال منح المناقصات للعديد من الشركات الصغيرة والمتوسطة، مما عزز نموها وخلق فرص مستدامة للأعمال المحلية.

تراقب الدار عن كثب التأثير الاقتصادي والاجتماعي لمبادراتها ضمن برنامج المحتوى الوطني لضمان تحقيق نتائج قابلة للقياس وذات معنى. وفي إطار أهداف البرنامج، أعادت الدار استثمار 9.6 مليار درهم في الاقتصاد. وقد نالت الدار نقاط عالية في شهادات برنامج المحتوى الوطني في عام 2024. وقد حصلت الدار العقارية على نتيجة 71% في شهادات برنامج المحتوى الوطني، والتي تعتبر من أعلى النقاط على مستوى المطورين العقاريين في الإمارات.

10 مليار درهم

أُعيد استثمارها في الاقتصاد الوطني



التوطين

تشجع الدار توظيف الكفاءات الإماراتية وتطويرها في قطاع العقارات.

ضمن استراتيجيتنا العامة للتوطين، قمنا بتسريع تحقيق هدفنا الخاص ببرنامج نافس على مدى خمس سنوات، إذ نجحنا في خلق أكثر من 1,000 وظيفة للمواطنين الإماراتيين خلال ثلاث سنوات فقط. بالإضافة إلى ذلك، حققنا هدفنا للتدريب ضمن برنامج نافس قبل الموعد المحدد، ما رفع إجمالي عدد خريجي الإمارات الذين تلقوا تدريبهم من الدار إلى 128 منذ إطلاق البرنامج في عام 2021. ويُعد هذا الإنجاز نتيجة مباشرة لنجاح برنامج مواهب المستقبل، الذي نسعى من خلاله إلى بناء قاعدة متينة من المواهب الإماراتية الماهرة وتحفيز الأداء عبر المؤسسة. في عام 2024، حقق البرنامج معدل استبقاء للموظفين بنسبة 92٪، في حين أكمل 22 خريجًا برنامج التدريب والتطوير الشامل لمدة 12 شهرًا، حيث حصل 80٪ منهم على عروض عمل بدوام كامل.

وقد استثمرنا بشكل كبير في التدريب أثناء العمل للإماراتيين في مجالات الإنشاءات وإدارة العقارات وغيرها من المهارات الحيوية لاقتصاد الدولة. كما نقوم بتمويل برامج التدريب العملي والمهني، ونتعاون مع المؤسسات التعليمية لربط الطلاب بفرص عمل حقيقية ضمن مشاريع الدار. علاوة على ذلك، فإننا نستثمر في مبادرات تدعم تنمية الشباب وتعليمهم، ما يترك أثرًا إيجابيًا على المجتمعات والأجيال المستقبلية (انظر الصفحة 48).

+1,000
وظيفة للمواطنين الإماراتيين

128
خريج إماراتي تلقوا تدريبهم من الدار منذ عام 2021

٪80
من المتدربين حصلوا على عروض عمل بدوام كامل

مجلس شباب الدار

تأسس مجلس شباب الدار في عام 2018 ليكون ممثلًا للشباب العاملين في الدار، وهو جزء من شبكة أوسع تضم أكثر من 70 مجلس شباب مؤسسي في دولة الإمارات. وتحت إشراف الهيئة الاتحادية للشباب، يهدف مجلس شباب الدار إلى إعداد قادة مستقبل يتمتعون بوعي اجتماعي وإطلاق إمكانات شباب الدار. يتألف المجلس من حوالي 10 أعضاء تقل أعمارهم عن 35 عامًا، ويلعب دورًا حيويًا في تمكين وتنمية المواهب الشابة وتعزيز المشاركة المجتمعية والقيادة داخل الدار.

في عام 2024، نظم المجلس حلقة نقاش شبابية حضرها معالي محمد المبارك تناولت موقع أبوظبي كوجهة عالمية للمعيشة. ونتيجة لذلك، قام المجلس بإطلاق سياسة برنامج عقارات شباب الدار، وهي مبادرة فريدة من نوعها تهدف إلى دعم الشباب المحترفين في الدار في رحلتهم نحو تملك المنازل. وبالتعاون مع فريق المبيعات التجارية في الدار، يوفر البرنامج الإرشادات والرؤى المالية والدعم المخصص لمساعدة الموظفين الشباب على الدخول في مجال الاستثمار العقاري في مراحل مبكرة من حياتهم المهنية.

كما تمثل خطوة هامة أخرى تنظيم رحلة تطوعية لمدة 3 أيام إلى مصر، حيث اجتمع شباب الدار وشباب سوديك لإحداث تأثير حقيقي في المجتمعات المحلية، مما يعزز التزام المجلس بالمسؤولية الاجتماعية على نطاق إقليمي. بالإضافة إلى ذلك، أطلق المجلس برنامج روّاد الدار، وهو برنامج تطوير مهني مخصص لمدة 12 شهرًا يجمع بين التدريب الفني والتعلم العملي من خلال مؤسسات وشركاء رائدين، ليزود المواهب الصاعدة في الدار بالمهارات والمعرفة والخبرة اللازمة للتفوق في هذا القطاع.

علاوة على هذه المبادرات الرائدة، يواصل المجلس التزامه برعاية ثقافة التعلم والمشاركة من خلال برامج الإرشاد التي تسهم في نمو المسيرة المهنية، وجلسات المتحدثين والمنتديات المنسقة التي توفر للشباب المحترفين فرصة التواصل المباشر مع قادة الصناعة، بالإضافة إلى الأنشطة الرياضية وحملات التطوع والبيئة التي تعزز الروح الجماعية والمشاركة المجتمعية.



تسريع وتيرة الإبتكار

يشكل الابتكار عنصرًا محوريًا في استراتيجية الاستدامة الخاصة بالدار، إذ يمثل قوة دافعة لتطوير أفكار وحلول جديدة تسهم في مواجهة التحديات الناشئة وإحداث تغيير تحويلي.

تتبنى الدار نهجًا شاملاً يعتمد على "الدفع والجذب"، ما يتيح إشراك أصحاب المصلحة الداخليين والشركاء الخارجيين، بما في ذلك مزودي الحلول وشركاء رأس المال الاستثماري والنظم البيئية العالمية، بهدف بناء بيئة تعاونية تدعم التقدم. ومن خلال دعم الشركات الناشئة وتعزيز الابتكار الذي يقوده الموظفون والاستثمار في البحث والتطوير، تواصل الدار تحقيق تجارب استثنائية للعملاء وتعزيز الكفاءة التشغيلية ودفع عجلة النمو المستدام.

يتجلى التزام الدار بالابتكار الهادف من خلال دعمها للشركات الناشئة التي تركز على الاستدامة، إذ تستهدف 80٪ من مبادراتها الابتكارية التجريبية مجالات تتعلق بالاستدامة، مما يدعم أهداف الشركة في مجال الاستدامة و الحياد المناخي.

٪80

من مبادرات الدار الابتكارية التجريبية تستهدف مجالات تتعلق بالاستدامة

الابتكار الداخلي

يهدف برنامج ابتكار التابع للدار والذي يقوده فريق الابتكار، إلى تمكين الموظفين من مختلف وحدات الأعمال للتعاون ومعالجة التحديات الرئيسية داخل المؤسسة من خلال حلول إبداعية. في عام 2024، ركز البرنامج بشكل أكبر على تعزيز المعرفة المؤسسية بالتقنيات المتقدمة، وخاصة حلول الذكاء الاصطناعي التحويلية. يتماشى هذا التركيز مع أولويات الدار الاستراتيجية الرئيسية العشرة ، كما ويعكس التزام الدار بالاستفادة من الابتكار وحلول الذكاء الاصطناعي لتعزيز الاستدامة والكفاءة التشغيلية وتفاعل العملاء.

أحد المتأهلين للنهائيات في مسابقة ابتكار لعام 2024، قدم فكرة تركز على تطبيق تحليلات مدعومة بالذكاء الاصطناعي لسد فجوات البيانات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في تقارير الاستدامة المتعلقة بالبناء. وتخضع المشاريع المختارة لتقييم دقيق على أساس قابليتها للتوسع وتأثيرها طويل الأمد، لضمان توافقها مع أهداف النمو والاستدامة الاستراتيجية للدار.



خلق ممارسات مسؤولة



انطلاقًا من التزامنا بالنزاهة والمساءلة، اعتمدنا ممارسات حوكمة قوية ونهجًا تجاريًا مسؤولاً وأخلاقيًا في جميع جوانب شركتنا. مسترشدين بهذا الالتزام، نسعى لأن يسهم كل إجراء نتخذه في بناء إرث مستدام يعكس تأثيرًا إيجابيًا دائمًا على موظفينا وأصحاب المصلحة وقطاعنا بشكل عام.

محتويات هذا القسم

الاستثمار في موظفينا	60
سلسلة التوريد المستدامة	65
حوكمة الاستدامة	66
إدارة مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات	68
السلوك الأخلاقي	70

الاستثمار في موظفينا

يعتمد نجاح الدار على موظفيها الذين يجسدون قيم الشركة ورؤيتها ورسالتها. ويقوم نهجنا "الموظفون يصنعون الثقافة" بتعزيز التماسك الداخلي، ويعكس هدفنا الأسمى في إحداث أثر إيجابي على حياة الناس.

ثقافة التنوع

نفخر بالتنوع الغني في وجهات النظر التي يجلبها موظفونا، إذ تتجمع أعمار مختلفة وجنسيات وخلفيات ومهارات متعددة لخدمة قاعدة عملائنا المتنوعة وتقديم أفكار مبتكرة تُمكن الدار من الازدهار والمنافسة كشركة رائدة. في عام 2024، بلغت نسبة النساء العاملات لدينا 40٪، في حين شكّلت نسبة الشباب (تحت سن الثلاثين) 13٪ من إجمالي القوى العاملة في الدار (المؤسسة).

تتميز ثقافة الدار بالانفتاح، والشمولية، والتعاون، إذ يُعد تكافؤ الفرص أمرًا أساسيًا، ويتم اتخاذ تدابير استباقية لجذب وتطوير الفئات الأقل تمثيلاً.

في عام 2024، وانطلاقًا من مفهوم "الموظفون يصنعون الثقافة"، أطلقت الدار مشروعًا شاملًا للتحول الثقافي أسفر عن وضع قيم مؤسسية تعكس روح وأهداف الشركة. وقد دُمجت هذه القيم بسلاسة في مؤشرات الأداء الرئيسية، مما يضمن توافق سلوكيات وأهداف الموظفين مع رسالة الدار الشاملة. بالإضافة إلى ذلك، يتم تشجيع الموظفين على الاحتفاء بإنجازات زملائهم والتزامهم بالقيم المؤسسية من خلال برنامج التقدير القائم على القيم، الذي يشمل رسائل الدعم بين الزملاء والشارات الرقمية، مما يعزز ثقافة التقدير والتعاون داخل بيئة العمل.

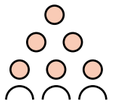
تعتمد الدار سياسة صارمة تقوم على عدم التسامح مطلقًا مع أي سلوك تمييزي أو تحرش، ما يضمن توفير بيئة عمل شاملة تحترم الجميع . **(تصفح سياسة التنوع والشمول).**

ويُعزَّز هذا الالتزام من خلال أطر امتثال قوية وعمليات تدقيق منتظمة وبرامج تدريبية شاملة تهدف إلى توعية الموظفين بحقوقهم ومسؤولياتهم. ويمكن تقديم الشكاوى عبر البريد الإلكتروني أو بدون الكشف عن الهوية من خلال برنامج "Aware" للإبلاغ عن المخالفات . **(تصفح سياسة الإبلاغ عن المخالفات)**



٪40

نسبة النساء من القوى العاملة (المؤسسة)

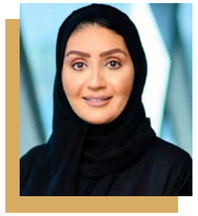


٪13

نسبة الشباب من القوى العاملة (المؤسسة)

"في الدار، ندرك أن موظفينا هم المفتاح لتحقيق أهدافنا في الأعمال والاستدامة. من خلال تعزيز ثقافة التعاون والنمو والابتكار، نضمن أن تكون الاستدامة جزءًا لا يتجزأ من كل ما نقوم به. فالاستدامة ليست مجرد أولوية للمؤسسة، بل هي عنصر أساسي في أداء موظفينا وحوافزهم، مما يعزز مساهمتهم الفردية في تحقيق الأهداف المشتركة. ومن خلال الاستثمار في تطوير ورفاهية موظفينا، نخلق بيئة عمل تمكّنهم من الازدهار والمساهمة بفعالية في بناء مستقبل أكثر استدامة."

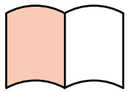
بيان حسان الحوسني
الرئيس التنفيذي للموارد البشرية والاتصال - الدار العقارية



تطوير المواهب والكفاءات

تساعد جهود الدار في الاحتفاظ بالمواهب المتميزة وتطويرها بالاحتفاظ بمكانتها بصفتها جهة توظيف مفضلة في القطاع. ويُركز نهج التعلم والتطوير الشامل لدينا على توفير فرص تدريبية لتنمية المهارات، إلى جانب تعزيز النمو المهني والشخصي **(تصفح سياسة تطوير رأس المال البشري).**

في عام 2024، قمنا بتحسين المحتوى التعليمي بشكل كبير، بالإضافة إلى تقديم برنامج للتطوير المهني من خلال التناوب الوظيفي وإطلاق أول مبادرة للمنح الدراسية. والتزاماً منا بمبدأ دمقرطة التعلم، فإننا نضمن لجميع الموظفين، بما في ذلك المتعاقدين والعاملين بدوام جزئي، الوصول إلى محتوى تعليمي وتطويري عالي الجودة. وتسهم مبادرات مثل برنامج "تدريب المدربين" في تمكين الموظفين من تعزيز مهاراتهم ومشاركة خبراتهم. ويعتبر هذا البرنامج مفيد بشكل خاص للوظائف التي قد تشهد أوقات فراغ مثل موظفي المرافق والأمن.



>15,000

ساعة عمل تدريبية مُقدَّمة

بتم دعم خطط التطوير الفردية للموظفين بأدوات تشخيصية تُسهم في تحديد المجالات الرئيسية لتطوير المهارات. وفي عام 2024، أطلقنا منصة رقمية متكاملة مدعومة بالذكاء الاصطناعي باسم مركز المواهب (Talent Hub) للويب والهاتف الجوّال تتيح الوصول إلى ما يزيد عن 20,000 دورة تدريبية فنية ومهنية. تساعد منصة مركز المواهب (Talent Hub) على تمركز أنظمة إدارة الأداء والتنقل الداخلي، مما يوفر تجربة مستخدم سلسة للموظفين.

ومن أبرز إنجازات العام، إتمام مجموعة جديدة من الموظفين برنامجنا القيادي الرائد ليد أول (Lead All)، بالشراكة مع كلية إنسياد (INSEAD). واستكمالا لهذه الجهود، فقد أطلق الرئيس التنفيذي للمجموعة مبادرة إرشاد مبتكرة جمعت الموظفين من مختلف الدرجات والأقسام، مع خطط لتوسيع نطاقها بشكل كبير في عام 2025.

تتجسد جهودنا أيضًا في مبادرات أخرى لتطوير القادة، مثل برنامج "المواهب الأساسية"، الذي يشمل تخطيط التعاقب الوظيفي وتحديد الموظفين ذوي الإمكانات العالية في المناصب القيادية والإدارية الرئيسية، ما يعكس تركيز الدار على تطوير قادة المستقبل.

وقد عززت جهودنا خلال العام ثقافة التعلم والتطوير المستمر بشكل عام، بما يضمن تجهيز الموظفين من جميع المستويات لتلبية المتطلبات المتغيرة للأعمال.

طبقت الدار مراجعة أداء ربع سنوية بين أقسامها وقامت بإجراء تقييمات أداء منتظمة للأفراد، بالإضافة إلى برنامج تقييم سنوي شامل للموظفين مرتبط بنظام المكافآت السنوي حسب الأداء. كما وافق مجلس إدارة المجموعة على خطة الحوافز طويلة المدى المصممة لتوفير حوافز طويلة المدى لبعض أعضاء الإدارة العليا لتحقيق عوائد طويلة الأجل. وفي إطار هذه الخطة، يمنح الموظفون المؤهلون نسبة 30٪ من مكافأة أدائهم إلى صندوق الحوافز طويلة المدى وتقوم الشركة بالمساهمة بنفس النسبة كدعم إضافي. ويتم استثمار مساهمة الموظفين والشركة في وحدات الأسهم المقيدة التي يتم نقل ملكيتها وفق أحكام سياسة خطة الحوافز طويلة المدى.

الاستدامة في أعمالنا

تحفيز الاستدامة

تولي الدار أهمية كبيرة لتطوير الموظفين وتقدمهم المهني من خلال التقييمات الدورية للأداء، مع الاستفادة من أدوات تشخيصية منظمة لتحديد فرص النمو ودعم تطوير المواهب. وتُقدَّم البرامج التحفيزية طويلة الأجل للموظفين، وترتبط ارتباطاً مباشراً بنتائج الأداء، ما يعكس التزام الدار برعاية المواهب وتعزيز التقدم المهني.

تماشيًا مع استراتيجية الاستدامة الخاصة بالدار، تم دمج مؤشرات الأداء الرئيسية التي تركز على الاستدامة في بطاقات تقييم الأداء للموظفين، حيث تم تعميم 55٪ من مؤشرات الأداء الرئيسية الخاصة بالإدارة العليا إلى الموظفين في مختلف مستويات الشركة. يسهم هذا النهج في تشجيع جميع الموظفين على المساهمة في تحقيق الأهداف المؤسسية وترسيخ ثقافة المسؤولية والتركيز على المجتمع والحفاظ على البيئة ضمن العمليات اليومية.

الصحة والسلامة والرفاه

تلتزم الدار بتوفير بيئة عمل آمنة وصحية لجميع الموظفين والمتعاقدين وعمال المواقع، إذ تعمل على تعزيز ثقافة عدم إلحاق الضرر على الإطلاق وإعطاء الأولوية لإدارة المخاطر بشكل استباقي. وبهذا، تتحول السلامة الجسدية والصحة النفسية من مجرد هدف إلى قيمة أساسية متأصلة في جميع جوانب الشركة وسلسلة القيمة الخاصة بها.

بموجب **سياسة الصحة والسلامة المهنية الخاصة بالدار**، يتجاوز امتثال إطار الصحة والسلامة المهنية في الدار الممارسات القانونية المعتمدة في الإمارات ليتماشى مع المعايير الدولية مثل شهادة الآيزو (45001)، مما يعزز سلامة بيئة العمل. يتبع الإطار دورة شاملة تبدأ بتحديد المخاطر وتمتد إلى عمليات تخطيط تخفيف المخاطر، والتدريب المتخصص والمتابعة المستمرة. ومن خلال عمليات التفتيش المنتظمة، والاجتماعات، ومراجعة أهداف الصحة والسلامة المهنية، وآلية إبلاغ قوية تتبع المؤشرات الاستباقية والتتبعية، تتمكن الدار من تحديد السلوكيات أو الظروف غير الآمنة ومعالجتها لضمان التحسين المستمر.

وقد حصلت الدار اعتباراً من عام 2024 على شهادة الأيزو (4500) لـ 75٪ من أصولها المُدارة. وقد اعتبرت بلدية أبوظبي الدار شريكاً استراتيجياً في مجال الصحة والسلامة المهنية لسنوات عديدة. ففي مارس 2024، أشادت البلدية بالدار لالتزامها المتميز والثابت بتحسين السلامة والصحة في قطاع البناء.

تعتمد الدار على أدوات رقمية مثل تطبيق الصحة والسلامة والبيئة الذكي ((HSE Smart App لمراقبة المخاطر المرتبطة بالعمل، وتحليل الاتجاهات السائدة، وتنفيذ الإجراءات التصحيحية الاستباقية، وتوحيد الوثائق، وضمان إدارة فعّالة للمخاطر أثناء زيارة المواقع. يمكن للعمال الإبلاغ عن المخاطر من خلال التطبيق أو قنوات أخرى، بما يضمن سرعة وفعالية معالجة الحوادث.

تضع مشاريع الدار صحة وسلامة كافة الموظفين والمقاولين على رأس أولوياتها. ولضمان الامتثال لنظام إدارة الصحة والسلامة المهنية في الدار، يتم إجراء مشاورات مكثفة، بالإضافة إلى المشاركة والانخراط في قضايا السلامة بشكل دوري. وفقًا لخطة الصحة والسلامة المهنية المعتمدة الخاصة بكل المشروع، تُشكل لجنة للصحة والسلامة المهنية لكل مشروع، والتي تجتمع بشكل ربع سنوي لمناقشة مسائل الصحة والسلامة المهنية مع ممثلي الموظفين من أجل التحسين المستمر. تتكون لجنة الصحة والسلامة المهنية من ممثلين من مختلف المستويات التنظيمية، بما في ذلك مستشار المشروع ومستشار إدارة المشروع والمقاول وممثلي الموظفين. وتُحلل أي تعليقات أو اقتراحات أو شكاوى يتم الحصول عليها عن طريق اللجنة واتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.

ببالغ الحزن والأسى، ننعى فقدان اثنين من موظفينا في الدار للعقارات خلال عام 2024. نتقدم بأحر التعازي إلى عائلاتهم، وسنواصل تعزيز تدابير السلامة لضمان بيئة عمل أكثر أمانًا للجميع.

للاطلاع على أداء الصحة والسلامة المهنية لدينا، يُرجى الرجوع إلى الملحق .

وتشمل العوامل الرئيسية للنجاح ما يلي:

ضوابط السلامة الاستباقية:
إجراء تقييمات للمخاطر ووضع خطط تخفيف مخصصة للمواقع، مع التركيز على الأنشطة عالية الخطورة مثل إدارة الإجهاد الحراري، والوقاية من إصابات اليد، والعمل في الأماكن المغلقة. كما تعتمد الشركة آليات قوية لتصنيف الحوادث، والإبلاغ عنها، والتحقيق فيها، بما في ذلك الحوادث القريبة، لتحديد الأسباب الجذرية ومنع تكرارها.

التدريب والتوعية على السلامة:
تقديم تدريبات سلامة مخصصة للأدوار التي تنطوي على مخاطر محددة وتعزيز الوعي وإدراك المخاطر وضمان تمكين الموظفين والعمال من أداء مهامهم بأمان.

برامج الصحة والرفاهية:
توفير مجموعة من أنشطة الصحة الجسدية، بما في ذلك الوصول إلى صالات رياضية داخل المواقع، وتحديات اللياقة البدنية، وجلسات تدريبية مدعومة بموارد الصحة النفسية، مثل اشتراكات مجانية في منصات مثل الهدوء (Calm). بالإضافة إلى ذلك، يتمتع الموظفون بتأمين طبي شامل واستشارات للصحة النفسية عبر تطبيق بورا (Pura) الذي يوفر دعمًا سريًا من أخصائيين نفسيين ومعالجين.

سياسات تحقيق التوازن بين الحياة والعمل:
تقدم هذه السياسات مزايا داعمة للعائلة مثل إجازة أمومة ممتدة، وإجازة أبوة، وإجازة التبني، لتعزيز التوازن بين العمل والحياة وتشجيع المشاركة العائلية.

لجان الصحة والسلامة المهنية:
تضم اللجان ممثلين عن المتعاقدين وإدارة المشاريع والموظفين، إذ تعقد اجتماعات ربع سنوية بهدف تعزيز التحسين المستمر في مجال السلامة. وتعمل هذه اللجان أيضًا على مراجعة الملاحظات والشكاوى والاقتراحات لتطبيق تدابير فعّالة تضمن بيئة عمل آمنة

الاستدامة في أعمالنا

حملة السلامة من الحر

تهدف حملة الدار للسلامة من الحر إلى حماية صحة ورفاهية العمال وأصحاب المصلحة خلال أشهر الصيف الحارقة في الإمارات، إذ تتجاوز درجات الحرارة غالبًا 40 درجة مئوية. وانطلاقًا من إدراك المخاطر الشديدة المرتبطة بالإجهاد الحراري والجفاف وضربات الشمس، وضعت الدار إطارًا شاملًا لتخفيف هذه المخاطر وضمان بيئة عمل آمنة.

تعتمد الحملة على نهج متعدد الجوانب، يبدأ بتطوير خطط السلامة من الحر مخصصة لكل مشروع يتم التواصل بشأنها مع جميع أصحاب المصلحة. تشمل هذه الإجراءات التقييمات المنتظمة للمخاطر، قياس حدود الحمل الحراري لقياس العوامل البيئية وتوفير مناطق استراحة مظللة مع فترات راحة مجدولة ومعدات وقائية لمساعدة العمال على التكيف مع الحرارة.

بالإضافة إلى ذلك، تشمل الحملة مبادرات لترطيب الجسم عبر توفير محطات مياه وبرامج تكييف الجسم لتدريب العمال على التكيف تدريجيًا مع الظروف القاسية. تُعقد جلسات تدريبية وحملات توعوية لتزويد العمال بالمعرفة اللازمة للتعرف على المخاطر المرتبطة بالحرارة وكيفية التعامل معها، كما يقوم الرصد الصحي اليومي باكتشاف المشكلات المحتملة في مراحل مبكرة.

حققت حملة 2024 نجاحًا كبيرًا، إذ شهدت مشاركة قوية من جميع أصحاب المصلحة على مختلف المستويات، بدءًا من فرق القيادة وصولاً إلى العمال في المواقع. وقد ساهمت الموارد مثل المواد التدريبية والملصقات التوعوية وقنوات الاتصال الفعّالة في تعزيز تأثير الحملة. ومن الجدير ذكره أن الحملة أدت إلى عدم تسجيل أي حوادث خطيرة مرتبطة بالحرارة خلال فصل الصيف، ما يعكس فعاليتها في توفير بيئة عمل أكثر أمانًا وصحة.



الاستدامة في أعمالنا

حملة سلامة اليدين

تُعد المهام مثل تثبيت الحديد والنجارة والبناء والصيانة من الأعمال التي تعتمد بشكل كبير على استخدام اليدين، ما يجعل إصابات اليدين من المخاطر الشائعة. واعترافًا بهذه المخاطر، أطلقت الدار حملة سلامة اليدين التي تعتمد على استراتيجية شاملة للسلامة، مع التركيز على تسلسل الضوابط بدءًا من الإزالة والاستبدال وصولاً إلى التدابير الهندسية والإدارية، مع اعتبار معدات الحماية الشخصية (PPE) خط الدفاع الأخير.

تُوعّي الحملة العمال بشأن أفضل الممارسات لحماية اليدين من خلال برامج توعية موجهة وتدريبات داخلية ومسابقات تعليمية وبرامج لتلقّي التعقيبات والملاحظات. ويؤدي المشرفون دورًا رئيسيًا في مراقبة الالتزام بالبروتوكولات المتعلقة بالسلامة ومعالجة أي ثغرات بشكل فوري. كما تم تعزيز الحملة من خلال مشاركة القيادة العليا في تقديم جلسات تدريبية بأنفسهم، ما يرسخ ثقافة المسؤولية والتمكين بين العاملين.



رفاهية العمال وحقوقهم

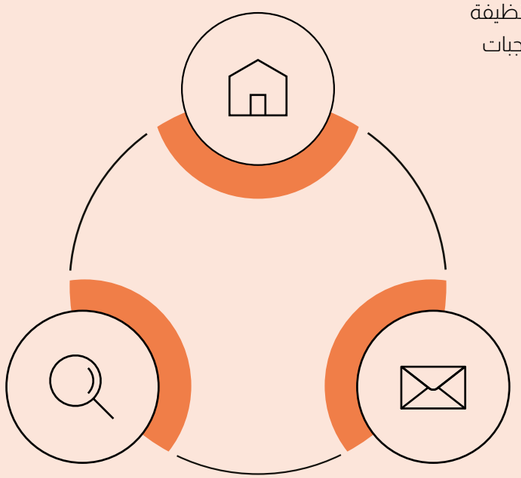
تلتزم الدار بممارسات أخلاقية ومعاملة عادلة للعمال من خلال الامتثال لقوانين العمل والمعايير المحلية/الدولية لحقوق الإنسان. تُركِّز **سياسة حقوق الإنسان الخاصة بنا** على رفاهية وحقوق جميع العمال، مع إيلاء اهتمام خاص للفئات الأكثر عرضة للخطر مثل العمال اليدويين في قطاع تشييد وتشغيل وصيانة مشاريعنا وأصولنا. وتُلزم المقاولين من المستوى الأول بالامتثال لمعايير رفاهية العمال، بما في ذلك ممارسات التوظيف ومعايير الإقامة وغيرها من مجالات الامتثال الرئيسية.

تهدف مراقبة رفاهية العمال إلى اكتشاف أي حالات عدم امتثال لسياسات الرفاهية الخاصة بنا، ما يتيح لنا دعم شركائنا وموردينا في معالجة القضايا المحددة. يشمل هذا النهج جميع الجهات التي ترتبط بعلاقات تعاقدية مباشرة عبر مشاريع التطوير، والأصول الفندقية، وإدارة المرافق والمجتمعات. وتجري تقييمات ممارسات التوظيف ومرافق الإقامة بواسطة استشاريين ومراجعين خارجيين لضمان الالتزام بمتطلبات سياساتنا لرفاهية العمال.

في عام 2024، قمنا بإدراج معايير رفاهية العمال ضمن إجراءات العناية الواجبة لشركة الدار للاستثمار

تشمل المبادرات الرئيسية لدعم رفاهية العمال وحقوقهم:

معايير الإقامة ومستويات المعيشة:
ضمان توفير ظروف معيشية عالية الجودة للعمال، بما في ذلك أماكن إقامة نظيفة وآمنة ومرافق ترفيهية ملائمة ووجبات مغذية.



آلية الشكاوى:
حيث تُوفر للعمال قنوات للإبلاغ عن القضايا المتعلقة برفاهيتهم بشكل مباشر وبدون تحديد هويتهم إلى شركة الدار من دون خوف من أي انتقام. وفي عام 2024، تم توسيع تطبيق آلية الشكاوى ليشمل 15 جهةً، ما يتيح الوصول إلى 38,000 عامل. كما تتم معالجة جميع الشكاوى بسرعة وبشفافية.

التدقيق على ممارسات التوظيف:
يتم إجراء تدقيق بنسبة 100٪ على جميع المقاولين من المستوى الأول لتقييم مدى الامتثال لمعايير رفاهية العمال (بما في ذلك معايير الإقامة) وتحديد مجالات التحسين. وفي عام 2024، حُدّدت 19٪ من الحالات على أنها تنطوي على مخاطر من متوسطة إلى عالية، وتم اتخاذ جميع الإجراءات للحد من هذه المخاطر.

الاستدامة في أعمالنا

مكافحة الاتجار بالبشر في تنزانيا وزنجبار

انسجامًا مع التزام الدار بحماية حقوق الإنسان لجميع العمال وتعزيز المسؤولية الاجتماعية، تعاونت الدار في عام 2024 مع مكتب قانوني خارجي لدعم منظمة عالمية غير ربحية تسعى إلى تطوير إرشادات قضائية لعقوبات الاتجار بالبشر في تنزانيا وزنجبار. وشارك ستة محامين من فريق الشؤون القانونية في الدار في هذه المبادرة المميزة على أساس العمل التطوعي.

