

# إعمار



شركة إعمار العقارية ش.م.ع

التقرير السنوي المتكامل لعام 2022

# جدول المحتويات

المقدمة		الاستثمار المسؤول في إعمار	
لمحة عامة	2	العوامل البيئية	56
عن التقرير	4	العوامل الاجتماعية	70
تقديم قيمة لأصحاب المصلحة	6	الحوكمة	80
رسالة رئيس مجلس الإدارة	8	ملحق	
رسالة العضو المنتدب	10	مؤشر المحتوى بحسب توجيهات المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI)	86
نبذة عن شركة إعمار العقارية		مؤشر المحتوى بحسب أهداف التنمية المستدامة (SDG)	88
محفظة متنوعة للمنتجات التي توفر رفاهية عالية	16	نظرة على سياق القطاع الصناعي ومؤشرات أدائه	
نبذة عن الشركة	18	مناقشة الإدارة وتحليلها	92
أين نعمل	20	إدارة المخاطر	106
الملامح الرئيسية للأداء	22	تقرير حوكمة الشركات	110
أعمالنا	24	البيانات المالية	
صناعة القيمة في إعمار		تقرير المديرين	143
كيف نصنع القيمة	38	تقرير المدققين المستقلين	144
أصحاب المصلحة	40	البيانات الدخل المؤخدة	149
الأهمية النسبية	42	بيان الدخل الشامل المؤخد	150
الاستجابة للمسائل الأكثر أهمية بالنسبة لنا	44	بيان المركز المالي المؤخد	151
استراتيجيتنا		بيان التغيرات في حقوق الملكية المؤخد	152
أولوياتنا الإستراتيجية	48	بيان التدفقات النقدية المؤخد	153
الآفاق المستدامة للمستقبل	50	إيضاحات حول البيانات المالية المؤخدة	155
إسهاماتنا في أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة	52		



## تحويل الأحلام إلى حقيقة

تعمل إعمار العقارية دون كلل أو ملل لتقدم لعملائها أعلى جودة حياة ممكنة. حلمنا هو أن نجعل مجتمعاتنا مكاناً لا وجود فيه للمستحيل، وأن نصمم ونبني معالمه بحيث تعكس هذه الإمكانيات اللامتناهية. يجسد كل مبنى من مبانينا الابتكار في التصميم والبناء الذي يتحدى كل القيود.

لقد كان لنا السبق في تطوير مجتمعات كاملة وتصميم وجهات متكاملة للتمتع بأسلوب حياة عصري، مثل: وسط مدينة دبي ودي مارينا ومراسي وأب تاون كايرو. لقد طوّرتنا العديد من مراكز التسوق والفنادق والمنتجعات والمباني المكتبية والمجمعات السكنية، وقد عُرفنا بتقديم أفضل وسائل الراحة والرفاهية الحديثة وتجارب التسوق والترفيه لعملائنا لتكون على مسافة قريبة منهم.

نحن نصمم ملامح أسلوب الحياة الأفضل في المدن.. والعيش برفاهية



برج خليفة

أطول مبنى في العالم، ويضم 163 طابقاً



دبي مول

أحد مراكز التسوق الأكبر والأكثر زيارة في العالم.



دبي أوبرا

هذا البناء الذي تؤدي عليه العروض الفنية المختلفة، والذي يحوي 2000 مقعداً، هو عبارة عن مساحة ذات تصاميم متنوعة؛ إذ يمكن أن تتحول من مسرح إلى قاعة مناسبات بسهولة فائقة. هذا التنوع ليس له مثيل في العالم أجمع.



قمة البرج

أعلى منصة مشاهدة في العالم.



نافورة دبي

أطول نافورة راقصة في العالم، ويبلغ ارتفاعها 900 قدم. مزيج خلّاب من الماء والموسيقى والضوء.

## شركة عمرها 25 عاماً ومُستوى لا يُضاهي

الإيرادات	القيمة السوقية
24.9 مليار درهم إماراتي في عام 2022	ما يزيد على 51 مليار درهم إماراتي في 30 ديسمبر 2022
البلدان الموجودون بها موجودة في قارات:	مواطن القوة الأساسية
آسيا وأفريقيا وأوروبا وأمريكا الشمالية	1.7 مليار رصدينا من الأراضي في البلدان التي نعمل بها
المنافسة	حضور عالمي في قطاع البيع بالتجزئة
رقم 1 بين مطوري العقارات في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا* * طبقاً لتصنيف مجلة فوربس في 2021	أقل من 12 مليون قدم مربع من إجمالي المساحات القابلة للتأجير من مراكز التسوق ومراكز البيع بالتجزئة على مستوى العالم (9.7 مليون قدم مربع في دبي)

علامة تجارية دولية متميزة تتسم بعمليات السحب الكبيرة. نعد بتحقيق الطموحات في نمط الحياة، ونبني مجتمعات نابضة بالحياة من خلال توفير مساحات لقضاء حياة يومية ممتعة. وتحدد معايير خدمتنا على أساس مبدأ "العميل أولاً".

### 2022 باختصار

الأداء المالي  
35.1 مليار درهم إماراتي  
(9.5 مليار دولار أمريكي)  
إجمالي مبيعات العقارات

53.2 مليار درهم إماراتي  
(14.5 مليار دولار أمريكي)  
الإيرادات المتراكمة

9.8 مليار درهم إماراتي  
(2.7 مليار دولار أمريكي)  
الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين

BBB-/Baa3  
(مع توقعات بالثبات)  
التصنيف الائتماني

التقرير السنوي المتكامل لعام 2022

### العوامل البيئية

3.16 ميغا واط

قدرات الطاقة المتجددة في الإمارات العربية المتحدة



### العوامل الاجتماعية

حوالي 61 مليون درهم إماراتي

نفقات المسؤولية الاجتماعية للشركات



### الحوكمة

55%

مديرون مستقلون في مجلس الإدارة



BB تصنيف الممارسات البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات MSCI ESG  
اعتباراً من فبراير 2023

# نهجنا المتكامل

يوجّه تفكيرنا المتكامل استراتيجيتنا وحوكمتنا وآفاقنا، ويُمكننا من تقديم قيمة ثابتة لجميع أصحاب المصلحة.

انطلاقاً من:

## الغرض

نهدف إلى أن نُصبح مجموعة العقارات الأكثر إثارة للإعجاب على مستوى العالم، لنغيّر حياة عملائنا من خلال توفير مساحات تُشجّع على المُشاركة والحماس والإثراء. ونضمن توليد الدخل والثروة على المدى الطويل من الأصول التي نُنشئها من خلال مشاركتنا الكاملة عبر دورات حياة الأصول.

الرؤية

إعادة تعريف التميّز الهندسي

الرسالة

إنشاء أصول سكنية وأصول خاصة بقطاعات البيع بالتجزئة والتسليّة والترفيه تستشرف آفاق المُستقبل وتغيّر أنماط حياة الناس على مستوى العالم

الهدف

تحقيق نمو مستدام طويل الأجل ومنح القيمة.

تركّز على  
المسائل الجوهرية

صفحة 42

تأسيساً على  
الحوكمة

صفحة 80

بدعم من  
الإستراتيجية

صفحة 46

مع الانتباه باستمرار إلى  
المخاطر

صفحة 106

الفرص

صفحة 96

وترك أثر إيجابي على  
العوامل البيئية

صفحة 56

العوامل الاجتماعية

صفحة 70

بالنسبة لأصحاب المصلحة

المستثمرون

الموظفون

العملاء

الموردون والشركاء

المجتمعات

العوامل البيئية

## الفترة التي يغطيها التقرير

01

يناير 2022

31

ديسمبر 2022



## نطاق وحدود التّقرير

يغطي التقرير الأداء الاستراتيجي والمالي وغير المالي لجميع وحدات أعمال وأصول أعمال شركة إعمار العقارية ش.م.ع.

## إطار ومعايير إعداد التقارير

أعدّ هذا التّقرير وفقاً للمعايير والأطر التالية:

- المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
- الإطار الدولي لإعداد التقارير المتكاملة الخاص بمؤسسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية
- معايير المبادرة العالمية لإعداد لتقارير (GRI) 2021



## بيانات تستشرف المستقبل

يحتوي بعض المعلومات الواردة في هذا التقرير على "معلومات استشرافية"، ولا سيّما "المعلومات المالية" التي تُركّز على المُستقبل و"التوقعات المالية"، وفقاً لقوانين الأوراق المالية المعمول بها (يشار إليها هنا مجتمعة بالبيانات الاستشرافية)، قد يُعتبر بعض المعلومات الواردة هنا بيانات استشرافية، باستثناء البيانات المتعلقة بالحقائق التاريخية. يتمثل الهدف من تقديم هذه البيانات الاستشرافية في إتاحة الفرصة للمستثمرين المحتملين لفهم آراء وأفكار الإدارة فيما يتعلق بالمستقبل حتى يتمكنوا من أخذ هذه الآراء والأفكار في اعتبارهم عند تقييم الاستثمار.

على الرغم من استناد البيانات الاستشرافية في هذا التقرير إلى ما تراه إدارة الشركة افتراضات معقولة، إلا أنه ما من ضمان على ثبوت دقة هذه البيانات الاستشرافية، حيث يمكن أن تختلف النتائج الفعلية والأحداث المستقبلية عن توقّعات هذه البيانات اختلافاً كبيراً. لا تتحمل الشركة التزام بتحديث البيانات الاستشرافية إذا تغيرت الظروف أو تغيرت تقديرات أو آراء الإدارة باستثناء ما تقتضيه قوانين الأوراق المالية المعمول بها. وعلى القارئ الأ يُبالغ في الاعتماد على هذه البيانات.

## التعليقات والمقترحات

إن التعليقات التي يبدونها أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين تساعدنا وتدعمنا في تعزيز ممارساتنا وأدائنا بشكل أكبر. في حالة وجود أيّ تعليقات، يُرجى التواصل مع:

أنهائي سينغفي

رئيس قسم علاقات المستثمرين في شركة إعمار العقارية  
بريد إلكتروني: ASinghvi@emaar.ae



# إحراز تقدم مُطرد

نحن نتواصل مع مجموعة واسعة من أصحاب المصلحة ونؤثر عليهم. وقد أحدثنا تأثيرًا إيجابيًا كبيرًا من خلال أعمالنا في عام 2022، لقد تمكنا من إحداث فرق في حياة الناس بفضل عملياتنا المستدامة.

في إعمار، نعطي الأولوية للعملاء ونشكّل قيمة لجميع أصحاب المصلحة من خلال توفير أسلوب حياة طموح طموحًا يُطاول السحاب. إن تفانينا في تقديم الجودة والتميز يضمن تشكيل القيمة على المدى الطويل، كما نُقدّم قيمة ومعنى لجميع أصحاب المصلحة لدينا من واقع خبرتنا التي لا مثيل لها في بناء مجتمعات نابضة بالحياة، إلى جانب رؤيتنا الراسخة وطموحنا الكبير.



<p><b>الموظفون</b></p> <p>حماية موظفينا ورعايتهم</p> <p>صفر حوادث الحريق في دبي</p> <p>100% الامتثال لمعايير الصحة، والسلامة، والأمن، والبيئة في إعمار (الإمارات العربية المتحدة)</p>	<p><b>العملاء</b></p> <p>المنتجات والخدمات الأفضل في فئتها</p> <p>99% من مشكلات العملاء تم حلّها (الإمارات العربية المتحدة)</p> <p>4.64 من 5 درجة رضا العملاء (الإمارات العربية المتحدة)</p>	<p><b>المستثمرون</b></p> <p>إيرادات ضخمة لأصحاب المصلحة المتفوقين من خلال الاستخدام الأمثل للموارد</p> <p>حوالي 10% العائد على رأس المال العامل</p> <p>0.83 درهم إماراتي ربحية السهم</p>
<p><b>العوامل البيئية</b></p> <p>الحد من تأثيرنا على البيئة</p> <p>68,473 طن متري النفايات التي تم فصلها (الإمارات العربية المتحدة)</p>	<p><b>المجتمعات</b></p> <p>تمكين المُستفيدين من خلال شركاتنا</p> <p>حوالي 61 مليون درهم إماراتي نفقات المجموعة للإيفاء بالمسؤولية الاجتماعية للشركات</p>	<p><b>الشركاء والموردون</b></p> <p>خلق منظومة شاملة متكاملة لأصحاب المصلحة</p> <p>حوالي 5.4 مليار درهم إماراتي قيمة المشاريع التي تم ترسيثها في دولة الإمارات العربية المتحدة</p>

# اليوم، نُشكل الغد الذي نصبو إليه

## السادة المساهمون الأفاضل،

إننا نحيا اليوم في عالم ما بعد الجائحة بعد أن ألقنا بظلالها على شتى مناحي الحياة وغيّرت طريقة عيشنا وعملنا وترفيهنا. لذا صار لزاماً علينا للتكيف مع هذه التغيرات الجذرية إعادة تصوّر المساحات مع إيلاء أهمية أكبر للمرونة والرفاه. ولعلّ أرقام المبيعات القياسية التي حققناها في المساكن ومعدلات الإشغال العالية في مكاتبنا، وفنادقنا، ومراكزنا التجارية، وسبل المشاريع المرتقبة خير شاهد على مدى جاذبية العقارات التي نشيدها لعملائنا والمستثمرين على حدّ سواء، في داخل البلاد وخارجها.

وهو ما يُعد كذلك انعكاساً على ثقتهم في مستقبل دبي. وقد ساهم تعافي دبي السريع من الجائحة، في تعزيز اعتمادها كمدينة عالمية توفر الأمان، ورغد العيش، ومعايير الحوكمة الرشيدة، وهو ما يشجع الناس في جميع أنحاء المعمورة على مواءمة تطلعاتهم مع طموحات الأمة. وبفضل القيادة الحكيمة للشيخ محمد بن راشد آل مكتوم والسياسات التقدمية التي تنتهجها حكومتنا الرشيدة، تتطلع دولة الإمارات العربية المتحدة لغدٍ مُشرقٍ يبعث على الأمل والتفاؤل.

### تقديم أداء قوي

لقد ساهمت الجهود المكثفة التي بذلتها الحكومة في تنويع اقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة وتمكين دبي من أن تكون مدينة مشجعة للأعمال التجارية من خلال سن التشريعات التقدمية والبرغماتية التي يَسرّت لنا إمكانية تخطي الحدود وخوض آفاق جديدة لكي تكون بيئة حاضنة للمشاريع والاستثمار. وهنا تجدر الإشارة إلى أن اقتصاد الإمارات نما بنسبة 6.5% في عام 2022 بفضل معدلات التعافي القوية في مجالات السفر، والسياحة، والأعمال التجارية، وتجارة التجزئة، والإنجازات فضلاً عن الفعاليات المتعلقة بمعرض إكسبو دبي. كما شهد مجال إنتاج النفط أيضًا طفرة كبيرة.

لقد كان عامًا ناجحًا بامتياز لسوق العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة، حيث سجلت المبيعات والإيرادات أعلى مستوياتها من عدة سنوات في العديد من المجالات. وساهمت التكلفة المستقرة في تخفيف الضغوط عن سلسلة الإمدادات، ما أسفر عن تسريع وتيرة التنفيذ والتسليم. كما حققنا أيضًا أعلى نسبة مبيعات على الإطلاق بقيمة 35.1 مليار درهم إماراتي، بعد الاستفادة من العوامل المؤاتيّة، والطلب الكبير على العقارات، وجني ثمار التدابير والإجراءات الاستراتيجية التي غرسناها خلال الجائحة.