وقد شملت المبادرة مراجعة التشريعات الحالية المتعلقة بجرائم الاتجار بالبشر في هاتين الولايتين مقارنة بالمعايير الدولية، إلى جانب إجراء أبحاث وتحليل مقارن مع ولايات قضائية أفريقية أخرى. وتضمنت المبادرة إعداد ورقة بحثية لمناقشتها خلال مؤتمر مع السلطة القضائية في زنجبار. وكما أوضحت الورقة، تهدف المبادرة إلى معالجة القضايا التي قد تؤثر على التواطؤ والمسؤولية في جرائم الاتجار بالبشر، والدعوة إلى تنفيذ إرشادات جديدة للعقوبات وتعزيز تطبيق العقوبات المتعلقة بالاتجار بالبشر.

سلسلة التوريد المستدامة

يُعدّ بناء علاقات قوية مع الموردين أمرًا أساسيًا لضمان أن محفظتنا الواسعة تكون مبنية على ممارسات أخلاقية ومستدامة ومبتكرة. ويدعم هذا النهج جهودنا الاستباقية لتعزيز التعاون والمساءلة المشتركة لتحقيق النمو المستدام.

قامت الدار بدمج معايير صارمة في مجال الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في عمليات الشراء، بدءًا من العناية الواجبة، إذ يُطلب من الموردين إثبات التزامهم بمعاملة عادلة للعمال، وتوفير بيئة عمل آمنة، وتحقيق التزاماتهم بالوصول إلى صافي الانبعاثات الصفري. كما نطلب من المتعاقدين تقديم الإفصاحات البيئية للمنتجات المستخدمة في 16 مادة أساسية للبناء، مع التركيز على الفولاذ والخرسانة لكونهما المواد ذات الكثافة الكربونية الأعلى في استخدامنا. وتُراجع الدار هذه المتطلبات سنويًا، مع إجراء تحليل للأداء لتحديث هذه المعايير حسب الحاجة. وهذا يضمن قدرة سلسلة التوريد الخاصة بنا على الاستجابة الفعالة للمتطلبات وتحسين أدائها في مجال الاستدامة بشكل مستمر بناءً على مستوى نضجها وتطوير المعرفة ومواكبة اتجاهات السوق المتغيرة ومتطلبات النمو.

في عام 2024، خضعت جميع المناقصات التنافسية لعقود البناء التي تزيد على 5 ملايين درهم لتقييمات الاستدامة، بينما أكملت 95٪ من المناقصات غير المتعلقة بالبناء التي تزيد على 500 ألف درهم هذه التقييمات في 2024. ويخضع الموردون الذين يظهرون أداءً ضعيفًا لتدريبات تصحيحية، فضلًا عن جلسات لتجديد المعلومات تستهدف الموردين ذوي المخاطر العالية. كما تُعقد جلسات تدريبية رئيسية حول الشراء المستدام مرتين سنويًا لاطلاع الموردين على أبرز مستجدات سياستنا للمشتريات والبرامج والالتزامات المتعلقة بتحقيق الحياد المناخي، بما في ذلك المعايير والتوقعات.

تعمل الدار في شراكة مباشرة مع الموردين من المستوى الأول من خلال إجراء مشاركات وعمليات تدقيق شاملة لضمان التنفيذ الفعال لاستراتيجية الشراء المستدام وتحقيق أهداف الحياد المناخي.ويعد تفعيل آلية فعّالة للإبلاغ أمراً حيوياً لمتابعة التقدم، ومعالجة التحديات، والاحتفاء بالنجاحات. ولا تقتصر شراكة الدار مع الموردين على الوفاء بالالتزامات التعاقدية فحسب، بل تهدف أيضًا إلى إيجاد حلول لمواجهة التحديات المشتركة مثل ندرة الموارد وتعزيز المرونة في مواجهة تغير المناخ.

100٪

من الموردين جرى تقييمهم وفق معايير الاستدامة

+400

مورد شارك في التدريبات المتعلقة بالشراء المستدام

"كما نطلب من المتعاقدين تقديم الإفصاحات البيئية للمنتجات المستخدمة في 16 مادة أساسية للبناء، مع التركيز على الفولاذ والخرسانة لكونهما المواد ذات الكثافة الكربونية الأعلى في استخدامنا."

حوكمة الاستدامة

تُعد الحوكمة القوية وإدارة تأثيرات الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ركيزة أساسية لتحقيق أهداف الاستدامة لدى الدار وخلق قيمة طويلة الأجل لأصحاب المصلحة..

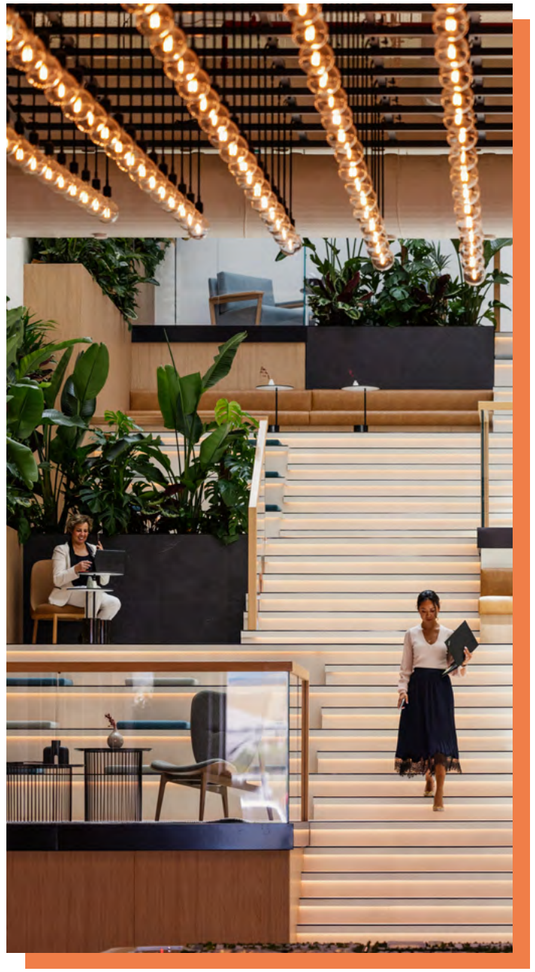
يشرف مجلس إدارة الدار على القضايا المتعلقة بالاستدامة، بما في ذلك مراقبة التقدم المُحرز تجاه الالتزامات. وتضمن المراجعات الفصلية للاستدامة والمشاركات الخاصة بالقضايا المرتبطة بالممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات بقاء المجلس منخرطًا بشكل فعّال. كما تُناقش وتُعتمد جميع الإجراءات الرئيسية المتعلقة بالاستدامة من قبل المجلس. ونظرًا لتصنيف الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات كفئة رئيسية للمخاطر الاستراتيجية، تُعرض تقارير دورية على المجلس حول مستوى التعرض لهذه المخاطر وخطط التخفيف ومستوى قبول المخاطر عبر جميع الإدارات.

تتحمل اللجنة التنفيذية لإدارة المجموعة المسؤولية النهائية عن توجيه استراتيجية الاستدامة لدى الدار وضمان تنفيذها وتحقيق أدائها. ويؤدي الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة، أحد الأعضاء الرئيسيين في اللجنة التنفيذية لإدارة المجموعة، دورًا محوريًا في اتخاذ القرارات، بدعم من المنتدى الاستراتيجي للاستدامة.

يُعدّ المنتدى الاستراتيجي للاستدامة لجنة فرعية تابعة للجنة التنفيذية لإدارة المجموعة، إذ يضم أعضاء من اللجنة التنفيذية وممثلين عن الاستدامة من مختلف وحدات المجموعة. ويسهم المنتدى في تعزيز استراتيجية الاستدامة لدى الدار مستفيدًا من خبرات أعضائه.

يتولى قسم الاستدامة والمسؤولية المجتمعية مسؤولية تقديم التوصيات إلى اللجنة التنفيذية لإدارة المجموعة والمجلس لمناقشتها والموافقة عليها، بالإضافة إلى تحمل المسؤولية اليومية لتنفيذ الاستراتيجية. ويعمل القسم كنقطة مركزية لتنسيق جهود الاستدامة على مستوى المؤسسة.

يؤدي مكتب إدارة المشاريع المؤسسية دورًا محوريًا في دمج الاستدامة ضمن الإطار الاستراتيجي للدار. ومن خلال عمله كمركز للحوكمة وتقديم تقاريره مباشرة إلى اللجنة التنفيذية والمجلس، يضمن المكتب توافق المبادرات المتعلقة بالاستدامة مع الأهداف العامة للمجموعة، ومتابعة تقدمها بدقة، وتنفيذها بفعالية.
كما يتم تعزيز هذا التوافق بشكل أكبر من خلال بطاقات الأداء ومؤشرات الأداء المرتبطة بأهداف الإدارات والمكافآت الفردية، ما يعزز المساءلة على جميع المستويات التنظيمية ويضمن تخصيص الموارد بفعالية. وهذا يشمل ربط أهداف المناخ الخاصة بالمديرين التنفيذيين الكبار في جميع وحدات الأعمال بمكافآتهم.



"إن التزامنا بالحوكمة القوية والنزاهة القانونية يعد عنصرًا أساسيًا في نجاحنا المستمركشركة مدرجة في سوق الأوراق المالية. تُعد الأطر القانونية القوية وممارسات الحوكمة الشفافة ضرورية لإدارة الاستدامة بفعالية وضمان خلق قيمة طويلة الأجل. من خلال مواءمة عملياتنا مع أعلى المعايير القانونية والتنظيمية، نضمن أن يكون نمونا متوافقًا مع القوانين، ومدفوعًا بأسس المساءلة وإدارة المخاطر والسلوك الأخلاقي. ومع استمرارنا في دمج الاستدامة عبر جميع جوانب أعمالنا، نظل ملتزمين بتعزيز هذه المبادئ لدعم نمو مسؤول ومستدام على المدى الطويل."



إيما لويز أوبراين
المستشار العام للمجموعة - الدار العقارية

لمعرفة المزيد عن الحوكمة المؤسسية للدار، يُرجى الرجوع إلى التقرير السنوي

التمويل المستدام

إطار التمويل الأخضر لدى الدار هو أساس لاستراتيجية مرونتها المناخية، مما يتيح الاستثمارات في المشاريع المستدامة التي تخفف من مخاطر المناخ وتدعم التكيف معها. من خلال توجيه الأموال الخضراء إلى مبادرات مثل تجديدات الطاقة الموفرة، والبنية التحتية للطاقة المتجددة، وتقنيات الحفاظ على المياه، تساهم الدار بشكل كبير في تحقيق أهدافها المتعلقة بالحياد الصفري، بينما تستعد مشاريعها لتحديات المناخ المتغيرة.

في عام 2024، تم إتمام المزيد من الترتيبات التمويلية، مما رفع إجمالي تسهيلات التمويل المستدامة والخضراء وأدوات أسواق المال لدى الدار إلى 11.7 مليار درهم. وتعتبر القروض المرتبطة بالاستدامة لدينا مثل كفاءة الطاقة وكفاءة المياه وإدارة النفايات جزءًا من استراتيجيتنا. وتهدف الدار إلى إظهار الاستخدام الفعال للتمويل الأخضر في قطاعنا ومنطقتنا لتحفيز النمو في النظام البيئي للتمويل الأخضر بشكل أوسع.



500مليون

دولار أمريكي

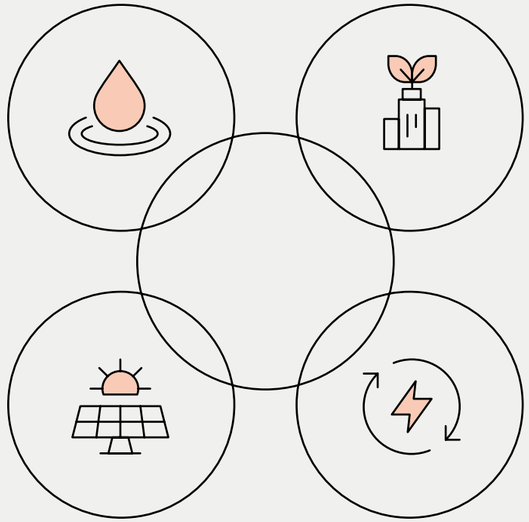
تم جمعهم من خلال صكوك خضراء في عام 2023، تلتها صكوك خضراء ثانية بقيمة 500 مليون دولار أمريكي في عام 2024

إطار الدار المالي الأخضر

تشمل المشاريع المؤهلة ما يلي:

مشاريع إدارة المياه المستدامة، بما في ذلك الاستثمارات المتعلقة بتحسين كفاءة المياه.

المباني الخضراء التي حصلت أو من المتوقع أن تحصل على شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED) بالدرجة الذهبية أو أعلى، أو تصنيف الثلاث لآلئ من برنامج استدامة.



الاستثمار في تجديد أو تحديثات تعزز كفاءة الطاقة، بما في ذلك تجديد أنظمة التبريد لتوفير الطاقة أو تدابير تحسين الطاقة

مشاريع الوقاية من التلوث والسيطرة عليه، بما في ذلك الاستثمار في تقليل النفايات وإعادة الاستخدام أو إعادة التدوير. منها مشاريع الطاقة المتجددة، بما في ذلك توليد الطاقة الشمسية وطاقة الرياح



إدارة مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

تُعد مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات من المخاطر الاستراتيجية الرئيسية لشركة الدار. وتُشرف عليها لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال التابعة لمجلس الإدارة، وتُدار كجزء من أُطر وممارسات إدارة المخاطر المؤسسية واستمرارية الأعمال.

يرتبط إطار إدارة المخاطر المؤسسية لشركة الدار بنموذجها التشغيلي للأعمال ويتكيّف معه، كما يستخدم إطار عمل (COSO) لإدارة المخاطر المؤسسية كأساس له. وبينما يتبع إطار استمرارية الأعمال للدار المعيار الوطني لدولة الإمارات العربية المتحدة (معيار الهيئة الوطنية لإدارة الطوارئ والأزمات والكوارث 7000:2021) والمعيار الدولي آيزو (22301:2019)، يتم الإبلاغ عن المخاطر الاستراتيجية، متضمنةً مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات والمخاطر المتعلقة بالمناخ إلى اللجنة التنفيذية لإدارة المجموعة ولجنة التدقيق والمخاطر والامتثال وتُراجع على أساس ربع سنوي. ووفقًا لما هو موضح في الصفحة 104، يمتد التزام الدار بتخفيف مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات ليشمل أنظمة الحوافز، والتي تتكامل مع الأهداف المتعلقة بالمناخ على مستوى المؤسسة.

مسؤوليات المدير التنفيذي للشؤون المالية و الاستدامة المتعلقة بالمناخ

يؤدي الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة لمجموعة الدار دورًا محوريًا في تحقيق التزامنا الاستراتيجي تجاه تعزيز المرونة في مواجهة تغير المناخ وإدارة المخاطر المتعلقة بالمناخ. وتتضمن مسؤوليات الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة ما يلي:

- تطوير استراتيجية المناخ الخاصة بمجموعة الدار والإشراف على تنفيذها، بما في ذلك إدارة المخاطر المتعلقة بالمناخ، ومواءمتها مع أهداف الأعمال وأهداف الاستدامة الخاصة بنا.
- ضمان إعداد تقارير دقيقة وواضحة حول المخاطر والفرص والأداء المتعلقين بالمناخ، ما يُعزز مساءلتنا ويُحسن تواصلنا مع أصحاب المصلحة.
- التواصل مع أصحاب المصلحة، بما يشمل المستثمرين، والجهات التنظيمية، والعملاء، لمعالجة القضايا المتعلقة بالمناخ والتواصل بشأنها، ما يضمن إحراز تقدم تعاوني نحو تحقيق الأهداف المناخية.

المخاطر المتعلقة بالمناخ

تماشيًا مع توصيات فريق العمل المعني بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ (TCFD)، أجرينا تحليلاً شاملاً لسيناريوهين مناخيين محتملين لتقييم المخاطر ومرونة استراتيجيتنا التجارية وقدرتها على الصمود. ولقد اخترنا مسارين من مسارات التركيز التمثيلي (المسار التمثيلي لتركيز الغازات الدفيئة 4.5 والمسار التمثيلي لتركيز الغازات الدفيئة 8.5)، المعتمدة من قبل الهيئة الحكومية الدولية المعنية بتغير المناخ (IPCC)، بما يتوافق مع أفضل الممارسات وأحدث العلوم المناخية. تصف هذه المسارات تصورات محددة لتصاعد تركيزات الغازات الدفيئة، بما يتوافق مع الزيادات المتوقعة في متوسط درجات الحرارة العالمية بحلول نهاية القرن.

يأخذ سيناريو المسار التمثيلي لتركيز الغازات الدفيئة 4.5 في الاعتبار جهود التخفيف الكبيرة التي تقودها الحكومات للحد من ارتفاع درجة الحرارة العالمية إلى أقل من درجتين مئويتين فوق مستويات ما قبل الثورة الصناعية بما يتماشى مع اتفاقية باريس لعام 2016. وترتبط المخاطر في هذا السيناريو بعمليات تخفيض الكربون، على الرغم من أن ارتفاعًا لا يقل عن 1.5 درجة مئوية يظل قائمًا، ما يؤدي إلى استمرار وجود المخاطر فيزيائية.

على النقيض من ذلك، يتصور سيناريو المسار التمثيلي لتركيز الدلغازات الدفيئة 8.5 مسارًا عالي الانبعاثات، إذ لا تتخذ الحكومات تدابير إضافية لتخفيض الكربون، ما يؤدي إلى ارتفاع درجة الحرارة العالمية بواقع أكثر من 4 درجات مئوية. ويؤدي هذا السيناريو إلى تأثيرات مناخية مادية شديدة وأكثر صعيداً على مستوى العالم.

نتيجةً لتحليل سيناريو مخاطر المناخ الذي أجريناه، والذي تضمن تحديد وتقييم الطرق المحددة التي يمكن أن يؤثر بها التغير المناخي على عمليات الدار وأصولها وسلامتها المالية بشكلٍ عام، أصبحنا قادرين على إعداد التقارير حول العوامل المحفزة لحدوث المخاطر المادية المتعلقة بالمناخ لدى الدار، مثل المخاطر الحادة التي تتضمن الظواهر الجوية الشديدة والفيضانات، بالإضافة إلى المخاطر المزمنة مثل ارتفاع درجات الحرارة، وارتفاع مستويات منسوب سطح البحر. كما بتنا نتمتع بفهم أفضل إزاء الآثار المالية والتشغيلية المحتملة المرتبطة بها من خلال إجراء تحليل جغرافي مكاني ومراجعة البيانات السابقة وإجراء تقييمات لمواطن الضعف. وندرك كذلك المخاطر الانتقالية المتعلقة بالمناخ ونُفصح عن تعرضنا لها، بما في ذلك المخاطر والفرص السلبية على المدى القصير والمتوسط والطويل.

للانتقال إلى تحليل مخاطر المناخ

مخاطر أمن البيانات

بالنظر إلى أن الابتكار ركيزة أساسية لخطط النمو المستدام لدينا، تأخذ الدار مسؤوليتها بجدية فيما يتعلق باستخدام التكنولوجيا الرقمية بشكل مسؤول وحماية جميع البيانات والمعلومات الشخصية. تُطبق الشركة تدابير أمنية قوية لحماية المعلومات الحساسة والأنظمة الرقمية من الاختراقات والوصول غير المصرح به.

تم تصميم إطار الأمن السيبراني لدى الدار لحماية جميع جوانب عملياتها وتأمين البيانات الحساسة باستخدام تقنيات متقدمة وسياسات شاملة وبروتوكولات اختبار صارمة. يقوم هذا الإطار على نظام إدارة يتماشى مع المعايير العالمية، بما في ذلك إطار CObIT وشهادة الآيزو 27001 والمعهد الوطني للمعايير والتكنولوجيا، مدعومًا بإجراءات تشغيل قياسية صارمة.

تشمل المكونات الرئيسية لنهج الأمن السيبراني في الدار إجراء تدقيق مراقبة سنوي وفقًا لشهادة الآيزو 27001 بواسطة مدققين معتمدين، إلى جانب عمليات تدقيق داخلية وخارجية منتظمة لتكنولوجيا المعلومات والأمن السيبراني. وتعتمد الدار تدابير استباقية مثل إدارة نقاط الضعف للنظام لتحديد ومعالجة الثغرات المحتملة، وأدوات محاكاة الاختراق والتصدي لتقييم الدفاعات ضد التهديدات الواقعية. ولتعزيز حماية البيانات بشكل أكبر، طبقت الدار ضوابط لمنع تسرب البيانات، ما يقلل من مخاطر تسريب المعلومات الحساسة سواء عن طريق الخطأ أو بشكل متعمد.

يخضع الأمن السيبراني للحوكمة من خلال إدارة متخصصة لأمن تكنولوجيا المعلومات وإدارة المخاطر، إلى جانب مركز عمليات أمني يعمل على مدار الساعة وطوال أيام الأسبوع. ويُوفر الإشراف الاستراتيجي من قبل لجنة توجيه أمن المعلومات، برئاسة الرئيس التنفيذي للشؤون المالية والاستدامة للمجموعة، الذي يرفع تقاريره إلى الرئيس التنفيذي للمجموعة، وصولًا إلى لجنة مجلس إدارة الدار.

إدراكًا لأهمية تعزيز ثقافة الوعي بالأمن، تقدم الدار برنامج تدريب شامل لمستخدمي الأنظمة على مستوى المؤسسة، إذ يهدف هذا البرنامج إلى تثقيف الموظفين حول أفضل الممارسات والتأكيد على أهمية اليقظة في الحد من المخاطر السيبرانية. ومن خلال الجمع بين الدفاعات الاستباقية والإشراف الاستراتيجي والتعليم المستمر، تحافظ الدار على سلامة أنظمتها وقدرتها على الصمود أمام التهديدات السيبرانية المتطورة.

على مدار العام، واجهت الدار 10,174 محاولة هجوم سيبراني. وعلى الرغم من هذا العدد الكبير، ضمنت أنظمتها الأمنية المتقدمة، بما في ذلك الكشف الفوري عن التهديدات والتنبيهات، عدم تأثير أي من هذه الهجمات على بنيتها التحتية أو خدماتها. بالإضافة إلى ذلك، تمكنت الدار من التصدي لـ 932,372 هجومًا مستهدفًا عبر البريد الإلكتروني بشكل مباشر وفي الوقت الفعلي، ما يعكس قدرتها على التصدي لمحاولات التصيد والتهديدات الأخرى عبر البريد الإلكتروني.

الاستدامة في أعمالنا

التوعية والوقاية من هجمات التصيد الإلكتروني

تُعد هجمات التصيد الإلكتروني واحدة من أبرز التحديات في مجال الأمن السيبراني، إذ تستهدف الموظفين على جميع المستويات التنظيمية. وفي عام 2024، أطلقت الدار برنامج التوعية والوقاية من التصيد الإلكتروني بهدف تعزيز يقظة الموظفين وترسيخ ثقافة الأمن.

نُفذت حملات محاكاة منتظمة لهجمات التصيد الإلكتروني تحاكي التكتيكات الواقعية لهذه الهجمات، ما أتاح للموظفين تجربة التهديدات المتوقعة والاستجابة لها ضمن بيئة آمنة وخاضعة للسيطرة. وعُززت هذه الحملات بتدريب تفاعلي إلزامي يهدف إلى تثقيف الموظفين حول كيفية التعرف على محاولات التصيد، واكتشاف الرسائل الإلكترونية المشبوهة، وتبني ممارسات آمنة عند استخدام البريد الإلكتروني.

لتعزيز الدفاعات بشكل أكبر، جرى استخدام أداة أمن بريد إلكتروني مدعومة بالذكاء الاصطناعي، قادرة على اكتشاف رسائل التصيد الإلكتروني وحظرها مباشرة في الوقت الفعلي. ويتميز هذا النظام المتقدم بقدرته على التكيف المستمر مع التهديدات الجديدة، ما يضمن حماية قوية ضد أنماط الهجمات المتطورة.

ولقد ساهمت الجهود المستمرة في تحقيق فوائد ملموسة، إذ عززت بشكل كبير وضع الأمن السيبراني لدى الدار. فعلى سبيل المثال، أصبح الموظفون أكثر استباقية في الإبلاغ عن الرسائل المشبوهة، ما أدى إلى تقليص الوقت المطلوب لتحديد تهديدات التصيد الإلكتروني والاستجابة لها بنسبة 50٪.

932,000

هجوم بريد إلكتروني مستهدف تم حظره

صفر

هجوم سيبراني أثر على البنية التحتية أو الخدمات

السلوك الأخلاقي

بصفتنا إحدى أكبر الشركات في أبوظبي، وجهة رائدة في مجال الاستدامة في المنطقة، نسعى لنكون مثالاً يُحتذى من خلال الالتزام بأعلى معايير الممارسات التجارية الأخلاقية. ويُعد ميثاق أخلاقيات الأعمال وميثاق قواعد السلوك للموردين والشركاء أساساً لأعمالنا وثقافتنا المؤسسية.

يُلزم الميثاق بالامتثال للتشريعات واللوائح ذات الصلة كحد أدنى، ويتناول قضايا مثل تضارب المصالح والابلاغ عن المخالفات والتداول بناءً على معلومات داخلية والهدايا والترفيه الخاص بالأعمال ومكافحة غسيل الأموال. ويتضمن إرشادات حول التعامل مع القضايا الأخلاقية، بما في ذلك آليات الإبلاغ الداخلي عن السلوكيات غير الأخلاقية.

أما ميثاق قواعد السلوك للموردين والشركاء، فيتناول قضايا مثل التداول الداخلي وتضارب المصالح ومكافحة غسل الأموال والصحة والسلامة والاستدامة البيئية وآليات الإبلاغ عن المخالفات، وغيرها من المجالات. وينطبق هذا القانون على الجهات الخارجية المتعاملة معنا، بما في ذلك الموردين والمقاولين والاستشاريين.

يتم تنفيذ الحوكمة والإدارة بشأن البنود المذكورة في الميثاق من خلال أقسام مختلفة داخل المجموعة، مثل الامتثال، والتدقيق الداخلي، والموارد البشرية وإدارة الاتصال. الميثاق متاح لجميع موظفي الدار في أي وقت، حيث يحدد حقوقهم ويجيب على أي استفسارات قد تكون لديهم.

يخضع جميع الموظفين الجدد لبرنامج تعريفي يشمل نقاطًا مغطاة في الميثاق مثل قانون اخلاقيات الأعمال لمجموعة الدار، وإعلانات المصالح، والهدايا والترفيه، والتعامل مع الموردين والشركاء، وغيرهم.

كلّفت الدار لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال، وهي لجنة تابعة لمجلس الإدارة، بالإشراف على قضايا أخلاقيات العمل والفساد، بما يضمن تحقيق المساءلة رفيعة المستوى والمواءمة الاستراتيجية مع ممارسات الحوكمة المؤسسية لدينا. يقوم فريق التدقيق الداخلي للدار بإجراء عمليات تدقيق قائمة على المخاطر تتعلق بالحوكمة المؤسسية والضوابط الداخلية وإدارة المخاطر، بما في ذلك مخاطر الاحتيال، عبر جميع العمليات وفقًا لخطتنا المتعلقة بالتدقيق التي تُحدّثها لجنة التدقيق للمجموعة سنويًا وتوافق عليها.



مكافحة الفساد

نحرص على تعزيز السلوك الأخلاقي ومنع الفساد من خلال السياسات والتدريب وترسيخ ثقافة الشفافية، إذ يُسهم ذلك في تعزيز ثقة أصحاب المصلحة وتقليل مخاطر الضرر القانوني أو السمعة لشركة الدار. وينطبق هذا على أي مخالفة أو اشتباه بمخالفة تشمل الموظفين والإدارة التنفيذية وأعضاء مجلس الإدارة والمساهمين والاستشاريين والمقاولين والموردين، وأي طرف آخر لديه علاقة عمل مع الدار. كذلك، تُدار هذه السياسة من قبل رئيس الشؤون القانونية بالتنسيق مع قسم التدقيق الداخلي، إذ تحدد إطار العمل والضوابط الداخلية لإدارة أنشطة مكافحة الاحتيال، بالإضافة إلى تحديد مسؤوليات التحقيق وإجراءات الإبلاغ وعواقب التحقيقات المتعلقة بالاحتيال.

تتبع الدار نهجًا شاملاً لإدارة تضارب المصالح يشمل توقيع الموظفين على نموذج الإفصاح عن المصالح سنويًا، وإقرارات أعضاء مجلس الإدارة، التوعية على الامتثال خلال فترة التدريب التعريفي للموظفين الجدد، مع الإشراف من قبل قسم الامتثال بالتعاون مع قسم الأفراد والثقافة والأداء. ويضمن مجلس الإدارة، باعتباره أعلى جهة حوكمة، الالتزام بمعايير الحوكمة الأخلاقية من خلال اتخاذ قرارات منظمة ومراجعات دورية للإفصاحات المتعلقة بتضارب المصالح، إذ تُدرج هذه الإفصاحات أيضًا في التقارير المالية العامة للدار. وفي حين تُصعّد المخاوف الحرجة فورًا إلى مجلس الإدارة عبر الاجتماعات أو الاتصالات العاجلة، لم يتم الإبلاغ عن أي مخاوف حرجة رسمية خلال عام 2024.

سياسة الإبلاغ عن المخالفات

تشجع الدار موظفيها وشركائها التجاريين على الإبلاغ عن أي اشتباه في خروقات لميثاق السلوك التجاري وفقًا **لسياسة الإبلاغ عن المخالفات**. تنطبق هذه السياسة على أي مخالفة أو اشتباه بمخالفة تشمل الموظفين والمسؤولين وأعضاء مجلس الإدارة، بالإضافة إلى المساهمين والموردين والمقاولين، وأي أطراف أخرى لها علاقة عمل مع الدار.

يمكن الإبلاغ عن أي اشتباه أو قلق بشأن أي سلوك قد يمثل خرقًا للميثاق أو أي تصرف غير قانوني أو غير أخلاقي من خلال البريد الإلكتروني أو بشكل مجهول عبر برنامج الإبلاغ عن المخالفات الخاص بالمجموعة أوير (AWARE)، دون الخوف من أي عواقب.

يتولى قسم التدقيق الداخلي، الذي يرأسه رئيس التدقيق الداخلي، المسؤولية الأساسية عن إجراء التحقيقات، بالتنسيق مع الأطراف المعنية لجمع البيانات الداعمة لأي قضايا يتم الإبلاغ عنها، وذلك لضمان حلها بشكل فعال وعادل. وفي حال تطلبت القضية المُبلغ عنها تدخل جهة خارجية مؤهلة للتحقيق، تقوم لجنة التدقيق والمخاطر والامتثال بتعيين مسؤول تحقيق لهذا الغرض.





البيانات والإفصاحات

تُشكل الإفصاحات الشفافة وذات المصداقية للبيانات والمعلومات النوعية الأساس لنهجنا في الاستدامة.

محتويات هذا القسم

حزمة البيانات	73
نطاق الافصاح	86
شهادات الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات	107
تحليل مخاطر المناخ	108
مؤشر مجلس معايير محاسبة الاستدامة (SASB)	112
مؤشر الإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ (TCFD)	113
فهرس محتويات المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI)	114
بيان توكيد التقرير	118

حزمة البيانات

*تم تمييز المؤشرات المؤكَّدة بالرمز (A)

انبعاثات الغازات الدفيئة حسب المصدر والقطاع التجاري (بالطن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون)		2023		2024		
النطاق	مصدر انبعاثات الغازات الدفيئة	الادار للتطوير	الدار للإستثمار	الدار للتطوير	الدار للاستثمار	التغيير بين عامي 2024 و2023
النطاق 1	الاحتراق الثابت (الوقود)	-	47,125	-	2,609	-94%
	الانبعاثات الناتجة عن أنظمة التبريد بسبب التسربات	-	18,005	-	44,883	73%
	الاحتراق المتنقل	-	32,090	-	26,205	-18%
	إجمالي النطاق 1 - باستثناء الاحتراق الثابت	-	50,095	-	(A) 57,312	14%
	إجمالي النطاق 1	-	97,220	-	59,921	-38%
النطاق 2	شراء الكهرباء	89	99,121	-	75,546	-24%
	التبريد المركزي	-	39,491	-	36,981	-6%
	الاحتراق المتنقل (الكهرباء)	-	-	-	1	
	إجمالي النطاق 2	89	138,612	-	(A) 103,702	-25%
	إجمالي انبعاثات غازات الدفيئة في النطاقين 1 و2 من المصادر غير المرتبطة بالمباني	-	-	-	(A) 26,205	

انبعاثات الغازات الدفيئة حسب المصدر والقطاع التجاري (بالطن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون)		2023		2024		
النطاق	مصدر انبعاثات الغازات الدفيئة	الادار للتطوير	الدار للإستثمار	الدار للتطوير	الدار للاستثمار	التغيير بين عامي 2024 و2023
النطاق 3	السلع والخدمات المشتراة (العمليات)	-	18,224	-	2,156	-88%
	السلع والخدمات المشتراة (الشركات)	4,708	59,579	-	148,480	131%
	السلع الرأسمالية (البصمة الكربونية للمساحة المبنية المكتملة)	337,876	371	881,745	65,565	180%
	الانبعاثات من عمليات استخراج الوقود ونقله وإنتاج الطاقة - (باستثناء الاحتراق الثابت)	-	-	-	11,175	
	الانبعاثات من عمليات استخراج الوقود ونقله وإنتاج الطاقة	4	24,904	-	11,717	-53%
	الانبعاثات الناتجة عن نقل وتوزيع المواد في المراحل الأولية	-	-	-	259	
	النفايات الناتجة عن العمليات التشغيلية	2	17,363	-	28,414 (A)	64%
	السفر لأغراض العمل	54	834	-	1,364	54%
	الانبعاثات الناتجة عن تنقل الموظفين	-	24,334	-	34,890	43%
	الانبعاثات الناتجة عن الأصول المستأجرة في المراحل الأولية	1,131	780	-	-	-100%
	الانبعاثات الناتجة عن استخدام المنتجات المباعة - (باستثناء الاحتراق الثابت)	-	-	112,701	122,209	
	الانبعاثات الناتجة عن استخدام المنتجات المباعة	623,627	110,713	112,701	122,516	-68%
	نهاية العمر الافتراضي للمنتجات المباعة	6,187	-	2,214	-	-64%
	الانبعاثات الناتجة عن العقارات التي باعتها الشركة أو فوضتها لطرف آخر - (باستثناء الاحتراق الثابت)	-	-	-	93,854	
	الانبعاثات الناتجة عن العقارات التي باعتها الشركة أو فوضتها لطرف آخر	-	135,554	-	98,115	-28%
	الانبعاثات الناتجة عن عمليات الاستثمار	-	-	-	759	
	إجمالي النطاق 3	973,678	628,488	996,660	514,235	6%
	إجمالي النطاق 3 – باستثناء مكوّنات انبعاثات الاحتراق الثابت والسفر لأغراض العمل والأصول المستأجرة من المراحل الأولية و عمليات الاستثمار	-	-	(A) 996,660	(A) 507,001	
	إجمالي الانبعاثات المتجسدة في النطاق 3	342,584	78,174	(A) 881,745	(A) 216,201	161%

انبعاثات الغازات الدفيئة من نطاقات العمل كافة		2024
الإفصاح	**الوحدة**	**شركة الدار**
كثافة انبعاثات غازات الدفيئة (النطاقات 1، 2، 3) – باستثناء انبعاثات الاحتراق الثابت	كيلوجرام من مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل متر مربع	245.7469 (A)
انبعاثات غازات الدفيئة (النطاقات 1، 2، 3) الكربون المتجسّد – باستثناء انبعاثات الاحتراق الثابت	طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون	1,258,959 (A)
كثافة انبعاثات غازات الدفيئة (النطاقات 1، 2، 3)	كيلوجرام من مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل متر مربع	223.0357
انبعاثات غازات الدفيئة (النطاقات 1، 2، 3) الكربون المتجسّد	طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون	1,261,568

إدارة الطاقة (شركة الدار)

الاحتراق الثابت	الوحدة	2023	2024
استهلاك البنزين من العمليات	لتر	591,835	59,610
استهلاك البنزين من الأصول غير المملوكة	لتر	2,298,096	376,269
إجمالي استهلاك البنزين	لتر	2,889,931	435,879
استهلاك الديزل من العمليات	لتر	172,911	24,741
استهلاك الديزل من الأصول غير المملوكة	لتر	2,513,542	165,161
إجمالي استهلاك الديزل	لتر	2,686,452	189,902
استهلاك الغاز الطبيعي من العمليات	متر مكعب	416,220	301,820
استهلاك الغاز الطبيعي من الأصول غير المملوكة	متر مكعب	0	0
إجمالي استهلاك الغاز الطبيعي	متر مكعب	416,220	301,820
استهلاك الغاز النفطي المسال (LPG) من العمليات	لتر	1,322,730	378,758
استهلاك الغاز النفطي المسال (LPG) من الأصول غير المملوكة	لتر	0	17,200
إجمالي استهلاك الغاز النفطي المسال (LPG)	لتر	1,322,730	395,958
استهلاك زيت الوقود من العمليات	لتر	0	0
استهلاك زيت الوقود من الأصول غير المملوكة	لتر	10,026,897	0
إجمالي استهلاك زيت الوقود	لتر	10,026,897	0

الاحتراق المتحرك	الوحدة	2023	2024
استهلاك البنزين من المركبات	لتر	4,329,902	3,585,632
استهلاك الديزل من المركبات	لتر	9,280,494	7,479,034

تسرب معدات التبريد وتكييف الهواء	الوحدة	2023	2024
R22	كيلوجرام	2,170	1,804
R32	كيلوجرام	0	24
R410a	كيلوجرام	9,547	14,338
HFC-134a	كيلوجرام	0	253
إجمالي المبردات	كيلوجرام	11,717	16,419 [A]

الكهرباء	الوحدة	2023	2024
استهلاك الكهرباء من مصادر غير متجددة	كيلو واط ساعة	310,029,759	235,967,878 [A]

التبريد	الوحدة	2023	2024
استهلاك المياه المبردة من مصادر غير متجددة	كيلو واط ساعة	394,912,652	88,102,153
إجمالي استهلاك الطاقة (التبريد والكهرباء)	كيلو واط ساعة	704,942,411	324,070,031 [A]
كثافة استهلاك الطاقة	كيلو واط ساعة لكل متر مربع	394,912,652	177 [A]
كثافة استرداد شهادات الطاقة النظيفة (ميغاواط لكل متر مربع)	كيلو واط ساعة لكل متر مربع من الساحة الطابقية	–	0.107 [A]

إدارة المياه (شركة الدار)

إستهلاك المياه	الوحدة	2023	2024
إجمالي استهلاك المياه (المواقع والمباني)	متر مكعب	3,839,796	3,518,136
إجمالي استهلاك المياه في المواقع	متر مكعب	275,061	1,839,265
إجمالي استهلاك المياه في المباني	متر مكعب	3,564,735	1,678,871 (A)
إجمالي كثافة استهلاك المياه في المباني	متر مكعب لكل متر مربع	1.00	0.92 (A)

إدارة النفايات (شركة الدار)

إنتاج النفايات وتدويرها	الوحدة	2023	2024
إجمالي النفايات المتولدة - الأصول	طن	27,030	22,395 (A)
إجمالي النفايات المعاد تدويرها - الأصول	طن	3,454	3,179 (A)
إجمالي النفايات المتولدة - الأصول غير المملوكة	طن	6,405	35,488
إجمالي النفايات المعاد تدويرها - الأصول غير المملوكة	طن	28,574	21,021
إجمالي كثافة النفايات المتولدة - الأصول	طن لكل متر مربع	0.015	0.012 (A)

إفصاحات الموارد البشرية	الدار (المؤسسة)			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات			C2i			بيفوت		الدار للخدمات اللوجستية
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2023	2024	2024
إجمالي عدد الموظفين بدوام كامل (#)	735*	696	780 (A)	4,072	4,872	4,672 (A)	59	52	55 (A)	5,353	5,549*	18,790 (A)	59	101	112 (A)	836	1,122 (A)	18 (A)
الموظفون بدوام كامل حسب الجنس																		
النسبة المئوية للموظفين الذكور بدوام كامل (%)	61%*	61%	60% (A)	22%	20%	21% (A)	53%	58%	55% (A)	78%	75%*	85% (A)	63%	55%	55% (A)	92%	94% (A)	61% (A)
النسبة المئوية للموظفات الإناث بدوام كامل (%)	39%*	39%	40% (A)	78%	80%	79% (A)	47%	42%	45% (A)	22%	25%*	15% (A)	37%	45%	45% (A)	8%	6% (A)	39% (A)
الموظفون بدوام كامل حسب العمر																		
نسبة الموظفين ما دون 30 عامًا (%)	16%*	16%	13% (A)	19%	15%	16% (A)	15%	13%	16% (A)	42%	44%*	35% (A)	25%	31%	33% (A)	15%*	14% (A)	17% (A)
نسبة الموظفين من الفئة العمرية بين 30 - 50 عامًا (%)	75%*	76%	78% (A)	73%	75%	74% (A)	75%	67%	65% (A)	55%	54%*	61% (A)	71%	68%	64% (A)	72%*	74% (A)	56% (A)
نسبة الموظفين ما فوق 50 عامًا (%)	9%*	8%	8% (A)	8%	10%	11% (A)	10%	19%	18% (A)	2%	2%*	4% (A)	3%	1%	3% (A)	12%*	12% (A)	28% (A)
الموظفون بدوام كامل حسب الجنسية																		
نسبة الموظفين الإماراتيين (%)	42%*	40%	43% (A)	9%	11%	9% (A)	10%	12%	16% (A)	1%	1%*	0% (A)	0%	2%	% (A)	6%	4% (A)	0% (A)
نسبة الموظفين من دول الشرق الأوسط الأخرى (%)	19%*	12%	11% (A)	15%	15%	14% (A)	12%	6%	5% (A)	2%	2%*	3% (A)	17%	16%	22% (A)	21%	11% (A)	11% (A)
نسبة الموظفين من دول أفريقيا (%)	3%	8%	8% (A)	20%	20%	20% (A)	0%	8%	11% (A)	11%	14%*	15% (A)	15%	22%	17% (A)	2%	14% (A)	6% (A)
نسبة الموظفين من دول آسيا (%)	20%*	23%	22% (A)	27%	28%	28% (A)	68%	60%	58% (A)	85%	83%*	80% (A)	53%	52%	46% (A)	70%	70% (A)	72% (A)
نسبة الموظفين من أمريكا الشمالية وأوروبا (%)	14%*	15%	14% (A)	29%	26%	28% (A)	10%	13%	7% (A)	1%	0%*	1% (A)	14%	7%	7% (A)	0%	0% (A)	11% (A)
نسبة الموظفين من أمريكا الجنوبية وأستراليا (%)	1%	1%	1% (A)	1%	1%	1% (A)	0%	2%	2% (A)	0%	0%	0% (A)	2%	1%	2% (A)	0%	0% (A)	0% (A)
الموظفون بدوام كامل حسب مستوى الإدارة																		
نسبة الموظفين الذكور في مناصب الإدارة العليا (%)	84%*	81%*	83% (A)	70%*	57%*	33% (A)	57%*	44%*	43% (A)	81%*	90%*	78% (A)	67%*	40%*	60% (A)	100%*	100% (A)	100% (A)
نسبة الموظفين الذكور في مناصب الإدارة الوسطى (%)	73%*	73%*	71% (A)	44%*	43%*	45% (A)	92%*	79%*	71% (A)	72%*	69%*	71% (A)	71%*	54%*	56% (A)	94%*	97% (A)	67% (A)
نسبة الموظفين الذكور في الوظائف غير الإدارية (%)	46%*	46%*	43% (A)	20%*	19%*	19% (A)	40%*	52%*	48% (A)	79%*	76%*	85% (A)	60%*	56%*	55% (A)	92%*	94% (A)	50% (A)
نسبة الموظفين الإناث في مناصب الإدارة العليا (%)	16%*	19%*	17% (A)	30%*	43%*	67% (A)	43%*	56%*	57% (A)	19%*	10%*	22% (A)	33%*	60%*	40% (A)	0%*	0% (A)	0% (A)
نسبة الموظفات الإناث في مناصب الإدارة الوسطى (%)	27%*	27%*	29% (A)	56%*	57%*	55% (A)	8%*	21%*	29% (A)	28%*	31%*	29% (A)	29%*	46%*	44% (A)	6%*	3% (A)	33% (A)
نسبة الموظفات في المناصب غير الإدارية (%)	54%*	54%*	57% (A)	80%*	81%*	81% (A)	60%*	48%*	52% (A)	21%*	24%	15% (A)	40%*	44%*	45% (A)	8%*	6% (A)	50% (A)

*قيم تم إعادة صياغتها نتيجة تغيير منهجية الحساب.

إفصاحات الموارد البشرية	الدار (المؤسسة)			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات			C2i			بيفوت		الدار للخدمات اللوجستية
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2023	2024	2024
الموظفون حسب القسم																		
نسبة الموظفين الذكور في الوظائف المولدة للإيرادات (%)	23%	23%	56% (A)	-	0%	9% (A)	-	-	-	-	-	-	-	40%	52% (A)	-	98% (A)	33% (A)
نسبة الموظفات في الوظائف المولدة للإيرادات (%)	15%	16%	44% (A)	-	1%	91% (A)	-	-	-	-	-	-	-	37%	48% (A)	-	2% (A)	67% (A)
نسبة الموظفين الذكور في الوظائف المتعلقة بالعلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات (STEM) (%)	17%	19%	70% (A)	-	3%	44% (A)	-	-	-	-	-	-	-	4%	64% (A)	-	69% (A)	67% (A)
نسبة الموظفات في الوظائف المتعلقة بالعلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات (STEM) (%)	6%	7%	30% (A)	-	5%	56% (A)	-	-	-	-	-	-	-	0%	36% (A)	-	31% (A)	33% (A)
الموظفين بدوام جزئي																		
عدد الموظفين بدوام جزئي (#)	0	0	0	-	-	3	0	-	-	0	0	0	0	0	0	-	36	0
نسبة الموظفات بدوام جزئي (%)	0%	0%	0%	-	-	100%	0%	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	25%	0%
نسبة الموظفين الذكور بدوام جزئي (%)	0%	0%	0%	-	-	0%	0%	-	-	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-	75%	0%
الموظفين الدائمين																		
عدد الموظفين الدائمين (#)	735	696	780	-	-	4664	59	52	55	5,353	5,549	9,188	59	101	112	-	1,122	18
نسبة الموظفات الدائمات (%)	39%	39%	40%	-	-	79%	53%	42%	45%	22%	25%	23%	37%	45%	45%	-	6%	39%
نسبة الموظفين الذكور الدائمين (%)	61%	61%	60%	-	-	21%	47%	58%	55%	78%	75%	77%	63%	55%	55%	-	94%	61%
الموظفين المؤقتين																		
عدد الموظفون المؤقتون(#)	0	0	0	-	-	175	-	-	0	0	0	0	-	-	0	-	36	0
نسبة الموظفات المؤقتات (%)	0%	0%	0%	-	-	98%	-	-	0%	0%	0%	0%	-	-	0%	-	25%	0%
نسبة الموظفين الذكور المؤقتين (%)	0%	0%	0%	-	-	2%	-	-	0%	0%	0%	0%	-	-	0%	-	0%	0%
أصحاب الهمم																		
عدد الموظفين من أصحاب الهمم ضمن إجمالي الموظفين بدوام كامل (#)	7	5	4	2	2	2	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	2	0
التعيينات والاستقالات																		
عدد الموظفين الجدد (#)	291	*119	192 (A)	1,446	1,292	1,037 (A)	22	17	12 (A)	2,063	*2,125	5,188 (A)	47	60	48 (A)	514	494 (A)	6 (A)
معدل الدوران الوظيفي	*10%	24%	15% (A)	17%	18%	19% (A)	14%	44%	18% (A)	21%	24%	19% (A)	8%	26%	25% (A)	13%	24% (A)	11% (A)

*قيم تم إعادة صياغتها نتيجة تغيير منهجية الحساب.

إفصاحات الموارد البشرية	الدار (المؤسسة)			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات			C2i			بيفوت		الدار للخدمات اللوجستية
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2023	2024	2024
الموظفون الجُدد بحسب الجنس																		
نسبة الموظفين الذكور الجُدد (%)	57%	*69%	58% (A)	21%	18%	24% (A)	50%	53%	58% (A)	76%	*75%	82% (A)	66%	47%	48% (A)	94%	96% (A)	50% (A)
نسبة الموظفات الجديدات (%)	43%	*31%	42% (A)	79%	82%	76% (A)	50%	47%	42% (A)	24%	*25%	18% (A)	34%	53%	52% (A)	6%	4% (A)	50% (A)
التعيينات الجديدة حسب العمر																		
نسبة التعيينات الجديدة ما دون 30 عامًا (%)	35%	*16%	13% (A)	32%	29%	32% (A)	32%	18%	42% (A)	56%	*56%	50% (A)	28%	35%	50% (A)	*20%	21% (A)	17% (A)
نسبة التعيينات الجديدة ما بين 30-50 عامًا (%)	64%	*81%	79% (A)	*64%	66%	63% (A)	55%	65%	58% (A)	43%	*43%	48% (A)	68%	63%	46% (A)	*70%	72% (A)	83% (A)
نسبة التعيينات الجديدة ما فوق 50 عامًا (%)	1%	3%	8% (A)	*4%	5%	5% (A)	14%	18%	0% (A)	1%	1%	1% (A)	4%	2%	4% (A)	*10%	7% (A)	0% (A)
التعيينات الداخلية																		
عدد التعيينات الداخلية (#)	*12	11	13	–	144	222	*0	0	1	*0	23	–	4	3	1	0	–	0
التعيينات الداخلية حسب الجنس																		
نسبة التعيينات الداخلية من الذكور (%)	*42%	91%	54%	–	26%	16%	*0%	0%	100%	*0%	65%	–	–	0%	0%	0%	–	0%
نسبة التعيينات الداخلية من الإناث (%)	*58%	9%	46%	–	74%	84%	*0%	0%	0%	*0%	35%	–	–	100%	100%	0%	–	0%
التعيينات الداخلية حسب العمر																		
نسبة التعيينات الداخلية ما دون 30 عامًا (%)	*0%	18%	23%	–	–	15%	*0%	0%	0%	*0%	65%	–	–	0%	100%	0%	–	0%
نسبة التعيينات الداخلية ما بين 30-50 عامًا (%)	*92%	82%	77%	–	–	76%	*0%	0%	100%	*0%	35%	–	–	67%	0%	0%	–	0%
نسبة التعيينات الداخلية ما فوق 50 عامًا (%)	*8%	0%	0%	–	–	9%	*0%	0%	0%	*0%	0%	–	–	33%	0%	0%	–	0%
التعيينات الداخلية حسب المستوى الإداري																		
نسبة التعيينات الداخلية في مناصب الإدارة العليا (%)	*17%	55%	0%	–	0%	0%	*0%	0%	0%	*0%	0%	–	–	0%	0%	0%	–	0%
نسبة التعيينات الداخلية في مناصب الإدارة الوسطى (%)	*33%	27%	54%	–	8%	11%	*0%	0%	0%	*0%	78%	–	–	100%	0%	0%	–	0%
نسبة التعيينات الداخلية في المناصب غير الإدارية (%)	*50%	18%	46%	–	92%	89%	*0%	0%	100%	*0%	22%	–	–	0%	100%	0%	–	0%
الدوران الوظيفي حسب الجنس																		
إجمالي الدوران الوظيفي للذكور	57%	65%	66% (A)	25%	23%	20% (A)	88%	30%	70% (A)	78%	77%	81% (A)	40%	46%	36% (A)	94%	94% (A)	100% (A)
إجمالي الدوران الوظيفي للإناث	42%	35%	34% (A)	75%	77%	80% (A)	13%	64%	30% (A)	22%	23%	19% (A)	60%	54%	64% (A)	6%	6% (A)	0% (A)

*قيم تم إعادة صياغتها نتيجة تغيير منهجية الحساب.

إفصاحات الموارد البشرية	الدار (المؤسسة)			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات			C2i			بيفوت		الدار للخدمات اللوجستية
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2023	2024	2024
الدوران الوظيفي حسب العمر																		
إجمالي الدوران الوظيفي ما دون 30 عامًا	31%	14%	12% [A]	19%	24%	25% [A]	13%	57%	30% [A]	46%	44%	40% [A]	20%	23%	18% [A]	13%	17% [A]	0% [A]
إجمالي الدوران الوظيفي ما بين 30-50 عامًا	63%	79%	76% [A]	63%	66%	64% [A]	88%	46%	50% [A]	52%	54%	57% [A]	60%	69%	79% [A]	69%	74% [A]	50% [A]
إجمالي معدل الدوران الوظيفي ما فوق 50 عامًا	7%	7%	12% [A]	17%	10%	11% [A]	0%	30%	20% [A]	2%	2%	3% [A]	20%	8%	4% [A]	19%	8% [A]	50% [A]
معدل الدوران الوظيفي الطوعي																		
إجمالي معدل الدوران الوظيفي الطوعي	*6%	*9%	8%	*17%	*14%	14%	*0%	41%	13%	-	*20%	22%	-	*19%	15%	*10%	18%	6%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي للذكور	*6%	10%	9%	*20%	15%	13%	*0%	47%	17%	-	*21%	21%	-	*14%	5%	10%	18%	9%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي للإناث	*5%	8%	7%	*16%	14%	15%	*0%	41%	8%	-	*19%	28%	-	*24%	28%	9%	19%	0%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي حسب العمر																		
معدل الدوران الوظيفي الطوعي ما دون 30 عامًا	*8%	6%	12%	*18%	24%	22%	*0%	57%	22%	-	*21%	27%	-	16%	18%	*11%	24%	0%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي ما بين 30-50 عامًا	*5%	11%	8%	*15%	12%	12%	*0%	46%	11%	-	*20%	20%	-	20%	13%	10%	19%	0%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي ما فوق 50 عامًا	*3%	3%	3%	*37%	11%	16%	*0%	30%	13%	-	*11%	13%	-	0%	100%	*11%	8%	20%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي حسب المستوى الإداري																		
معدل الدوران الوظيفي الطوعي في المناصب الإدارية العليا	*0%	19%	2%	*10%	29%	33%	*0%	11%	43%	-	*30%	13%	-	0%	0%	50%	0%	0%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي في مناصب الإدارة الوسطى	*7%	9%	8%	*16%	17%	14%	*0%	21%	0%	-	*19%	19%	-	8%	13%	22%	21%	0%
معدل الدوران الوظيفي الطوعي في المناصب غير الإدارية	*5%	8%	9%	*17%	14%	14%	*0%	66%	13%	-	*21%	23%	-	24%	16%	10%	18%	10%
إجازة الأمومة أو الأبوة																		
عدد الموظفين الذين حصلوا على إجازة الأبوة أو الأمومة (#)	15	22	41	24	34	41	1	1	2	20	57	42	1	0	3	*6	4	0
عدد الموظفات اللاتي حصلن على إجازة الأمومة (#)	13	14	21	34	137	195	2	0	0	0	16	7	0	3	2	0	4	0
عدد الموظفين الذكور العائدين إلى العمل خلال فترة التقرير (#)	15	22	41	24	-	41	1	1	2	20	56	42	1	0	3	*6	4	0
عدد الموظفات العائدات إلى العمل خلال فترة التقرير (#)	13	14	21	33	-	187	2	0	0	0	16	7	0	0	1	0	4	0
معدل العودة إلى العمل	100%	100%	100%	98%	-	97%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	0

*قيم تم إعادة صياغتها نتيجة تغيير منهجية الحساب.

إفصاحات الموارد البشرية	الدار (المؤسسة)			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات			C2i			بيفوت		الدار للخدمات اللوجستية
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2023	2024	2024
التدريب والتطوير																		
إجمالي عدد الساعات التدريبية لجميع الموظفين بدوام كامل	8,804	13,920	9,047	–	–	–	–	–	–	36,419	4,216	4,735	419	–	1,753	17,764	–	–
إجمالي عدد الساعات التدريبية للموظفات بدوام كامل	4,021	8,771	4,206	–	–	–	–	–	–	5,601	1,476	698	229	–	1,193	299	–	–
إجمالي عدد الساعات التدريبية للموظفين الذكور بدوام كامل	4,783	5,149	5,162	–	–	–	–	–	–	30,818	2,740	4,037	190	–	560	17,465	–	–
إجمالي عدد الساعات التدريبية للموظفين بدوام كامل في المناصب غير الإدارية	4,728	10,371	3,864	–	–	–	–	–	–	31,913	3,191	4,232	419	–	1,041	16,224	–	–
إجمالي عدد الساعات التدريبية للموظفين بدوام كامل في الإدارة الوسطى	3,867	3,369	5,310	–	–	–	–	–	–	4,318	765	474	0	–	712	1,440	–	–
إجمالي عدد الساعات التدريبية للموظفين بدوام كامل في الإدارة العليا	209	180	189	–	–	–	–	–	–	188	259	28	0	–	0	100	–	–
متوسط ساعات التدريب السنوية لكل موظف بدوام كامل	11.98	20.00	(A) 12.01	–	–	–	–	–	–	6.80	0.76	(A) 0.25	7.10	–	(A) 15.65	21.25	–	–
متوسط ساعات التدريب السنوية لكل موظفة بدوام كامل	13.91	32.25	(A) 13.35	–	–	–	–	–	–	4.80	1.06	(A) 0.25	10.41	–	(A) 23.86	4.67	–	–
متوسط ساعات التدريب السنوية لكل موظف بدوام كامل من الذكور	10.72	12.14	(A) 11.10	–	–	–	–	–	–	7.36	0.66	(A) 0.25	5.14	–	(A) 9.03	22.62	–	–
متوسط ساعات التدريب السنوية للموظفين بدوام كامل في المناصب غير الإدارية	13.32	31.14	(A) 11.37	–	–	–	–	–	–	7.06	0.64	(A) 0.27	9.98	–	(A) 11.44	20.33	–	–
متوسط ساعات التدريب السنوية للموظفين بدوام كامل في مناصب الإدارة الوسطى	11.27	10.90	(A) 14.16	–	–	–	–	–	–	5.36	1.33	(A) 0.27	–	–	(A) 44.50	40	–	–
متوسط ساعات التدريب السنوية للموظفين بدوام كامل في مناصب الإدارة العليا	5.65	3.33	(A) 2.91	–	–	–	–	–	–	7.23	25.95	(A) 0.26	–	–	–	50	–	–
فجوة الأجور بين الجنسين																		
نسبة أجور الإناث إلى الذكور في الإدارة العليا	–	–	(A) 0.19	–	–	(A) 2.42	–	–	(A) 1.21	–	–	–	–	–	(A) 0.66	–	(A) 0	(A) 0
نسبة أجور الإناث إلى الذكور في الإدارة الوسطى	–	–	(A) 0.40	–	–	(A) 1.23	–	–	(A) 0.42	–	–	–	–	–	(A) 0.69	–	(A) 0.03	(A) 0.20
نسبة أجور الإناث إلى الذكور في في المناصب غير الإدارية	–	–	(A) 1.28	–	–	(A) 3.25	–	–	(A) 1.12	–	–	–	–	–	(A) 0.90	–	(A) 0.09	(A) 1.80

*قيم تم إعادة صياغتها نتيجة تغيير منهجية الحساب.

إفصاحات الصحة والسلامة	الدار (المؤسسة)			الدار للمشاريع			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات			C2i			بيفوت		الدار للخدمات اللوجستية
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2023	2024	2024
إفصاحات الصحة والسلامة للموظفين المباشرين																					
عدد ساعات عمل الموظفين	1,247,520	1,280,640	1,466,192	247,637	–	–	7,492,480	8,964,480	8,596,480	108,560	108,160	115,280	15,101,764	*13,171,816	18,756,404	108,560	185,840	241,280	15,998,400	21,325,500	38,880
إجمالي عدد الحالات التي سببت وفاةً أو إصابات بسبب إصابات العمل	0	0	0	0 [A]	–	–	1	0	2 [A]	0	0	0	3	*4	8 [A]	0	0	0	3	6 [A]	0
إجمالي عدد حالات الوفاة المرتبطة بالعمل	0	0	0	0 [A]	–	–	0	0	0 [A]	0	0	0	0	0	2 [A]	0	0	0	0	0 [A]	0
معدل تكرار الوقت الضائع بسبب إصابات العمل (لكل مليون ساعة عمل)	0	0	0	0 [A]	–	–	0.13	0	0.23 [A]	0	0	0	0.20	*0.30	0.43 [A]	0	0	0	*0.14	0.28 [A]	0
معدل إجمالي الإصابات المسجلة (لكل مليون ساعة عمل)	0	0	0	0 [A]	–	–	0	0	0.23 [A]	0	0	0	0	0	0.53 [A]	0	0	0	0	0.28 [A]	0
إفصاحات الصحة والسلامة للعاملين المتعاقدين																					
إجمالي عدد ساعات عمل المتعاقدين	–	–	–	116,272,100	176,750,485	198,080,929	0	34,890,688	34,890,688	0	1,759,868	621,362	0	*0	28,800	–	–	–	5,918,400	14,553,000	84,240
إجمالي عدد الحالات التي سببت وفاةً أو إصابات بسبب إصابات العمل	–	–	–	*4	*6	5 [A]	0	0	0 [A]	0	1	0	0	*0	0 [A]	–	–	–	0	0 [A]	0
إجمالي عدد حالات الوفاة المرتبطة بالعمل	–	–	–	2	2	0 [A]	0	0	0 [A]	0	0	0	0	*0	0 [A]	–	–	–	0	0 [A]	0
معدل تكرار الوقت الضائع بسبب إصابات العمل (لكل مليون ساعة عمل)	–	–	–	0.034	0.034	0.03 [A]	0	0	0 [A]	0	0.57	0	0	*0	0 [A]	–	–	–	0	0 [A]	0
معدل إجمالي الإصابات المسجلة (لكل مليون ساعة عمل)	–	–	–	–	–	0.03 [A]	–	–	0 [A]	0	0	0	–	–	–	–	–	–	0	0 [A]	0

*قيم تم إعادة صياغتها نتيجة تغيير منهجية الحساب.