إن قوة ميزانيتنا العمومية، والتدفقات النقدية والربحية الكبيرة، والسجل الواعد لمعدلات الأداء، والأفكار المستقبلية ستمكّننا من المضي قدمًا وتحمل أية رياح غير مؤاتيّة قد تظهر في الأفق. علاوة على ذلك، فإن أسواقنا المحلية والدولية موجهة في المقام الأول بالنمو الإقليمي. أكثر من 57% من عملائنا في دبي هم مقيمون، كما تواصل الأسواق الدولية الحفاظ على قوتها.

### 2023: عام الاستدامة

في الأعوام الأخيرة، بذلت دولة الإمارات العربية المتحدة جهودًا مكثفة لدفع عجلة الاستدامة إلى الأمام داخل الدولة في إطار رؤية الإمارات 2040 وخطة دبي الحضرية 2050، وبما يتماشى مع الأجندة الوطنية الخضراء 2030-2015، واتفاقية باريس وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة. وقد أعلن سمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم مؤخرًا أن عام 2030 هو عام الاستدامة، لتعزيز الابتكار بحيث يمكن الانتهاء إلى الحلول ذات الصلة والتي تركز على الحاجة والتي يمكن أن تيسر عملية التحول من المجتمع التقليدي إلى مجتمع أكثر توجهاً نحو الاستدامة. كواحدة من أسرع مدن العالم نموًا، تتحمل دبي مسؤولية الدفاع عن الاستدامة، والتي تعد إحدى أولويات عام 2023 لصاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، حاكم دبي.

وفي هذا السياق، تعمل مبادرة "اقتصاد أخضر لتنمية مستدامة" التي أطلقتها حكومة دبي، وتم الإعلان عنها في عام 2012، على ترسيخ الدولة كنموذج يُحتذى به للاقتصاد الأخضر الجديد، وتعزيز قدرتها التنافسية، والحفاظ على البيئة للأجيال القادمة. وتستضيف دبي مؤتمر قمة المناخ في دورته الثامنة والعشرين COP28 في أواخر العام الحالي، والذي يُعدّ بمثابة تلاقٍ مجموعة من المبادرات، وتضافر الجهود لتحقيق مبادرة الإمارات الاستراتيجية التي تستهدف تحقيق صافي انبعاثات صفرية بحلول عام 2050.

### بناء مستقبل إعمار الذي يستشرف المستقبل

لقد تواءمت إعمار، باعتبارها أكبر مطور متكامل في المنطقة وواحدة من أكبر المطورين على مستوى العالم، تمامًا مع خطة دبي الحضرية الرئيسية 2040 التي ترسم ملامح خطة شاملة للتنمية الحضرية المستدامة في دبي. وتضع إعمار نصب أعينها تعظيم سعادة الناس ونوعية حياتهم والنهوض بدبي كوجهة عالمية للمواطنين والمقيمين والزوار على مدى السنوات العشرين المقبلة. في سبيل جعل الإمارات العربية المتحدة واحدة من أفضل دول العالم تعاملًا مع معضلة الاستدامة، اتخذنا تدابير محددة، مثل القضاء على المواد البلاستيكية ذات الاستخدام الواحد والانتقال إلى العناصر القابلة للتحلل في سلاسل الضيافة لدينا من مطاعمنا إلى غرف الضيوف وقاعات المؤتمرات، إذ أصبحت جميعها خالية من البلاستيك، ما أدى إلى انخفاض كبير في النفايات التي تُنقل إلى مكبات النفايات. وعلى المستوى الأكثر شمولًا، يتم طرح التصورات والأفكار حتى تكون أعمالنا صديقة للبيئة.

إن تحدي الاستدامة يفتح الباب على مصراعيه أمام الإمكانيات المبهرة لإنجاز الأعمال بأساليب مختلفة كبرى، وتحقيق أقصى استفادة ممكنة من مرحلتنا التنموية. إذ تمرّ دبي بحالة من التدفق والتنمية، إلى جانب العديد من الدول الأخرى في جميع أنحاء آسيا، وأفريقيا، وأوروبا الشرقية- في ظل التخطيط العمراني الذي يجري على قدم وساق، وتوسعات البيئة الحضرية وتعديلها باستمرار. وهنا يكمن المجال الأكبر لممارسات أكثر استدامة في مواد البناء التي نستخدمها، وفي الاستفادة من الطاقة إلى أقصى حدّ ممكن، وإعادة تدوير المواد والنفايات، وتصميم مكاني ولوجستي أفضل.

### تجديد التزامنا

نحن ماضون في التزامنا بتوفير الحياة المرفهة في العالم، وانتهاج أعلى المعايير، وإسعاد عملائنا بأكثر مما يرغبون فيه. إن إستراتيجية التطوير التي ننتهجها والموضوعة وفق الخطة الشاملة، والمزيج الفريد بين وسائل المرافق والفاعلية، والإبهار، والترفيه التي نوفرها هي بمثابة برنامج عمل لأسواقنا الدولية أيضًا. إننا نقوم بتطوير معالم بارزة عبر المناطق التي نوسع فيها وجودنا يُمكن بفضلها الناس من التسوق والأكل والعمل واللعب والعيش بطرق جديدة. من خلال الجمع بين المواقع الخلابية، والتصميمات الفريدة، والتكنولوجيا المبتكرة، والتفكير الإبداعي، يحدونا الأمل بتوفير الحياة المرفهة لأكثر شريحة ممكنة من الناس.

### شكر وتقدير

نيابة عن مجلس الإدارة، أودّ أن أعرب عن خالص امتناننا لمساهميننا، وعمالئنا، وشركاء الأعمال، والشركاء، لدعمكم الثابت. كما نقدّم أسْمى عبارات الشكر والامتنان لمجلس إدارتنا على توجيهاتهم واستشاراتهم القيمة.



جمال بن ثنية  
رئيس مجلس الإدارة

# التحليق نحو آفاق جديدة

## السادة المساهمون الأفاضل،



إذا كان العامان المنصرمان قد شهدا على مدى مرونة مؤسستنا ورسوخها، فإن العام الحالي سيشهد على إثبات مكانتها والبدايات الجديدة. وبعد أن اجتازنا سنوات الجائحة وما شكلته من تحديات، آن الأوان لأن نجني الثمار البانعة لانعاش اقتصادي قوي ضارب بجذوره في المنطقة. لا سيّما وأن هناك عقيدة راسخة وعزم لا يلبين لمواصلة الإنجازات. وهنا ينبغي القول إنه في مرحلة الجائحة كان حكمانا وحكومتنا بمثابة الضوء الذي استرشدنا به، وذلك بفضل السياسة الرشيدة التي عززت الاقتصاد من خلال تبني المخططات المُشجّعة للاستثمار، وأحدثها هو برنامج التأشيرة الذهبية. وقد ساهم تعافي دبي السريع من الجائحة، وعودة سائر الأنشطة التجارية والمهنية واللوجستية والسياحية إلى سابق عهدها، في ترسيخ سمعة دبي ونموها اللافت والثابت.

### أداء مالي مذهل

لا يخفى على أحد أن أداءنا الذي بلغ مستويات قياسية هذا العام يُعد انعكاساً لمدى جاذبية دبي للملايين الذين زاروا مدينتنا وكبار رجال المال والأعمال الذين قرروا الانتقال والاستقرار فيها. وتظلّ إعمار هي الخيار الأول للعملاء، وهو ما انعكس في أداء الشركة. لقد حققت عقاراتنا التي تمّ طرحها في الأسواق هذا العام مبيعات مبهرة فاقت كل التوقعات حيث تمّ بيع ما يربو على 98% من الوحدات، ما أدى إلى زيادة نسبة المبيعات على أساس سنوي مقارنة بنسبة 12%.

وتعزيزاً لاتجاه النمو المتزايد هذا، أعلنت شركة إعمار العقارية هذا العام عن مبيعات ممتلكات جماعية واعدة بلغت 35.1 مليار درهم إماراتي، وعائدات بقيمة 24.9 مليار درهم إماراتي، وأرباحاً صافية\* بلغت 6.8 مليار درهم إماراتي. وما زالت عمليات الإيرادات المتكررة محتفظة بقوتها حيث شكلت 36% من إجمالي الإيرادات، في حين زادت أرباحنا الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين بنسبة 53% من إجمالي الأرباح. ولا شك أن نسبة المبيعات المجمعة لعقاراتنا والتي بلغت 53.2 مليار درهم إماراتي تُعدّ مؤشراً قوياً على وضعنا المالي القوي والذي يلبي توقعاتنا على المدى القريب.

وقد شهدت دبي في مرحلة ما بعد الجائحة إقبالا غير مسبوق من الزائرين من شتى بقاع العالم وحققت أعلى إنفاق سياحي دولي بقيمة 29.4 مليار دولار. وقد انعكست هذه الطفرة التي شهدتها قطاع السياحة على عائدات قطاع الضيافة لدينا، والتي نمت بنسبة 25% على أساس سنوي مقارنة، في حين سجّلت مشاريعنا في مجال المراكز التجارية نمواً بنسبة 8% على أساس سنوي مقارنة.

لقد ازداد مستوى تقدم أعمال شركة إعمار بشأن النمو التحويلي على نطاق واسع وسريع خلال العام الماضي، وذلك بسبب عدد من المعاملات الهامة ومشاريع التطوير الإستراتيجية التي أُرست الأساس لقيام الشركة بالتنفيذ المتسارع للأعمال المذكورة، والتي تشمل على توسعاً جغرافياً وقطاعياً كبيراً في جميع أعمالنا.

### إعمار للتطوير

حققت مشاريع تطوير عقاراتنا المبنية للبيع أعلى مبيعات عقارية لها على الإطلاق بقيمة 30.7 مليار درهم إماراتي، مسجّلة زيادة بنسبة 12% مقارنة بمبيعات عام 2021. وبفضل مرونة سوق العقارات في دبي، نجحنا في تسليم 6,100 وحدة في عام 2022، وهناك حوالي 9,000 وحدة جاري تجهيزها ليتم تسليمها في 2023. ارتفع الربح الصافي\* لشركة إعمار للتطوير بنسبة 17% ليصل إلى 3.8 مليار درهم إماراتي. ولا تزال المساحات المفتوحة والمواقع التي تطلّ على الواجهات البحرية هي الأكثر تفضيلاً، حيث استأثرت مبيعات الشقق في تلك المناطق بنصيب الأسد.

علاوة على ذلك، فنحن عازمون على مواصلة الوفاء بالتزاماتنا عبر العديد من المواقع المميزة التي قمنا بطرحها في الأسواق، وتهدف خططنا الرئيسية لإنشاء نحو 6,100 وحدة في أهم المواقع مثل دبي هيلز استيت، وداون تاون دبي، وإعمار بيتش فرونت، وغيرها من الوحدات التي تم تسليمها إلى الملاك.

وقد وافق مساهموننا الكرام على إبرام الصفقة التاريخية للاستحواذ الكامل على ميناء خور دبي مقابل مبلغ 7.5 مليار درهم إماراتي في عام 2022، وقد ساهم ذلك في تهيئة المشهد لتشييد مجموعة أخرى من المعالم الأيقونية. وبفضل مساحات الأرض الرخبة، والموقع الخلاب المطلّ على ضفاف خور دبي سنتمكن من التحليق عالياً في آفاق رحبة من تجربة "مدينة داخل مدينة".

### إعمار الدولية

تُعدّ الأسواق الدولية جزءاً هاماً من استراتيجية النمو لدينا. حيث يشكّل تطويرنا القائم على المخططات الرئيسية والمتمحور حول المشروع الركيزة الأساسية لدخولنا للأسواق ذات الإمكانيات الواعدة. وسنعمل على تسخير حصّتنا من الأراضي التي تُقدّر مساحتها بنحو 1.33 مليار قدم مربع والتطلع للمشاريع المشتركة واتفاقيات التطوير المشترك التي تعود بالنفع على كافة الأطراف في المشاريع الكبرى. ونحن حريصون كل الحرص على التوسع ونشر أعمالنا ذات الإيرادات المتكررة من مراكز التسوق، وتجارة التجزئة، والضيافة في المزيد من البلدان، بفضل العلامة التجارية الفريدة وقيمها الخدمية التي سنسهم في تعزيز عرض القيمة المقدم من شركة إعمار. ونحن نعمل حالياً على تكثيف جهودنا التسويقية في الصين والهند والمملكة السعودية وبعض الدول الأخرى وعرض العديد من الخيارات المطروحة والمفاضلة بينها. وقد سجلت مشاريعنا الدولية هذا العام مبيعات بقيمة 4.3 مليار درهم إماراتي على الرغم من العقبات الكبرى التي تواجهها بعض أسواقنا الدولية نتيجة للوضع الاقتصادي العالمي الحالي. فضلاً عن النجاح المحرز المتأثراً بالأداء القوي لعملياتنا في مصر والهند.

### شركة إعمار لإدارة مراكز التسوق

شهدت عائدات مشاريعنا في المراكز التجارية طفرة كبيرة بنسبة 8% على خلفية ظهور دبي كوجهة سياحية رائدة. وقد انعكس ذلك في نمو مبيعات المستأجرين التي زادت لما يربو عن 40% مقارنةً بمستويات ما قبل الجائحة. وحتى آخر مشاريعنا -دبي هيلز مول- وهو مركز تسوق إقليمي كبير تم تدشينه في أواخر فبراير الماضي- والذي حقق نسبة إشغال بنسبة 2022% في غضون 91 شهر فقط من إنطلاقه في شهر فبراير عام 2010. وقد مكنتنا محفظتنا المتنوعة للبيع بالتجزئة من أن نتبؤاً موقع استراتيجي مُميّز للبيع بالتجزئة على الصعيد الإقليمي والمتخصّص والمتكامل مع المجتمع لتلبية باقة متنوّعة من احتياجات التسوق والاستهلاك. ونحن نتمتع بمزيج من العلامات التجارية الأكثر تنوعاً في الصناعة وتجارة التجزئة في المراكز التجارية - حيث تشمل قائمة عروض مختلفة. وقد أثبتت هذه الإستراتيجية فعاليتها وتكاملها مع نموذج الأعمال متعدد الاستخدامات القائم على التنمية.

ونحن إلى ذلك نسعى على الدوام إلى تحقيق موقف مريح لجميع المستأجرين ولنا من خلال الإدارة الفعّالة والنشطة للمساحات والمستأجرين، وتقديم بنود إيجار أقصر وأكثر تفضيلاً، وتقسيم المناطق وإعادة تخطيطها لضمان تدفق مستمر من الربحية. كما يخضع أداءنا التشغيلي للمراقبة المستمرة، فضلاً عن العمليات الفعّالة ومنخفضة التكاليف التي أصبحت المعيار السائد في إعمار. كما أننا نولي اهتماماً بالغاً لتقديم تجربة البيع بالتجزئة المتمحورة حول العميل والتي تُعدّ مجالاً آخر من مجالات التركيز الاستراتيجي، وقد اتخذنا خطوات محدّدة من خلال تطبيق دبي مول 2.0. حيث يساعد اتصال التقارب وتحليلات البيانات في التطبيق ضيوف المركز بطرق عدّة، بما في ذلك التنقل بشكل أفضل من المركز التجاري وإليه، فضلاً عن الحوافز الذكية التي نقدّمها مثل العروض ومزايا برنامج الولاء لزيادة إقبال العملاء.

### أعمال الضيافة، والترفيه، والتأجير التجاري، وغيرها من العمليات لشركة إعمار

ساهمت الانطلاقة القويّة في قطاع السفر والضيافة في دبي في دعم أعمال الضيافة في إعمار. حيث ارتفعت إيرادات الضيافة من 1,2 مليار درهم إماراتي في عام 2021 إلى 1,6 مليار درهم إماراتي في عام 2022، أي بنسبة 25%. بينما بقي متوسط السعر اليومي (ADR) ومعدّلات الإشغال أعلى بكثير من متوسطات السوق. كما تم اعتماد فنادقنا من قبل دائرة الاقتصاد والسياحة بدبي لاستيفائها أعلى معايير السلامة والنظافة، الأمر الذي زاد من ثقة المسافرين الحريصين على المعايير الصحية، إلى جانب الإشادة الدولية التي حظي بها العديد من منشآتنا المميزة أيضاً. وارتفع صافي الربح\* في قطاع الضيافة بنسبة 55%، ليصل إلى 494 مليون درهم إماراتي مقابل 318 مليون درهم إماراتي في عام 2021.