إفصاحات الصحة والسلامة	الدار (المؤسسة)			الدار للمشاريع			الدار للتعليم			الدار للفنادق والضيافة			الدار للعقارات			C2i			بيفوت		الدار للخدمات اللوجستية
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2023	2024	2024
نظام إدارة الصحة والسلامة																					
نسبة العمال المشمولين بنظام إدارة الصحة والسلامة	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	80%	80%	80%	-	-	-	-	-	100%
العمال المشمولون بنظام إدارة الصحة والسلامة الذي خضع للتدقيق أو الاعتماد من قبل جهة خارجية (بالنسبة المئوية)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	50%	50%	100%	80%	80%	80%	-	-	-	-	-	100%
العمال المشمولون بنظام إدارة الصحة والسلامة الذي خضع للتدقيق الداخلي (بالنسبة المئوية)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	80%	80%	80%	-	-	-	-	-	100%
القوى العاملة الممثلة في لجان الصحة والسلامة المشتركة بين الإدارة والعمال (بالنسبة المئوية)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	10%	10%	10%	40%	40%	40%	-	-	-	-	-	100%

*قيم تم إعادة صياغتها نتيجة تغيير منهجية الحساب.

إفصاحات اخرى	شركة الدار		
	2022	2023	2024
المشتريات			
تقييم الموردين في مرحلة المناقصة/تقديم العروض (بالنسبة المئوية)	٪100	٪100	٪100
تم مراجعة المتعاقدين الرئيسيين والفرعيين وفق معايير رفاهية العمال (بالنسبة المئوية)	٪100	٪100	٪100
عدد مشاريع المواقع الخاضعة للتدقيق البيئي (#)	12	12	12
نسبة المشاريع الجديدة التي خضعت للفحص باستخدام معايير بيئية (بالنسبة المئوية)	100%	100%	100%
إجمالي عدد المقاولين المتعاقد معهم (#)	31	29	50
إجمالي عدد الاستشاريين المتعاقد معهم (#)	102	128	129
إجمالي الإنفاق على المقاولين والاستشاريين (المتعاقد معهم) (مليار درهم إماراتي)	16.7	27.6	25.2
نسبة إجمالي الموردين والمقاولين من المستوى الأول الذين خضعوا للتقييم فيما يخص حقوق الإنسان أو رفاهية العمال خلال السنوات الثلاث الماضية (%)	100%	100%	100%
نسبة إجمالي الموردين والمقاولين من المستوى الأول الذين خضعوا للتقييم فيما يخص حقوق الإنسان وتم تحديد مخاطر لديهم (المقاولون المصنفون متوسطي وعاليي المخاطر) (%)	43%	19%	19%
نسبة إجمالي الموردين والمقاولين من المستوى الأول الذين خضعوا للتقييم فيما يخص حقوق الإنسان وتم اتخاذ إجراءات تصحيحية بشأنهم (%)	100%	100%	100%
إجمالي عدد الموردين والمقاولين الذين حصلوا على دعم لتنفيذ خطط العمل التصحيحية (#)	3	2	2
رفاهية العمال			
شكاوى رفاهية العمال التي تم حلها (%)	–	–	84.70% (A)
التدقيق المكتمل في رفاهية العمال (%)	–	–	100% (A)
الحياد المناخي وخفض الكربون			
شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED) (م²)	–	–	736,247 (A)
مشاركة المستأجرين في الحياد المناخي والاستدامة (%)	–	–	47.28% (A)

نطاق الافصاح

1. الجهة المسؤولة عن التقرير

الدار العقارية ش.م.ع هي شركة متخصصة في مجالات الاستثمارات العقارية والتطوير العقاري وإدارة الأصول، وتمارس أنشطتها الدولية في كلّ من دولة الإمارات العربية المتحدة ومصر والمملكة المتحدة؛ إذ يقع مقرّها الرئيسي في أبوظبي. وتتركّز القيمة الأكبر لمحفظتها الاستثمارية في دولة الإمارات العربية المتحدة. وتنشط الشركة من خلال شركتين رئيسيتين، هما الدار للتطوير والدار للاستثمار، وتضم 38 شركة تابعة تعمل بانسجام تحت مظلّة مجموعة متكاملة. ويُسهم هذا النهج في تعزيز المرونة والمساءلة المؤسسية، وتسريع عمليات صنع القرار، وتحسن الكفاءة التشغيلية، إلى جانب ترسيخ مفاهيم الاستدامة في جميع أنشطة المؤسسة.

ويرتكز إطار الاستدامة لشركة الدار علي أربعة محاور رئيسية: الاقتصاد والمجتمع والموظفين والبيئة، وقد حُدّدت مجالات الطاقة والكربون والمناخ على أنها مجالات ذات أهمية كبري لأصحاب المصلحة والأثر البيئي والاجتماعي والحوكمة.

في عام 2023، حقّقنا إنجازات مهمة في مسيرتنا نحو تحقيق الحياد المناخي، حيث وقّع 64 موردًا على التعهد المناخي للقطاع العقاري، وتم تحييد 100٪ من انبعاثات النطاق 2 من خلال شهادات الطاقة النظيفة، وفحصنا 100٪ من الموردين وفقًا لمعايير الاستدامة.

خضعت قيم مؤشرات الأداء الرئيسية لعام 2024 لتأكيد محدود، بينما لم تخضع قيم مؤشرات عام 2023 لأي تأكيد.

2. الحدود التنظيمية والتشغيلية

تعتمد الدار العقارية ش.م.ع هيكلاً تنظيميًا يشمل قطاعات وأقسام وشركات تابعة ضمن ثلاث مناطق جغرافية رئيسية: الإمارات العربية المتحدة ومصر والمملكة المتحدة. ويوضح الجدول أدناه الهيكل التنظيمي للشركة:

جدول 2.1 الهيكل التنظيمي لشركة الدار العقارية ش.م.ع (2024)

الشركة	الشركة التابعة	الدولة	الأنشطة الرئيسية
الدار للتطوير			
	التطوير العقاري والمبيعات	الإمارات العربية المتحدة	مطور عقاري
	خدمات إدارة المشاريع، تكلفة ثابتة	الإمارات العربية المتحدة	مطور عقاري
	الدار للمشاريع	الإمارات العربية المتحدة	التصميم
	الدار العالمية - سوديك*	مصر	مطور عقاري
	الدار الدولية - إل إس كيو	المملكة المتحدة	مطور عقاري
الدار للاستثمار			
	الدار للتعليم*	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	الدار للعقارات*	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	الدار للفنادق والضيافة*	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	الدار للاستثمار العقاري*	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	سي 2 آي (C2i) *	الإمارات العربية المتحدة	إدارة الأصول
	بيفوت*	الإمارات العربية المتحدة	البناء

ملاحظة - تقوم الدار العقارية ش.م.ع بحصر انبعاثات غازات الاحتباس الحراري للكيانات المشار إليها أعلاه بالرمز (*)

3. حدود مستهدفات خفض الانبعاثات الكربونية

تلتزم الدار العقارية ش.م.ع. بتطبيق أفضل الممارسات الدولية في وضع مستهدفات تخفيض الكربون وتحقيق الحياد المناخي، وقد شاركت في المجموعة الاستشارية للخبراء التابعة لمبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi) لتطوير إرشادات قطاع المباني، وساهمت بخبرتها في مجال تطوير وإدارة العقارات، في حين تمارس الشركات التابعة للدار العقارية العديد من الأنشطة والوظائف، وتندرج ضمن الفئات المستهدفة وفقًا لإرشادات أهداف قطاع المباني القائمة على العلم [1] (SBTi)، و التي تضم المطور، والمالك والمستخدم، والمالك والمؤجر، ومدير العقارات. وقد تم تعيين الحدود المستهدفة وفقًا لمعايير تحديد الأهداف الصادرة عن مبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi) لقطاع المباني [2].

الحدود التنظيمية: تُحدد جميع الأهداف على مستوى المجموعة وليس على مستوى الشركات التابعة. كما أن الحدود التنظيمية تتماشى مع الحدود المستخدمة في إجراءات إعداد التقارير السنوية.

تغطية انبعاثات غازات الاحتباس الحراري: يضمن الحصر الشامل والتحليل المستهدف لجميع انبعاثات غازات الاحتباس الحراري ذات الصلة، التوافق التام مع معيار بروتوكول غازات الاحتباس الحراري للشركات. وتُقاس هذه الانبعاثات ويُعبر عنها بوحدة مكافئ ثاني أكسيد الكربون.

تغطية النطاقات: يتم تغطية انبعاثات النطاقات 1 و2 و3 من خلال الأهداف.

تغطية الانبعاثات[3]: فيما يتعلق بالأهداف قصيرة المدى، فإن الحد الأدنى لتغطية الانبعاثات من النطاق 3 هو 67٪ من إجمالي الانبعاثات المبلغ عنها (بما في ذلك أي انبعاثات مستثناة). بالنسبة لأهداف تحقيق صافي الانبعاثات الصفري علي المدي الطويل، يجب أن يغطي نطاق الهدف ما لا يقل عن 90٪ من إجمالي انبعاثات النطاق 3.

وفقًا لمعايير تحديد الأهداف لقطاع المباني (الجدول 2، الصفحة 18) هناك فئات مختلفة من انبعاثات النطاق 3 التي يجب تضمينها ضمن الحدود بناءً علي وظائف المستخدم، بالنسبة للدار علي مستوى المجموعة يوضح هذا التصنيف ما يلي:

الجدول 3.1 فئات انبعاثات النطاق 3 المطلوبة وفقًا لمعايير قطاع المباني.

المستخدم	الفئة 1: السلع والخدمات المشتراة	الفئة 2: السلع الرأسمالية	الفئة 11: الانبعاثات الصادرة من المنتجات المباعة	الفئة 13: الانبعاثات الصادرة من الأصول المؤجرة
مطور عقاري		الفئة 1 و/أو الفئة 2 لاحتساب الانبعاثات المجسدة الأولية في المباني الجديدة.	*	
المالك المستخدم للعقار		**		
تأجير وتملك العقارات		**		***
مدير العقار			*	الفئة 11 أو الفئة 13 تبعًا لتقارير الانبعاثات.

*للمباني المباعة فقط خلال سنة التقرير

**إذا كان فقط المالك الأول

***عندما لا يكون ذلك مشمولاً بالفعل ضمن النطاقين 1و 2 باستخدام نهج المبنى ككل.

تشير الخلايا باللون الوردي إلي القابلية المشروطة بناءً على الملاحظة الواردة في الجدول.

وفقًا لمعايير قطاع المباني الصادرة عن SBTi، يجب أن يتضمن نطاق الهدف كحد أدنى فئات انبعاثات النطاق 3 الموضحة في الجدول 3.2. من أجل تحقيق تغطية 90٪ من انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاق 3 على المدى الطويل، تمت إضافة مصادر انبعاثات إضافية إلى نطاق الهدف، مما يغطي 91٪ من انبعاثات الغازات الدفيئة في النطاق 3 لشركة الدار.

[1] **وثيقة توضيحية لأهداف قطاع المباني في SBTi 2024** النسخة 1.0، القسم 4.4.2 المستخدمون المقصودون، ص. 24.

[2] **معايير SBTi تحديد الأهداف لقطاع المباني في (2024)** النسخة 1.0، القسم 1.3 محاسبة الانبعاثات وحدود الأهداف، ص. 17.

[3] **معايير SBTi للحياد الصفري للشركات (2024)** النسخة 1.2، المعايير والتوصيات للأهداف القصيرة المدى والحياد الصفري، C7-C6، ص. 8

الجدول 3.2 الحد الأدنى من التغطية المستهدفة وفقًا للمتطلبات الإلزامية لإعداد التقارير.

	الفئة 1: السلع والخدمات المشتراة	الفئة 2: السلع الرأسمالية	الفئة 11: الانبعاثات الصادرة من المنتجات المباعة	الفئة 13: الانبعاثات الصادرة من الأصول المؤجرة	إجمالي انبعاثات النطاق 3	التغطية المستهدفة بسبب متطلبات عملية إعداد التقارير
الدار العقارية ش.م.ع	82,511	338,247	734,340	135,554	1,366,246	**89.4٪**

* نود التنويه إلى أن الأرقام الواردة في الجدول بخصوص انبعاثات غازات الاحتباس الحراري لعام 2023 قد تم إعادة حسابها وذكرها وفقًا لأرقام الانبعاثات المنقحة وسياسة إعادة البيان (في القسم 7 من هذا التقرير).

يتم تحديد الأهداف المتعلقة بالنطاق 2 وتقديم التقارير بشأن التقدم المحرز استنادًا إلى النهج القائم على السوق. يتضمن جرد الغازات الدفيئة انبعاثات النطاق 2 القائمة على الموقع والسوق، عند الحاجة.

4. الفترات المشمولة بالتقرير

تمتد فترة التقارير الحالية من 1 يناير إلى 31 ديسمبر. ويتم نشر تقرير عن انبعاثات الغازات الدفيئة السنوية ضمن تقرير الاستدامة السنوي. وتكون السنة المرجعية الجديدة هي 2023 (بدلاً من 2021)، وقد أعيد حساب الأهداف بناءً على ذلك. وتُعرض دواعي إعادة الحساب واختيار السنة المرجعية في القسم 6.

اعتمدت الشركة عام 2023 على أنه السنة المرجعية (السنة المالية 2023) لحساب أهدافها المتعلقة بتخفيض الكربون وتحقيق صافي الانبعاثات الصفري وإعداد التقرير. وتغطي انبعاثات سنة الأساس الفترة من 1 يناير 2023 إلى 31 ديسمبر 2023. وقد وقع الاختيار على هذه السنة لأنها كانت الأكثر اكتمالاً، والأعلى جودة، والأكثر تمثيلاً لهيكل وأنشطة الشركة.

5. منهجية إعداد التقارير

يقدم هذا التقرير ملخصًا لمعايير ومنهجية إعداد التقارير لتجميع قائمة جرد انبعاثات الغازات الدفيئة للشركة. وتُحسب الانبعاثات على مستوى الأصول والشركات الفرعية وتُعد التقارير على مختلف المستويات ذات الصلة طبقًا للهيكل التنظيمي. وتشمل الأجزاء التالية الطرق والافتراضات الأساسية المستخدمة لقائمة جرد انبعاثات الغازات الدفيئة.

5.1 انبعاثات النطاق 1

الجدول 5.1 طريقة حساب انبعاثات النطاق 1

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
الانبعاثات الناتجة عن استهلاك الوقود في الأصول (المباني والمراسي).	الانبعاثات الكربونية الناتجة عن استهلاك الوقود لأغراض الطهي ومولدات الكهرباء في الموقع.	تُقدم بيانات استهلاك الوقود في التقرير استنادًا إلى القياسات أو الملاحظات المباشرة لاستخدام الوقود. ويتم ذلك بشكل أساسي من خلال: • فواتير المرافق وبيانات الاستهلاك الواردة من مزودي الخدمات. • قراءات العدادات الشهرية اليدوية التي تسجلها فرق إدارة المرافق. في أغلب الأصول، لا يتم استهلاك الوقود بانتظام في العمليات التشغيلية. ولا توجد تدفئة، ويقتصر استخدام الغاز الطبيعي في بعض الحالات على الطهي وتوفير المياه الساخنة للأغراض المنزلية. يتم تخليص بيانات الاستهلاك لكل نوع من أنواع الوقود على مستوى الأصول وتحسب الانبعاثات باستخدام عوامل الانبعاث ذات الصلة، وقد تم تحديد توزيع الانبعاثات على النطاقات والفئات مسبقًا وفقًا لمنهجية التحكم التشغيلي، وذلك فيما يخص المساحات الخاضعة للإدارة المباشرة والمستأجرة (المؤجرة) استنادًا إلى إجمالي المساحات المبنية.	كيلو واط في الساعة	إذا لم تتوفر بيانات استهلاك الوقود للأصول، فيعتبر أنه لم يكن هناك أي استهلاك. ويستند ذلك فقط إلى الملاحظات التي تم تقديمها.	
(A) الانبعاثات الناجمة عن التسرب - الغازات المبردة	انبعاثات الكربون الناتجة عن تسرب مواد التبريد، مع مراعاة إمكانية تأثيرها على ظاهرة الاحتباس الحراري.	يتم جمع البيانات حول الانبعاثات الناجمة عن التسرب وتقديمها وفقًا للتسلسل الهرمي التالي: **الأولوية 1**: نسبة التسرب الواردة في التقارير من عمليات إعادة تعبئة مادة التبريد خلال سنة إعداد التقرير **الأولوية 2**: يُحسَب التسرب السنوي التقديري بالاعتماد على بيانات تجريبية تقيس كمية الانبعاثات المتسربة للمبردات لكل كيلوواط. ويتم إجراء هذا التقدير بشكل مستقل، ثم يُسجَّل التسرب الفعلي في المخزون النهائي عندما تتوفر البيانات، تُحسب الانبعاثات وتُوزع على المناطق الخاضعة للمراقبة والمؤجرة (المستأجرة). إذا وردت كميات المبردات تحت عنوان "إجمالي المبنى بالكامل"، فسيتم اعتبارها جزءًا من انبعاثات النطاق 1 (أي أن المستأجرون لم يقدموا بيانات حول إعادة تعبئة المبردات في الأنظمة التي لا تخضع للرقابة التشغيلية للشركة).	كغم من مواد التبريد	من المتوقع عدم تقديم بيانات سنوية عن تسرب مواد التبريد (يُرجى مراجعة الملاحظة 3 أدناه). سيتم تقديم بيانات الانبعاثات المتسربة في السنة التي يتم فيها إعادة تعبئة أنظمة التبريد، ما يشير إلى فقدان كمية من مادة التبريد من آخر إعادة تعبئة. • سيتم افتراض استخدام غاز التبريد (R410a) في حال عدم توافر بيانات أخرى. • عند معرفة إجمالي كمية مادة التبريد في النظام بدلاً من قياس التسرب الفعلي، يتم افتراض متوسط تسرب سنوي من حوالي 5٪ لجميع أنواع أنظمة التبريد. وقد يختلف مقدار انبعاث مادة التبريد سنويًا، وقد يوفّر استخدام متوسط البيانات لثلاث سنوات رؤيةً أكثر دقة للمعدل الأساسي للتسرب في النظام.	الافتراض العام بناءً على التوقعات الخاصة بالأنظمة الشائعة أو القديمة. • يأتي الافتراض البالغ 5٪ من إرشادات الممارسات الجيدة وإدارة الشكوك الصادرة عن الهيئة الحكومية الدولية المعنية بجرد انبعاثات الغازات الدفيئة الوطنية (2000) ويتم تقديمه كمؤشر إرشادي لأغراض مرجعية فقط ولا ينبغي استخدامه إلا في حالة عدم توفر بيانات خاصة بالنظام. • دليل العقارات المحايدة كربونيًا (2021)، وهو دليل لتخفيض الكربون من الممتلكات الحكومية، الإصدار 1، القسم 2.3.3، المباني القائمة: تحويل بيانات أنواع الطاقة والتبريد إلى انبعاثات، الصفحة 29.

(A) يُمثل المؤشرات التي خضعت لتأكيد محدود.

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
(A) استهلاك الوقود لأسطول المركبات والآليات المملوكة (بما في ذلك المستأجرة بعقود طويلة الأجل)	انبعاثات الكربون المرتبطة باستخدام الوقود في أسطول المركبات المملوكة أو المستأجرة (مثل الديزل أو البنزين)	يغطي هذا المقياس الوقود الذي تشتريه وتستخدمه الشركة، ولا يشمل الوقود الذي يشتريه المقاولون الفرعيون. يتم تقديم تقارير عن بيانات استهلاك الطاقة للآلات، مثل كمية الوقود لكل شركة تابعة ولكل نشاط في جميع المناطق الجغرافية ذات الصلة (أي الإمارات العربية المتحدة ومصر)، ووفقًا لنوع الوقود يتم تحويل الكمية المذكورة إلى كيلوواط في الساعة، ومن ثم يتم احتساب الانبعاثات. يتم حساب الانبعاثات الناتجة عن احتراق الوقود من أسطول المركبات المملوك أو المستأجر من قبل الشركة وفقًا للتسلسل الهرمي التالي: **الأولوية 1**: كمية الوقود من مزودي الخدمة الواردة بالتقرير، ومطالبات مصروفات الوقود **الأولوية 2**: تُقدر استنادًا إلى بيانات المسافة المقطوعة ونوع المركبة ونوع الوقود المستمدة من سجلات الرحلات والمركبات. تُستخدم عوامل الانبعاث المرتبطة بالوقود والمسافة المقطوعة/نوع المركبة لحساب انبعاثات الكربون ذات الصلة.	لتر وقود		

(A) يُمثل المؤشرات التي خضعت لتأكيد محدود.

5.2 انبعاثات النطاق 2

الجدول 5.2 طريقة حساب انبعاثات النطاق 2

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
(A) استهلاك الكهرباء والتبريد المركزي في الأصول (المباني والمراسي)	الانبعاثات الكربونية المرتبطة باستخدام الكهرباء والمياه المبردة (التبريد المركزي) في المباني / المواقع.	يتم الإبلاغ عن بيانات الكهرباء والتبريد بشكل ربع سنوي من خلال نظام إدارة البيانات المستدامة. يتم جمع البيانات من: • فواتير الخدمات وبيانات الاستهلاك من مقدمي الخدمات. • قراءات العدادات الشهرية اليدوية من فرق إدارة المنشآت. تتبع التسلسل الهرمي للبيانات الآتي: **الأولوية 1**: الكهرباء / المياه المبردة المبلغ عنها والمقاسة. يتم الإبلاغ عن المياه المبردة بوحدات طن-ساعة تبريد وتحويلها إلى كيلو واط في الساعة على أساس 1 طن-ساعة (تبريد) = 3.51685 كيلو واط في الساعة. **الأولوية 2**: كثافة استخدام الطاقة (كيلو واط في الساعة/متر مربع) من البيانات التاريخية لكل فئة من الأصول وأنواع التبريد (مركزي / في الموقع). **الأولوية 3**: كثافة استخدام الطاقة (كيلو واط في الساعة/متر مربع) من التدقيقات / المسوحات / الشهادات. **الأولوية 4**: معايير كثافة استخدام الطاقة الدولية (كيلو واط في الساعة/متر مربع). تم تقييم بيانات كثافة استخدام الطاقة التجريبية بشكل إضافي لضمان تمثيل العينة المستخدمة في التقديرات. تم تقييم: (1) عدد النقاط البيانية (الأصول) في العينة، (2) نسبة تغطية المساحة الطابقية لكل نقطة بيانات في العينة، و(3) مدى شمولية النتائج مقارنة مع المعايير والنتائج من فئات الأصول الأخرى. تم تخصيص استهلاك الكهرباء والمياه المبردة للمساحات المتحكم فيها والمستأجرة والمأهولة، وتم حساب الانبعاثات المعتمدة على الموقع بناءً على عوامل انبعاثات الشبكة/الشبكة الإقليمية المتوسطة. يمكن حساب وإبلاغ انبعاثات الكهرباء والتبريد المركزي القائمة على السوق بناءً على معدلات الانبعاثات المحددة من قبل المورد. يمكن أيضًا الإبلاغ عن انبعاثات النطاق 2 القائمة على السوق باستخدام المنتجات المالية مثل شهادات الطاقة النظيفة واتفاقيات شراء الطاقة (PPAs) للكهرباء والمياه المبردة المتجددة. يتم تقدير الانبعاثات القائمة على السوق بشكل منفصل. عندما لا تتوفر عوامل انبعاثات محددة من المورد، يجب استخدام عوامل انبعاثات "الخليط المتبقي" الإقليمية. هذا يمثل مزيج الوقود بعد أن تم استيفاء جميع المطالبات المتعلقة بتوليد الكهرباء. بالنسبة للتبريد المركزي، يتم استخدام عامل الانبعاثات المتوسط للشبكة (كما هو الحال مع الانبعاثات المعتمدة على الموقع).	كيلو واط في الساعة	المعايير لاستخدام مقياس كثافة الطاقة التجريبية (الأولوية 2) كانت: (1) يجب أن تحتوي العينة على أكثر من نقطتين بيانات، (2) يجب أن تمثل النقاط البيانية أكثر من 50٪ من إجمالي المساحة الطابقية للفئة ذات الصلة من الأصول ونوع التبريد. إذا لم يتم تلبية المعايير، ولم تكن كثافة استخدام الطاقة (كيلو واط في الساعة/متر مربع) متوفرة من التدقيقات / المسوحات / الشهادات، فتم استخدام المعايير بدلًا من ذلك (الأولوية 4) بناءً على معيار ASHRAE للكفاءة الطاقية في المباني القائمة. تم تطبيق نفس المعايير على المساحات المتحكم فيها من قبل المالك والمستأجرة. تم استخدام كثافة الطاقة المتوسطة للفئات الفرعية كمتوسط كثافة استخدام الكهرباء لكل فئة من الأصول. تم الإبلاغ عن المياه المبردة بوحدات طن-ساعة تبريد وتحويلها إلى كيلو واط في الساعة على أساس 1 طن-ساعة (تبريد) = 3.51685 كيلو واط في الساعة. لم تكن معايير كثافة المياه المبردة للتبريد المركزي متاحة (تم استخدام بيانات كثافة الطاقة التجريبية حيثما كانت متاحة). تم الافتراض أن كثافة التبريد المركزي للمناطق المستأجرة (المأهولة) هي نفسها للمناطق المتحكم فيها من قبل المالك. تم الافتراض أن المكتب التنفيذي مماثل لفئة الأصول التجارية. تم الافتراض أن التجزئة مشابهة لتجزئة المجتمع التجاري.	لمعايير الأولوية 4: ANSI ASHRAE Standard 100-2018، كفاءة الطاقة في المباني القائمة، صفحة 11 - جدول 7-2a أهداف استهلاك الطاقة في المواقع المبنية. لا تميز المعايير بين استهلاك الكهرباء لأنظمة التبريد المختلفة. kBTU/ft2.yr تم تحويلها إلى (كيلو واط في الساعة/متر مربع)، مع ضرب القيم في 3.1546. 1 طن-ساعة (تبريد) = 3.51685 كيلو واط في الساعة.
(A) الأسطول المملوك (بما في ذلك الإيجارات طويلة الأمد)	نبعاثات الكربون المرتبطة باستخدام الكهرباء في أسطول المركبات المملوك / المستأجر (أي المركبات الكهربائية / الهجينة القابلة للشحن)	تتبع الحساب نفس خطوات الطريقة والأولويات كما هو الحال في أسطول الآلات والمركبات بمحركات احتراق داخلي (انبعاثات النطاق 1، الجدول 5.1). الفرق الرئيسي هو اختيار "الكهرباء" كوقود رئيسي، مما يؤثر على اختيار عوامل الانبعاثات ذات الصلة.	كيلو واط في الساعة		

(A) يُمثل المؤشرات التي خضعت لتأكيد محدود.

5.3 انبعاثات النطاق 3

الجدول 5.3 طريقة حساب انبعاثات النطاق 3

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
(A) السلع والخدمات المشتراة - الفئة 1	انبعاثات الكربون من الفئة 1 المرتبطة بالنفقات على اللوازم والمواد الاستهلاكية والخدمات المشتراة في سنة التقرير.	صُنفت انبعاثات النطاق 3، في سلسلة التوريد الأولية، ضمن فئتين فرعيتين. تشمل الفئة 1 انبعاثات الكربون المرتبطة بالمواد المستخدمة في المنتجات أو الأنشطة الرئيسية مثل تنسيق الحدائق والبناء وعمليات التجديد. تركز الفئة 1ب علي الخدمات والمواد الاستهلاكية واللوازم المكتبية ورسوم الاستشارات وتكنولوجيا المعلومات وغيرها. لا يشمل ذلك الرواتب أو مبالغ الايجار أو فواتير الخدمات. تم تقييم نفقات السفر لأغراض العمل بشكل مستقل ضمن الفئة المخصصة لها (النطاق 3، الفئة 6). البيانات الحالية لانبعاثات السلع والخدمات المشتراة مبنية على بيانات الانفاق المستمدة من الشركات التابعة. جُمعت بيانات الإنفاق وصُنفت وقُدمت ضمن فئات إنفاق عامة تعكس طبيعة النفقات ورد إجمالي الإنفاق لكل فئة بالدرهم الإماراتي جرى تحويل المبالغ الحالية إلى الدولار الأمريكي لغايات تقييم الانبعاثات، وذلك استنادًا إلى سعر الصرف السائد (1 درهم إماراتي = 0.2724 دولار أمريكي). بناءً على تصنيف النفقات ووصفها، يتم ربط مبالغ النفقات الإجمالية (بالدولار الأمريكي) بفئات محددة ضمن قاعدة بيانات المدخلات والمخرجات الموسعة بيئيًا في الولايات المتحدة. تشتمل قاعدة البيانات المذكورة على عوامل انبعاثات شاملة، تمتد من مرحلة استخراج المواد الخام وحتى خروج المنتج من المصنع (كغم من ثاني أكسيد الكربون المكافئ/دولار أمريكي)، وذلك للسلع الأمريكية والعمليات الصناعية والقطاعات التصنيعية يمكن أيضًا تقديم الكربون المجسد الأولي المرتبط بالمنتج بشكل منفصل، وذلك من خلال إدخال أنواع مواد البناء وكمياتها، إلى جانب سجلات بيانات المواد والإفصاح البيئية للمنتجات المحددة، أو تقديرها بالاعتماد على قاعدة بيانات مخزون الكربون والطاقة في المملكة المتحدة. لم تُسجَّل أي بيانات وفق هذا النهج خلال السنة المالية 2023.	الدرهم الإماراتي	بناءً على فئة النفقات ووصفها، يجري مطابقة إجمالي الإنفاق بالدولار الأمريكي مع الفئات المدرجة في قاعدة بيانات المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة في الولايات المتحدة. وتضم قاعدة البيانات عوامل الانبعاث من البداية حتى النهاية (كغم من ثاني أكسيد الكربون المكافئ/دولار أمريكي) بالنسبة للسلع والعمليات الصناعية وعمليات التصنيع في الولايات المتحدة. يتم ربط فئات النفقات بفئات قاعدة البيانات استنادًا إلى الوصف المقدم والتقدير الذاتي لطبيعة الأنشطة التي تشير إليها. كما تتضمن مجموعات البيانات عوامل انبعاث غازات الاحتباس الحراري الخاصة بـ 1,016 سلعة أمريكية، وفقًا لإصدار عام 2017 من نظام تصنيف الصناعات في أمريكا الشمالية. تعكس عوامل الانبعاث متوسط انبعاثات سلسلة التوريد من دون احتساب الهوامش. وتعتمد عوامل الانبعاث على بيانات غازات الاحتباس الحراري لعام 2019، وقد جرت مواءمة بيانات عام 2019 مع قيم عام 2023، مع مراعاة حركة التضخم العالمية.	عوامل انبعاث المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة: عوامل انبعاث غازات الاحتباس الحراري في سلسلة التوريد الأمريكية مجموعة بيانات نظام تصنيف الصناعات في أمريكا الشمالية (**https://catalog.data.gov/dataset/supply-chain-greenhouse-gas-emission-factors-v1-2-by-naics-6/resource/fbc78d3c-49bd-40c0-9dac-2ed16c07a305**). البيانات السنوية لتغيرات التضخم العالمي (**https://www.statista.com/statistics/256598/global-inflation-rate-compared-to-previous-year/**) أسعار الصرف التاريخية للدرهم الإماراتي مقابل الدولار الأمريكي (**https://www.exchangerates.org.uk/AED-USD-spot-exchange-rates-history-2021.html**)
(A) السلع الرأسمالية – الفئة 2	انبعاثات الكربون الناتجة عن عمليات الاستحواذ على الأصول (كمالك أول)، بالإضافة إلى المشروعات الجديدة التي اكتمل إنشاؤها خلال سنة التقرير.	تشمل انبعاثات السلع الرأسمالية الانبعاثات المجسدة الأولية للمباني الجديدة التي اكتمل إنشاؤها خلال سنة التقرير، بالإضافة إلى الأصول الناتجة عن عمليات الاستحواذ عندما تكون الشركة هي المالك الأول. ويستند تسلسل البيانات (بالنسبة للمباني) إلى الأولويات التالية: **الأولوية 1**: الكربون المجسد الأولي المستمد من تقييمات الكربون طوال دورة حياته. **الأولوية 2**: الإفصاحات البيئية للمنتجات الخاصة بالمواد، واستهلاك الوقود لنقل المواد إلى مواقع الإنشاء واستهلاك الطاقة في مواقع الإنشاء، بالإضافة إلى استهلاك المياه والنفايات الناتجة عن أنشطة البناء. **الأولوية 3**: الفئات المرجعية لقاعدة بيانات مخزون الكربون والطاقة الخاصة بالمواد، وتقدير استهلاك الوقود بناءً على افتراضات المسافة ونوع الوقود ووسيلة الشحن. أما انبعاثات السلع الرأسمالية غير المرتبطة بالمباني، فقد جرى تقديرها استنادًا إلى بيانات النفقات، باستخدام الأسلوب نفسه المتبع في احتساب انبعاثات السلع والخدمات المشتراة.	كيلوغرام من مكافئ ثاني أكسيد الكربون	أما انبعاثات السلع الرأسمالية غير المرتبطة بالمباني، فقد جرى تقديرها استنادًا إلى بيانات النفقات، باستخدام الأسلوب نفسه المتبع في احتساب انبعاثات السلع والخدمات المشتراة. الأولوية 2: افتراض يتعلق بالمسافة المقطوعة لنقل المواد المختلفة إلى الموقع، حيث جرى تقدير جميع المسافات استنادًا إلى سيناريوهات النقل الافتراضية، مع تعديل هذه السيناريوهات المستمدة من المجلس الملكي للمساحين القانونيين لتُمثل المسافات النموذجية في الإمارات العربية المتحدة، وفقًا للبيانات الواردة في منصة تقييم دورة الحياة المتكاملة.	تقييم الكربون طوال دورة الحياة وفقًا للمجلس الملكي للمساحين القانونيين (2023)(https://www.rics.org/content/dam/ricsglobal/documents/standards/Whole_life_carbon_assessment_PS_Sept23.pdf) Second Edition، version 3 guidance. القسم 5.1.3، الصفحة 78 (راجع المُخرَج الثاني المتعلق بالكربون المجسد). منصة تقييم دورة الحياة المتكاملة متاحة على: **https://oneclicklcaapp.com** التفاصيل واردة في الجدول 3-3، الصفحة 14، تقرير الدار - المهمة 2 بشأن الكربون المجسد، الصادر عن شركة أروب (22 ديسمبر 2023).

(A) يُمثل المؤشرات التي خضعت لتأكيد محدود.

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
(A) أنشطة مرتبطة بالوقود والطاقة	انبعاثات الكربون من الأنشطة الأولية المرتبطة بالوقود والطاقة المشتراة والمستهلكة خلال سنة التقرير.	تم احتساب الانبعاثات الأولية للوقود والطاقة المشتراة بناءً على استهلاك الوقود والكهرباء والتبريد المركزي ضمن نطاق التقرير. الوقود: تم استخدام عوامل انبعاث محددة من نوع Well-to-Tank (WTT) من قاعدة بيانات DSENZ 2024 لاحتساب الانبعاثات الأولية للوقود. الكهرباء: تم احتساب الانبعاثات الناتجة عن فاقد النقل والتوزيع (T&D loss) للكهرباء المستهلكة باستخدام نسبة فاقد مفترضة قدرها 4.375% استنادًا إلى تقرير الاستدامة لهيئة كهرباء ومياه دبي (DEWA) لعام 2021، بالإضافة إلى بيانات نموذج الدار 2022 المستندة إلى الملخص التنفيذي للانبعاثات الصادر عن هيئة البيئة – أبوظبي (EAD).	كيلوغرام من مكافئ ثاني أكسيد الكربون		
(A) الانبعاثات الناتجة عن نقل وتوزيع المواد الخام والمعدات والمنتجات قبل وصولها إلى الشركة – الفئة 4	انبعاثات الكربون الناتجة عن نقل السلع والمواد باستخدام مركبات تابعة لأطراف خارجية.	تكون أولويات البيانات على النحو التالي: **الأولوية 1**: استهلاك الوقود ونوع الوقود المستخدم في نقل السلع من المستودعات إلى الشركات المملوكة والمدارة من قبل الدار العقارية. **الأولوية 2**: المسافة المقطوعة وإجمالي وزن السلع ووسيلة الشحن المستخدمة. **الأولوية 3**: بيانات الإنفاق المخصصة للفئات المرجعية في قاعدة بيانات المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة الخاصة بنقل الشحنات. بالإضافة إلى ذلك، تشمل عوامل الانبعاث الانبعاثات الأولية الناتجة عن دورة حياة الوقود من الاستخراج إلى التخزين. أما بالنسبة لانبعاثات السفر الجوي، فقد جرى تقديرها بناءً على افتراض متوسط فئة المقاعد المستخدمة (مثل الدرجة الاقتصادية أو درجة رجال الأعمال).	كمية الوقود والمسافات المقطوعة أو بيانات الإنفاق بالدرهم الإماراتي	تغطي هذه الفئة السلع والمواد غير المتعلقة بأعمال البناء والتطوير (مثل المواد الغذائية واللوازم المكتبية). أما الانبعاثات المرتبطة بالبناء، فقد أُدرجت ضمن الانبعاثات المجسدة الأولية تحت فئة السلع الرأسمالية في الفئة 2.	عوامل انبعاث المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة: عوامل انبعاث غازات الاحتباس الحراري في سلسلة التوريد الأمريكية مجموعة بيانات نظام تصنيف الصناعات في أمريكا الشمالية (**https://catalog.data.gov/dataset/supply-chain-greenhouse-gas-emission-factors-v1-2-by-naics-6/resource/fbc78d3c-49bd-40c0-9dac-2ed16c07a305**).
(A) النفايات الناتجة عن العمليات والمواقع والأصول – الفئة 5	انبعاثات الكربون الناتجة عن أنواع النفايات المختلفة وفقًا لطريقة المعالجة.	يستند احتساب انبعاثات الكربون الناتجة عن النفايات إلى الكميات المسجلة لكل مسار من مسارات التخلص من النفايات (الردم، إعادة التدوير، الحرق)، وذلك من الأصول، ومواقع الإنشاء، والأنشطة غير المرتبطة بالأصول التي تقع ضمن نطاق التسجيل الخاص بالشركة. وتُجمع البيانات سنويًا من الشركات التابعة وفِرَق إدارة المرافق، استنادًا إلى سجلات إدارة النفايات الخاصة بالمقاولين الفرعيين. تُقدَّر النفايات الناتجة عن الأصول وفقًا لثلاث أولويات: **الأولوية 1**: الكميات الفعلية للنفايات لكل مسار من مسارات التخلص، وفقًا لما رُصد خلال فترة التقرير. **الأولوية 2**: النفايات المرسلة إلى المكبات، استنادًا إلى البيانات التاريخية أو بيانات الإنفاق. بالنسبة للحرق وإعادة التدوير، تراعي عوامل الانبعاث فقط نقل النفايات إلى منشأة استرداد الطاقة أو إعادة تدوير المواد، وذلك بما يتماشى مع إرشادات بروتوكول غازات الاحتباس الحراري، حيث تُنسب الانبعاثات اللاحقة إلى توليد الكهرباء أو إنتاج المواد المعاد تدويرها على التوالي. أما بالنسبة لطمر النفايات، فتشمل عوامل الانبعاث عمليات الجمع والنقل والانبعاثات الناتجة عن المكبات (من نقطة الاستلام إلى الدفن النهائي).	أطنان النفايات المرسلة إلى المكبات وإعادة التدوير والحرق	الأولوية 2 – كثافة النفايات مقدرة استنادًا إلى البيانات الحالية للمخزون، مع افتراض إرسال جميع النفايات إلى المكبات. وتُحدد كثافة النفايات بالمتر المكعب من النفايات لكل متر مربع من إجمالي المساحة الطابقية الخاضعة لإدارة المالك. يُفترض أن تكون كثافة نفايات المكاتب الإدارية مماثلة لكثافة نفايات المدارس.	مقدرة استنادًا إلى الأصول المدرجة في المخزون مع البيانات الملاحظة.

(A) يُمثل المؤشرات التي خضعت لتأكيد محدود.

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
(A) استهلاك المياه (مضاف إلى النطاق 3، الفئة 1ب – السلع والخدمات المشتراة)	انبعاثات الكربون المرتبطة باستهلاك المياه في المناطق الخاضعة لإدارة الأصول.	جرى احتساب استهلاك المياه استنادًا إلى تسلسل البيانات على النحو التالي: **الأولوية 1**: استهلاك المياه المسجلة والمقاس في المناطق الخاضعة لإدارة المالك. **الأولوية 2**: استهلاك المياه المقدَّر استنادًا إلى البيانات التجريبية (كثافة استهلاك المياه لكل فئة من الأصول) أو بيانات الإنفاق. بالإضافة إلى ذلك، يُجمع استهلاك المياه من الأصول سنويًا من خلال: فواتير المرافق وبيانات الاستهلاك الواردة من مزودي الخدمات. قراءات العدادات الشهرية اليدوية التي تسجلها فرق إدارة المرافق. بالإضافة إلى ذلك، أُضيفت انبعاثات الكربون إلى الفئة 1 (1ب) ضمن السلع والخدمات المشتراة، كما استُبعدت انبعاثات الكربون الناتجة عن استهلاك المياه من قبل المستأجرين لكونها تقع خارج نطاق المخزون. تجدر الإشارة إلى أن عامل الانبعاث يعكس إنتاج المياه في الإمارات العربية المتحدة باستخدام تحلية المياه، وهو يساوي 10.30 كيلوغرام من مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل متر مكعب. ويُعد هذا تقديرًا مستندًا إلى تقرير متطلبات القدرة المستقبلية الصادر عن شركة مياه وكهرباء الإمارات للفترة 2024-2037، وفقًا للملخص التنفيذي – الشكل 5.2، والذي يعرض كثافة انبعاثات إنتاج الكهرباء والمياه وفقًا للحالة الأساسية للفترة 2019-2037، الصفحة 24.	المتر المكعب من استهلاك مياه الشرب	تعتمد كثافات استهلاك المياه لبيانات الأولوية 2 على البيانات الحالية للمخزون، كما يُقدَّر استهلاك المياه لكل متر مربع من إجمالي المساحة الطابقية المؤجرة والخاضعة لإدارة المالك استنادًا إلى البيانات الملاحظة. بالإضافة إلى ذلك، يُفترض أن تكون كثافة استهلاك المياه في المكاتب الإدارية (متر مكعب لكل متر مربع من إجمالي المساحة الطابقية) مماثلة لفئة أصول المدارس.	مقدرة استنادًا إلى الأصول المدرجة في المخزون مع البيانات الملاحظة.
السفر لأغراض العمل – الفئة 6	انبعاثات الكربون الناتجة عن سفر موظفي الشركة لأغراض العمل باستخدام مركبات تابعة لأطراف خارجية.	بالنسبة للسفر لأغراض العمل، تُحدد أولويات البيانات على النحو التالي: **الأولوية 1**: استهلاك الوقود ونوع الوقود المستخدم خلال الرحلة. **الأولوية 2**: المسافة المقطوعة ووسيلة السفر المستخدمة. **الأولوية 3**: بيانات الإنفاق المخصصة للفئات المرجعية في قاعدة بيانات المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة الخاصة بالنقل الجوي والبري. بالإضافة إلى ذلك، تشمل عوامل الانبعاث الانبعاثات الأولية الناتجة عن دورة حياة الوقود من الاستخراج إلى التخزين. أما بالنسبة لانبعاثات السفر الجوي، فقد جرى تقديرها بناءً على افتراض متوسط فئة المقاعد المستخدمة (مثل الدرجة الاقتصادية أو درجة رجال الأعمال).	كمية الوقود والمسافات المقطوعة أو بيانات الإنفاق بالدرهم الإماراتي	الأولوية 3 – تعتمد على بيانات الإنفاق لحساب انبعاثات السفر. وقد جرت مطابقة بيانات الإنفاق مع الفئات المرجعية في قاعدة بيانات المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة استنادًا إلى الوصف المقدم والتقدير الذاتي لطبيعة الأنشطة التي تشير إليها. بالإضافة إلى ذلك، تنطبق نفس القيود الواردة في مجموعة بيانات المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة كما هو الحال في فئة السلع والخدمات المشتراة. تجدر الإشارة إلى أن عوامل انبعاث الوقود والسفر تشمل كلاً من انبعاثات الاحتراق والانبعاثات الأولية الناتجة عن دورة حياة الوقود من الاستخراج إلى التخزين.	عوامل انبعاث المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة: عوامل انبعاث غازات الاحتباس الحراري في سلسلة التوريد الأمريكية مجموعة بيانات نظام تصنيف الصناعات في أمريكا الشمالية (**https://catalog.data.gov/dataset/supply-chain-greenhouse-gas-emission-factors-v1-2-by-naics-6/resource/fbc78d3c-49bd-40c0-9dac-2ed16c07a305**).
(A) تنقل الموظفين – الفئة 7	انبعاثات الكربون الناتجة عن تنقل موظفي الشركة من منازلهم إلى أماكن عملهم المعتادة.	يعتمد احتساب انبعاثات تنقل الموظفين على نهج مماثل لحساب انبعاثات السفر لأغراض العمل. ويستند تسلسل البيانات إلى الأولويات التالية: **الأولوية 1**: استهلاك الوقود ونوع الوقود المستخدم خلال الرحلة. **الأولوية 2**: المسافة المقطوعة ووسيلة السفر المستخدمة. **الأولوية 3**: تقدير الانبعاثات استنادًا إلى عدد الموظفين بدوام كامل، بالإضافة إلى الافتراضات المتعلقة بالمسافة المتوسطة المقطوعة وتوزيع وسائل التنقل بين السيارات والحافلات والمشي أو ركوب الدراجات. بالإضافة إلى ذلك، تشمل عوامل الانبعاث الانبعاثات الأولية الناتجة عن دورة حياة الوقود من الاستخراج إلى التخزين.	كمية الوقود والمسافات المقطوعة أو عدد الموظفين بدوام كامل	الأولوية 3 – تقدير الانبعاثات استنادًا إلى عدد الموظفين بدوام كامل، بالإضافة إلى الافتراضات المتعلقة بتوزيع وسائل التنقل (نسبة استخدام السيارات، الحافلات، المشي وركوب الدراجات) ومتوسط المسافة المقطوعة بالكيلومترات. تجدر الإشارة إلى أن هذه الافتراضات استندت إلى بيانات المسح المروري المنشورة عبر الإنترنت من قبل نمبيو لأبوظبي.	حركة المرور في أبوظبي، الإمارات العربية المتحدة (متاحة على: **https://www.numbeo.com/traffic/i-bu-Dhabi**)
الأصول المؤجرة في المراحل المبكرة – الفئة 8	تشمل الانبعاثات الناتجة عن تشغيل الأصول المؤجرة عندما تكون الشركة شاغلاً أو مستأجرًا.	تشمل انبعاثات غازات الاحتباس الحراري في هذه الفئة فقط الانبعاثات الناتجة عن الأصول المؤجرة التي تشغلها الشركات التابعة، والتي لم تُدرج ضمن انبعاثات النطاق 1 والنطاق 2.	كيلوواط في الساعة أو بيانات الإنفاق	بشكل عام، من غير المتوقع أن تتضمن المحفظة مثل هذه الأصول. في عام 2023، وُجد مكتب إداري بانبعاثات تندرج ضمن هذه الفئة. أما في عام 2024، فقد انتقلت الشركات التابعة إلى مرافق مبانٍ مملوكة.	

(A) يُمثل المؤشرات التي خضعت لتأكيد محدود.

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
(A) الانبعاثات الصادرة من الأصول المؤجرة – الفئة 13	انبعاثات الكربون المرتبطة بشكل أساسي باستهلاك الطاقة من قبل المستأجرين.	ترتبط هذه الانبعاثات الكربونية بأنشطة المستأجرين، وهي ناتجة عن الأصول المملوكة للشركة والتي تُدار إما من قبل الشركة أو طرف ثالث (من دون أن يكون للدار سيطرة تشغيلية على هذه الأصول). تُحتسب انبعاثات الكربون في هذه الفئة للمناطق المؤجرة والخاضعة لإدارة المستأجرين، وذلك وفقًا لأساليب احتساب انبعاثات النطاق 1 والنطاق 2.	كيلو واط في الساعة		
(A) الانبعاثات الناتجة عن استخدام المنتجات المباعة – الفئة 11	الفئة 11 – مرتبطة بانبعاثات الكربون التشغيلية أثناء الاستخدام الناتجة عن الأصول المباعة خلال سنة التقرير.	يشمل المخزون انبعاثات الكربون الناتجة عن استهلاك الطاقة التشغيلية أثناء الاستخدام طوال عمر الأصول المباعة، حيث كانت الشركة هي المطور. ويتضمن ذلك كلاً من استهلاك الطاقة المنظم وغير المنظم. كما تسجل جميع الأصول المباعة إجمالي المساحة الطابقية المباعة خلال سنة التقرير، بالإضافة إلى العمر الافتراضي المتبقي للأصل. تكون أولويات البيانات على النحو التالي: **الأولوية 1**: استهلاك الطاقة التشغيلية طوال العمر الافتراضي (ب6) وفقًا لتقييمات الكربون طوال دورة الحياة، مع إمكانية إدراج الكربون المجسد المرتبط بالإصلاح والاستبدال (ب-3ب-4) اختياريًا. **الأولوية 2**: بيانات استهلاك الطاقة (الكهرباء، التبريد المركزي، والوقود) استنادًا إلى دراسات التصميم وشهادات واعتمادات كفاءة الطاقة والاستطلاعات والبيانات التجريبية أو تقديرات وافتراضات أخرى. جرى احتساب انبعاثات الكربون بناءً على البيانات المقدرة لاستهلاك الطاقة طوال العمر الافتراضي، مع تطبيق عوامل الانبعاث المقابلة. تجدر الإشارة إلى أن بيانات الكربون المجسد من تقييمات الكربون طوال دورة الحياة لم تكن متاحة في عام 2024.	كيلوغرام من مكافئ ثاني أكسيد الكربون أو كيلو واط في الساعة	العمر الافتراضي المقدر للمبنى: 60 عامًا.	**معايير تحديد الأهداف القائمة على العلم** (SBTi) **لقطاع المباني**-R5، الإصدار 1.0، الصفحة 21
(A) معالجة نهاية العمر الافتراضي للمنتجات المباعة – الفئة 12	الفئة 12 – مرتبطة بالتخلص من النفايات ومعالجتها عند نهاية العمر الافتراضي للأصول المباعة.	تُقدّر هذه الفئة الانبعاثات الناتجة عن التخلص من الأصول المباعة خلال سنة التقرير عند نهاية عمرها الافتراضي. تكون أولويات البيانات على النحو التالي: **الأولوية 1**: الكربون المجسد عند نهاية العمر الافتراضي وفقًا لتقييمات الكربون طوال دورة الحياة. **الأولوية 2**: كميات النفايات لمختلف أنواع النفايات، مقدَّرة استنادًا إلى بيانات جداول الكميات، بالإضافة إلى افتراض توزيع طرق معالجة النفايات بين الطمر وإعادة التدوير والحرق. بالنسبة للحرق وإعادة التدوير، تراعي عوامل الانبعاث فقط نقل النفايات إلى منشأة استرداد الطاقة أو إعادة تدوير المواد، وذلك بما يتماشى مع إرشادات بروتوكول غازات الاحتباس الحراري، حيث تُنسب الانبعاثات اللاحقة إلى توليد الكهرباء أو إنتاج المواد المعاد تدويرها على التوالي. أما بالنسبة لطمر النفايات، فتشمل عوامل الانبعاث عمليات الجمع والنقل والانبعاثات الناتجة عن المكبات (من نقطة الاستلام إلى الدفن النهائي).	أطنان النفايات المرسلة إلى المكبات وإعادة التدوير أو الحرق	تقييمات الكربون طوال دورة الحياة ليست متاحة على نطاق واسع. وبناءً على ذلك، يستند تقدير الانبعاثات إلى جداول الكميات الخاصة بالأصول المباعة أو الأصول النموذجية التابعة للشركة التي تتمتع بمواصفات مماثلة. بالإضافة إلى ذلك، تم الافتراض بأن جميع النفايات موزعة بنسبة 25٪ على الطمر، و50٪ على إعادة التدوير/التسميد، و25٪ على الحرق، بغض النظر عن نوع المواد.	جداول كميات الشركة للأصول المرجعية المختارة.

(A) يُمثل المؤشرات التي خضعت لتأكيد محدود.

المقياس المفصح عنه	التعريف	الطريقة	الوحدات	الافتراضات الرئيسية	قائمة المراجع / الملاحظات
الاستثمارات – الفئة 15	تغطي هذه الفئة الانبعاثات الناتجة عن الاستثمارات التي تكون فيها الشركة شريكًا مساهمًا.	في هذه الفئة، تُسجل الحصة من انبعاثات النطاق 1 والنطاق 2 لغازات الاحتباس الحراري الناتجة عن الاستثمارات التي لا تمتلك الشركة سيطرة تشغيلية عليها. تكون أولويات البيانات على النحو التالي: **الأولوية 1**: استهلاك الطاقة وتسربات الغازات المبردة المرتبطة بالاستثمار خلال سنة التقرير، بالإضافة إلى نسبة الحصة المملوكة (٪) من قبل الشركة. **الأولوية 2**: تقدير انبعاثات النطاق 1 والنطاق 2 لغازات الاحتباس الحراري استنادًا إلى البيانات التاريخية أو مصادر أخرى مثل الاستطلاعات والشهادات.	بالطن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون		

مؤشرات أداء رئيسية أخرى	التعريف	المنهجية
(A) استهلاك الطاقة	يشمل استهلاك الطاقة من الكهرباء والتبريد في الأصول المملوكة أو الخاضعة للسيطرة.	تُحسب الكثافة بناءً على المساحة الطابقية الصافية المملوكة أو الخاضعة للسيطرة. يُرجى الرجوع إلى النطاق 2 أعلاه لمنهجية الكهرباء والتبريد.
(A) كثافة الطاقة	يشمل كثافة الطاقة بناءً على المساحة الطابقية الصافية المملوكة أو الخاضعة للسيطرة من الكهرباء والتبريد.	يُرجى الرجوع إلى النطاق 2 أعلاه لمنهجية الكهرباء والتبريد.
(A) كثافة انبعاثات غازات الدفيئة (النطاقات 1، 2، 3)	يشمل الانبعاثات من الفئات الخاضعة للتأكيد (A) لكل متر مربع من المساحة الطابقية الصافية المملوكة أو الخاضعة للسيطرة.	يُرجى الرجوع إلى الأوصاف المذكورة أعلاه لمنهجية النطاقات 1 و2 و3.
(A) الانبعاثات المتجسدة لغازات الدفيئة – النطاق 3	يشمل النطاق 3 الفئة 1 والفئة 2.	يُرجى الرجوع إلى النطاق 1 والنطاق 2 والنطاق 3 (المشتريات من السلع والخدمات (PGS) والفئة 2 السلع الرأسمالية).
(A) انبعاثات غازات الدفيئة (النطاقات 1 و2 والانبعاثات المتجسدة للنطاق 3)	يشمل النطاق 1 والنطاق 2 والنطاق 3 (الفئة 1 والفئة 2).	يُرجى الرجوع إلى النطاق 1 والنطاق 2 والنطاق 3 (المشتريات من السلع والخدمات (PGS) والفئة 2 السلع الرأسمالية).
(A) انبعاثات التشغيل للأصول القائمة لكل متر مربع	انبعاثات غازات الدفيئة لكل متر مربع من المساحة الطابقية المملوكة/المؤجرة خلال سنة التقرير.	يُرجى الرجوع إلى النطاق 2 والنطاق 3 (الفئة 11 والفئة 13) – باستثناء انبعاثات الاحتراق الثابت من جميع الفئات.
(A) الانبعاثات التشغيلية مدى الحياة للأصول المباعة/م²	يشمل الانبعاثات من استهلاك الطاقة التشغيلي مدى حياة الأصول المباعة خلال سنة التقرير.	يُرجى الرجوع إلى النطاق 3 الفئة 11 – استخدام المنتجات المباعة.
(A) استهلاك الكهرباء	يُرجى الرجوع إلى النطاق 2 – استهلاك الكهرباء والتبريد المركزي في الأصول (المباني والمراسي).	
(A) استهلاك المياه	يُرجى الرجوع إلى النطاق 3 الفئة 5 – النفايات من العمليات والمواقع والأصول.	
(A) كثافة المياه	استهلاك المياه لكل متر مربع من المساحة الطابقية الصافية في الأصول المملوكة أو الخاضعة للسيطرة.	
(A) تسرب المبرّدات	يُرجى الرجوع إلى النطاق 1 – الانبعاثات الهاربة (المبرّدات).	
(A) الانبعاثات المطلقة للنفايات – النطاق 3 (الأصول وغير الأصول)	يُرجى الرجوع إلى النطاق 3 الفئة 5 – النفايات من العمليات والمواقع والأصول.	
(A) النطاق 1&2 (غير الأصول)	يشمل الانبعاثات المتنقلة من الكيانات التنظيمية.	يُرجى الرجوع إلى النطاق 1 للانبعاثات.
(A) كثافة الانبعاثات الأولية المسبقة للتطويرات الجديدة	يشمل الانبعاثات من مرحلة إنشاء التطويرات الجديدة المكتملة في سنة التقرير.	يُرجى الرجوع إلى النطاق 3 الفئة 2 – السلع الرأسمالية.
(A) النفايات المتولدة – الأصول	يُرجى الرجوع إلى النطاق 3 الفئة 5 – النفايات من العمليات والمواقع والأصول.	
(A) النفايات المعاد تدويرها – الأصول	يُرجى الرجوع إلى النطاق 3 الفئة 5 – النفايات من العمليات والمواقع والأصول.	
(A) النفايات المتولدة/م² – الأصول	النفايات المتولدة لكل متر مربع من المساحة الطابقية الصافية المملوكة أو الخاضعة للسيطرة.	
(A) استرداد شهادات الطاقة النظيفة ميغاواط	يُرجى الرجوع إلى النطاق 2 – استهلاك الكهرباء والتبريد المركزي في الأصول (المباني والمراسي).	
(A) كثافة استرداد شهادات الطاقة النظيفة ميغاواط لكل متر مربع	كثافة الميغاواط/ساعة من الطاقة النظيفة المستردة لكل متر مربع من المساحة الطابقية المملوكة أو الخاضعة للسيطرة.	

(A) يُمثل المؤشرات التي خضعت لتأكيد محدود.

5.4 عوامل انبعاث الغازات الدفيئة والتحويل

تأتي عوامل الانبعاث من مصادر متعددة، مع إعطاء الأولوية لعوامل الانبعاث الإقليمية. كما يجري تتبع عوامل الانبعاث الخاصة بالكهرباء والتبريد المركزي عن كثب وتحديثها فور توفر أحدث البيانات. بالإضافة إلى ذلك، تُستبدل عوامل انبعاث الكربون المجسد للمواد بعوامل انبعاث محددة من الموردين الإقليميين أو المحليين عند توفرها. وتشمل مصادر عوامل الانبعاث:

الجدول 5.4 تفاصيل عوامل انبعاثات الغازات الدفيئة المستخدمة في المخزون.