\*منسوب إلى المالكين



لا يخفى على أحد أن أداءنا الذي بلغ مستويات قياسية هذا العام يُعد انعكاساً لمدي جاذبية دبي للملايين الذين زاروا مدينتنا وكبار رجال الأعمال والمال الذين قرروا الانتقال والاستقرار فيها. إذ تظلّ إعمار هي الخيار الأول للعملاء. لقد حققت عقاراتنا التي تم طرحها في الأسواق هذا العام مبيعات استثنائية مبهرة فاقت كل التوقعات حيث تم بيع ما يربو على 98% من الوحدات، ما أدى إلى زيادة نسبة المبيعات على أساس سنوي مقارنة بنسبة 12%.



وإعمار مهتأة بشكل جيد لتحقيق هذه الطموحات الكبيرة. وإعمار مهتأة بشكل جيد لتحقيق هذه الطموحات الكبيرة، إذ لدينا الآن سلسلة من المشروعات المحلية والدولية من المشاريع قيد التطوير، بالإضافة إلى تجارة البيع بالتجزئة، والوجهات التنموية والترفيهية البارزة التي تم طرحها بالفعل أو هي قيد التطوير. حيث من المتوقع أن تبلغ قيمة الإيرادات المتراكمة نحو 53.2 مليار درهم على مدى 3-4 سنوات القادمة؛ الأمر الذي يعني أن ميزانيتنا العمومية لديها تدفقات نقدية وريحية كبيرة.

مع هذه الميزانية العمومية القوية ومصفوفات الائتمان المريحة، نحن مستعدون لبلورة خططنا الطموحة لمدينة دبي. وكجزء من نهجنا الخالي من المخاطر سنستمر في استكشاف مشاريع تعاونية أكبر مع الجهات الحكومية في أسواق دبي. أو من خلال الشراكة مع - الأساسيين في السوق الدولية. وهذا سيساعدنا على اكتساب زخم أكبر والوصول إلى مساحات غاية في الأهمية والاستفادة من مجموعة متنوعة من المهارات.

ونحن في إعمار لدينا اعتقاد راسخ أننا نتحمل مسؤولية إنشاء الأبنية والإنشاءات التي تشكل أحلام عملائنا وشبابنا. لاحتضان الإمكانيات البشرية حاضراً ومستقبلاً. ويهدف كل قرار عمل نتخذه إلى تحقيق هذا الهدف الأسمى.

محمد علي العبار  
العضو المنتدب  
لشركة إعمار العقارية ش.م.ع

وفي السياق ذاته، حققت الإيرادات المتأتمية من قطاعات الترفيه، والتأجير التجاري، والأعمال الأخرى نموًا بنسبة 137% على أساس سنوي مقارنة، من 915 مليون درهم إماراتي في عام 2021 إلى 1.8 مليار درهم إماراتي في عام 2022، وذلك بفضل الزيادة في معدّل الإقبال.

#### الضرورات التي يحتمها المستقبل

إن ميثاق المستقبل في شركتنا يتمثل في دفع عجلة النمو بطريقة مسؤولة ومستدامة. على سبيل المثال، في مشروع "المرايع العربية" و"روعة الإمارات" أدخلنا تقنية مبتكرة مثل أجهزة التحكم في الضخاب بالموجات فوق الصوتية لتقليل المواد الكيميائية لوقف نمو الضخاب. وقد طوّرتنا بالفعل الخطط والاستراتيجيات لتقليل استخدامات الكربون التشغيلي والمتجسد. غيّ عن القول، أن سعينا نحو عمليات أكثر استدامة يتماشى مع رؤية دبي الخضراء، والالتزامات الخارجية لدولة الإمارات العربية المتحدة، وأهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة.

وانطلاقاً من التزامنا بإدارة مؤسستنا بأقصى معايير الشفافية والخضوع للمساءلة، وافق مجلس الإدارة على انتهاز سياسة توزيع أرباح جديدة تقترح حصة متزايدة من الأرباح المرتبطة بأدائنا والتي ستجعل مساهمينا شركاء حقيقيين في مسيرة نجاحنا.

#### الاستعداد للنمو المتسارع

لقد كانت السنة المالية التي فرغنا منها للتو استثنائية من نواح عدة. لقد شهدنا نموًا هائلًا في جميع القطاعات، مع تعافي حركة السياحة بمختلف جوانبها، وعودة التجارة إلى قوتها. تسلط هذه الاتجاهات الضوء على مكانة دبي كدولة جاذبة للنمو في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، ودول مجلس التعاون الخليجي، ومنطقة آسيا. وفي مرحلة ما بعد الجائحة، سنمضي واثق الخُطى نحو مراحل نمو أقوى مع تطوير الخطط لتعزيز مكانة دبي في مصاف المدن الأكثر تقدمًا في العالم.

# نبذة عن شركة إعمار العقارية

شركة إعمار العقارية ش.م.ع (سوق دبي المالي: إعمار) هي من أكبر المطورين العقاريين في العالم وأكثرهم شهرة. إنها حقًا المهندس المعماري لدبي الحديثة، فقد أصبح اسم إعمار مرادفًا لجودة البناء العالية والمواقع المميزة ومعايير الصيانة الفائقة، وهو ما أسفر عن أنماط حياة فريدة وعائدات إيجار عالية ومناطق اهتمام نشطة.



## إزاحة الستار بالكامل عن نمط المعيشة الأكثر رقيًا

كوننا مجموعة عقارية واسعة النطاق، فإننا نقدم لعملائنا مجموعة من التجارب لمستخدمي إبداعاتنا ومصادر متعددة للقيمة لعملائنا من رجال الأعمال. وهذا العام، حقق زخم النمو في جميع أعمالنا تقريبًا قفزة كبيرة.

### إعمار للتطوير

تقديم تجربة لا مثيل لها للمستثمرين وأصحاب المنازل على حد سواء



### إعمار الدولية

التواجد ضمن الأسواق ذات الإمكانيات الكبيرة



### شركة إعمار لإدارة مراكز التسوق

التركيز على وجهات البيع بالتجزئة المميزة



### إعمار للضيافة

مزيج كبير من الضيوف المحليين والمسافرين من جميع أنحاء العالم



### الاستجمام والترفيه من إعمار

العملاء من الشباب والأسر الراغبون في الإثارة والمرح



## معالم دبي البارزة هي أيضًا أقوى أصولنا، فهي المغناطيس الذي يجذب الناس إلى دبي، ويولد الأعمال عبر قطاعات عملنا.



### دبي مول

#### مقترح القيمة

أحد أكثر مراكز التسوق في العالم استقطاباً للزوار، حيث يضم بين جنباته أكثر من 1,200 متجرًا وعلامة تجارية شهيرة. يُقدّم المول تجربة بيع بالتجزئة وترفيه لا تُنافس لها، ويورده أكثر من 6 مليارات شخص في العام.

#### شرائح السوق المستهدفة

من الزوار الراقين من ذوي الدخل المرتفع إلى الباحثين عن الإثارة والمغامرة، كلُّ يجد ضالته في مول دبي، من عمر 6 سنوات إلى 60 عامًا.



### أوبرا دبي

مسرح متعدد التصاميم يبث الحياة في الفنون والموسيقى على نحو لا مثيل له، ويجذب أشهر المؤدين من أنحاء العالم أجمع.



### العنوان للفنادق والمنتجعات

#### مقترح القيمة

ضيافة راقية تضم الأثاث الفخم والمواقع المميزة والغرف الأنيقة والمطاعم الراقية ومرافق التسليحة المتعددة

#### شرائح السوق المستهدفة

المُسافرون من أرقى المستويات ورجال الأعمال الباحثون عن الرفاهية والمواقع المُتميزة.



### نافورة دبي

أطول نافورة راقصة في العالم تُبهر كل من تقع عليها عيناه.



### برج خليفة

#### مقترح القيمة

أحد المعالم البارزة التي تقدّم تجربة استثنائية من خلال التصميم والتقنية والضيافة، في ما يمكن أن نطلق عليه إعادة تعريف الممكن

#### شرائح السوق المستهدفة

الفئات الباحثة عن الخامة والرقى من السُيَّاح والمُقيمين والمُستأجرين

## نحن لا نكتف عن الإضافة باستمرار إلى قائمة وجهات الترفيه في دبي، وهذا العام لم يكن استثناءً.

### دبي هيلز مول\*

#### مقترح القيمة

وجهة رئيسية لتعزيز أسلوب الحياة تبرز اختيارات مميزة في ما يخص مفاهيم قطاع البيع بالتجزئة والمطاعم والترفيه وتحفز خبرات فريدة من نوعها.

#### شرائح السوق المستهدفة

محبو الرفاهية والرقى من المتسوقين والسياح ومسافري الأعمال والأجانب من مواطني المنطقة والعالم.



\*مشروع مشترك مع ميراس

## شركة عقارات محبوبة عالمياً

وتعتبر إعمار من أهم اللاعبين الرئيسيين في قطاع العقارات في منطقة مجلس التعاون الخليجي والتي تضم مجموعة من الدول يُتوقع أن تحقق مجموع إجمالي ناتج محلي 6 تريليون دولار أمريكي بحلول العام 2050. ولإعمار دورٌ محوري بالشراكة مع القيادات الحكيمه لإمارة دبي في تطويرها بتحويل امتدادات الخليج العربي الرملية إلى مركز يضم أنشطة التسوق والتجارة والسياحة والترفيه حتى أصبحت دبي على هذه الصورة اليوم.

ويُنظر من بين المدن التي يضمها مجلس التعاون الخليجي إلى دبي باعتبارها قاطرة نمو لا تتوقف بالنظر إلى قفزة النمو القوية التي حققتها بعد تراجع الجائحة في 2022. وساهم تجدد الطلب على النفط بالتوازي مع التوسع في برنامج التأشيرة الذهبية وانتعاش مجالي الأعمال والسياحة عالمياً في إنعاش قطاع العقارات في دبي.

وانعكست نهضة قطاع السياحة وتحوّل اهتمام المستثمر إلى دبي على أداء إعمار المالي المبهر لهذا العام. وتحقق أعمالنا مجتمعة إيرادات ربع سنوية قوية باطراد، ما يدعم الاستمرار في توجهننا بالتوسع والابتكار وإطلاق مشروعات جديدة.

### إعمار للتطوير

أكبر المطورين في مجال البناء من أجل البيع في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا ورصيد من أراضي باتساع 347 مليون قدم مربع (وتشمل المناطق الرئيسية مثل دبي هيلز، وخور دبي وغيرها).

مجموع الوحدات المعلن عنها حتى هذا التاريخ: أكثر من 58,000

صفحة 24

\* تشمل أراضي الليسيلي التابعة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع.

### شرائح الأعمال

#### شركة إعمار لإدارة مراكز التسوق

مراكز التسوق وذراع البيع بالتجزئة المملوكون بالكامل. حيث تمتلك مراكز تسوق وأصول بيع بالتجزئة وتطوّرها. ويولد مول دبي الأيقوني ما يقارب نسبة 80% من إيراداتنا عن البيع بالتجزئة.

مجموع مساحات مراكز التسوق والبيع بالتجزئة: 12 مليون قدم مربع عالمياً

صفحة 28

### إعمار الدولية

نحن دائبون على التقدّم إلى الأمام بإرثنا المبني على إنشاء فضاءات سكنية وتجارية ذات جودة عالية وعلى مستوى عالمي. ووضعت أعمالنا بصمتها في مصر، وتركيا، والهند، وباكستان ويستمر حضورنا الإقليمي في النمو في دول مجلس التعاون الخليجي مع افتتاح فندق فيدا بمملكة البحرين ودور ريل سينما في المملكة العربية السعودية ومملكة البحرين.

مجموع الوحدات المعلن عنها/تحت الإنشاء حتى هذا التاريخ: أكثر من 49,000

صفحة 26

#### الضيافة، والترفيه والاستجمام، والتأجير التجاري

مزود عالمي رئيسي لتجارب أسلوب حياة ثرية، وشخصية لا تُنسى عبر قطاعات الضيافة، والاستجمام، والترفيه، والتأجير التجاري.

إجمالي عدد الفنادق (مشملة على العقارات المُدارة): 37

صفحة 32

### دبي: من بين المدن الخمس الأكثر زيارةً\*

تقف إعمار على أرض صلبة في ما يتعلق بالاستثمار في هذا المنحى الصاعد، كما شهدت قفزة ربحية سجلت نسبة 80% سنويًا و10% زيادة في الربح مقارنةً بمستويات ما قبل الجائحة.

مجموع الزوار من دول العالم  
11.40 مليون  
2022

4.88 مليون  
2021

13.50 مليون  
2019

\* دائرة السياحة والتسويق التجاري في دبي

### إجمالي قيمة الأصول

132 مليار درهم إماراتي  
القيمة الدفترية

211 مليار درهم إماراتي  
القيمة العادلة

نحن جزء من مجموعة شركات متعددة الأنشطة ذات قيمة تزيد على 51 مليار دولار أمريكي

### لمحة عن عقارات إعمار

#### قوة المركز المالي

رقم 1 في العائدات\*  
في تصنيف الأسواق الناشئة (باستثناء الصين)

رقم 1 في الربح الصافي المتحقق\*  
في تصنيف الأسواق الناشئة (باستثناء الصين)

#### الاستدامة

3.16 ميغا واط  
طاقة شمسية، قدرة الطاقة في 2022  
(الإمارات العربية المتحدة)

حوالي 24%  
المواقع القيادية التي تتقلدها النساء في عام 2022  
(الإمارات العربية المتحدة)

#### الإيرادات المُتكرّرة

تمثل نسبة 36% من إيراداتنا إيجارات دورية لأعمال مراكز التسوق، والضيافة، والاستجمام والترفيه

#### إيرادات التنمية الدولية

تتمثل نسبة 17% من إيرادات مجموعتنا في إيرادات عمليات تنموية دولية (4.2 مليار درهم إماراتي)

علامتنا التجارية علامة موثوقة، حيث تذهب نسبة 33% من مبيعاتنا إلى مشترين معادين في عام 2022.

\* في يوم 31 ديسمبر 2022

# مستقبلٌ واعدٌ في انتظار علامة إعمار التجارية

ريادة السوق في قطاع التطوير العقاري في دبي

في حين يستمر اقتصاد دبي في التنوع والنمو، مقاومًا اتجاهات الانكماش التي تشهدها أسواق العالم الأخرى، عاد طلب المستثمر والمستخدم النهائي على إعمار بالنفع بحكم مركزها السائد. ونتجت عن عروضنا المتميزة عمليات تجارية مطردة عبر مختلف شرائح السوق. ونستمر في تعزيز حضورنا في أهم الأسواق العالمية.