عامل الانبعاث	المنشأ	المصدر	التحديث
الكهرباء (الشبكة)	إقليمي - الإمارات العربية المتحدة	النطاق 2: بيان متطلبات القدرة المستقبلية 2024-2037، شركة مياه وكهرباء الإمارات (2024) النطاق 3: تقرير الاستدامة لهيئة كهرباء ومياه دبي 2021 (T&D) وبيانات نموذج الدار 2022 بناءً على الملخص التنفيذي الغازات الدفيئة بأبوظبي	سنويًا عند توفر البيانات.
الكهرباء (الشبكة)	إقليمي - مصر	النطاق 2: البصمة الكربونية – مقدرة استنادًا إلى مجموعة بيانات وكالة الطاقة الدولية لعام 2022 حول **اللمحة العامة عن قطاع الطاقة في مصر** استنادًا إلى بيانات إنتاج الكهرباء البالغة 208,739 جيجا واط في الساعة وانبعاثات 84 مليون طن من ثاني أكسيد الكربون في عام 2022. عامل انبعاث الشبكة ~0.402 كجم مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل كيلوواط في الساعة. النطاق 3: يفترض خسائر في النظام بنسبة 33٪ للنقل والتوزيع والاستخراج والتكرير، (استنادًا إلى نسبة النطاق 3 للشبكة في المملكة المتحدة لعام 2024)	سنويًا. آخر سنة متاحة 2022
التبريد المركزي	إقليمي - الإمارات العربية المتحدة	النطاق 2: قيمة مستندة إلى العامل المقدم من الشركة (0.351 كغم مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل طن-ساعة تبريد)، مع افتراض أن 1 طن-ساعة تبريد يعادل 3.51685 كيلوواط في الساعة. النطاق 3: يفترض خسائر بنسبة 5٪.	سنويًا عند توفر البيانات.
الغازات المبردة	دولي	وزارة أمن الطاقة **والحياد المناخي في المملكة المتحدة**. عوامل تحويل انبعاثات الغازات الدفيئة لإعادة تقرير الشركات > الغازات المبردة وغيرها	سنويًا في حال تحديث مجموعات البيانات
إنتاج المياه من التحلية	إقليمي - الإمارات العربية المتحدة	شركة مياه وكهرباء الإمارات. بيان **متطلبات القدرة المستقبلية 2024-2037. التقرير الملخص**. الشكل 5.2، الصفحة 24.	سنويًا عند توفر البيانات.
وقود الاحتراق الثابت	دولي	وزارة أمن الطاقة **والحياد المناخي في المملكة المتحدة**. عوامل تحويل انبعاثات الغازات الدفيئة لإعداد تقارير الشركات > الوقود	سنويًا في حال تحديث مجموعات البيانات
نفايات المكبات	الإمارات العربية المتحدة - دبي	**جرد الغازات الدفيئة والتوقعات لإمارة أبوظبي (2021)** – بيانات 2018. التقرير الملخص. الفصل 8. انبعاثات قطاع النفايات، الصفحة 84.	سنويًا عند توفر البيانات.
معالجة مياه الصرف الصحي	الإمارات العربية المتحدة - دبي	**جرد الغازات الدفيئة والتوقعات لإمارة أبوظبي (2021)** – بيانات 2018. التقرير الملخص. الفصل 8. انبعاثات قطاع النفايات، الصفحة 84.	سنويًا عند توفر البيانات.
جميع المواد الأخرى للنفايات	المملكة المتحدة	وزارة أمن الطاقة **والحياد المناخي في المملكة المتحدة**. عوامل تحويل انبعاثات الغازات الدفيئة لإعداد تقارير الشركات > التخلص من النفايات	سنويًا.
المركبات الخاصة بالركاب	المملكة المتحدة	وزارة أمن الطاقة **والحياد المناخي في المملكة المتحدة**. عوامل تحويل انبعاثات الغازات الدفيئة لإعداد تقارير الشركات > المركبات الخاصة بالركاب. النطاق 1 + النطاق 3 (الاستخراج والتكرير).	سنويًا.
السفر لأغراض العمل	المملكة المتحدة	وزارة أمن الطاقة **والحياد المناخي في المملكة المتحدة**. عوامل تحويل انبعاثات الغازات الدفيئة لإعداد تقارير الشركات > السفر لأغراض العمل. النطاق 1 + النطاق 3 (الاستخراج والتكرير).	سنويًا.
الشحن	المملكة المتحدة	وزارة أمن الطاقة **والحياد المناخي في المملكة المتحدة**. عوامل تحويل الغازات الدفيئة لإعداد تقارير الشركات > شحن البضائع. النطاق 1 + النطاق 3 (الاستخراج والتكرير).	سنويًا.
الكربون المجسد لمواد البناء (A1-A3)	المملكة المتحدة	وزارة أمن الطاقة **والحياد المناخي في المملكة المتحدة**. عوامل تحويل الغازات الدفيئة لإعداد تقارير الشركات > استخدام المواد. قاعدة بيانات **مخزون الكربون والطاقة (ICE)** الإصدار 3.0 بيتا (10 نوفمبر 2019).	سنويًا. إصدارات أحدث من قاعدة بيانات مخزون الكربون والطاقة (ICE).
المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة	الولايات المتحدة	عوامل انبعاث المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة: عوامل انبعاث غازات الاحتباس الحراري في **سلسلة التوريد الأمريكية مجموعة بيانات نظام تصنيف الصناعات في أمريكا الشمالية** البيانات تمثل انبعاثات الغازات الدفيئة لعام 2019. تتيح نماذج المدخلات والمخرجات البيئية الموسعة احتساب انبعاثات الغازات الدفيئة من بيانات الإنفاق من خلال تخصيص الإنفاق إلى فئات محددة تمثل كثافة انبعاثات العمليات الصناعية والخدمات.	إصدارات أحدث من نظام تصنيف الصناعات في أمريكا الشمالية أو مجموعات بيانات تعكس الانبعاثات الإقليمية الخاصة بالصناعات عند توفرها.

عوامل التحويل الحجمي إلى وحدات مختلفة استنادًا إلى وزارة أمن الطاقة والحياد المناخي في المملكة المتحدة. عوامل تحويل غازات الاحتباس الحراري المعتمدة من حكومة المملكة المتحدة لإعداد تقارير الشركات.

5.5 معايير الإفصاح الاجتماعي

الجدول 5.5 مؤشرات الأداء الاجتماعي

*مؤشرات الأداء الاجتماعي أدناه خضعت للتأكيد لعام 2024

الإفصاح والمعايير	التعريف	النطاق	الوحدات	المنهجية	المصدر
توزيع القوى العاملة (GRI 405-1)	الموظفون بدوام كامل موزعون حسب: • الجنس • الفئة العمرية • المناطق الجغرافية • الفئة الإدارية[1] • الوظيفة الوظيفية[2]	• الدار (المؤسسة) • الدار للعقارات • الدار للتعليم • بيفوت • الدار للفنادق والضيافة • الدار للخدمات اللوجستية • C2i	عدد	إجمالي الموظفين بدوام كامل عبر الشركات التابعة المملوكة بالكامل ضمن نطاق التقرير	مستخرج من أنظمة قواعد بيانات الموارد البشرية.
			النسبة المئوية	عدد الموظفين بدوام كامل حسب الجنس مقسومة على إجمالي الموظفين بدوام كامل	
				عدد الموظفين بدوام كامل حسب الفئة العمرية مقسومة على إجمالي الموظفين بدوام كامل	
				عدد الموظفين بدوام كامل حسب المنطقة الجغرافية مقسومة على إجمالي الموظفين بدوام كامل	
				عدد الموظفين بدوام كامل حسب الجنس في كل فئة إدارية مقسومة على إجمالي الموظفين بدوام كامل في الفئة الإدارية ذات الصلة.	
				عدد الموظفين بدوام كامل حسب الجنس في كل قسم مقسومة على إجمالي الموظفين بدوام كامل في الوظيفة ذات الصلة	
معدل دوران الموظفين (GRI 401-1)	أ. إجمالي عدد الموظفين الجدد ومعدل التوظيف الجديد، موزع حسب الفئة العمرية والجنس. ب. معدل دوران الموظفين موزع حسب الفئة العمرية والجنس.	• الدار (المؤسسة) • الدار للعقارات • الدار للتعليم • بيفوت • الدار للفنادق والضيافة • الدار للخدمات اللوجستية • C2i	العدد والنسبة المئوية	• إجمالي الموظفين الجدد بدوام كامل • عدد الموظفين الجدد بدوام كامل حسب الجنس/العمر مقسومة على إجمالي الموظفين الجدد بدوام كامل • عدد الموظفين الذين غادروا بدوام كامل حسب الجنس/العمر مقسومة على إجمالي عدد حالات دوران الموظفين	مستخرج من أنظمة قواعد بيانات الموارد البشرية.

[1] تصنيف الفئات الإدارية (يستند إلى التصنيف الداخلي):

- الإدارة العليا: الرئيس التنفيذي، الرئيس، المدير التنفيذي، المدير.
- الإدارة الوسطى: المدراء المشاركون، نائب الرئيس الأول، نائب الرئيس، مساعد نائب الرئيس.
- غير الإداريين: أي موظفين غير مصنفين ضمن الإدارة العليا أو الوسطى.

[2] تصنيف الوظائف، كما ورد في تقرير الاستدامة:

- وظائف المتعلقة بالعلوم والتكنولوجيا والهندسة والرياضيات (STEM): تشمل الموظفين العاملين في مجالات العلوم، التكنولوجيا، الهندسة والرياضيات. عادةً ما تكون هذه وظائف تقنية مثل المهندسين، المتخصصين في تكنولوجيا المعلومات، محللي البيانات، أو مديري المشاريع التقنية.
- وظائف مولدة للإيرادات: تشمل الوظائف المسؤولة بشكل مباشر عن تحقيق الدخل أو المبيعات للشركة، مثل فرق المبيعات، تطوير الأعمال، مديري علاقات العملاء، أو أي موظفي واجهة أمامية يكون دورهم الأساسي مرتبطًا بتوليد الإيرادات.

الإفصاح والمعايير	التعريف	النطاق	الوحدات	المنهجية	المصدر
نسبة الأجور بين الجنسين (GRI 405-2)	نسبة متوسط الراتب الأساسي السنوي والحوافز النقدية الأخرى بين الموظفات بدوام كامل والموظفين الذكور بدوام كامل لكل فئة وظيفية	• الدار (المؤسسة) • الدار للتعليم • بيفوت • الدار للفنادق والضيافة • الدار للخدمات اللوجستية • C2i	النسبة	متوسط الراتب الأساسي السنوي والحوافز النقدية بالدرهم الاماراتي لجميع الموظفات مقسومة على متوسط الراتب الأساسي السنوي والحوافز النقدية بالدرهم الاماراتي لجميع الموظفين الذكور لكل فئة وظيفية	مستخرج من أنظمة قواعد بيانات الموارد البشرية
متوسط ساعات التدريب لكل موظف (GRI 404-1)	متوسط ساعات التدريب التي خضع لها الموظفون بدوام كامل موزعة حسب الجنس والفئة الوظيفية	• الدار (المؤسسة) • الدار للعقارات • C2i	الساعات	مجموع ساعات التدريب الرسمية لكل موظف بدوام كامل موزعة حسب الجنس/الفئة الوظيفية مقسومة على إجمالي عدد الموظفين بدوام كامل في الفئة ذات الصلة	مستخرج من أنظمة قواعد بيانات الموارد البشرية
إصابات العمل (GRI 403-9)	عدد الحالات التي سببت وفاةً أو ضائعًا بسبب إصابات	• الدار للمشاريع • الدار للعقارات • الدار للتعليم • بيفوت	عدد	عدد الحالات التي سببت وفاةً أو ضائعًا بسبب إصابات (الموظفون والمقاولون)	تقارير إحصاءات الصحة والسلامة المهنية
	عدد حالات الوفاة		عدد	عدد الوفيات (الموظفون والمقاولون)	تقارير إحصاءات الصحة والسلامة المهنية
	معدل تكرار الوقت الضائع بسبب إصابات العمل (لكل مليون ساعة عمل)		النسبة	عدد الحالات التي سببت وفاةً أو ضائعًا بسبب إصابات مقسومة على إجمالي عدد ساعات العمل مضروبة بمليون ساعة عمل (الموظفون والمقاولون)	تمت حسابتها
	معدل إجمالي الإصابات المسجلة (لكل مليون ساعة عمل)		النسبة	عدد الإصابات المسجلة مقسومة على إجمالي عدد ساعات العملو مضروبة بمليون ساعة عمل (الموظفون والمقاولون)	تمت حسابتها
عمليات تدقيق رفاهية العمال (معايير داخلية)	نسبة المقاولين من المستوى الأول (Tier 1) الذين خضعوا للتدقيق وفقًا لمعايير رفاهية العمال، إلى إجمالي عدد المقاولين من المستوى الأول الذين تم التعاقد معهم حتى 1 يوليو 2024 ويعملون في مواقع إنشاءات الدار خلال وبعد الربع الثالث من 2024	• الدار العقارية • الدار للعقارات • الدار للتعليم • بيفوت • الدار للفنادق والضيافة • الدار للمشاريع	النسبة المئوية	عدد المقاولين من المستوى الأول الذين اكتملت عمليات التدقيق لهم على إجمالي عدد المقاولين من المستوى الأول النشطين	مستخرج من منصة Asite (قاعدة بيانات رفاهية العمال) *يتم إجراء التدقيق بواسطة طرف ثالث لتقديم المشورة بشأن حالة الامتثال للمقاولين من المستوى الأول

الإفصاح والمعايير	التعريف	النطاق	الوحدات	المنهجية	المصدر
نسبة الشكاوى التي تمت معالجتها (معايير داخلية)	نسبة الشكاوى التي تمت معالجتها بحلول خلال فترة التقرير	• خدمة • بساتين • سبارك • 800TEK • إنسباير • بيفوت • نويا • جروف	النسبة المئوية	عدد الشكاوى التي تمت معالجتها مقسومة على إجمالي عدد الشكاوى المُبلغ عنها	مستخرج من تطبيق Ulula (قاعدة بيانات رفاهية العمال)
شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED) (معايير داخلية)	إجمالي المساحة الطابقية التي حصلت على شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED) للتشغيل والصيانة[3] (O&M).	• ياس مول • المكتب الرئيسي للدار • البرج العالمي • كابيتال سنتر • أكاديمية وست ياس، راديسون بلو وبارك ان • أكاديمية البطين • أكاديمية المعمورة • أكاديمية العين • أكاديمية اللؤلؤة • أكاديمية المُنى • أكاديمية الياسمينة • دبليو أبوظبي	المساحة الطابقية بالمتر المربع	إجمالي المساحة الطابقية بالمتر المربع في المباني التشغيلية القائمة المحددة	سجلات الشهادات من USGBC (شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED) للتشغيل والصيانة (O&M))
نسبة المستأجرين التجاريين وتجار التجزئة المشاركين في مبادرات الحياد المناخي/ الاستدامة (معايير داخلية)	نسبة المستأجرين التجاريين وتجار التجزئة المشاركين بنشاط في مبادرات الحياد المناخي ومبادرات الاستدامة ضمن محفظة الدار العقارية	تشمل المستأجرين المهتمين ببرامج الاستدامة، ومبادرات كفاءة الطاقة، واتفاقيات الإيجار الأخضر، وغيرها من الارتباطات المتعلقة بصافي الانبعاثات الصفرية في ممتلكات الدار	النسبة المئوية	إجمالي المساحةبالمتر المربع للمستأجرين المشاركين على إجمالي المساحة بالمتر المربع لجميع الأصول التجارية وتجزئة التجزئة القائمة	سجلات مشاركة المستأجرين، بيانات المشاركة في برامج الاستدامة، وتعقيبات من فرق إدارة العقارات

[3] شهادة الريادة في تصميمات الطاقة والبيئة (LEED) للتشغيل والصيانة (O&M) هي شهادة مبانٍ خضراء مخصصة بشكل خاص للمباني القائمة التي يتم استخدامها وتشغيلها وصيانتها.

5.6 الاستثناءات

يلخص هذا القسم فئات الانبعاثات المدرجة في المخزون، مع بيان أسباب استثناء بعض الفئات من التقارير.

الجدول 5.5 استثناء فئات الانبعاثات من التقرير.

مصادر الانبعاثات	سبب الاستثناء
النطاق 1	
الانبعاثات الناتجة عن استعمال الوقود في الأصول (المباني والمراسي).	لا استثناءات
الانبعاثات الناتجة عن احتراق الوقود في المركبات والمعدات المتنقلة والآلات	لا استثناءات
الانبعاثات الناتجة عن أنظمة التبريد بسبب التسربات	لا استثناءات
الانبعاثات الناتجة عن استخدام المولدات الاحتياطية	لا استثناءات
النطاق 2	
الانبعاثات الناتجة عن الكهرباء التي تشتريها الشركة من الشبكة المحلية وانبعاثات أنظمة التبريد المركزية	لا استثناءات
الانبعاثات الناتجة عن استهلاك الكهرباء بناءً على مصادر الطاقة التي تختارها الشركة من مزودي الكهرباء في السوق	تُقدَّر الانبعاثات وتُسجل على نحو منفصل
الانبعاثات المرتبطة باستخدام المركبات الكهربائية	حاليًا لا تشكل هذه الانبعاثات نسبة كبيرة وهي قيد المراقبة وسيُفصح عنها في حال أصبحت مصدرًا ذا تأثير واضح
النطاق 3	
الانبعاثات غير المباشرة في المراحل الأولية	
السلع والخدمات المشتراة	لا استثناءات
السلع الرأسمالية	لا استثناءات
الانبعاثات عن عمليات استخراج الوقود ونقله وإنتاج الطاقة	لا استثناءات
الانبعاثات الناتجة عن نقل وتوزيع المواد في المراحل الأولية	تُدرج انبعاثات نقل المواد إلى مواقع الإنشاءات ضمن الانبعاثات الناتجة عن السلع الرأسمالية بعد اكتمال تطوير المباني أو يُفصح عنها ضمن فئة السلع والخدمات المشتراة عند توفر البيانات.
الانبعاثات الناتجة عن المخلفات التي تنتجها الشركة عند تشغيل منشآتها	لا استثناءات
الانبعاثات الناتجة عن استخدام المياه	مُدرجة في فئة السلع والخدمات المشتراة
السفر لأغراض العمل	لا استثناءات
الانبعاثات الناتجة عن تنقل الموظفين	تُستثنى الانبعاثات الناتجة عن العمل من المنزل إذ لا تدخل ضمن تقرير الشركة
الانبعاثات الناتجة عن الأصول المستأجرة في المراحل الأولية	لا استثناءات
انبعاثات النطاق 3 الصادرة من الأصول المؤجرة	
الانبعاثات الناتجة عن النقل والتوزيع في المراحل النهائية	لا يشملها التقرير نظرًا لأنّ الشركة تبيع أصولاً ذات صلة بالمباني والبنى التحتية.
الانبعاثات الناتجة عن عمليات التصنيع أو التجميع أو المعالجة الإضافية التي يخضع لها المنتج المُباع	لا يشملها التقرير نظرًا لأنّ الشركة تبيع أصولاً ذات صلة بالمباني والبنى التحتية.
الانبعاثات الناتجة عن استخدام المنتجات المباعة	لا يشمل استهلاك الطاقة من التبريد المركزي واستهلاك الغاز الطبيعي
الانبعاثات الناتجة عن انتهاء العمر الافتراضي للمنتجات المباعة	لا استثناءات
الانبعاثات الصادرة من الأصول المؤجرة	لا استثناءات
الانبعاثات الناتجة عن فروع أو مواقع تديرها أطراف مستقلة لكنها تعمل تحت اسم الشركة أو علامتها التجارية	لا يشملها التقرير نظرًا لأنّ الشركة لا تمتلك فروعًا تعمل باسم علامتها التجارية
الانبعاثات الناتجة عن عمليات الاستثمار	لا يشملها التقرير نظرًا لأنّ الشركة لا تُعدّ مؤسسةً مالية قد يُفصح عن الانبعاثات الناتجة عن المشاريع المشتركة المستقبلية في هذه الفئة اعتمادًا على نسبة مشاركة الشركة ونطاق سيطرتها التشغيلية.

5.7 الثقة بالبيانات

تُقاس درجة الثقة في البيانات المتعلقة بالانبعاثات المُفصَح عنها بناءً على نسبة إجمالي الانبعاثات في كل فئة يتم احتسابها من المجموعات الأولية للبيانات. تُعد هذه البيانات الأكثر موثوقية وأهمية، لأنها تستند إلى مصادر مباشرة مثل قراءات العدادات أو الملاحظات الفعلية. وبناءً على ما سبق، يُحدد مستوى الثقة وفق النسب التالية: منخفض (0 – 35٪)، ومتوسط (36 – 70٪)، ومرتفع (71 – 100٪).

الجدول 5.6 تقييم الثقة لبيانات السنة المرجعية 2023 بناءً على جودة البيانات.

مصادر الانبعاثات:	مستوى الثقة	نسبة الانبعاثات المحتسبة بناءً على البيانات الأولية للأولوية 1، مقارنةً بإجمالي الانبعاثات المُفصح عنها ضمن الفئة المحددة.
النطاق 1		
احتراق الوقود - الأصول	مرتفع	100٪
الانبعاثات المرتبطة باستخدام المركبات التابعة للشركة	مرتفع	98٪
الانبعاثات الناتجة عن أنظمة التبريد بسبب التسربات	مرتفع	82٪
النطاق 2		
الكهرباء - الأصول	مرتفع	96٪
التبريد المركزي - الأصول	مرتفع	92٪
النطاق 3		
السلع والخدمات المشتراة	منخفض	جميع البيانات المستخدمة في الحسابات مستمدة بالكامل من بيانات الإنفاق وتستند إلى قاعدة البيانات الأمريكية للمدخلات والمخرجات الموسعة بيئيًا لعام 2019.
السلع والخدمات المشتراة – استهلاك المياه في المناطق الخاضعة لسيطرة الشركة ضمن الأصول.	مرتفع	97٪
السلع الرأسمالية	متوسط	المباني – انبعاثات الكربون المجسد الأولية للمواد المستخدمة في مرحلة البناء، وفقًا لجداول الكميات الخاصة بالشركة وبيانات البناء. تُقدّر الانبعاثات الناتجة عن النقل وفق افتراضات تحسب المسافات التي تقطعها المواد أو المعدات من موقع الإنتاج إلى موقع البناء. في المقابل، تستند بيانات الانبعاثات الناتجة عن استهلاك الوقود في مواقع البناء وإنتاج النفايات واستخدام المياه جزئيًا إلى بيانات من مشاريع سابقة.
الانبعاثات من عمليات استخراج الوقود ونقله وإنتاج الطاقة	مرتفع	تُحتسب استنادًا إلى بيانات استهلاك الوقود والطاقة
الانبعاثات الناتجة عن المخلفات التي تنتجها الشركة عند تشغيل منشآتها	مرتفع	90٪ للأصول، 100٪ لغير الأصول
السفر لأغراض العمل	منخفض	تُقدّر بناءً على بيانات الإنفاق وافتراضات المسافات
الانبعاثات الناتجة عن تنقل الموظفين	منخفض	تُقدّر الانبعاثات استنادًا إلى عدد الموظفين بدوام كامل، مع مراعاة وسائل النقل المستخدمة والمسافات التي يقطعها الموظفون خلال تنقلاتهم اليومية.
الانبعاثات الناتجة عن الأصول المستأجرة في المراحل الأولية	مرتفع	تُحتسب نسبة 98٪ من انبعاثات الكربون بناءً على بيانات استهلاك الكهرباء المستخلصة من العدادات. أما النسبة المتبقية 2٪، فتُقدّر باستخدام بيانات الإنفاق واستنادًا إلى قاعدة البيانات الأمريكية للمدخلات والمخرجات الموسعة بيئيًا لعام 2019.
الانبعاثات الناتجة عن استخدام المنتجات المباعة	متوسط	تُقدّر استنادًا إلى بيانات الاستهلاك السنوي ونماذج المقارنة المرجعية المعتمدة.
الانبعاثات الناتجة عن التخلص من المنتجات المباعة في نهاية دورة حياتها.	مرتفع	تُحتسب نسبة 86٪ من إجمالي الانبعاثات المرتبطة بنهاية دورة حياة الأصول المباعة اعتمادًا على البيانات الأولية
الانبعاثات الصادرة من الأصول المؤجرة	مرتفع	93٪ من إجمالي الانبعاثات ناتجة عن استهلاك الكهرباء والتبريد المركزي في المناطق المؤجرة، حيث تشكل الكهرباء 71٪ ومياه التبريد 22٪ من هذه الانبعاثات. في المقابل، حُدّدت نسبة الانبعاثات الناتجة عن الكهرباء (73٪) ونسبة الانبعاثات الناتجة عن التبريد المركزي (85٪)استنادًا إلى البيانات الأولية.

6. تحديثات النماذج والبيانات المرجعية

مجموعة الدار العقارية تُدرج الشركة انبعاثات الغازات الدفيئة في تقريرها السنوي للاستدامة، حيث تُحتسب هذه الانبعاثات وفقًا لنظام بيانات يُعطي الأولوية للمصادر المباشرة، مع الاعتماد على تقديرات مستندة إلى معايير وبيانات نماذج المقارنة المرجعية لتعويض أي نقص في المعلومات. يوضح القسم الخامس منهجية جمع البيانات وتصنيفها بحسب الأولوية تشمل البيانات المدروسة استهلاك الطاقة في المباني والوقود المستخدم في المعدات والمركبات واستهلاك المياه وإدارة النفايات والبيانات المالية، بالإضافة إلى انبعاثات الكربون المجسدة للمواد في مشاريع التطوير الجديدة.

يعتمد احتساب كثافة الانبعاثات على تحديد العلاقة بين استهلاك الطاقة أو مستوى النشاط وعوامل الانبعاث المخصصة لكل منها. تُستخدم هذه العوامل لقياس كثافة الغازات الدفيئة الناتجة عن كل نشاط.

تحديث بيانات الأنشطة: يعكس الجرد السنوي لانبعاثات الغازات الدفيئة الانبعاثات الناتجة خلال فترة التقرير، مع تحديث البيانات المدخلة سنويًا وفقًا للمنهجية الموضحة في القسم المعني والملخصة أعلاه.

يُركز العمل على جمع بيانات موثوقة ومباشرة، لا سيما في الفئات التي تشكل نسبة كبيرة من إجمالي الانبعاثات. أما في الحالات التي تكون فيها جودة البيانات منخفضة، فتستند الشركة إلى الافتراضات ونماذج المقارنة المرجعية.

الافتراضات ونماذج المقارنة المرجعية: يجب مراجعة الافتراضات ونماذج المقارنة المرجعية سنويًا لضمان توافقها مع أحدث التوجيهات والتطورات في المجال. على الرغم من أن معظم هذه الافتراضات تستند إلى معايير دولية وأدلة علمية، فإن الأولوية تقتضي استبدالها بدراسات إقليمية وبيانات محلية أكثر دقة. فالمعايير المستمدة من البيانات التجريبية توفر رؤى قيمة، لكنها تحتاج إلى تطوير دقيق، مع مراعاة حجم العينات ومدى تمثيلها للواقع، لضمان موثوقية النتائج ودقتها.

عوامل الانبعاث الناتجة عن الكهرباء والتبريد المركزي: يجب تحديث متوسط عوامل انبعاثات الشبكة الإقليمية سنويًا عندما تصبح متاحة من قبل المصدر المعني.

عوامل الانبعاثات من استهلاك الوقود: تبقى عوامل الانبعاث الناتجة عن استهلاك الوقود الأحفوري مستقرة نسبيًا على مر السنين، مع بعض التغيرات الطفيفة التي تعود إلى اختلاف خصائص الوقود. كما يُفضل تحديث عوامل الانبعاث للديزل، والغاز الطبيعي المسال، والغاز النفطي المسال، والبنزين سنويًا لضمان دقة التقديرات. بشكل عام، ينبغي مراجعة عوامل الانبعاث المدرجة في الجرد البيئي سنويًا وتحديثها وفقًا لأحدث البيانات المتاحة.

الكربون المجسد في المواد: يجب تحديث عوامل الكربون المجسد في المواد عند توفر بيانات أكثر دقة على المستوى الإقليمي أو من الموردين، أو عند إصدار قواعد البيانات المستخدمة، لضمان تقديرات أكثر موثوقية.

بيانات استهلاك المياه وإدارة النفايات: يجب تحديث بيانات استهلاك المياه وإدارة النفايات عند توفر أحدث البيانات أو الإحصاءات الإقليمية.

يجب تحديث جميع عوامل الانبعاث الأخرى عند توفر بيانات أحدث (لمزيد من التفاصيل، يُرجى الرجوع إلى القسم 5.4).

7. سياسة إعادة التقييم والتحديث

تلتزم الشركة بضمان أعلى مستويات الدقة في الإفصاح عن انبعاثات الغازات الدفيئة، مستندةً إلى أحدث البيانات والمعلومات المتاحة.

ومع ذلك، قد تؤدي التغيرات الجوهرية مثل عمليات الاستحواذ والتوسع غير العضوي إلى إعادة هيكلة الشركة، ما قد يستوجب إعادة تقييم السنة المرجعية وضبط الأهداف بما يتماشى مع الوضع الجديد. في هذه الحالات، قد يكون من الضروري تحديث المخزون البيئي ليعكس الهيكل المؤسسي المحدث، بما في ذلك الشركات التابعة.

في هذا الصدد، تواصل الشركة تحسين جودة البيانات وتعزيز دقة تقارير الانبعاثات من خلال تطوير أدوات جمع البيانات وتحسين العمليات التشغيلية بالتعاون مع الشركات التابعة. وتأتي هذه الجهود في إطار استراتيجية طويلة المدى تهدف إلى بناء قاعدة بيانات أكثر دقة وشمولية. بالإضافة إلى ما سبق، فإن معايير الإفصاح البيئية والتوجهات العالمية في قطاع العقارات تخضع لتحديثات مستمرة. لذا، فإن أي تغيير في منهجيات التقييم والحساب أو أي تحسين في جودة البيانات أو تحديث يطرأ على المعايير والافتراضات يستوجب إعادة ضبط البيانات وإعادة تقييم المخزون البيئي لانبعاثات الغازات الدفيئة. في هذه الحالات، قد يكون من الضروري إعادة حساب السنة المرجعية والسنوات المستهدفة ومدى الطموح المستهدف لضمان استمرارية الدقة والاتساق. تُقيّم المنهجيات ومعايير الإفصاح سنويًا لضمان مواءمتها مع أحدث التطورات. تُراجع المستهدفات كل خمس سنوات على الأقل لضمان استمرار مستوى الطموح في خفض الانبعاثات أو زيادته.

تؤكد الشركة التزامها بالشفافية في الإفصاح عن بصمتها البيئية ومستهدفاتها، مع توثيق أي تعديلات أو تحديثات في التقارير السنوية لضمان دقة المعلومات وصحّتها.

إعادة حساب الانبعاثات المقدّرة في السنة المرجعية والمستهدفات

تتبع سياسة إعادة الحساب معايير مبادرة أهداف الحياد المناخي القائمة على العلم (SBTi) (الإصدار 1.2، C32 & C33، الصفحة 14). ويُعاد حساب المستهدفات والتحقق من صحتها عند حدوث أي من الحالات التالية:

- تغيير في نهج توحيد بيانات الانبعاثات المعتمد في المخزون البيئي لغازات الدفيئة.
- تغير كبير في حدود المخزون البيئي أو المستهدفات، مثل إدراج أو استبعاد فئات انبعاثات جديدة.
- تغييرات جوهرية في هيكل الشركة أو أنشطتها، مثل عمليات الاستحواذ أو التخارج.
- تحسين مصادر البيانات أو منهجيات الحساب، ما يؤدي إلى تغييرات كبيرة في إجمالي الانبعاثات في السنة المرجعية أو في الحدود التي يجري على أساسها تحديد المستهدف (مثل: اكتشاف أخطاء كبيرة أو تراكم أخطاء صغيرة تؤثر مجتمعة على الحسابات).
- تعديلات جوهرية في التوقعات أو الافتراضات التي جرى على أساسها تحديد المستهدفات العلمية، مثل تغييرات كبيرة في توقعات النمو..

تعتمد الشركة حدًا مهمًا نسبته 5٪، أي أن أي تغيير بنسبة 5٪ أو أكثر في إجمالي انبعاثات السنة المرجعية يستوجب إعادة الحساب.

وفي حال تطلّب الأمر إعادة تقييم الانبعاثات في السنة المرجعية، تُراجع المستهدفات وتُعدّل إذا لزم الأمر، مع الحفاظ على مستوى الطموح عينه أو رفعه.

شهدت الشركة تغييرات جوهرية خلال عامي 2023 و2024 استدعت تعديل المعدلات في السنة المرجعية وإعادة تعديل الأهداف، وفقًا لسياسة إعادة التقييم وأفضل الممارسات. وقد وقع الاختيار على سنة 2023 لتكون السنة المرجعية بدلاً من 2021، وتم تعديل المستهدفات للأسباب التالية:

- إعادة هيكلة كبيرة وتغيير في الشركات التابعة، ما استوجب تحديث المخزون البيئي ليعكس الهيكل الجديد ويتماشى مع تقارير الشركة السنوية.
- تحسين جودة البيانات، من خلال جمع المزيد من البيانات الأولية والاعتماد على أساليب أكثر دقة في تقدير البيانات غير المتوفرة.
- صدور إرشادات قطاع المباني من مبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi)؛ وهي تُعد الآن أفضل الممارسات المعتمدة لتحديد المستهدفات.
- اكتشاف أخطاء في معدّلات الانبعاثات في عام 2021، حيث أظهرت البيانات الأصلية انبعاثات أعلى مقارنة بالنتائج المستخلصة من المنهجية المحدثة وتحسينات جودة البيانات

8. الالتزام بصافي الانبعاثات الصفري

يستند التزام الشركة بتحقيق الحياد المناخي المنشور إلى مستهدفات العامين 2030 و2050..