**+9,000 وحدة**

تمّ بيعها هذا العام

**+58,000 وحدة سكنية**  
تم تسليمها

**+27,000 وحدة سكنية**  
قيد التطوير حاليًا في  
الإمارات العربية المتحدة



## البصمة العالمية

**17%**

مساهمة الإيرادات في إيرادات المجموعة

**4.3 مليار درهم إماراتي**

(1.2 مليار دولار أمريكي)

المبيعات الدولية للعقارات في 2022

**1.3 مليار قدم مربع**  
إتاحة رصيد متميز من الأراضي

**الاعتمادات العالمية**

عدد ضخّم من العملاء من دول متعددة

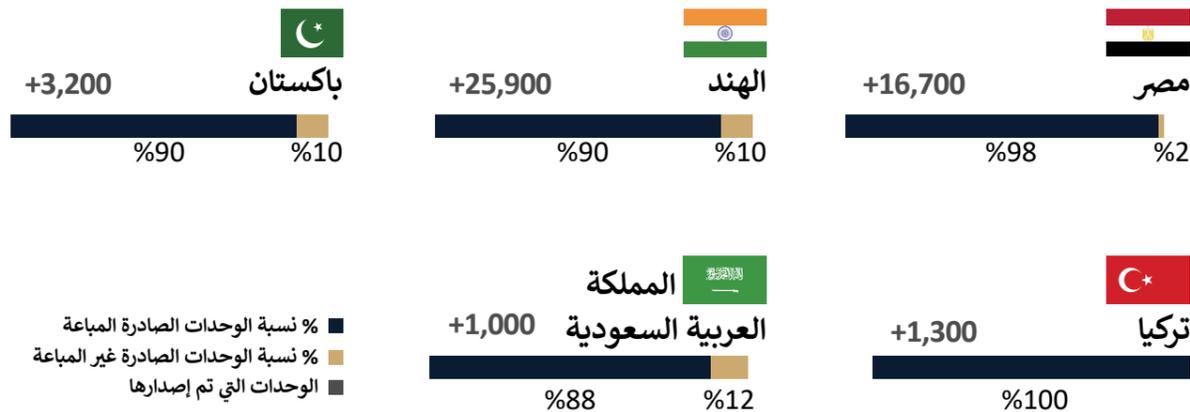
**+33,000**

وحدة سكنية تمّ تسليمها منذ نشوء الشركة

**+45,000**

وحدة سكنية مباعة منذ نشوء الشركة

البلدان التي يتم التركيز عليها بشكل رئيسي



## نمو الأعمال وتقدمها

واصلنا نموًا بعمقٍ من خلال تحقيق مبيعات نشطة للعقارات وأداءٍ مطردٍ في ما يخص عائدات الأعمال المتكررة.

**24.9 مليار درهم إماراتي**  
(6.8 مليار دولار أمريكي)

الإيرادات

**53.2 مليار درهم إماراتي**  
(14.5 مليار دولار أمريكي)

تراكم مبيعات العقارات وما تنبئ به من إيرادات متوقعة

**زيادة بنسبة 80%**

2022

الربح الصافي\*

\*منسوبة إلى المالكين

**زيادة بنسبة 18%**

2022

الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين

## إعمار للتطوير

**30.7 مليار درهم**

**إماراتي**

(8.4 مليار دولار أمريكي) 2022

قيمة مبيعات العقارات

**12%**

النمو على أساس سنوي

2022

الضيافة، والاستجمام، والترفيه، والتأجير التجاري

**3.7 مليار درهم**

**إماراتي**

(929 مليون دولار أمريكي)

الإيرادات

**57%**

النمو على أساس سنوي

**24%**

الزيادة السنوية في متوسط

السعر اليومي

2022

## مراكز التسوق

**99%** 2022

معدل الإشغال في مراكز تسوق دبي، والأصول الأساسية الخاضعة لإدارة مراكز تسوق إعمار

**21%** 2022

معدل النمو في ضوء الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين

### ميناء خور دبي

شراء ميناء خور دبي في مقابل 7.50 مليار درهم إماراتي، بواقع مناصفة 50:50 نقد إلى حصص ملكية.

يشمل التطوير واجهة خور دبي البحرية التاريخية ويحمل معه فرصاً ربحية واعدة. وستتيح منطقة الواجهة البحرية الفاتنة الفرصة لنا لملاقاة الطلب الحالي على مساحات المعيشة المواجهة للماء، ومن إعادة إحياء الطراز الفاخر البارز المعتاد من إعمار.



### دبي هيلز مول

بدأنا عملياتنا في دبي هيلز مول في 2022. وهو جزء من المخطط العام لمشروع دبي هيلز استيت المتكامل الذي يمتد على مساحة 118 مليون قدم مربع ويشمل ما يزيد على 2000 فيلا وأكثر من 20,000 شقة سكنية.

ويقع، حسب الاستراتيجية، بالقرب من المجتمعات السكنية المستقبلية، والمجمعات السكنية القائمة المتنامية أيضاً، ويحوي مركز التسوق ما يزيد على 550 منفذ بيع تجزئة، ويعد بمعدلات نمو قوية.



### مشروع ذا فيوز من إعمار أوشن فرونت

دشنت إعمار أوشن فرونت مشروع ذا فيوز خلال 2022 في مدينة كراتشي، باكستان.

ويحوي أوشن فرونت، الذي يحتضنه ساحل بحر العرب، مجموعة متنوعة من المرافق السكنية، ووجهات تجارة تجزئة وضيافة، وفضاءات ترفيهية، ومراكز أعمال فائقة العصرية.



## إنجاز الأعمال

سجلت الأعمال خلال العام أعلى معدل مبيعات على الإطلاق نتيجة انتعاش الأعمال في أعقاب الجائحة وزيادة اهتمام المستثمر وتضاعف معدلات النمو في منطقة مجلس التعاون الخليجي. فيما أظهرت أرقام المبيعات زيادةً بنسبة 12% ليتحقق إجمالي 30.71 مليار درهم إماراتي من مبيعات العقارات مقارنة بالعام المنصرم. وبالإضافة إلى ما تقدّم، حقّقنا إيرادات بقيمة 11.5 مليار درهم إماراتي وأرباح موحّدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين بقيمة 4.2 مليار درهم إماراتي. إضافةً إلى نمو في الربح الصافي بنسبة 17% حيث حققنا ربحاً صافياً\* مقداره 3.8 مليار درهم إماراتي.

وتستمر قدرتنا في تقديم تجارب استثنائية في الانعكاس على أداء أعمالنا. حيث بيعت بالفعل نسبة 98% من مشروعاتنا في مرحلة الإنشاء. وتحظى إعمار بحركة مبيعات نشطة تُراكم 41.3 مليار درهم إماراتي (بما فيها المشروعات المشتركة)، ويُقدّر أن تتحقق في صورة عائدات خلال 3 إلى 4 أعوام قادمة.

### أرقام مفتاحية

ما يزيد على 1% من قيمة المبيعات المعدل الافتراضي

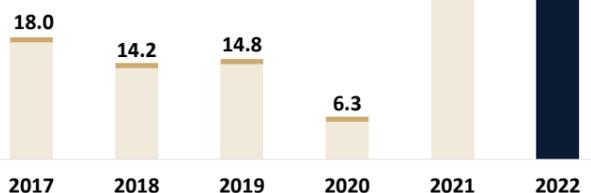
41.3 مليار درهم إماراتي تراكم مبيعات الانعكاس في صورة إيرادات مستقبلية

حوالي 346 مليون قدم مربع رصيد الأراضي

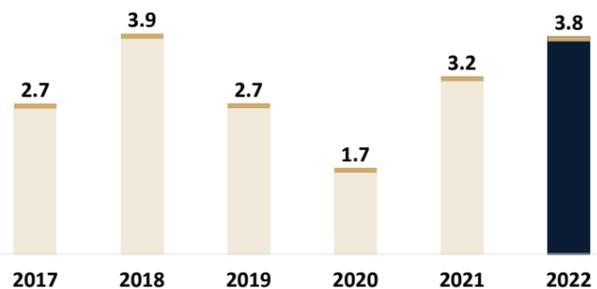
مساحة أرض إجمالية تُقدّر بحوالي 333 مليون قدم مربع مشروعات مستقبلية\*

\* تشمل أراضي الليسلي التابعة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع.

### مبيعات العقارات (مليون درهم إماراتي)



### صافي الربح\* (مليون درهم إماراتي)



## إعمار للتطوير

من الواجهة البحرية إلى أخضر الخليج، متنزهات مفتوحة على مشهد الأفق، فيلات على الطريق الرئيسي وشقق سكنية مزودة بالخدمات، تتيح مرافقنا السكنية اختيارات واسعة لعملائنا كي نلبي رغباتهم. ونركز على توفير تجارب معيشية ممتازة، وخلال هذه العملية، نضع تعريفاً لصورة "الحياة في دبي".

### ما أنشأناه:

وسط مدينة دبي	ميناء خور دبي
إمارات ليفينج	دبي هيلز استيت
المرايح العربية	إعمار بيتشفرون
إعمار الجنوب	دبي مارينا

سَلّمنا هذا العام ما يزيد على 6,100 وحدة سكنية في مواقعٍ رئيسية.



## إنجاز الأعمال

وسجلت عملياتنا العالمية في سوق العقارات مبيعات بقيمة 4.3 مليار درهم إماراتي (1.2 مليار دولار أمريكي) وعائدات بقيمة 4.2 مليار درهم إماراتي (1.1 مليار دولار أمريكي)، وتدلل النسبة 17% من عائدات عملياتنا العالمية جانبًا هامًا من رؤيتنا لكيفية النمو في المستقبل.

### أرقام مفتاحية

حضور في

**10**

الدول المستهدفة ذات معدل النمو المرتفع

### 202 مليون قدم مربع

رصيد من الأراضي في أسواق عالمية هامة (باستثناء 1.1 مليار قدم مربع في إعمار المدينة الاقتصادية بالملكة العربية السعودية)

### ما يزيد على 33,000

وحدات تم تسليمها منذ بداية العمليات عالميًا

### 4.3 مليار درهم إماراتي

مبيعات متحققة خلال العام 2022

### 11.8 مليار درهم إماراتي

تراكم عائدات من مبيعات العقارات ستتحقق خلال 3 إلى 4 أعوام قادمة

وبمحاكاة استراتيجيتنا المتبعة في دبي وتكرارها في أسواق عالمية هامة منتشرة عبر الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وجنوب آسيا، نمنى رصيدًا قويًا من العقارات، ونتبع خطةً رئيسيةً متكاملة للتنمية ونبتدع أصولًا في قطاعات التجزئة والترفيه. وعلى نحو عمليٍّ يقرُّ بالتنوع تبعًا للاختلافات في ما بين الأسواق العالمية، تصمم إعمار منتجاتها لتبلي الشرائح المتفرقة من الطلب في الأسواق المحلية.

### النمو عالميًا - تفاصيل رصيد الأراضي

إجمالي مساحات الأراضي (مليون قدم مربع)	رصيد من الأراضي في أسواق عالمية هامة
141.4	الهند (إعمار الهند)
46.3	مصر
10.1	باكستان
2.2	السعودية (إعمار الشرق الأوسط)
2.0	لبنان
202.0	الإجمالي

سُئلم 11,000 وحدة تقريبًا في أسواقنا العالمية خلال الأعوام الثلاثة القادمة. ونصف عدد هذه الوحدات تقريبًا سئلم في السوق المصرية.



## إعمار الدولية



ماربيلا



تمثل ماربيلا إعادة تعريف مفهوم الرفاهية! تقدم فيلات سيجنتشر الإسبانية محيطًا أبعد ما يكون عن الزحام وعمارةً داخلية ومحيطًا أخضر مُصممين ليوفرا سبل الرفاهية والترفيه.



أب تاون القاهرة



تطوير مغلق متعدد الشرائح يقع في قلب القاهرة في مصر، على زاوية ارتفاع من المدينة



إعمار أوشن فرونت



تضم خطة تطوير سيجنتشر الرئيسية المتكاملة ما يزيد على 75 فدانًا من واجهة مدينة كراتشي المطلة على المحيط؛ حيث المجمع السكني الفاخر الوحيد المطل على البحر في باكستان.



إعمار سكوير



يشغل إعمار سكوير، أحد أكبر مراكز التسوق في تركيا مساحة 1.6 مليون قدم مربع، وهو مشروع تطوير عقاري متعدد الاستخدامات، ويتكون من مرافق سكنية فاخرة مصممة على مستوى عالمي، ويحفل بعلامات تجارية فخمة ومراكز ترفيه متنوعة للأسرة، وفندق العنوان المتميز ذا الخمس نجوم وأبراج مكتفية تجارية فاخرة.

## وحيث بنينا استراتيجيتنا بهدف إنشاء مناطق جذابة، يوفر دبي مول سلسلة من سبل الترفيه الأسرة مثل:

- 1 دبي أكواريوم وحديقة الحيوانات المائية حيث تعرض أحد أكبر ألواح عرض إكربليكية في العالم
- 2 كيدزانيا، وهو مركز ترفيهي تعليمي للأطفال
- 3 دور سينما ريل، حيث أكبر 26 شاشة عرض سينمائية في الإمارات العربية المتحدة، وتقدم تجربة مشاهدة مختلفة
- 4 بلاي دي إكس بي، وتمزج بين ألعاب الواقع الافتراضي وألعاب الأركيد على مساحة 75,000 قدم مربع
- 5 حلبة دبي للتزلج، مصممة على مساحة حلبة تزلج أوليمبية وتضم ساحة للفعاليات.

## شركة إعمار لإدارة مراكز التسوق

شركة إعمار لإدارة مراكز التسوق شركة تابعة لشركة إعمار العقارية "شركة مساهمة عامة"، وتساعدنا في تعزيز دورنا باعتبارنا أحد أكبر الشركات وأكثرها تكاملاً في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا. والأكثر تميزاً على الإطلاق هو مول دبي التجاري، أحد أكثر مراكز التسوق زيارةً في العالم، حيث يزوره ما يزيد على 80 مليون زائر في العام. وبنظرة سريعة على معدلات الرواج فيما قبل الجائحة، يحظى مول دبي حالياً بنسبة إشغال 99% ويقدم خدماته ممثلاً لنموذجنا في التوسع في قطاع البيع بالتجزئة على مستوى السوق الداخلية والعالمية.

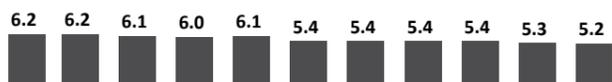
## ما يزيد على 9.70 مليون قدم مربع المساحة التأجيرية الإجمالية التي نديرها في دبي

### إنجاز الأعمال

وتواصل مراكز إعمار للتسوق كونها مصدرًا للقوة المالية للمجموعة. حيث حققنا نسبة نمو سنوية 8% لتصل إيراداتنا في عام 2022 إلى مبلغ 5.4 مليار درهم إماراتي. وتحقق النمو في الإيرادات بتفوق معدل ربحيتنا الذي سجل نموًا سنويًا بنسبة 41% حقق 2.5 مليار درهم إماراتي.

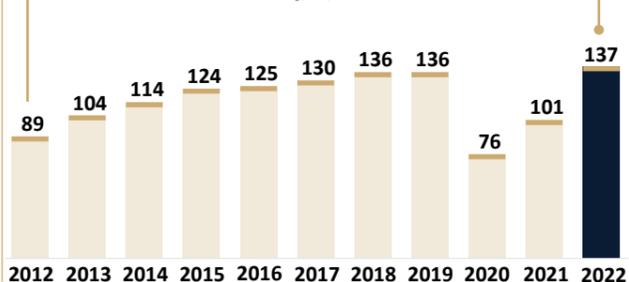
حققنا معدلات التشغيل النشطة بنسبة (97%) في أسواق غير هينة، ويرجع احتفاظ مراكز التسوق بجاذبيتها للبائعين إلى موقعها الاستراتيجي. وتخطت مبيعاتنا التأجيرية مستويات العام 2019 بنمو مبيعات تأجيرية تعدى نسبة 40% مقارنةً بالعام 2019.