الأهداف قصيرة المدى (حتى عام 2030)

التزام الشركة بخفض انبعاثات النطاق 1 والنطاق 2 بنسبة 90٪ بحلول عام 2030، مقارنةً بمستويات عام 2022.

التزام الشركة بخفض كثافة انبعاثات النطاق 3 بنسبة 45٪ بحلول 2030 مقارنةً بعام 2022، استنادًا إلى مكافئ ثاني أ

الأهداف طويلة المدى (حتى عام 2050)

الالتزام بخفض انبعاثات النطاق 1 و2 و3 بنسبة 97٪ بحلول عام 2030، مقارنةً بمستويات عام 2022.

في عام 2023، بلغ إجمالي البصمة الكربونية للشركة 1,602,167 طن من مكافئ ثاني أكسيد الكربون، مقارنةً بالتقديرات الأولية التي سجلت 1,438,783 طنًا. يمثل النطاق 3 المرتبط بانبعاثات الغازات الدفيئة في سلسلة التوريد 84٪ من إجمالي الانبعاثات. تم تعديل هذه الأرقام لتتماشى مع أحدث المنهجيات ومعايير الإفصاح البيئية.

بموجب سياسة مراجعة الأهداف وإرشادات مبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi)، يتم مراجعة الأهداف على الأقل كل خمس سنوات، وأحيانًا بشكل أكثر تكرارًا عندما يتم تحفيز إعادة الحساب وفقًا للمعايير المعروضة أيضًا في القسم 7.1. تم تعديل التزام الحياد الصفري الحالي ليعكس التغييرات في سنة الأساس.

وفي إطار تعزيز التزامها بالاستدامة، تبنت الشركة أحدث معايير مبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi) لقطاع المباني التي تُعدّ أفضل الممارسات العالمية في هذا المجال. وبناءً على ما سبق، يشمل الالتزام الجديد بالحياد المناخي أهدافًا تتعلق بانبعاثات الكربون المجسدة للمواد المستخدمة في المشاريع التطويرية الجديدة، بالإضافة إلى الانبعاثات التشغيلية الناتجة عن استخدامها. وقد حُدّدت هذه الأهداف وفقًا للمعايير المحدثة وسنُعرض بالتفصيل في القسم التالي.

8.1 التغييرات على الالتزام بصافي الانبعاثات الصفري

تحدد الأهداف الجديدة إطارًا واضحًا لخفض الانبعاثات، مع توضيح الأسس المعتمدة عند اختيار منهجية تحديد الأهداف الأنسب. وتشمل التحديثات ما يلي:

الأهداف قصيرة المدى (حتى عام 2033)

- خفض انبعاثات الغازات الدفيئة من النطاقات 1 و2 و3 (نهج البناء المتكامل) في الأبنية المملوكة والمُدارة المستخدمة في المرحلة التشغيلية بنسبة 76.2٪ لكل متر مربع بحلول عام 2033 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023.
- خفض انبعاثات النطاق 3 الناتجة عن انبعاثات الكربون المجسدة الأولية في المباني الجديدة المطورة بنسبة 73.1٪ لكل متر مربع بحلول عام 2033 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023.
- خفض إجمالي انبعاثات النطاق الثالث الناتجة عن تشغيل المباني المباعة خلال فترة استخدامها بنسبة 54.6٪، أو خفض كثافة هذه الانبعاثات بنسبة 61.1٪ لكل متر مربع بحلول عام 2033 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023.
- خفض إجمالي انبعاثات النطاقين 1 و2 الناتجة عن مصادر أخرى بما يتماشى مع مسار الحد من الاحتباس الحراري بمقدار 1.5 درجة مئوية، أي تحقيق خفض بنسبة 54.6٪ بحلول عام 2030.

الأهداف طويلة المدى (حتى عام 2050)

- خفض انبعاثات الغازات الدفيئة من النطاقات 1 و2 و3 (نهج البناء المتكامل) في الأبنية المملوكة والمُدارة المستخدمة في المرحلة التشغيلية بنسبة 99.5٪ لكل متر مربع بحلول عام 2050 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023.
- خفض انبعاثات النطاق 3 الناتجة عن الانبعاثات المجسدة الأولية في المباني الجديدة المطورة بنسبة 98٪ لكل متر مربع بحلول عام 2050 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023.
- خفض إجمالي انبعاثات النطاق 3 الناتجة عن تشغيل المباني المباعة خلال فترة استخدامها بنسبة 54.6٪، أو خفض كثافة هذه الانبعاثات بنسبة 97٪ لكل متر مربع بحلول عام 2050 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023.
- خفض انبعاثات النطاق 3 الناتجة عن البصمة الكربونية للمواد في المباني الجديدة المطورة بنسبة 90٪ لكل متر مربع بحلول عام 2050 مقارنةً بالسنة المرجعية 2023.
- خفض إجمالي انبعاثات النطاق 3 الناتجة عن النفايات بنسبة 90٪ بحلول عام 2050..

يتناول القسم التالي وصفًا مفصّلاً للأهداف الجديدة والانبعاثات التي تشملها.

8.2 إرشادات مبادرة الأهداف القائمة على العلم لقطاع المباني (SBTi)

تحدد مبادرة الأهداف القائمة على العلم (SBTi) إطارًا واضحًا لخفض انبعاثات الكربون في قطاع المباني، مع التركيز على هدفين رئيسيين:

الانبعاثات الناتجة عن تشغيل المباني: يركز هذا الهدف على خفض الانبعاثات الناتجة عن تشغيل المباني وفقًا لمنهجية "المبنى بالكامل"، والتي تشمل الانبعاثات الصادرة عن كل من المساحات التي يديرها المالك والمناطق المؤجرة للمستأجرين؛ وينطبق هذا النهج على آليات قياس انبعاثات الغازات الدفيئة وأهداف خفضها [4]. بالنسبة لمديري العقارات الذين يشرفون على مجموعة من المباني، يتعين عليهم تضمين حصة متناسبة من الانبعاثات الصادرة عن المساحات التي يديرها المالك. في هذا الإطار، تستوفي الشركة متطلبات هذا الهدف إذ تندرج ضمن الفئات المؤهلة، كما أن الجرد السنوي لانبعاثات الغازات الدفيئة لعام 2023 أظهر أن انبعاثات التشغيل في المباني التي تمتلكها أو تديرها تجاوزت الحد الأدنى المطلوب، وهو 20٪ من إجمالي انبعاثات النطاقات 1 و2 و3 والفئات 1-14.

هدف الانبعاثات المجسدة الأولية: يرمي هذا الهدف إلى حفض الانبعاثات المرتبطة بالمواد المستخدمة في مشاريع التطوير الجديدة أو عند الاستحواذ على مبانٍ للمرة الأولى. وبما أن الشركة تندرج ضمن الفئات المشمولة بالمبادرة، فإنها مؤهلة لتحقيق هذا الهدف، لا سيما وأن المخزون لعام 2023 أظهر أن انبعاثات الكربون المجسدة للمواد في المشاريع الجديدة تجاوزت العتبة المطلوبة بنسبة 20٪ من إجمالي انبعاثات النطاقات 1 و2 و3 والفئات 1-14. ويشير مصطلح "المالك الأول" فقط إلى الجهة التي تتولى تشغيل المبنى لأول مرة، وبالتالي فإن تطوير المباني بغرض البيع لا يُعتبر "ملكية أولى". ومع ذلك، يجب على المطورين وأصحاب العقارات الأوائل تضمين المباني الجديدة ضمن أهداف الحد من الانبعاثات.

لا ينبغي أن تكون السنة المرجعية المعتمدة لقياس الانبعاثات المجسدة الأولية أقدم من ثلاث سنوات قبل سنة تقديم الهدف.

يجب التعبير عن كثافة الانبعاثات بوحدة طن مكافئ ثاني أكسيد الكربون لكل متر مربع مع احتساب المساحات المشتركة، مثل الممرات والردهات العامة، وفقًا لمنهجية "المبنى بالكامل".

شهادات الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات

اسم وحدة العمل	اسم الإدارة	وصف الشهادة
الدار (المؤسسة)	مجموعة التكنولوجيا	ISO 27001 - أمن المعلومات
الدار (المؤسسة)	مجموعة المستقبل الرقمي - التصميم الرقمي	BS EN ISO 19650-2:2018 وتشمل: BS EN ISO 19650-1:2018 BS EN ISO 19650-2:2018 - تصميم وإنشاء نمذجة معلومات البناء BS EN ISO 19650-3:2018 BS EN ISO 19650-5:2018 BS 8541-1:2012 BS 8541-3:2012 BS 8541-4:2012 ISO 56002:2021 علامة الابتكار المعتمدة (Innovation Management Kitemark) ISO 37106:2021 نموذج تشغيل المدينة/المجتمع الذكي ISO 37101:2016 التنمية المستدامة .
الدار للعقارات - شركة "خدمة"	الجودة والاستدامة	ISO 9001 - نظام إدارة الجودة
الدار للعقارات - شركة "خدمة"	الجودة والاستدامة	ISO 14001 - نظام الإدارة البيئية
الدار للعقارات - شركة "خدمة"	الجودة والاستدامة	ISO 41001 - نظام إدارة المرافق
الدار للعقارات - شركة "خدمة"	الجودة والاستدامة	ISO 50001 - إدارة الطاقة
الدار للعقارات - شركة "خدمة"	الجودة والاستدامة	ISO 22301 - إدارة استمرارية الأعمال
الدار للعقارات - شركة "خدمة"	الجودة والاستدامة	ISO 45001 - الصحة والسلامة والبيئة
بيفوت	الصحة والسلامة والبيئة والاستدامة	ISO 9001 - نظام إدارة الجودة
بيفوت	الصحة والسلامة والبيئة والاستدامة	ISO 14001 - نظام الإدارة البيئية
بيفوت	الصحة والسلامة والبيئة والاستدامة	ISO 45001-2018 - نظام إدارة الصحة والسلامة
بيفوت	الصحة والسلامة والبيئة والاستدامة	إطار نظام السلامة والصحة المهنية الصادر عن دائرة البلديات في أبوظبي

تحليل مخاطر المناخ

آفاقنا الزمنية

لقد وضعنا إطارات زمنية مدروسة بعناية، تتماشى مع سياسات المناخ العالمية ومدى توافر البيانات بهدف إجراء تقييم شامل لكيفية تأثير مخاطر المناخ على استراتيجية أعمالنا في المدى القريب والمتوسط والبعيد. نظراً لطبيعة أعمالنا يعد اعتماد منظور بعيد الأجل بشان مخاطر المناخ أمراً ضرورياً بسبب العمر الافتراضي الممتد لمنتجاتنا. يعترف هذا النهج بالتأثير المستمر والتداعيات المتعلقة بالمناخ على عملياتنا وأصولنا وأصحاب المصلحة لدينا طوال دورة حياة أصولنا.

المدى القريب (حتى العام 2030)

المتوسط (حتى العام 2050)

البعيد (بعد العام 2050)

منهجية تقييم المخاطر

اعتمدت منهجيتنا على تحليل دقيق للتأثيرات المحتملة واحتمالات حدوث مخاطر المناخ مع مراعاة الفترات الزمنية التي حددناها وكذلك الاستراتيجية التجارية الراهنة لشركتنا وتم تنفيذ تقييمات معمقة لكل مخاطرة، حيث بحثنا في كيفية تأثير هذه المخاطر على جوانب متعددة من عملياتنا، شاملة الإيرادات والمصروفات والأصول والالتزامات وأوضاع التمويل لدينا. وقُدّرت احتمالية كل مخاطرة استناداً إلى مدى توقع حدوث تأثيرات كبيرة في حال وقوعها..

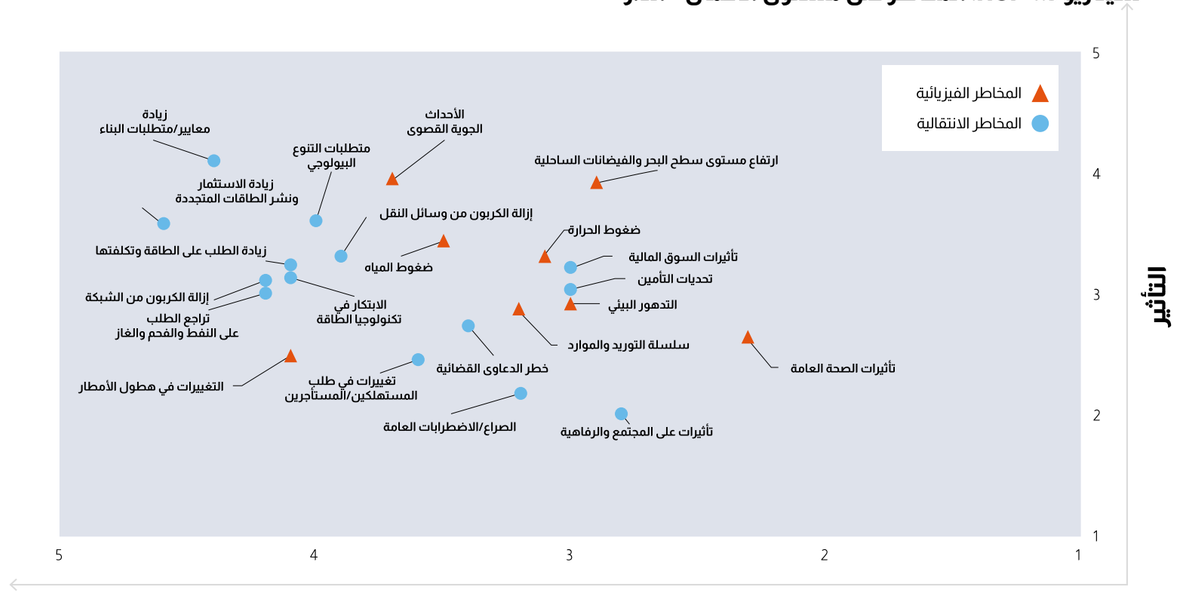
- أجري التقييم لكل مخاطرة بناءً على معايير دقيقة تشمل الاحتمالية والتكرار والمدة وحتى السرعة لكل فترة زمنية محددة. مما أتاح لنا القدرة على تحليل
- وتحديد الآثار المالية والآثار المتعلقة بالسمعة والآثار القانونية أو التشغيلية لكل مخاطرة وتصنيفها بناءً على هذا التحليل.

ساهم هذا النهج المتكامل بشكل فعال في تمكيننا من فهم وتقييم التطورات الخاصة بالمخاطر وكيفية تأثيرها عبر الزمن. قمنا بمراجعة معمقة للمراجع والدراسات العلمية الموثقة في مجال المناخ في إطار منهجيتنا لتقييم المخاطر، معتمدين في ذلك على مصادر معتبرة مثل وزارة التغير المناخي والبيئة ومشروع الكشف عن الكربون (CDP) والبنك الحولي ومنظمة الصحة العالمية والبوابة الرسمية لدكومة الإمارات العربية المتحدة والهيئة الحكومية الدولية المعنية بتغير المناخ والوكالة الدولية للطاقة (IEA) وميرسر ومنظمة كاربون بريف.

أجري التقييم لكل مخاطرة بناءً على معايير دقيقة تشمل الاحتمالية والتكرار والمدة وحتى السرعة لكل فترة زمنية محددة. مما أتاح لنا القدرة على تحليل وتحديد الآثار المالية والآثار المتعلقة بالسمعة والآثار القانونية أو التشغيلية لكل مخاطرة وتصنيفها بناءً على هذا التحليل.

تلخص نتائج عملية تقييم المخاطر لدينا هنا:

سيناريو RCP 4.5: المخاطر على مستوى الأعمال - الدار

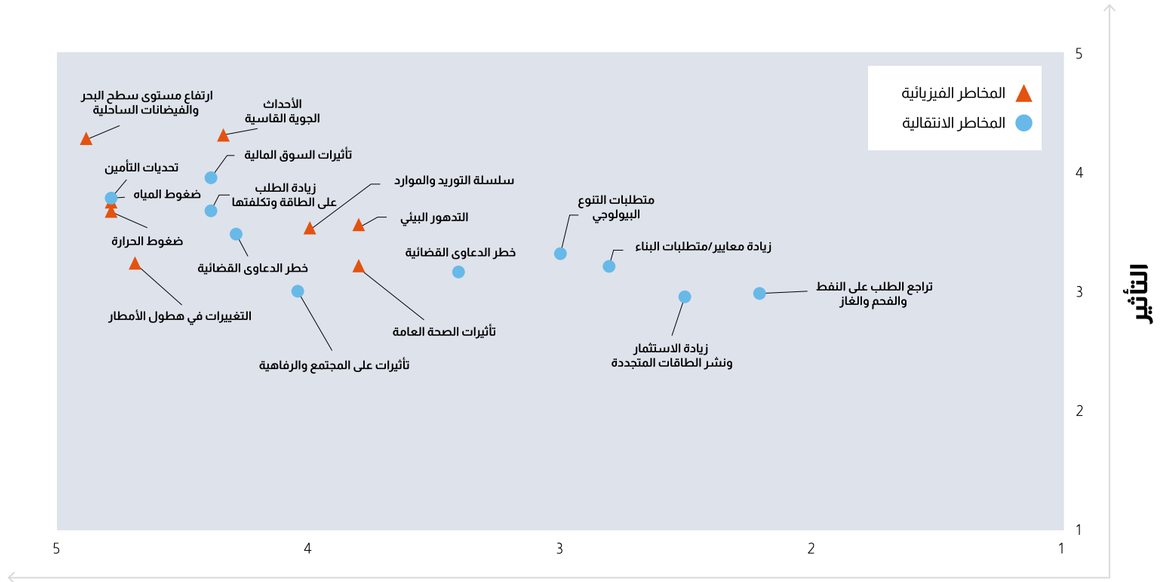


© جميع الحقوق محفوظة 2021 جونز لانغ لاسال إي بي، إلك.

أهم المخاطر بناءً على تحليل سيناريو RCP 4.5

1. زيادة معايير/متطلبات البناء
2. زيادة الاستثمار في الطاقة المتجددة ونشرها
3. الأحداث الجوية القاسية
4. الابتكار في تكنولوجيا الطاقة
5. زيادة الطلب على الطاقة وتكلفتها
6. تخفيض الكربون من الشبكة
7. تراجع الطلب على النفط والفحم والغاز
8. منطلبات النوع البيولوجي
9. تخفيض الكربون من وسائل النقل
10. ضغوط المياه

سيناريو RCP 8.5: المخاطر على مستوى الأعمال - الدار



© جميع الحقوق محفوظة 2021 جونز لانغ لاسال إي بي، إلك.

أهم المخاطر بناءً على تحليل سيناريو RCP 8.5

1. ارتفاع مستوى سطح البحر والفيضانات الساحلية
2. 2 تحديات التأمين
3. الأحداث الجوية القاسية
4. ضغوط المياه
5. تأثيرات السوق المالية
6. زيادة الطلب على الطاقة وتكلفتها
7. ضغوط الحرارة
8. خطر الدعاوى القضائية
9. سلسلة التوريد والموارد

المخاطر الرئيسية لأعمال الدار: المخاطر على المدى المتوسط 2030-2050 طورنا خطة شاملة لإدارة مخاطر المناخ لمدة ثلاث سنوات استنادا إلى نتائج تحليل السيناريوهات التي أجريناها. قمنا بإنشاء سجلات مخاطر مفصلة لكل قطاع بهدف مراقبة وإدارة مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG) في هذا الإطار، بالإضافة إلى المخاطر المناخية. وذلك لضمان متابعة فعالة لاستراتيجيات التخفيف المعتمدة. تم دمج هذه السجلات بانسجام ضمن نظامنا العام لإدارة المخاطر مما يدفعنا لاستكشاف وتقييم مختلف الخيارات لإدارة هذه المخاطر سواء بالنقل والوقاية أو التقليل من احتماليتها، أو حتى تخفيف أثرها، وكذلك اتخاذ القرارات المناسبة بشأن الاحتفاظ ببعض المخاطر حسب الضرورة.

التحول إلى شركة ذات انبعاثات صافية صفرية

انتقال الدار نحو أعمال خالية من الانبعاثات الكربونية أطلقت الدار في عام 2023 خطتها للوصول إلى صافي الدتبعانات الصفري. حيث توضح الخطة كيفية عزم المجموعة على تحقيق الحياد الكربوني في انبعاثاتها المباشرة وكذلك في الكربون المتاصل في جميع مشاريعها وتطويراتها بما في ذلك الانبعاثات الناجمة عن سلسلة التوريد والمستأجرين. تؤكد الدار بندشين هذه الخطة على دورها القيادي في الحراك العالمي نحو بيئة خالية من الانبعاثات الكربونية مما يعكس التزامها الراسخ بالتصدي التحديات التغير المناخي.

تمتلك الدار القدرة المميزة على تحويل الأصول عبر كامل دورة حياتها كونها رائدة في مجال التطوير وإدارة الأصول وبفضل محفظتها المتنوعة التي نغطي قطاعات متعددة مثل القطاع التجاري والسكني والضيافة والقطاعات اللوجستية والتعليمية. اعتمدنا لذلك منهجية شاملة للبناء، شاملين ضمنها الانبعاثات الصادرة عن المستأجرين ضمن نطاق الالتزام 3.

المعرفة المزيد عن خطواتنا نحو تحقيق صافي الانبعاثات الصفري. يرجى الرجوع إلى فصل "خلق أماكن مستدامة" في هذا التقرير.

إدارة المخاطر بمنظور فريق العمل المعني بالإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ (TCFD)

تصدت الدار لمخاطر المناخ من خلال نظام محكم لإدارة المخاطر بكل دقة واهتمام. صنفت مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات (ESG) إلى جانب مخاطر المناخ كفئة أساسية من المخاطر التي تتضمن تحديات فرعية خاصة بكل قطاع من قطاعات الأعمال والأقسام المختلفة، وتم دمجها بكفاءة ضمن نظامنا العام السجل المخاطر كما وتسجل مخاطر المناخ بعناية فائقة ضمن هذه الفئة.

يقدم سجل المخاطر بيانات مفصلة عن كل مخاطرة، شاملة وصفها وتقييمات لأثرها واحتماليتها وإجراءات التخفيف المتخذة والجهة المسؤولة عنها، وكذلك التدابير الإضافية اللازمة للحد من تأثيرانها. علاوة على ذلك، يتم تصنيف كل مخاطرة ضمن مجال مخاطر الحوكمة البيئية والاجتماعية ودوكمة الشركات (ESG)، بما فيها المخاطر المناخية، بطريقة منظمة مقابل فئات الأثر الأخرى كالاستراتيجية والتشغيل والمالية والقانونية.

تحديد المقاييس والأهداف

رداً على الضرورة الملحة لتقليل بصمتنا البيئية وبناء نموذج أعمال قوي ومرن، أطلقنا خطتنا للوصول لصافي الانبعاثات الصفري. وكما بيّن سابقاً، توضح هذه الخطة أهدافنا القصيرة والطويلة المدى التي تشكل دليلا لجهودنا نحو تحقيق التزاماتنا.

نوع المخاطر	المخاطر	تداعيات فريق العمل المعني بالإفصاحات المالية للمناخ				تفاصيل تداعيات المخاطر
		الإيرادات	النفقات	الأصول والخصوم	رأس المال والتمويل	
المخاطر الانتقالية	زيادة معايير /متطلبات البناء	x	x	x	x	مع استمرار زيادة كمية وصرامة معايير ومتطلبات البناء، سنكون هناك حاجة إلى نفقات رأسمالية كبيرة (CAPEX) لضمان توافق محافظ العقارات مع المعايير. الأصول غير المتوافقة تواجه خطر العزلة أو تراجع قيمتها. بالإضافة إلى الغرامات المحتملة والضرر السمعي المرتبط بعدم الامتثال
	زيادة الاستثمار ونشر مصادر الطاقة المتجددة		x		x	قد يؤدي فشل الدار إلى وضع المجموعة في مركز تنافسي ضعيف وبؤثر سلباً على سمعتها، خاصة إذا كان الأقران الآخرون في العقارات يقومون بمثل هذه الاستثمارات. بالإضافة إلى ذلك، هناك خطر من عدم الاستفادة من الفوائد المحتملة لتوفير الطاقة من خلال الإنتاج الموقعي.
	زيادة الطلب على الطاقة وتكلفتها	x	x			قد تصبح التكاليف التشغيلية شديدة، خاصة بالنسبة للأصول غير الفعالة في استخدام الطاقة، مع الآثار المرتبطة بقيم الأصول وطلب المستأجرين.
المخاطر الفيزيائية	الأحداث الجوية القصوى	x	x	x	x	قد تؤدي الأحداث الجوية الشديدة إلى نفقات رأسمالية كبيرة لإصلاح الأضرار. بالإضافة إلى خسائر في الإيرادات وتوقف عن العمل بسبب تقييد الوصول إلى الأصول. قد يعرض عدم كفاية الصمود أو الضرر للأصول الخطر أن تصبح معزولة أو تعاني من انخفاض في القيم. بالإضافة إلى ذلك، توجد نفقات رأسمالية مرتبطة بتنفيذ تدابير دفاعية.
	ضغوط المياه	x	x			قد يؤدي نقص المياه والجفاف إلى زيادة ملحوظة في النفقات التشغيلية ويضغط على قيم الأصول ذات الاستخدام غير الفعال للمياه. سيتم تكثيف هذا التحدي أكثر بواسطة ضغط الحرارة في المنطقة.
	ضغوط الحرارة	x	x	x		ستؤدي الارتفاعات في درجات الحرارة إلى زيادة كبيرة في الطلب على طاقة التبريد. مما يشكل خطر تعطل الأصول أو انخفاض قيم العقارات التي تفتقر إلى حلول تبريد كافية وفعالة من حيث الطاقة.

مؤشر مجلس معايير محاسبة الاستدامة (SASB)

الموضوع	الرمز	المقياس	وحدة القياس	الموقع
إدارة الطاقة	IF-RE-130a. 2	إجمالي الطاقة المستهلكة حسب مساحة المحفظة التي تشملها البيانات، ونسبة الكهرباء من الشبكة، ونسبة الطاقة المتجددة، لكل قطاع عقاري فرعي	ميجا واط ساعة	الصفحة 75, 76
	IF-RE-130a. 3	التغير في استهلاك الطاقة على أساس مماثل لمساحة المحفظة التي تشملها البيانات، حسب القطاع العقاري الفرعي	ميجا واط ساعة	الصفحة 75, 76
	IF-RE-130a. 5	وصف عن كيفية دمج اعتبارات إدارة طاقة المباني في تحليل استثمارات العقارات واستراتيجية التشغيل	لا يوجد	الصفحة 35 - 37
إدارة الموارد المائية	IF-RE-140a. 2	(1) إجمالي سحب المياه حسب مساحة المحفظة التي تشملها البيانات و(2) النسبة المئوية في المناطق ذات إجهاد مائي مرتفع أو مرتفع للغاية، حسب القطاع العقاري	لا يوجد	الصفحة 76
	IF-RE-140a. 4	وصف لمخاطر إدارة المياه ومناقشة الاستراتيجيات والممارسات المتبعة للتخفيف منها.	لا يوجد	الصفحة 31، 32، 36، 47
إدارة تأثيرات الاستدامة على المستأجرين	IF-RE-410a.1	(1) نسبة عقود الإيجار الجديدة التي تتضمن بند استرداد التكاليف للتحسينات الرأسمالية المتعلقة بكفاءة الموارد و(2) المساحة الطابقية المؤجرة ذات الصلة، حسب قطاع العقارات	النسبة المئوية (٪) حسب المساحة الإجمالية، بالمتر المربع	الصفحة 38
	IF-RE-410a.3	مناقشة النهج المتبع في قياس وتحفيز وتحسين تأثيرات الاستدامة للمستأجرين	لا يوجد	الصفحة 38
التكيف مع تغير المناخ	IF-RE-450a 2	وصف لتحليل مخاطر التعرض لتغير المناخ، ومدى تعرض المحفظة العقارية بشكل منهجي، والاستراتيجيات المتبعة للتخفيف من هذه المخاطر	لا يوجد	الصفحة 22, 68, 69

مؤشر الإفصاحات المالية المتعلقة بالمناخ (TCFD)

الركائز	الإفصاحات المقترحة	أرقام الصفحات وروابط المراجع
الحوكمة	وصف متابعة مجلس الإدارة للمخاطر والفرص المتعلقة بتغير المناخ	حوكمة الاستدامة، صفحة 66
	وصف دور الإدارة في تقييم وإدارة المخاطر والفرص المتعلقة بتغير المناخ	حوكمة الاستدامة، صفحة 66
الاستراتيجية	الإفصاح عن المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ التي حددتها المنظمة على المدى القصير والمتوسط والطويل.	استراتيجية الاستدامة، صفحة. 9 تحديد الموضوعات الجوهرية، صفحة. 18 الملحق: تحليل مخاطر المناخ، صفحة. 101
	الإفصاح عن تأثير المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ على أعمال المؤسسة واستراتيجيتها وتخطيطها المالي.	إدارة مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، صفحة.68 الملحق: تحليل مخاطر المناخ، صفحة.101
	الإفصاح عن مرونة استراتيجية المنظمة، مع الأخذ في الاعتبار سيناريوهات مختلفة متعلقة بالمناخ، بما في ذلك سيناريو 2 درجة مئوية أو أقل.	الملحق: تحليل مخاطر المناخ، صفحة.101
إدارة المخاطر	وصف العمليات والإجراءات المتبعة في المؤسسة لتحديد وتقييم حالات تضارب المصالح	إدارة مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، صفحة. 68 الملحق: تحليل مخاطر المناخ، صفحة.101
	وصف العمليات والإجراءات المتبعة في المؤسسة للتعامل مع المخاطر المتربطة بالمناخ	إدارة مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، صفحة.68 الملحق: تحليل مخاطر المناخ، صفحة.101
	وصف كيفية دمج عمليات تحديد وتقييم وإدارة المخاطر المتعلقة بالمناخ ضمن إطار إدارة المخاطر الشامل للمؤسسة	إدارة مخاطر الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات، صفحة. 68 الملحق: تحليل مخاطر المناخ، صفحة. 101
المقاييس والمستهدفات	الإفصاح عن المقاييس التي تستخدمها المؤسسة لتقييم المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ، بما يتماشى مع استراتيجيتها وعملية إدارة المخاطر لديها	تحديد الموضوعات الجوهرية، صفحة. 18
	الإفصاح عن انبعاثات الغازات الدفيئة ضمن النطاق 1 والنطاق 2، وإن أمكن، النطاق 3، بالإضافة إلى المخاطر المرتبطة بها.	حزمة البيانات، صفحة.89
	وصف المستهدفات التي تستخدمها المؤسسة للتعامل مع المخاطر والفرص المتعلقة بالمناخ، وأداء المؤسسة مقارنةً بهذه المستهدفات.	خارطة طريق تحقيق الحياد المناخي، صفحة .11, 12 الأهداف والالتزامات الاستراتيجية، صفحة. 13, 14, 15

فهرس محتويات المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI)

بيان الاستخدام	**قامت شركة الدار العقارية ش.م.ع بالتقرير وفقاً لمعايير المبادرة العالمية للتقارير للفترة من 1 يناير إلى 31 ديسمبر 2024**
المبادرة العالمية للتقارير 1 المستخدمة	**المبادرة العالمية للتقارير 1: الأساسيات لعام 2021**
معيار/ معايير قطاع المبادرة العالمية للتقارير القابلة للتطبيق	**لا يوجد**

معيار المبادرة العالمية للتقارير	الإفصاح	رقم الصفحة و/ أو الإجابة	مقاييس الاستدامة في سوق أبوظبي للأوراق المالية / دليل الإفصاح المشترك للمقاييس البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات في دول مجلس التعاون الخليجي
General disclosures			
المبادرة العامة للتقارير 2: الافصاحات العامة 2021	2-1 التفاصيل المؤسسية	الصفحة 6	
	2-2 كيانات مُتضمّنة في إعداد تقرير الاستدامة للمنظمة	الصفحة 2	
	2-3 الفترة المشمولة بالتقرير والوتيرة ونقطة الاتصال	الصفحة 2	
	2-4 إعادة صياغة المعلومات	الصفحة 89 - 99	
	2-5 التحقق الخارجي		
	2-6 الأنشطة وسلسة القيمة وعلاقات العمل الأخرى	الصفحة 6	
	2-7 الموظفين	الصفحة 90 - 97	
	2-8 العمال الذين ليسوا موظفين	الصفحة 90 - 97	
	2-9 هيكل الحوكمة وتكوينها	التقرير السنوي لعام 2024	
	2-10 ترشيح واختيار أعلى هيئة إدارة	التقرير السنوي لعام 2024	
	2-11 رئيس أعلى هيئة إدارة	معالي محمد خليفة المبارك	
	2-12 دور أعلى هيئة إدارة في الإشراف على إدارة الآثار	الصفحة 66	E.9
	2-13 تفويض مسؤولية إدارة الآثار	الصفحة 66	E.9, G.3
	2-14 دور أعلى هيئة إدارة في إعداد تقارير الاستدامة	الصفحة 66	E.9
	2-15 تضارب المصالح	الصفحة 71,70	
	2-16 التواصل حول المخاوف الحرجة	الصفحة 71	
	2-17 المعرفة الجماعية لأعلى هيئة إدارة	الصفحة 66	E.9
	2-18 تقييم أداء أعلى هيئة إدارة	الصفحة 66	E.9
	2-19 سياسات الأجور	التقرير السنوي لعام 2024	G.3
	2-20 عملية تحديد الأجور	التقرير السنوي لعام 2024	
	2-21 نسبة إجمالي الأجور السنوية	لم يتم الافصاح عنه	
	2-22 بيان استراتيجية التنمية المستدامة	الصفحة 9 - 16	
	2-23 الالتزامات الخاصة بالسياسة	الصفحة 66	
	2-24 تضمين الالتزامات الخاصة بسياسة العمل المسؤول	الصفحة 66	
	2-25 عمليات معالجة الآثار السلبية	الصفحة 66,64	
	2-26 آليات طلب النصيحة والإعراب عن المخاوف	الصفحة 66,64	
	2-27 الامتثال للقوانين واللوائح	الصفحة 71,70,68	
	2-28 عضوية الجمعيات أو الاتحادات المهنية	الصفحة 20	
	2-29 منهج إشراك أصحاب المصلحة	الصفحة 16 - 20	

الموضوعات الجوهرية			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-1 عملية تحديد المواضيع الجوهرية	الصفحة 16	
	3-2 قائمة المواضيع الجوهرية	الصفحة 16	
الصحة والسلامة			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 62	
GRI 403: الصحة والسلامة المهنية 2018	403-1 نظام إدارة الصحة والسلامة المهنية	الصفحة 62	S.8
	403-2 تحديد الأخطار وتقييم المخاطر والتحقيق في الحوادث	الصفحة 62	S.8
	403-3 خدمات الصحة المهنية	الصفحة 62	S.8
	403-4 مشاركة العمال والتشاور والتواصل معهم بشأن الصحة والسلامة المهنية	الصفحة 62, 63	
	403-5 تدريب العمال على الصحة والسلامة المهنية	الصفحة 62, 63	
	403-6 تعزيز صحة العمال	الصفحة 62 - 64	
	403-7 منع وتخفيف آثار الصحة والسلامة المهنية المرتبطة مباشرة بعلاقات العمل	الصفحة 62 - 64	
	403-9 الإصابات المرتبطة بالعمل	الصفحة 98 - 100	S.7
	403-10 اعتلال الصحة المرتبط بالعمل	الصفحة 98 - 100	S.7
أخلاقيات العمل ومكافحة الفساد			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 70, 71	G.5
GRI 205: مكافحة الفساد 2016	205-2 التواصل والتدريب بشأن سياسات وإجراءات مكافحة الفساد	الصفحة 70, 71	
	205-3 وقائع الفساد المؤكدة والإجراءات المتخذة	الصفحة 71	

التركيز على العملاء			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 44	
GRI 418: خصوصية العميل 2016	418-1 الشكاوى الموثَّقة المتعلقة بانتهاك خصوصية العميل وفقدان بيانات العميل	لم يتم الإبلاغ عن أي مخالفات في عام 2024.	
GRI 416: صحة وسلامة العملاء 2016	416-1 تقييم آثار فئات المنتجات والخدمات على الصحة والسلامة	صفحة 26 - 28	
	416-2 حوادث عدم الامتثال المتعلقة بآثار المنتجات والخدمات على الصحة والسلامة	لم يتم الإبلاغ عن أي حوادث في عام 2024.	
إدارة الطاقة الانبعاثات			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 11, 12, 21 - 40	E.5, E.7
GRI 302: الطاقة 2016	302-1 استهلاك الطاقة داخل المنظمة	الصفحة 75, 76	E.3
	302-2 استهلاك الطاقة خارج المنظمة	الصفحة 75, 76	E.3
	302-4 خفض استهلاك الطاقة	الصفحة 32, 34, 35	E.3
	302-5 خفض متطلبات الطاقة للمنتجات والخدمات	الصفحة 26, 32, 34, 35	
GRI 305: الانبعاثات 2016	305-1 انبعاثات الغازات الدفيئة المباشرة (نطاق 1)	الصفحة 73, 74	E.1
	305-2 انبعاثات الغازات الدفيئة غير المباشرة للطاقة (نطاق 2)	الصفحة 73, 74	E.1
	305-3 انبعاثات الغازات الدفيئة غير المباشرة الأخرى (نطاق 3)	الصفحة 73, 74	E.1
	305-5 الحد من انبعاثات الغازات الدفيئة	الصفحة 32, 34, 35, 73, 74	
رعاية الموظفين			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 64	
GRI 406: عدم التمييز 2016	406-1 حوادث التمييز والإجراءات التصحيحية المتخذة	لم يتم الإبلاغ عن أي إجراءات قانونية أو حوادث في عام 2024.	
GRI 408: عمالة الأطفال 2016	408-1 العمليات والموردون المُعرضون لمخاطر كبيرة تتعلق بحوادث عمالة الأطفال	سياسة رعاية العمال	S.9
GRI 409: العمل الجبري أو القسري 2016	409-1 العمليات والموردون المُعرّضون لمخاطر كبيرة تتعلق بحوادث العمل الجبري أو القسري	سياسة رعاية العمال	S.9

سلسلة التوريد المستدامة			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 65	G.4
GRI 308: التقييم البيئي للمورد 2016	308-1 الموردون الجدد الذين خضعوا للتدقيق طبقًا للمعايير البيئية	الصفحة 65, 86	
	308-2 الآثار البيئية السلبية في سلسلة التوريد والإجراءات المتخذة	الصفحة 32, 86	
GRI 414: التقييم الاجتماعي للمورد 2016	414-1 الموردون الجدد الذين تم فحصهم باستخدام المعايير الاجتماعية	الصفحة 65, 86	
	414-2 الآثار الاجتماعية السلبية في سلسلة التوريد والإجراءات المتخذة	الصفحة 65, 86	
رفاهية العمال			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 60	
GRI 401: التوظيف 2016	401-1 تعيين الموظفين الجدد ومعدل ترك الموظفين للعمل	الصفحة 92, 93	S.3
	401-3 إجازة رعاية الطفل	الصفحة 94	
GRI 402: العلاقات بين العمال والإدارة 2016	402-1 الحد الأدنى لفترات الإشعار فيما يتعلق بالتغييرات التشغيلية	اربع اسابيع	
GRI 405: التنوع وتكافؤ الفرص 2016	405-1 تنوع هيئة الإدارة والموظفين	التقرير السنوي لعام 2024	S.4, G.1, G.2
	405-2 نسبة الراتب الأساسي والأجور بين النساء والرجال	الصفحة 95 - 97	S.2
تطوير المواهب			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 61	
GRI 404: التدريب والتعليم 2016	404-1 متوسط ساعات التدريب في السنة لكل موظف	الصفحة 94, 95	
	404-2 برامج تحسين مهارات الموظفين وبرامج المساعدة على الانتقال	الصفحة 61	
	404-3 النسبة المئوية للموظفين الذين يتلقون مراجعات دورية للأداء والتطوير الوظيفي	الصفحة 61	
الأثر المجتمعي			

المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 45, 47 - 58	
GRI 413:المجتمعات المحلية 2016	413-1 العمليات التي تنطوي على مشاركة المجتمع المحلي، وتقييمات الأثر، وبرامج التنمية	الصفحة 45, 47 - 58	
	413-2 العمليات ذات الآثار السلبية الهامة الفعلية أو المحتملة على المجتمعات المحلية	لم يتم الابلاغ عن اي عمليات ذات الآثار السلبية الهامة الفعلية أو المحتملة على المجتمعات المحلية في عام 2024	
إدارة النفايات			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 31, 34	E.7
GRI 301: المواد 2016	301-2 المواد المُدخلة المُعاد تدويرها المستخدمة	الصفحة 28, 39, 40	
GRI 306: النفايات 2020	306-1 توليد النفايات والآثار المهمة المتعلقة بالنفايات	الصفحة 31, 34	
	306-2 إدارة الآثار المهمة المتعلقة بالنفايات	الصفحة 31, 34	
	306-3 النفايات المتولدة	الصفحة 76	
	306-4 النفايات المحولة من التخلص	الصفحة 76	
إدارة المياه			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 27, 31, 34, 36, 37	E.7
GRI 303: المياه والنفايات السائلة 2018	303-1 التعاملات مع المياه كمورد مشترك	الصفحة 27, 31, 34, 36, 37	
	303-2 إدارة الآثار المتعلقة بتصريف المياه	الصفحة 27, 31, 34, 36, 37	
	303-5 استهلاك المياه	الصفحة 76	

التنمية الاجتماعية والاقتصادية			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 55	
GRI 201: الأداء الاقتصادي 2016	201-1 القيمة الاقتصادية المباشرة المُنتجة والموزعة	الصفحة 55, 56	
	201-2 الآثار المالية والمخاطر والفرص الأخرى الناجمة عن تغير المناخ	الصفحة 101 - 104	
	201-3 الالتزامات المحددة لخطة الاستحقاقات وخطط التقاعد الأخرى	الدار ملتزمة بالكامل بالمتطلبات الحكومية: خطة المعاشات الوطنية للمواطنين الإماراتيين ومزايا نهاية الخدمة لجميع الجنسيات الأخرى.	
	201-4 المساعدات المالية المتلقاة من الحكومة	لم تتلقّ الشركة أي مساعدات مالية من الحكومة خلال سنة التقرير.	
GRI 207: الضرائب 2019	207-4 تقديم التقارير لكل بلد على حدة	التقرير السنوي لعام 2024	
GRI 203: الآثار الاقتصادية غير المباشرة 2016	203-1 استثمارات البنية التحتية والخدمات المدعومة	الصفحة 55, 56	
	203-2 الآثار الاقتصادية غير المباشرة الهامة	الصفحة 56 - 58	
التوطين			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 57	
GRI 202: التواجد في السوق 2016	202-2 نسبة كبار الموظفين الإداريين المعينين والذين ينتمون إلى المجتمعات المحلية	الصفحة 90	
إدارة التنوع البيولوجي			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 41, 42	
GRI 304: التنوع البيولوجي 2016	304-1 المواقع التشغيلية المملوكة أو المؤجرة أو المدارة داخل المناطق المحمية أو المناطق ذات قيمة التنوع البيولوجي العالية الموجودة خارج المناطق المحمية، أو بجوار مثل هذه المناطق	الصفحة 41, 42	
	304-2 الآثار الهامة للأنشطة، والمنتجات، والخدمات على التنوع البيولوجي	الصفحة 41, 42	
	304-3 الموائل المحمية أو المعاد تأهيلها	الصفحة 41, 42	
	304-4 الأنواع البيولوجية المدرجة في القائمة الحمراء للاتحاد الدولي لحفظ الطبيعة (IUCN) والأنواع المدرجة في قائمة الحفظ الوطنية والتي تقع موائلها في مناطق متأثرة بالعمليات	الصفحة 41, 42	

حماية البيانات والأمن السيبراني			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 69	G.6
المدن الذكية			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 27, 38	
حوكمة الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 66	E.9
المرونة والقدرة على التكيف والصمود أمام تغير المناخ			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 22	E.7, E.11
الحلول المبتكرة			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 19, 32, 35, 39, 45, 58	
الاستثمار المستدام			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 67	
الطاقة النظيفة			
المبادرة العالمية للتقارير 3: الموضوعات الجوهرية 2021	3-3 إدارة الموضوعات الجوهرية	الصفحة 33	E.7

بيان توكيد التقرير

KPMG Lower Gulf Limited
The Offices 5 at One Central
Level 4, Office No: 04.01
Sheikh Zayed Road, P.O. Box 3800
Dubai, United Arab Emirates
Tel. +971 (4) 4030300, www.kpmg.com/ae

Independent Practitioners' Limited Assurance Report

To the Board of Directors of Aldar Properties PJSC ("Aldar")

Limited assurance report on selected sustainability metrics for the year ended 31 December 2024 for Aldar Properties PJSC ("Aldar")

Conclusion

We have performed a limited assurance engagement on whether the subject matter information ("SMI") of Aldar and its subsidiaries (the "Group" or "Aldar")'s for the year ended 31 December 2024 has been prepared in accordance with the Basis of reporting – reporting criteria and methodology ("Applicable Criteria") as set out on pages 86 to 106.

Based on the procedures performed and evidence obtained, nothing has come to our attention to cause us to believe that the SMI of Aldar for the year ended 31 December 2024 is not prepared, in all material respects, in accordance with the Applicable Criteria.

Our conclusion on the SMI does not extend to any other information that accompanies or contains the SMI and our report (hereafter referred to as "other information"). We have not performed any procedures with respect to the other information.

Subject Matter Information ("SMI")

The Subject Matter Information for our limited assurance engagement were the selected sustainability metrics ("the Indicators") as detailed in Appendix 1 of this report and as set out in Aldar Properties PJSC Sustainability Report 2024 ("Annual Sustainability Report") for the year ended 31 December 2024, as prepared and presented by the Aldar.

The Indicators are based on the reporting boundary developed by the Aldar which consists of Aldar's operations under operational control as detailed on pages 86,99 to 101 of Applicable Criteria.

©2025 KPMG Lower Gulf Limited, licensed in the United Arab Emirates and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved. KPMG Lower Gulf Limited (Dubai Branch) is registered and licensed under the laws of the United Arab Emirates.

Basis for conclusion

We conducted our engagement in accordance with *International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) Assurance Engagements Other Than Audits or Reviews of Historical Financial Information and International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statement* issued by the International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). Our responsibilities under those standards are further described in the "Our responsibilities" section of our report.

We have complied with the independence and other ethical requirements of the International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) issued by the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA).

Our firm applies International Standard on Quality Management (ISQM) 1, *Quality Management for Firms that Perform Audits or Reviews of Financial Statements, or Other Assurance or Related Services Engagements*, issued by the IAASB. This standard requires the firm to design, implement and operate a system of quality management, including policies or procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards, and applicable legal and regulatory requirements.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Restriction on use or distribution

Our report is intended solely for the use of Board of Directors of Aldar in connection with the SMI and is not intended to be and should not be used by any other party. It will be released to Board of Directors of Aldar on the basis that our report shall not be copied, referred to or disclosed, in whole (save for Aldar's own internal purposes) or in part, without our prior written consent.

Our report is designed to meet the agreed requirements of Board of Directors of Aldar determined by Board of Directors of Aldar needs at the time. Our report should not, therefore, be regarded as suitable to be used or relied on by any party wishing to acquire rights against us other than Board of Directors of Aldar for any purpose or in any context. Any party other than Board of Directors of Aldar who obtains access to our report or a copy thereof and chooses to rely on our report (or any part thereof) will do so at its own risk. To the fullest extent permitted by law, we accept no responsibility and deny any liability to any party, other than Board of Directors of Aldar, for our work, for the assurance report we will issue, and for the conclusions we reach.

Use of our assurance report on a website

We have consented to the publication of our report on Aldar's website at Read Detailed Sustainability Reports and Impact | Aldar and Ethical Businesses & Sustainability - Aldar for the purpose of Aldar showing that it has obtained an independent limited assurance report in connection with the SMI.

©2025 KPMG Lower Gulf Limited, licensed in the United Arab Emirates and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved. KPMG Lower Gulf Limited (Dubai Branch) is registered and licensed under the laws of the United Arab Emirates.

Responsibilities for the SMI

The Board of Directors of Aldar are responsible for:

- designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation of the SMI that are free from material misstatement, whether due to fraud or error;
- selecting or developing suitable Applicable Criteria for preparing the SMI and appropriately referring to or describing the Applicable Criteria used;
- preparing and properly calculating the SMI in accordance with the Applicable Criteria;
- making the Applicable Criteria available to intended users;
- ensuring compliance with law, regulation or applicable contracts;
- making judgments and estimates that are reasonable in the circumstances;
- identifying and describing any inherent limitations in the measurement or evaluation of information subject to assurance in accordance with the Applicable Criteria;
- preventing and detecting fraud;
- selecting the content of the SMI, including identifying and engaging with intended users to understand their information needs;
- establishing targets, goals and other performance measures, and implementing actions to achieve such targets, goals and performance measures;
- documenting and retaining underlying data and records to support the SMI;
- informing us of other information that will be included with the SMI;
- ensuring that the staff involved with the preparation of the Applicable Criteria and calculation of the SMI are properly trained, information systems are properly updated and that any changes in reporting encompass all significant business units; and
- supervision of other staff involved in the preparation of the SMI

Those charged with governance are responsible for overseeing the reporting process for the entity's SMI.

Inherent limitations

For the purposes of this limited assurance engagement, we have not performed any procedures around:

- the nature of non-financial information, the absence of a significant body of established practice on which to draw, and the methods and precision to be used to determine non-financial information allow for different, but acceptable evaluation and measurement techniques and can result in materially different measurements, affecting comparability between entities and over time;
- establishing the reliability of sources of information by reference to evidence independent of Aldar;

©2025 KPMG Lower Gulf Limited, licensed in the United Arab Emirates and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved. KPMG Lower Gulf Limited (Dubai Branch) is registered and licensed under the laws of the United Arab Emirates.

Inherent limitations (continued)

- the assessment of accuracy or completeness of the Reporting boundary and operating boundary determined by management;
- verifying the completeness or accuracy of the information within the Aldar's IT systems or agreeing data to the underlying source documentation. Where Aldar made use of third-party data within the emissions calculation, our work has been restricted to agreeing a selection of data back to the third-party information, as opposed to confirming the underlying accuracy of the third-party data; and
- evaluating compliance of the SMI against any required targets which remains the responsibility of management of Aldar.

Our responsibilities

We are responsible for:

- planning and performing the engagement to obtain limited assurance about whether the SMI are free from material misstatement, whether due to fraud or error;
- forming an independent conclusion, based on the procedures we have performed and the evidence we have obtained. The conclusion expressed above relates solely to the SMI; and
- reporting our conclusion to the Board of Directors of Aldar.

Summary of the work we performed as the basis for our conclusion

We exercised professional judgment and maintained professional skepticism throughout the engagement. We designed and performed our procedures to obtain evidence about the SMI that is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion. Our procedures selected depended on our understanding of the SMI and other engagement circumstances, and our consideration of areas where material misstatements are likely to arise. In carrying out our engagement, the procedures we performed primarily consisted of:

- Obtaining understanding of the Applicable Criteria and their suitability used by Aldar in preparing the SMI;
- Conducting interviews with Aldar's management to obtain an understanding of the key processes, systems, and controls in place over the preparation of the SMI;
- Performing recalculation of relevant formulae used in manual calculations and assessed whether the data has been appropriately consolidated;
- Performing selected limited testing, including agreeing a selection of the input data used to calculate the SMI to corresponding source documentation or third-party data where applicable;
- Considering the appropriateness of the carbon conversion factor calculations and other unit conversion factor calculations used by reference to widely recognised and established conversion factors;

©2025 KPMG Lower Gulf Limited, licensed in the United Arab Emirates and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved. KPMG Lower Gulf Limited (Dubai Branch) is registered and licensed under the laws of the United Arab Emirates.

Our responsibilities (continued)

- Reperforming a selection of carbon conversion factor calculations and other unit conversion factor calculations; and
- Assessing the reasonableness of assumptions used in management's estimates; and
- Reading the narrative in the Annual Sustainability Report with regard to the Applicable Criteria and for consistency with our findings.

The procedures performed in a limited assurance engagement vary in nature and timing from, and are less in extent than for, a reasonable assurance engagement. Consequently, the level of assurance obtained in a limited assurance engagement is substantially lower than the assurance that would have been obtained had a reasonable assurance engagement been performed.

KPMG
KPMG Lower Gulf Limited
Dubai, United Arab Emirates

Date: 06 OCT 2025

©2025 KPMG Lower Gulf Limited, licensed in the United Arab Emirates and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved. KPMG Lower Gulf Limited (Dubai Branch) is registered and licensed under the laws of the United Arab Emirates.

Appendix 1:
Appendix 1.1: Environmental sustainability metrics

Selected Sustainability Metrics	Units	Amount	Annual Sustainability Report Page Numbers*
Scope 1 - excluding stationary combustion	tCO2e	57,312	73
Scope 2	tCO2e	103,702	73
Scope 3 - excluding stationary combustion emission component, business travel, upstream leased assets and investments – Aldar Development	tCO2e	996,660	74
Scope 3 - excluding stationary combustion emission components, business travel, upstream leased assets and investments – Aldar Investment	tCO2e	507,001	74
Electricity consumption from non-renewable sources	kWh	235,967,878	76
Energy consumption cooling and electricity	kWh	324,070,031	76
Energy intensity	kWh/m2	177	76
Scope 3 embodied emissions - Aldar Development	tCO2e	881,745	74
Scope 3 embodied emissions - Aldar Investment	tCO2e	216,201	74
GHG emissions intensity (scope 1,2,3) - excluding stationary combustion emissions	kgCO2e/m2	245.7469	75
GHG emissions (scope 1,2,3) (embodied carbon) - excluding stationary combustion emissions	tCO2e	1,258,959	75
Upfront embodied scope 3 GHG emissions of new buildings developed	kgCO2e/m2	597.24	24
Scope 1, 2 and 3 in-use operational GHG emissions (whole building approach) of owned buildings and managed spaces	kgCO2e/m2	65.01	24
Scope 3 GHG emissions from lifetime in-use operational emissions of sold buildings	kgCO2e/m2	753.26	24
Water consumption - buildings	cubic meter	1,678,871	77
Water intensity - Buildings	m3/m2	0.92	77
Refrigerants	kg	16,419	76
Absolute Scope 1 and 2 GHG emissions from non-building sources	tCO2e	26,204.79 (rounded to 26,205)	24,73
Waste emissions in operations	tCO2e	28,414	74
Waste generated - assets	tonnes	22,395	77
Waste generated intensity - assets	tonnes/m2	0.012	77
Waste recycled - assets	tonnes	3,179	77
Redemption of clean energy certificates	% of scope 2 emissions	100%	23
Redemption of clean energy certificates intensity MWh/m2	MWh/ GFA m2	0.107	76

©2025 KPMG Lower Gulf Limited, licensed in the United Arab Emirates and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved. KPMG Lower Gulf Limited (Dubai Branch) is registered and licensed under the laws of the United Arab Emirates.

KPMG

Appendix 1.2: Social sustainability metrics

	Aldar Corporate	Aldar Education	Aldar Estates	Pivot	Aldar Hospitality	Aldar Logistic	C2i	Annual sustainability report page numbers*
Training and Development								
Average hours of training per year per full-time employee	12.01	n/a	0.25	n/a	n/a	n/a	15.65	82
Average hours of training per year per female full-time employee	13.35	n/a	0.25	n/a	n/a	n/a	23.86	82
Average hours of training per year per male full-time employee	11.10	n/a	0.25	n/a	n/a	n/a	9.03	82
Average hours of training per year for full-time non-management	11.37	n/a	0.27	n/a	n/a	n/a	11.44	82
Average hours of training per year for full-time middle management	14.16	n/a	0.27	n/a	n/a	n/a	44.50	82
Average hours of training per year for full-time top management	2.91	n/a	0.26	n/a	n/a	n/a	n/a	82
Gender pay gap								
Female-to-male pay ratio in top Management	0.19	2.42	n/a	0	1.21	0	0.66	82
Female-to-male pay ratio in middle Management	0.40	1.23	n/a	0.03	0.42	0.20	0.69	82
Female-to-male pay ratio in non Management	1.28	3.25	n/a	0.09	1.12	1.80	0.90	82

Employee Hires and Leavers	Aldar Corporate	Aldar Education	Aldar Estates	Pivot	Aldar Hospitality	Aldar Logistic	C2i	Annual sustainability report page numbers*
Number of New Hires	192	1,037	5,188	459	12	6	48	79
New Hires by Gender								
New Hires- Male (%)	58%	24%	82%	96%	58%	50%	48%	80
New Hires - Female (%)	42%	76%	18%	4%	42%	50%	52%	80
New Hires by Age								

©2025 KPMG Lower Gulf Limited, licensed in the United Arab Emirates and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved. KPMG Lower Gulf Limited (Dubai Branch) is registered and licensed under the laws of the United Arab Emirates.

KPMG

Employee Hires and Leavers	Aldar Corporate	Aldar Education	Aldar Estates	Pivot	Aldar Hospitality	Aldar Logistic	C2i	Annual sustainability report page numbers*
New Hires- Under 30 (%)	13%	32%	50%	21%	42%	17%	50%	80
New Hires - 30-50 (%)	79%	63%	48%	72%	58%	83%	46%	80
New Hires - Over 50 (%)	8%	5%	1%	7%	0%	0%	4%	80
Number of Leavers								
Total Turnover Rate	15%	19%	19%	24%	18%	11%	25%	79
Total Turnover Rate - Male	66%	20%	81%	94%	70%	100%	36%	80
Total Turnover Rate - Female	34%	80%	19%	6%	30%	0%	64%	80
Turnover Rate by Age								
Total Turnover Rate - Under 30	12%	25%	40%	17%	30%	0%	18%	81
Total Turnover Rate - 30-50	76%	64%	57%	74%	50%	50%	79%	81
Total Turnover Rate - Over 50	12%	11%	3%	8%	20%	50%	4%	81
Workforce Breakdown								
Total Number of full-time Employees	780	4,672	18,790	1,122	55	18	112	78
Full-time Employees by Gender								
Employees - Male (%)	60%	21%	85%	94%	55%	61%	55%	78
Employees - Female (%)	40%	79%	15%	6%	45%	39%	45%	78
Full-time Employees by Age								
Employees - Under 30 (%)	13%	16%	35%	14%	16%	17%	33%	78
Employees - 30-50 (%)	78%	74%	61%	74%	65%	56%	64%	78
Employees - Over 50 (%)	8%	11%	4%	12%	18%	28%	3%	78
Full-time Employees by Nationality								
Employees - UAE Nationals (%)	43%	9%	0%	4%	16%	0%	5%	78
Employees - Other Middle East (%)	11%	14%	3%	11%	5%	11%	22%	78
Employees - Africa (%)	8%	20%	15%	14%	11%	6%	17%	78
Employees - Asia (%)	22%	28%	80%	70%	58%	72%	46%	78
Employees - North America and Europe (%)	14%	28%	1%	0%	7%	11%	7%	78

©2025 KPMG Lower Gulf Limited, licensed in the United Arab Emirates and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved. KPMG Lower Gulf Limited (Dubai Branch) is registered and licensed under the laws of the United Arab Emirates.

Employee Hires and Leavers	Aldar Corporate	Aldar Education	Aldar Estates	Pivot	Aldar Hospitality	Aldar Logistic	C2i	Annual sustainability report page numbers*
Employees - South America and Australia (%)	1%	1%	0%	0%	2%	0%	2%	78
Full-time Employees by Management Level								
Male Employees in Top-management positions (%)	83%	33%	78%	100%	43%	100%	60%	78
Male Employees in Middle-management positions (%)	71%	45%	71%	97%	71%	67%	56%	78
Male Employees in Non-management positions (%)	43%	19%	85%	94%	48%	50%	55%	78
Female Employees in Top-management positions (%)	17%	67%	22%	0%	57%	0%	40%	78
Female Employees in Middle-management positions (%)	29%	55%	29%	3%	29%	33%	44%	78
Female Employees in Non-management positions (%)	57%	81%	15%	6%	52%	50%	45%	78
Employees by function								
Male Employees in Revenue Generating Functions (%)	56%	9%	n/a	98%	n/a	33%	52%	79
Female Employees in Revenue Generating Functions (%)	44%	91%	n/a	2%	n/a	67%	48%	79
Male Employees in STEM functions (%)	70%	44%	n/a	69%	n/a	67%	64%	79
Female Employees in STEM functions (%)	30%	56%	n/a	31%	n/a	33%	36%	79

©2025 KPMG Lower Gulf Limited, licensed in the United Arab Emirates and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved. KPMG Lower Gulf Limited (Dubai Branch) is registered and licensed under the laws of the United Arab Emirates.

Health & Safety Disclosures for Direct Employees	Aldar Projects	Aldar Education	Aldar Estates	Pivot	Annual sustainability report page numbers*
Total Number of work-related Lost Time Injuries (LTI)	-	2.00	8.00	6.00	83
Total Number of work-related fatalities	-	-	2.00	-	83
Lost Time Injury Frequency rate (LTIFR) (1 mn manhours)	-	0.23	0.43	0.28	83
Total Recordable Injury Rate (TRIR) (1 mn manhours)	-	0.23	0.53	0.28	83
Health & Safety Disclosures for Contracted Workers					
Total Number of work-related Lost Time Injuries (LTI)	5	-	-	-	83
Total Number of work-related fatalities	-	-	-	-	83
Lost Time Injury Frequency rate (LTIFR) (1 mn manhours)	0.03	-	-	-	83
Total Recordable Injury Rate (TRIR) (1 mn manhours)	0.03	-	-	-	83

	Aldar properties as a whole	Annual sustainability report page numbers*
Worker Welfare grievances resolved (%)	84.70%	85
Worker welfare audit completed (%)	100%	85
LEED Certification (m2)	736,247	85
Tenants engagement in net zero and sustainability (%)	47.28%	85

The above Selected Sustainability Metrics over which independent limited assurance is performed are marked with the symbol (A) in **Annual Sustainability Report.*

©2025 KPMG Lower Gulf Limited, licensed in the United Arab Emirates and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved. KPMG Lower Gulf Limited (Dubai Branch) is registered and licensed under the laws of the United Arab Emirates.

شركة الدار العقارية

تقرير الاستدامة السنوي 2024