### الوحدات الرئيسية في المساحة التأجيرية الإجمالية (مليون قدم مربع)



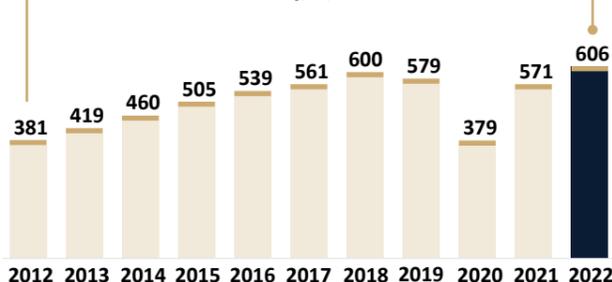
نمو نشط من عام إلى عام

معدل النمو السنوي المركب %4



### جنبًا إلى جنب مع زيادة مطردة في قيمة الإيجار لكل قدم مربع (بالدرهم الإماراتي)

معدل النمو السنوي المركب %5



ملاحظة: الرسم البياني أعلاه يشمل محفظة الاستثمارية لقطاع التجارة بالتجزئة التي تمتلكها شركة إعمار مولز مانجمنت ويستثنى مساحات البيع بالتجزئة المدارة.



## الرقمنة:

### نحسّن ما هو جيّد ليصبح أفضل

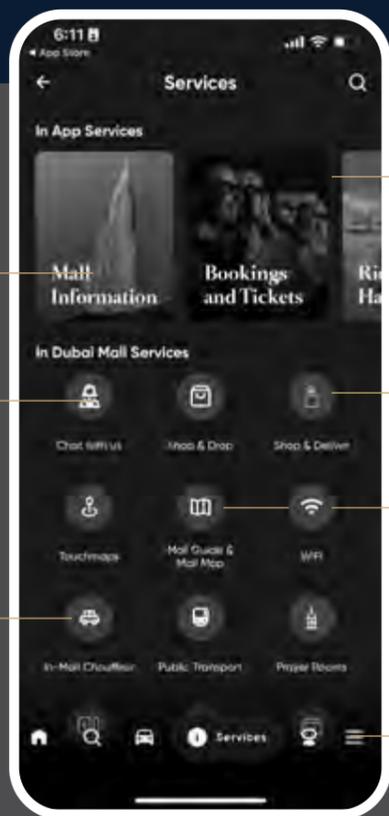
يمثل العميل مركز اهتمامنا عند توفير تجارب استثنائية في مراكز التسوق. حيث قدمنا في العام 2022 مبادرات رقمية متعددة لنجعل من تجربة عملاء مراكز التسوق تجربةً سارة. ويشمل ذلك:

خصائص أوسع تركز على تقديم خدمة للعملاء من خلال تطبيق دبي مول

رفع كفاءة البيانات والتحليلات لتعزيز خدمة تقديم المعلومات والعروض القائمة على التفضيلات الشخصية للعملاء.

## تطبيق دبي مول 2.0

### الميزات الرئيسية



التوجيه، والفعاليات، والعروض

برنامج جوائز سكاى واردز  
بطاقات الهدايا المقدمة من إعمار

الحجز والتذاكر

توصيل المشتريات

استرداد المفقودات

خريطة المول

توجيه للتجوال الداخلي بالمول  
خدمة توجيه الطريق إلى المول

جولات داخلية بين القاعات

إتاحة ساحات الانتظار الطابقيه

بُسر إيقاف السيارات بساحات الانتظار

خدمة إيقاف السيارات

التفضيلات

البحث

خدمة تحديد موقع السيارة

تحديد ملامح الوجه

إشعارات متفردة لكل عميل



## الإطلاقات الحديثة

### دبي هيلز مول

+ مساحة أرض إجمالية تزيد على 1.80 مليون قدم مربع  
+ عروض متنوعة مع ما يزيد على 500 منفذ بيع بالتجزئة  
و7,000 موقف للسيارات

## عقارات تعبر عنّا إعمار للضيافة



**نادي دبي للبولو والفروسية**  
إحدى أكبر ساحات اللعب في العالم



**نادي المراح العربية للجولف**  
يتميز Spanish Colonial Clubhouse الأنيق بمطعم المراح الذي يوفر إطلالات خلابة على المناطق الخضراء 9 و 18



**نادي مرسى دبي لليخوت**  
تقديم تجربة اليخوت المثالية، يتحول ملاذ القارب هذا بطريقة سحرية في الليل إلى واجهة بحرية نابضة بالحياة وصاخبة



### فيدا للمنتجعات والفنادق

8 فنادق | ما يزيد على 1,400 غرفة

### روف للفنادق

(مشروع مشترك مع شركة مراس)

9 فنادق | ما يزيد على 3,400 غرفة



### العنوان للفنادق والمنتجعات

15 فندق | ما يزيد على 2,600 غرفة

### أرمانى للفنادق

2 فندق | ما يزيد على 250 غرفة

## إعمار للترفيه والتسلية

تم اعتماد شكل لتقديم الترفيه التجريبي جنباً إلى جنب مع خيارات البيع بالتجزئة والضيافة الأخرى

إطلاق "ذا ستورم كوستر"، في دبي هيلز مول، وهو أسرع قطار أفعواني في العالم يتم إطلاقه بشكل عمودي

إطلاق مرصد "سكاي فيوز" و"إيدج ووك" في فندق العنوان سكاى

إطلاق مركز الاكتشاف، وأكواريوم وحديقة الحيوانات المائية، ومركز الترفيه العائلي، وحلبة التزلج على الجليد، وصالة عرض الأفلام في إعمار، سكوير مول في تركيا



افتتاح قطار الملاهي الأسرع في العالم

## الضيافة، والاستجمام، والترفيه

ADDRESS  
HOTELS + RESORTS

VIDA  
HOTELS AND RESORTS

Al Alamein  
Hotel

تمتلك مجموعة إعمار للضيافة وتدير محفظة من أصول الضيافة والعلامات التجارية. بما في ذلك العنوان للفنادق والمنتجعات، وفيدا للفنادق والمنتجعات، وأرمانى للفنادق، وروف للفنادق (مشروع مشترك مع شركة مراس)، بالإضافة إلى أماكن الإقامة المجهزة، والنوادي الترفيهية.

العنوان للفنادق والمنتجعات علامة تجارية فاخرة وتُعد خياراً مثالياً للمسافرين من رجال الأعمال ومحبي الترفيه، ويستمتع ضيوفها بفخامة لا تُضاهى تدير العلامة التجارية حالياً 15 عقاراً في مختلف أنحاء دبي ومنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، وتُقدم بعناية شديدة لعملائها تجارب مميزة تأسر حواسهم.

فيدا للفنادق والمنتجعات توجه خدماتها خصيصاً للمسافرين من رجال الأعمال ومحبي الترفيه والرحلات الجماعية، وتجمع منشآتها بين ذكاء التصميم والرقي التقني والرفاهية، وهي تقع في مناطق أعمال رئيسية ووجهات شهيرة، كما تتميز منشآت هذه العلامة التجارية بسهولة الوصول إليها.

إلى جانب محفظة الضيافة، ندير أيضاً مجموعة من النوادي الرياضية الترفيهية، وهي نادي دبي للبولو والفروسية، ونادي مرسى دبي لليخوت، ونادي مونجيري للجولف، ونادي المراح العربية للجولف، ونادي دبي هيلز للجولف (مشروع مشترك). وترووق هذه النوادي لمحبي ممارسة الرياضة حيث إنها تساهم في تطوير الرياضات التقليدية في المنطقة كما أنها تقدم مرافق عالمية الطراز لروادها لتساعدهم على تحسين أدائهم.

## إنجاز الأعمال

أثبتت أعمالنا في مجالات الضيافة والاستجمام والترفيه والإيجارات التجارية أنها ما زالت متجددة ومتفوقة على مستوى السوق الأوسع نطاقاً في الإمارات العربية المتحدة. حققت أعمالنا إيرادات قياسية بمقدار 3.4 مليار درهم إماراتي، وزادت بنسبة 57% في 2022 مقارنةً بالعام السابق.

شهدت أعمال الضيافة ازدهاراً كبيراً بعد التعافي من الجائحة، وقد انعكس ذلك على مختلف قطاعات الاقتصاد الإماراتي، ولذلك صار متوسط معدلنا اليومية قوياً وبلغت معدلات الإشغال لدينا 69% خلال العام. نمو متوسط المعدل اليومي والتدابير المضادة لضبط التكاليف ساهمت في أن تحقق أعمالنا في مجال الضيافة هامش عوائد قبل خصم الفوائد والضرائب والإهلاك والإطفاء بنسبة 50% في 2022، وهي أعلى بكثير مقارنة بالنسبة المحققة في فترة ما قبل الجائحة. لدينا حالياً 37 فندقاً (بما فيها المشاريع المشتركة) تضم أكثر من 8,100 غرفة، ولدينا 29 فندقاً تحت الإنشاء، ويتم إنشاء أكثر من ثلثها بموجب عقود إدارة. في 2022، حققنا إنجازاً تاريخياً باحتواء محافظتنا على 60 مشروعاً فندقياً (بما فيها الفنادق العاملة والفنادق تحت الإنشاء).

باقة عروضنا في هذا القطاع من الأعمال يدعم بقوة مجالات أعمالنا الأخرى ويكملها. تعمل أصولنا في مجال الترفيه على اجتذاب العملاء وتساهم في اكتساب عملاء جدد، وأعمالنا في مجالي الضيافة والاستجمام تبرز جوهر الفخامة والرفق اللذين يميزان إعمار. من ثم تساهم جميع هذه الأصول في بناء مؤسسة قوية متزايدة النمو.

## أرقام مفتاحية

13%

المساهمة في عوائد المجموعة

69%

متوسط معدل الإشغال

37

الفنادق العاملة (بما فيها المدارة خارجياً)

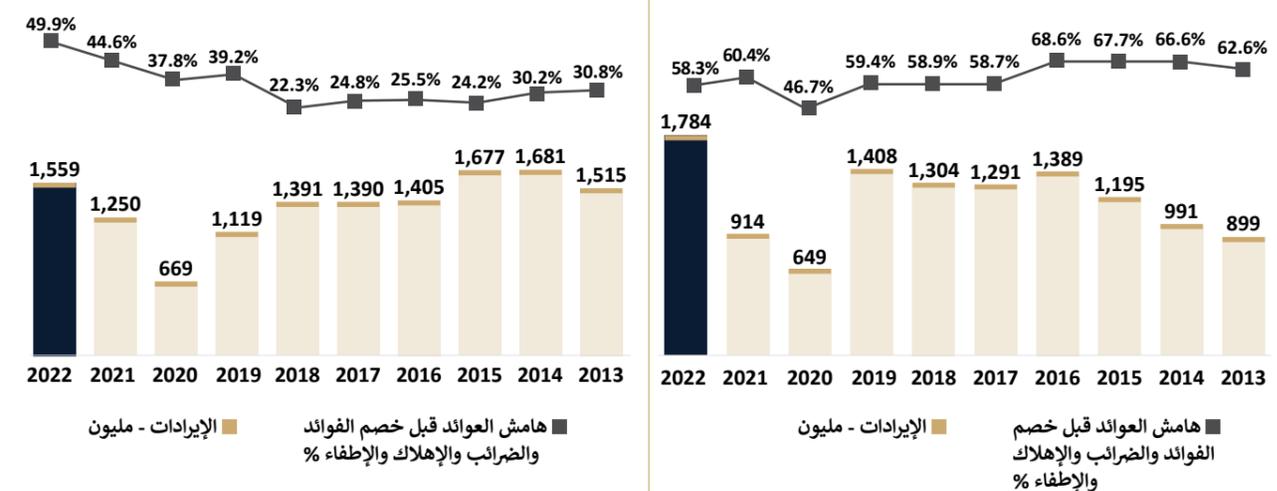
أكثر من 8,100

إجمالي الوحدات الفندقية في مختلف المنشآت التي تضمها محافظة الضيافة

2.4 مليون قدم مربع

مساحة الإيجار التجاري محلياً ودولياً

## الترفيه وأعمال أخرى

نمو قوي وهوامش كبيرة  
(بالدرهم الإماراتي)

## أعمال الضيافة

متجددة ومربحة  
(بمليون درهم إماراتي)

## مجموعة إنجازاتنا الجديدة في دبي



## نادي مرسى دبي لليخوت في فيدا

362

شقة مجهزة

158

وحدة فندقية



## العنوان جراند كريك هاربور

794

شقة مجهزة

223

وحدة فندقية

# صناعةُ القيمة في إعمار

يجب علينا فهم أصحاب المصلحة لدينا لنحقق غرضنا  
لذا نؤمن أن إشراك أصحاب المصلحة استباقيًا وإيجابيًا  
سيضمن لنا النجاح على المدى الطويل.



# تقديم نتائج أقوى

رؤوس الأموال

المدخلات

عملية صناعة القيمة

النتائج

أهداف التنمية  
المستدامة  
مطبقة

المالية

التصنيعية

البشرية

الاجتماعية وذات الصلة  
بالعلاقات

الطبيعية

منشآت تطوير مجموعة إعمار:	42.2 مليار درهم إماراتي
العقارات الاستثمارية لمجموعة إعمار	22.7 مليار درهم إماراتي
الأرصدة المصرفية والتقاعدية:	18.3 مليار درهم إماراتي
إجمالي الدين:	14.5 مليار درهم إماراتي
إجمالي الأسهم:	75.4 مليار درهم إماراتي

إجمالي رصيد الأراضي:	1.7 مليار قدم مربع
الوحدات قيد الإنشاء	27,000 (+ في الإمارات +9,600 في أنحاء العالم)
القيمة المقدرة للمشاريع التي تمّ إرسائها*:	حوالي 5.4 مليار درهم إماراتي

إجمالي الموظفين في أنحاء الإمارات، ومصر، وتركيا، والهند، وباكستان:	أكثر من 6,900 موظف
إجمالي عدد ساعات التدريبات المنفذة*:	أكثر من 56,000 ساعة
التنوع والدمج	
جوانب التوظيف المهمة	
التدريبات في المجالات المتخصصة	

عدد الموردين النشطين*:	+700
(نققات المسؤولية الاجتماعية للشركات التي تتحملها المجموعة:	حوالي 61 مليون درهم إماراتي
تطبيق Emaar One ومراكز سعادة العملاء تتولى معالجة مشكلات العملاء	

عملية إدارة الطاقة في مؤسسات إعمار لتقليل استخدام الطاقة	
قدرات الطاقة المتجددة*:	3.16 ميغا واط
إجمالي استهلاك الطاقة*:	650.42 جيجا واط بالساعة
إجمالي استهلاك المياه*:	3,035,938 كيلو لتر
إجمالي استهلاك طاقة تبريد الضواحي*:	788.24 طن تبريد في الساعة

الإستراتيجية

الاحتفاظ بالريادة

الاهتمام بالتنفيذ

زيادة عوائد أصحاب  
المصلحة

48

النواتج

أثر إعمار على دبي  
الأثر المباشر على اقتصاد دبي  
%15  
المساهمة في منشآت دبيتمثيل التنوع في دبي  
%42  
من عملاء إعمار من الوافدينالمشاريع المكتملة  
6,100  
وحدة تم تسليمها في عام 2022المنتجات المصاحبة  
204,240.25 طن متري  
إجمالي النفايات المتولدة

أعمالنا

التطوير

24

على مستوى العالم

26

مراكز التسوق

28

الضيافة

32

الترفيه  
والاستجمام

32

مقدمة | نبذة عن شركة إعمار العقارية | صناعة القيمة في إعمار | استراتيجيةنا | مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة في إعمار | السياق الصناعي وأدائه | تقرير حوكمة الشركة | القوائم المالية المؤجدة

←

←

العوائد	24.9 مليار درهم إماراتي
الربح الصافي <sup>٨</sup>	6.8 مليار درهم إماراتي
العائد على رأس المال المُستثمر:	10%
التصنيف الائتماني (مع توقعات بالثبات)	BBB-/ Baa3

الوحدات التي تم تسليمها في دولة الإمارات العربية المتحدة منذ البدء	+58,000
الوحدات الدولية التي تم تسليمها منذ البدء:	33,000
متوسط معدل الإشغال في قطاع الضيافة*:	69%
متوسط معدل الإشغال لمحفظه مراكز التسوق*:	97%

نسبة التنوع*:	24%
نسبة النساء اللاتي يشغلن مناصب قيادية:	25%
عدد حوادث الإصابات الخطيرة في الإمارات العربية المتحدة:	2
الامتثال لمعايير الصحة، والسلامة، والأمن، والبيئة في إعمار*:	100%
معدل تكرار الإصابة الهادرة للوقت	0.014

درجة رضا العملاء*:	4.64 من 5
إجمالي شكاوى العملاء التي تم حلها*:	99%
امتثال الموردين لقواعد السلوك	

معدل فصل النفايات*:	34%
توليد الطاقة المتجددة*:	4.95 جيجا واط بالساعة
تجنب مكافئ غازات الدفيئة*:	2,002 مليون طن متري من مكافئ ثاني أكسيد الكربون

الاستقرار المالي | تنفيذ استراتيجيتنا | اكتساب ثقة أصحاب المصلحة لدينا = قيمة طويلة الأجل

\*منسوب إلى المالكين

# فهم الحاجات والتوقعات

يجب علينا فهم أصحاب المصلحة لدينا لتحقيق غرضنا لذا نؤمن أن إشراك أصحاب المصلحة استباقيًا وإيجابيًا سيضمن لنا النجاح على المدى الطويل.

## المستثمرون

### ما أهميتهم بالنسبة لنا؟

يقدم المستثمرون رؤوس أموال للأعمال بالإضافة إلى تعليقات قيمة على أدائنا المالي والاستراتيجي.

### كيف نتعامل معهم؟

إجراء عروض رسمية لاستعراض النتائج كل 3 أشهر من العام المالي نعقد اجتماعًا سنويًا للجمعية العمومية

### أهم مسألهم

الاقتصاد/ البيئة

أخلاقيات العمل والنزاهة والشفافية ومحاربة الرشوة والفساد

إدارة المخاطر

السمعة والتواصل والوعي

إدارة الأصول على المدى الطويل

## العملاء

### ما أهميتهم بالنسبة لنا؟

خدمة عملائنا هو هدفنا. ثقافة أعمار الجوهرية تقوم على أساس تلبية احتياجات جميع عملائنا.

### كيف نتعامل معهم؟

من خلال اتصالات منتظمة باستخدام وسائل رقمية وتقليدية لفهم ما يهمهم وتقديم الخدمة التي نقدمها.

### أهم مسألهم

السمعة والتواصل والوعي

خصوصية العميل

أمن البيانات

جودة المنتج وسلامته

## الموظفون

### ما أهميتهم بالنسبة لنا؟

يطبق موظفونا استراتيجيتنا ويتبعون ثقافتنا ويمكنوننا من تحقيق غرضنا، وأهم ما في الأمر أنهم يقدمون قيمة لأصحاب المصلحة لدينا.

### كيف نتواصل معهم؟

نعتمد على منتديات الموظفين التي نقيمها إلى جانب برامج التدريب والتطوير المعنية.

### أهم مسألهم

مزاولة العمل والتوظيف

التدريب وتطوير المهارات

صحة الموظفين وسلامتهم

أمن البيانات

## الشركاء والموردون

### ما أهميتهم بالنسبة لنا؟

إسهاماتهم الحيوية في أعمالنا تتراوح ما بين تقديم الخدمات وإسداء المشورات ومنح الأذن والموافقات على التخطيط التي تمكننا من إدارة أعمالنا.

### كيف نتواصل معهم؟

نسعى إلى تحديد أساليب فعالة بالتبادل من أجل التواصل والتعاون مع كل مجموعة، ونتبع أعلى معايير الصحة والأمان والأمن في جميع أعمالنا.

### أهم مسألهم

مزاولة العمل والتوظيف

الامتثال البيئي

## المجتمعات

### ما أهميتهم بالنسبة لنا؟

نريد أن يكون لمبانينا وأنشطتنا تأثير إيجابي على المجتمع المحلي، ولذلك يجب أن نكون علاقات طيبة ونفهم احتياجات السكان المحليين.

### كيف نتواصل معهم؟

نستشير المجتمعات المحلية قبل القيام بأي من أنشطة التطوير، ونحافظ على علاقتنا بها بعد إنجاز أنشطتنا.

### أهم مسألهم

الامتثال البيئي

إدارة الطاقة واستخدام الطاقة

المتجددة

## تحديد أبرز الاهتمامات

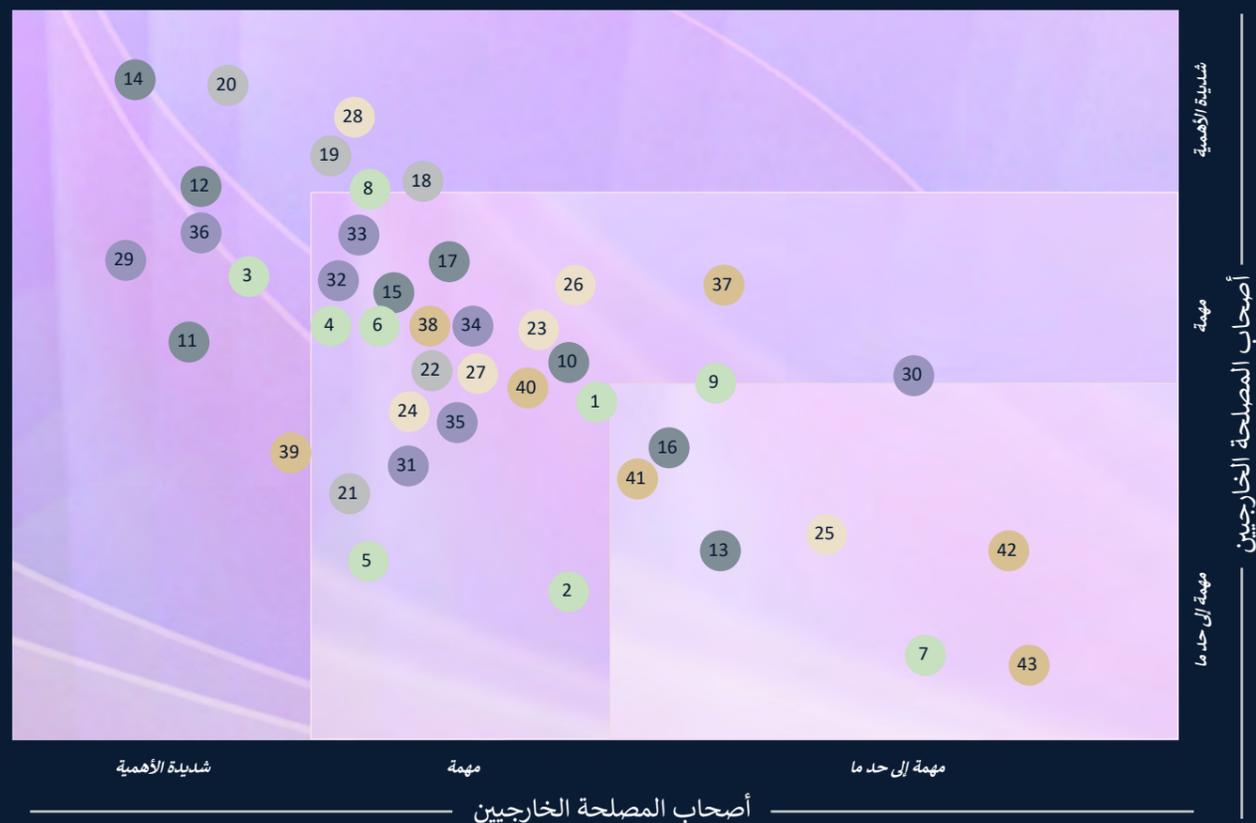
تقديرنا للأهمية النسبية يساعدنا في تقدير وقائعا الملموسة، وتحسين فهمنا للظروف الخارجية، وتنظيم أولوياتنا عمليا. هذه التدريبات الدورية تكسب أسلوب أعمالنا بالمصداقية والوعي اللذين يحسنان قدرتنا على تقديم قيمة.

أجرينا تحليلاً للأهمية النسبية في عام 2021 لإدارة المخاطر بفعالية وتحديد فرص إنشاء القيمة على المدى الطويل وترسيخ الأهداف التي تبرز المبادرات الرئيسية.



## تحليل الأهمية النسبية

## الأهمية النسبية



### القيادة والحوكمة

- 29 أخلاقيات العمل والنزاهة والشفافية ومكافحة الرشوة والفساد
- 30 توليد الطاقة المتجددة
- 31 السلوك التنافسي
- 32 إدارة الإطار القانوني والتنظيمي
- 33 إدارة المخاطر
- 34 معالجة شكاوى أصحاب المصلحة
- 35 الاستثمار الرشيد
- 36 السمعة والتواصل والوعي

### الاقتصاد

- 37 تقلبات أسعار السلع
- 38 الأزمات الاقتصادية/المالية
- 39 الأزمات الاقتصادية/الوبائية
- 40 قيم رؤوس الأموال
- 41 اتجاهات/ تنوع التوظيف
- 42 فائض حساب العوائد
- 43 تغير السياسات وعدم استقرارها

### رأس المال البشري

- 18 مزاوله العمل والتوظيف
- 19 التدريب وتطوير المهارات
- 20 صحة الموظفين وسلامتهم
- 21 تخطيط تعاقب الموظفين
- 22 إشراك الموظفين وتنوعهم ودمجهم

### نموذج الأعمال والابتكار

- 23 تصميم المنتجات وإدارة دورة حياة المنتجات
- 24 مرونة نموذج الأعمال
- 25 الوصول إلى رأس المال (العملاء والأعمال)
- 26 إدارة سلسلة التوريد
- 27 كفاءة توريد المواد - الإتاحة والتوريد الرشيد
- 28 إدارة الأصول على المدى الطويل

### رأس المال الطبيعي

- 1 تخفيف آثار تغير المناخ واعتماد إجراءاته
- 2 مكافحة تلوث الهواء وإدارة الانبعاثات السامة
- 3 إدارة الطاقة واستخدام الطاقة المتجددة
- 4 إدارة المياه
- 5 إدارة المخلفات السائلة/ ماء الصرف
- 6 إدارة النفايات
- 7 إدارة التنوع البيئي
- 8 الامتثال البيئي
- 9 الحفاظ على الموارد الطبيعية (التربة والهواء والماء)

### رأس المال الاجتماعي

- 10 حقوق الإنسان
- 11 خصوصية العميل
- 12 أمن البيانات
- 13 إمكانية الوصول وتحمل النفقات
- 14 جودة المنتج وسلامته
- 15 رفاهية العملاء
- 16 التبرعات الخيرية
- 17 التطور الاجتماعي وإشراك المجتمعات المعنية

# زيادة الاستفادة من الموارد من أجل مستقبل أفضل



المسائل الجوهرية	كيف نستجيب	المسائل الجوهرية	كيف نستجيب
الأمر البيئي	إدارة الطاقة واستخدام الطاقة المتجددة	تدابير الحفاظ على الطاقة المطبقة ومبادرات الاستدامة فيما يتعلق بالأصول التشغيلية (مثل استبدال المصابيح التقليدية عالية الاستهلاك للطاقة بمصابيح LED، تقليل حجم المعدات عالية الاستهلاك للطاقة لتناسب متطلبات المرافق وتحسين العمليات، وتطبيق نظام تهوية موجه حسب الطلب ضمن نظام التدفئة والتهوية وتكييف الهواء.	رفع وعي السكان بشأن الأثر البيئي الناتج عن عمليات البناء وتشجيعهم على المشاركة في تقليل استهلاك الطاقة بإطلاق حملات تحت شعارات جذابة مثل "اقطع فاتورتك"
	الامتثال البيئي	تتخذ خطوات كبيرة لتقليل الانبعاثات الكربونية والاعتماد على الوقود الحفري. الاستثمار في الطاقة الشمسية، والتشجيع على اختراع تصاميم مبتكرة للمباني، واتباع أنظمة إدارة الطاقة في المباني، ومراقبة كفاءة استهلاك الطاقة، وتطبيق أنظمة إدارة المباني الكلية. نقوم كذلك بالتشجيع على فصل المخلفات وإعادة استخدامها ووضع أهداف لإطلاق مبادرات للتنمية المستدامة كإنشاء المباني المعتمدة وسهولة الوصول لمحطات شحن المركبات الكهربائية وأماكن توكيف الدراجات. ما زلنا نستهدف ترك مساحات كافية للموازنة بين الحياة حضرية والحفاظ على البيئة.	
رأس المال الاجتماعي	خصوصية العميل	تهتم إدارة تكنولوجيا المعلومات لدينا بمتابعة اتجاهات الأمن السيبراني، وتحرص على اتباع إرشادات حماية المعلومات الشخصية، وتطبق تدابير صارمة للحفاظ على أمن تكنولوجيا المعلومات إلى جانب الالتزام بنهج شامل لتعزيز مكانتنا في السوق. علاوة على ذلك، تم اختيار خطط استجابة تكنولوجيا المعلومات ومقارنتها معيارياً بأفضل الممارسات في المجال للاستعداد لأي مخاطر في المستقبل.	
	أمن البيانات	نعطي الأولوية لأمن البيانات بمنتهى الإخلاص. نقوم باستمرار بتقييم سياساتنا وتدابيرنا وتقنياتنا الأمنية. علاوة على ذلك، نقوم بتحديد مستوى المخاطر الحالية وكذلك أي تهديدات مستقبلية. أخيراً، نضمن مراقبة إجراءات أمن البيانات وتحديثها بانتظام من أجل ضمان بقاء البيانات آمنة.	
	جودة المنتج وسلامته	+ سابة أعمال المورد + تعد سياسة الصحة والسلامة جزءاً من وثائق المناقصة التي يتم مشاركتها مع الموردين + مسح أداء الموردين + تدقيق مستودعات الموردين (الأطعمة والمشروبات - مجموعة إعمار للرعاية الصحية) + المتسوقون المقنعون + عملية ضمانات جودة المنتج	
رأس المال البشري	مزاولة العمل والتوظيف	نركز على تنمية رأس المال البشري، وتمكين الموظفين ليكونوا مبتكرين وقيادة التميز في الخدمة/ المنتجات. الاحتراف والمهارات والأداء للأفراد هم مفتاح الاستدامة المالية. تهدف سياساتنا إلى تعزيز مكان عمل شامل وداعم لتنمية الموظفين ورفاههم، وزيادة التفاني والإنتاجية والأداء.	
	صحة الموظفين وسلامتهم (H&S)	بصفتنا مطوراً ومالكاً رئيسياً للعقارات ونقدم عمليات واسعة النطاق، فإننا نتعرض لمخاطر البيئة والصحة والسلامة (EHS) الناشئة عن عملياتنا. لتقليل آثار مخاطر البيئة والصحة والسلامة على أصحاب المصلحة الرئيسيين لدينا، قمنا بتنفيذ تدابير شاملة وموجهة. تهدف هذه التدابير إلى الحد من المخاطر المحتملة وحماية صحة وسلامة جميع المعنيين.	
رأس المال البشري	أخلاقيات العمل والنزاهة والشفافية ومحاربة الرشوة والفساد	وضعت إعمار سياسات وعمليات مخصصة للتحكم في أخلاقيات وسلوكيات العمل الرئيسية. وتشمل هذه السياسات الشاملة لقواعد السلوك ومكافحة الاحتيال والرشوة والفساد. تمتلك إعمار أيضًا خططًا مخصصة للإبلاغ عن المخالفات لأصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين. كما توجد ضوابط مناسبة عبر خطوط الدفاع الثلاثة، حيث يتم توفير الرقابة من خلال برامج التدقيق الداخلي ولجان التدقيق على مستوى مجلس الإدارة.	
	سمعة والتواصل والوعي	نجمع التعليقات من تجار البيع بالتجزئة والزوار لمواكبة توقعات العملاء المتغيرة. من خلال الحوار النشط مع شركائنا، نهدف إلى الحفاظ على علاقات طويلة الأمد. توجه مدونة قواعد سلوك الموردين تفاعلنا مع الموردين، ونستثمر في تطوير مهارات موظفينا وإمكاناتهم. كما نأخذ في الاعتبار وجهات نظر المساهمين في استراتيجيتنا وتواصلنا لجذب المستثمرين على المدى الطويل الذين يدعمون أعمالنا.	
الاقتصاد	إدارة المخاطر	تبنيت إعمار إطاراً شاملاً لإدارة المخاطر على مستوى المؤسسة (ERM) يدمج أفضل الممارسات الخارجية وأهداف العمل والعناصر الداخلية الأخرى المميزة للمؤسسة. تم تصميم نهج إدارة المخاطر المضمّن ليكون عملية تعاونية تستخدم منهجية خطوط الدفاع الثلاثة. تتم مراقبة عملية إدارة المخاطر لدينا بمعرفة لجنة إدارة المخاطر التي يعينها مجلس الإدارة ويدعمها فريق إدارة المخاطر على مستوى المؤسسة.	
	الاقتصاد/ البيئة	تقوم لجنة المخاطر لدينا بمراجعة بيئة الأعمال لتقييم احتمالية المخاطر وشدتها. نراقب باستمرار المؤشرات الاقتصادية الرئيسية مثل الناتج المحلي الإجمالي ومعدلات التوظيف وغيرها.	
الاقتصاد	صحة الموظفين وسلامتهم (H&S)	نراقب خطط أعمالنا مقابل الانكماش المحتمل في التوقعات الاقتصادية لضمان مرونة مركزنا المالي وقدرته على الصمود بما فيه الكفاية. يركز نموذج أعمالنا على الأصول عالية الجودة المدعومة بميزانيتنا العمومية القوية وقوتنا المالية.	
	الاقتصاد	نراقب خطط أعمالنا بما فيه الكفاية. يركز نموذج أعمالنا على الأصول عالية الجودة المدعومة بميزانيتنا العمومية القوية وقوتنا المالية.	

# استراتيجيتنا

تدرك إعمار المسؤولية التي تتحملها باعتبارها إحدى شركات التطوير العقاري الرائدة في العالم. إن تحقيق التوازن بين النمو والحد الأدنى من البصمة الكربونية واستهلاك الموارد جزء لا يتجزأ من عملياتنا اليومية.



على هذه الخلفية، فإن استراتيجيةنا ذات نمو متسق مع التركيز على تقليل المخاطر والدمج.

#### التوحيد والاستعداد لمرحلة النمو التالية

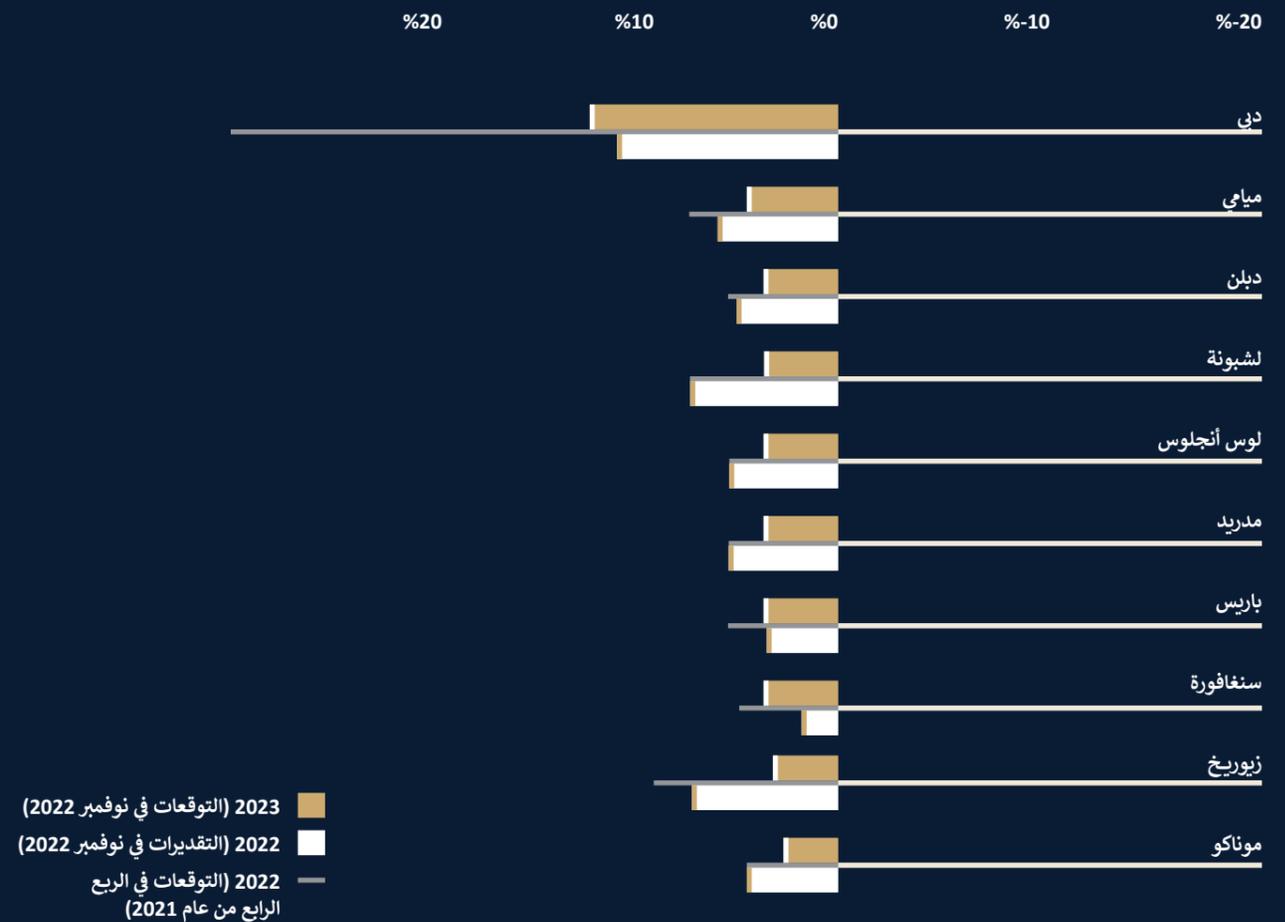
الحفاظ على مكانة قيادية في أسواقنا	التركيز على التنفيذ وتوليد التدفق النقدي	التركيز على تعظيم عوائد المساهمين
------------------------------------	--	-----------------------------------

سيكون تقليل المخاطر والتوجه نحو نمو أكثر استدامة من بين أولوياتنا الرئيسية مع انتشار عملياتنا في جميع أنحاء دولة الإمارات العربية المتحدة وخارجها.

وفقًا لتقرير التنبؤ الرئيسي لعام 2023 الصادر عن شركة الاستشارات العقارية العالمية نايت فرانك، من المفترض أن تشهد أسعار العقارات السكنية الرئيسية في دبي زيادة بنسبة 13.5% - وهي الأعلى في العالم. من المتوقع أن يختار الوافدون والأثرياء العقارات السكنية الفاخرة منخفضة الأسعار، ما يؤدي إلى موجة إيجابية في الإنفاق الاستهلاكي.

وإذا كانت نتائج هذا العام ذات مؤشر، فإن سوق دبي يشهد موجة صعودية. توفر العقارات السكنية في دبي عوائد ممتازة للمستثمرين والمستخدمين النهائيين، حيث تظل أسعارها في متناول الجميع على الرغم من المرافق ذات المستوى العالمي في دبي والسلامة العامة والأجواء الحكومية المستقرة والعالمية.

#### توقعات سعر متميز



#### استراتيجية نمو قطاع البيع بالتجزئة

- الاستفادة من مزيج الأصول المتميز
- + تقديم تجربة بيع بالتجزئة متنوعة
- + الحفاظ على الاهتمام من خلال الابتكار والتحسينات المستمرة
- + استكمال أصول البيع بالتجزئة بمناطق جذب ترفيهية فريدة

#### الحفاظ على جودة وربحية أصول البيع بالتجزئة

- + الإدارة الحكيمة لمخاطر دفع الإيجار
- + الحفاظ على شروط إيجار مرنة ومعدلات تحصيل قوية مع إدارة نشطة للمستأجرين

#### تشغيل نموذج منخفض المخاطر

- + التركيز على نمو إيرادات الإيجار وتوليد التدفق النقدي
- + تنفيذ الإضافات والابتكارات في الأصول الحالية

#### نمو قوي في مساحات البيع بالتجزئة

- + الاستفادة من مشاريعنا الرئيسية لتوسيع مراكز البيع بالتجزئة المجتمعية
- + توسيع محفظة مراكز التسوق من خلال الاستحواذ على أصول الغير أو تشغيلها في دبي ودولياً

#### استراتيجية التنمية

##### الاستفادة من قوة المشاريع العقارية الرئيسية

- + لإطلاق مشاريع جديدة
- + توفير تجربة "مدينة داخل مدينة" لعملائنا

##### تجنب التعرض للمخاطر والتطوير من خلال المشاريع المشتركة/ اتفاقيات التطوير المشتركة

- + الاستفادة من موقعنا كشريك تطوير مفضل لدى الجهات الحكومية للوصول إلى الأراضي المتميزة من خلال المشاريع المشتركة/ اتفاقيات التطوير المشتركة
- + الحفاظ على النقد للشراء الحكيم للأراضي المتميزة

##### التنفيذ والتسليم المخطط له جيداً

- + ضمان الإنجاز في الوقت المحدد للمشاريع قيد التطوير والحفاظ على توليد تدفق نقدي صحي

##### ابتكارات المنتجات

- + عروض متباينة لجيل الألفية
- + توفير أحجام وحدات محسنة ومرافق مجتمعية أكبر
- + مجموعة متنوعة من العروض على مستوى أقسام أعمالنا

##### التسويق للعملاء الدوليين

- + توسيع علامة إعمار التجارية واختراقها للأسواق وعرض القيمة من خلال استراتيجية تسويقية واضحة

## وضع سابقة أعمال متميزة

### المواءمة مع أهداف التنمية المستدامة

من خلال العمل الذي نقوم به كل يوم، ومن خلال المبادرات المركزة التي يحررها الغرض، يتخلل التزامنا بأهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة كل مجال من مجالات الأعمال. لقد ربطنا المسائل الجوهرية باستراتيجية أعمالنا. حددنا عشرة أهداف للتنمية المستدامة باعتبارها الأكثر صلة بأعمالنا، وتؤدي عمليات أعمالنا إلى تحقيق التأثير نحو هذه الأهداف كل يوم.

### المواءمة مع طموحات دولة الإمارات العربية المتحدة لعالم أفضل



مبادرة الإمارات صافي الانبعاثات الصفيرية بحلول 2050

أجندة دبي الاقتصادية D33

الخطة الحضرية الرئيسية لدي 2040

إتفاقية باريس

الأجندة الخضراء لدولة الإمارات العربية المتحدة 2030-2015

#### العوامل البيئية



#### العوامل الاجتماعية الحوكمة



### دمج الاستدامة في استراتيجيتنا التنموية المستقبلية

المسائل الجوهرية 42

في عام 2022، قمنا بزيادة تركيزنا على مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة. نحن بصدد صياغة استراتيجية استدامة من شأنها تقليل بصمتنا الكربونية، وزيادة استخدام المواد المعاد تدويرها والبدايل في مواد البناء، وتعزيز إطار الحوكمة لدينا لتحديد أولويات ومراقبة مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة. وسنسعى جاهدين لنقل معظم محفظتنا نحو الحيايد الكربوني من خلال دمج الاستدامة بطريقة مستهدفة، بما يتماشى مع جهود دولة الإمارات العربية المتحدة للوصول إلى الحيايد الكربوني بحلول عام 2050 ويعززها.



الحوكمة

صفحة 80



العوامل الاجتماعية

صفحة 70



العوامل البيئية

صفحة 56

## إحداث تأثير دائم

مع التركيز على دمج الاستدامة في عملياتنا التجارية، أصبحنا أكثر نفاذة وموافقة للبيئة بشكل متزايد مع التوسع والنمو. تظل أهداف التنمية المستدامة للأمم المتحدة منارة لنا.



# مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة في إعمار

لقد أدى نهجنا المبتكر في إنشاء مساحات المعيشة  
ومناظر المدينة إلى إنشاء بعض المعالم الأكثر شهرة في  
العالم. فعندما يصبح المجتمع مدرِّجًا للاستدامة، تحتاج  
المساحات إلى التحول. واستراتيجيتنا للاستدامة قيد  
التنفيذ وستحدد كيفية تحقيق ذلك.



# مخطط أخضر للمستقبل

التحديات تدفع التقدم. إن طموحنا في أن نصبح شركة رائدة في مجال الاستدامة في صناعتنا مدفوع بالحاجة إلى السيطرة على التحديات التي يطرحها تغير المناخ. توجد العديد من الفرص، ونعمل بالفعل على تضمين الاستدامة بعدة طرق.

## الموضوعات المادية

إدارة الطاقة واستخدام الطاقة المتجددة

الامتثال البيئي

## أصحاب المصلحة

الموظفون

الموردون والشركاء

المجتمعات

العملاء

المساهمون

## مجالات التركيز



العمل المناخي



إدارة الطاقة



إدارة النفايات



إدارة المياه



عمليات مستدامة



تبريد الضواحي المستدام



إجراء دراسة الجدوى المسبقة  
لشهادات LEED في وسط مدينة  
دبي.

جميع الأرقام المذكورة خاصة بالعمليات في دولة الإمارات العربية المتحدة، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

3.16 ميغا واط  
قدرات الطاقة المتجددة

34%  
معدل فصل النفايات

شركة إعمار العقارية ش.م.ع

## الاختصاصات الاستراتيجية

في إعمار، نقود التغيير على مستويات مختلفة. إن التزامنا بأجندة "صافي الانبعاثات الصفرية" في دولة الإمارات العربية المتحدة بحلول عام 2050 يعزز أهدافنا للاستدامة.

تطمح الشركة إلى أن تكون رائدة في مجال الاستدامة

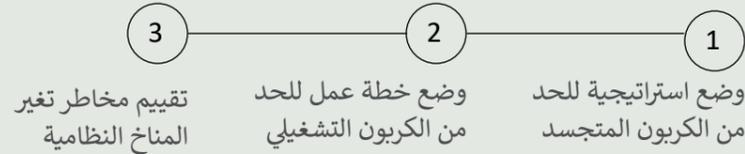
مياه نظيفة

طاقة نظيفة بأسعار معقولة

الأتمتة وتحسين العمليات

إدارة النفايات

## استراتيجية العمل المناخي



لقد اعتمدنا العديد من أنظمة إدارة الجودة لإضافة مزيد من الالتزام والانضباط إلى عملياتنا وإضفاء الفعالية على الانتقال نحو الاستدامة. تساعد هذه الأنظمة المحددة جيداً والتي يمكن التحقق منها على تبسيط معايير جودة الطاقة والبيئة والمرافق والأصول والخدمات. فقد وضعت سبلاً واضحة وملموسة لتعزيز المكاسب، مع ضمان أن تتبع جميع الإجراءات آلية تكرارية، يمكن أيضاً توسيع نطاقها.

## تحقيق التميز البيئي

ISO 14001  
نظام إدارة البيئة

ISO 55001  
نظام إدارة الأصول

ISO 50001  
نظام إدارة الطاقة

ISO 9001  
نظام إدارة الجودة

ISO 41001  
نظام إدارة المرافق



جوائز التحكم في المناخ 2022  
إعمار ديكستريكت كولينج ذ.م.م



### تحدي إعمار للابتكار: تنسيق حلول الجيل القادم

المستخدم والتأثير المحتمل. تضمّن تحدي إعمار للابتكار 240 مشاركة من 43 دولة.

تم إطلاق تحدي إعمار للابتكار في عام 2022 لتشجيع التفكير في حياة حضرية أكثر استدامة. كان التحدي مفتوحاً لجميع المبتكرين، بما في ذلك رواد الأعمال والشركات الناشئة. ثم تم تقييم جميع المشاركات من جانب لجنة من الخبراء حول معايير الإبداع والجدوى وقابلية التوسع وتجربة

قدم تحدي إعمار للابتكار أربعة تحديات حاسمة للمبتكرين:

1

تطوير المباني الذكية:

تطوير حلول متكاملة لتحسين كفاءة واستدامة مباني إعمار، مثل الإدارة الذكية للطاقة

2

تعزيز تجربة العملاء:

تطوير حلول لتحسين خدمات العملاء، مثل تجارب الواقع الافتراضي أو تطبيقات الهاتف المحمول.

3

الاستفادة من البيانات والتكنولوجيا:

تطوير حلول للاستفادة من البيانات والتكنولوجيا التي تعمل على تحسين العمليات التجارية وتجارب العملاء.

4

تطوير حلول مستدامة:

تطوير حلول للحد من التأثير البيئي للبيئة المبنية، مثل أنظمة إدارة الطاقة الذكية أو مشاريع الطاقة المتجددة.

من خلال الحلول الفائزة، نأمل في تعزيز الاستدامة في عملياتنا والخدمات التي نقدمها.



### برج خليفة

برج خليفة معروف في جميع أنحاء العالم. ولكن ما هو أقل شهرة المبادرات الجارية للحفاظ على المياه والطاقة والانبعاثات. وعلى الرغم من أنه يلمع أكثر في سماء الليل، فإننا نضمن تألقه لأنه مكثف ذاتياً.

- + توفير الكهرباء بقدرة 987 ميغاوات في الساعة
- + تجنب انبعاثات 398.8 طن متري مكافئ من ثاني أكسيد الكربون
- + تجنب حوالي 537,000 طن متري من غازات التبريد
- + توفير حوالي 926,000 جالون إمبراطوري من المياه المنزلية



### نافورة دبي

أكبر نافورة أداء في العالم وهي في الواقع متأخرة جداً من حيث الحفاظ على المياه واستخدام الطاقة

- + توفير حوالي 9,286,000 جالون إمبراطوري من المياه المنزلية
- + تستخدم لوحات محرك التردد المتغير (VFD) للتحكم في استخدام الطاقة عند الطلب وحققت توفير الطاقة بنسبة 64%. تعمل الضواغط صغيرة الحجم ومصابيح الليد في محطات الترشيح على تقليل الاستهلاك بنسبة 55-60% عن الوسائل التقليدية.



### دبي أوبرا

بينما تستضيف هذه المنصة الفريدة للفنون الأدائية فنانيين مشهورين عالمياً وتعد وجهة رائدة لجميع محبي الفن والموسيقى، فإن ما لا يعرفونه هو كيف تستخدم بذكاء الموارد الطبيعية أيضاً.

- + توفير الكهرباء بقدرة 9.5 ميغاوات في الساعة لكل عرض
- + تجنب انبعاثات 3.84 طن متري مكافئ من ثاني أكسيد الكربون
- + توفير 4,600 طن من غازات التبريد لكل عرض
- + توفير حوالي 6,110 جالون إمبراطوري من المياه لكل عرض

## سوق الينابيع

**711,551**  
**درهم إماراتي**  
%16.41 ↑  
توفير التكاليف بالدرهم/ السنة

**%44**  
تخفيض في إجمالي استهلاك الطاقة

## مركز المرافق العربية 1 للبيع بالتجزئة

**489,847**  
**درهم إماراتي**  
%42.93 ↑  
توفير التكاليف بالدرهم/ السنة

**%27**  
تخفيض في إجمالي استهلاك الطاقة

## مجمع الذهب والألماس

**879,296**  
**درهم إماراتي**  
%87.23 ↑  
توفير التكاليف بالدرهم/ السنة

**%44**  
تخفيض في إجمالي استهلاك الطاقة

نستخدم على نطاق واسع تركيبات موفرة للطاقة لتقليل استهلاكنا للطاقة. ومن المتوقع أن يؤدي استبدال المصابيح التقليدية بمصابيح LED في دبي أكواريوم وحديقة الحيوانات المائية إلى توفير أكثر من 55 ميجاواط ساعة من الطاقة سنويًا، أي ما يعادل 22.22 طن متري من ثاني أكسيد الكربون. وأدى تركيب التهوية من خلال التحكم في الطلب في مساكن خور دبي والتي تختلف في سرعات مروحة الهواء من خلال المراقبة القائمة على أجهزة الاستشعار لمستويات ثاني أكسيد الكربون إلى توفير الطاقة بشكل عام بنسبة 22%.

ستكون جميع مشاريعنا الجديدة جاهزة لاستخدام السيارات الكهربائية، مع توفير مرافق شحن كافية للسيارات الكهربائية. وفي مجتمعاتنا الحالية، تم تركيب أكثر من 52 مرفق شحن للسيارات الكهربائية ضمن العقارات والأصول السكنية.

لتحديد مزيد من تدابير الحفاظ على الطاقة (ECMs)، أجرينا فحصًا وتدقيقًا لإدارة الطاقة في أحد مجتمعاتنا. تم تحديد العديد من تدابير الحفاظ على الطاقة والتي تتميز بإمكانية تحقيق وفورات سنوية تبلغ 17.60% ويتم تنفيذها حاليًا.

## استخدام الطاقة بشكل أكثر موافقة للبيئة#

تركيب الألواح الشمسية بقدرة إجمالية تبلغ 3.16 ميجاواط  
سوق الينابيع وسوق المرافق العربية ومجمع الذهب والألماس والمراكز المجتمعية

## أثر متحقق

↑ %24

**3.16** ميغا واط

إجمالي قدرات الطاقة المتجددة\*

**4.95** جيجاواط بالساعة

توليد الطاقة المتجددة\*

**2,002** مليون طن متري مكافئ

من ثاني أكسيد الكربون

تجنب مكافئ غازات الدفيئة\*

\* في الإمارات العربية المتحدة.

# محفظة الطاقة المتجددة مخصصة للعقارات في الإمارات العربية المتحدة.

التقرير السنوي المتكامل لعام 2022



## إدارة الطاقة

**650.42** جيجاواط بالساعة

إجمالي تخفيض استهلاك الطاقة

بلغ إجمالي استهلاك الطاقة في الهند وتركيا 39.28 جيجاواط ساعة و44.84 جيجاواط ساعة على التوالي، مع تدابير كفاءة الطاقة في التخطيط لتقليل الاستهلاك.

## الحفاظ على الطاقة والتحول إلى مصادر الطاقة المتجددة

تماشيًا مع هدف الوصول إلى صافي الانبعاثات الصفرية بحلول عام 2050، قمنا بعدد من المبادرات لدعم الطاقة النظيفة. من توسيع تغطية المنشآت الشمسية في مجتمعاتنا إلى تركيب المعدات الذكية مثل محركات التردد المتغير لتهوية التحكم في الطلب، نبحت باستمرار عن طرق لجعل عقاراتنا موفرة ذاتيًا وموفرة للطاقة. علاوة على ذلك، تجري دراسات الجدوى في العديد من مجمعات إعمار لاعتماد منشآت الطاقة الشمسية. وهذا يشمل جولف تاورز في مجتمع الروضة مع عائد استثمار يقدر بحوالي 8-9 سنوات.

## الجوائز

جوائز إدارة المرافق في الشرق الأوسط:  
تطبيق التكنولوجيا للعام: الصيانة  
المرتكزة إلى الطاقة القائمة على البيانات  
إعمار لإدارة المرافق

تهدف مبادراتنا لإدارة الطاقة إلى تقليل انبعاثات غازات الاحتباس الحراري واستخدام الوقود الأحفوري وتكاليف التشغيل، مع تعزيز كفاءة المعدات. تتمركز عملية إدارة الطاقة في إعمار (EMP) في تصميم تفكيرنا في إدارة الطاقة. وقد تم تأسيسها بهدف تحسين كفاءة الأصول التشغيلية وتعظيم فرص الطاقة المتجددة. تساعدنا عملية إدارة الطاقة في إعمار على زيادة الإيرادات من خلال تقليل استخدام الطاقة وتكاليفها، وتحسين وضعنا التنافسي كشركة عالمية لإدارة المرافق والحد من البصمة الكربونية في إعمار العقارية والإمارات العربية المتحدة.



**JOIN THE GREENER SIDE. RECYCLE.**

**BE RESPONSIBLE AND SORT YOUR WASTE TO ENSURE BETTER REUSE AND RECYCLING.**

**RECYCLABLE**  
Paper  
Plastic bottles, bags  
Glass and aluminum containers

**NON-RECYCLABLE**  
Waxed paper, styrofoam, diapers  
Metal, crystal and ceramics  
Textiles and inflammable substances

**WHAT HAPPENS TO YOUR RECYCLED WASTE?**

- 1 You dispose off your recyclable waste into the recycling station.
- 2 The recyclable waste is collected from the recycling stations.
- 3 It is taken to a sorting facility, compacted and then stored.
- 4 Each material is now ready to be recycled.

Note: Recycling stations are located in the parking areas of your building. Contact your concierge for more details.

**RECYCLING TIPS**

- Rinse your jars, bottles and cans clear and dry.
- Avoid throwing cardboard/paper covered in oil.
- Shake plastic bags to clean of residue.
- Avoid recycling items that are heavily soiled.

EMAAR | COMMUNITY MANAGEMENT



**COLLECT MY GREEN WASTE**

**LET'S REDUCE WASTE AND INCREASE OUR RECYCLING!**

### حملة إعادة التدوير: جمع قمامتي، جمع نفاياتي الخضراء

في مجتمعات إعمار، قمنا بتنفيذ حملة توعية حول إعادة التدوير لتوعية السكان بطرق ووسائل الحد من النفايات وإعادة استخدامها وإعادة تدويرها وتشجيعهم على ممارسة الإدارة المسؤولة للنفايات.

تم توزيع الملصقات والكتيبات عبر رسائل البريد الإلكتروني ونشرها على لوحات الإعلانات المجتمعية والبوابات كجزء من الحملة. كجزء من الحملة، يتم جمع النفايات الخضراء الناتجة عن الأسر في المجتمعات الأفقية دون أي تكلفة إضافية. من خلال هذه الحملة، اتخذنا خطوة أخرى نحو بناء اقتصاد دائري في إعمار.



### استبدال أدوات المائدة البلاستيكية التي تستخدم لمرة واحدة بأدوات المائدة الخشبية

أطلقت ريل سينما في دبي مول مبادرة أدوات المائدة القابلة لإعادة التدوير من خلال استبدال أدوات المائدة البلاستيكية بأدوات المائدة الخشبية في منافذ الطعام. سمحت هذه المبادرة لسينما ريل سينما بالتخلص من جميع المواد البلاستيكية التي تستخدم لمرة واحدة. بالإضافة إلى ذلك، تم تقليل النفايات غير القابلة لإعادة التدوير المتولدة في المصدر. الأواني الخشبية قابلة للتحلل البيولوجي وتترك بصمة كربونية أصغر بكثير من نظيراتها البلاستيكية.



### استخدام زيت الطهو المعاد تدويره لإنتاج الوقود الحيوي

زيت الطهو المستخدم المتولد في منافذ ريل سينما للأطعمة والمشروبات والذي كان يتم التخلص منه في وقت سابق. الآن يتم إعادة تدوير ما يقدر بنحو 2,419 جالون من زيت الطهو سنويًا لإنتاج الوقود الحيوي.

**100%**

الحد من استخدام أدوات المائدة البلاستيكية ذات الاستخدام الواحد منافذ الطعام في ريل سينما - دبي مول



### إدارة النفايات

**204,240 طن متري**

إجمالي النفايات المتولدة\*

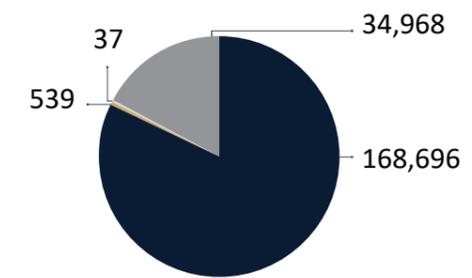
**34%**

معدل فصل النفايات\*

بلغ معدل فصل النفايات في الهند في عام 2022 نسبة 100%، بينما وصل 57% في تركيا.

\* في الإمارات العربية المتحدة.

النفايات المتولدة حسب النوع (طن متري)



النفايات الإلكترونية المتولدة  
النفايات الحيوية المتولدة

النفايات غير الخطرة المتولدة  
النفايات البلاستيكية المتولدة

تهدف مبادراتنا لإدارة النفايات إلى تقليل إنتاج النفايات وتقليل النفايات المرسله إلى مكبات النفايات وتقليل انبعاثات غازات الاحتباس الحراري في نهاية المطاف. ونأخذ نفايات البناء والتشغيل في الاعتبار وقد استثمرنا في تقليل توليد النفايات وزيادة الفصل في المصدر. في مجتمعاتنا وشركات الضيافة والبيع بالتجزئة، يجري حاليًا تنفيذ عدد من مبادرات إدارة النفايات، كل منها مصمم خصيصًا لخصائص نفايات محددة ويستخدم استراتيجيات الحفاظ الأكثر كفاءة.



## إدارة المياه

# 667.81 مليون جالون

إجمالي استهلاك المياه

تدابير الحفاظ على المياه

يقلل الحفاظ على المياه من تحويل المياه العذبة من المنظومة، كما يوفر الطاقة اللازمة لاستخراجها ومعالجتها ونقلها. هناك العديد من التدابير الجارية منها استخدام تركيبات فعالة، والمناظر الطبيعية الذكية، وعمليات الري المحسنة، ومعدات التنظيف الموفرة للمياه.

تعد الإدارة الفعالة للمياه أولوية بالنسبة لشركة إعمار حيث تستخدم منشأتنا أكثر من 802 مليون جالون من المياه كل عام. نراقب بعناية استخدام المياه وتكاليفها، وتشمل التدابير تحسين معدل المياه، والقياس الفرعي للحد من الاستخدام، والكشف عن التسرب. ويضمن تحسين معدل المياه مطابقة فواتير المرافق لجداول الأسعار لتقليل النفقات. كما يسمح القياس الفرعي للمستأجرين بمعرفة استخدامهم للمياه، ما يساعدهم على التوفير.

قمنا بإدخال الريّ الذكي لتنسيق الحدائق في عدد من مجتمعاتنا. وتستخدم تقنية الريّ الذكية بيانات الطقس أو بيانات رطوبة التربة لتحديد احتياجات الري للنباتات وتجنب الريّ غير الضروري. علاوة على ذلك، يتم استخدام مياه الصرف الصحي المعالجة (TSE) من بلدية دبي لأغراض تنسيق الحدائق. وحالياً، نستخدم هذه التقنيات في المرافق العربية الأولى والثانية وريم وروعة الإمارات ودبي هيلز استيت وبولو هومز ووسط مدينة دبي ودبي مارينا وميناء خور دبي. وتشير التقديرات إلى أنه من خلال هذه المبادرة سيتم تحقيق وفورات في المياه بنسبة 6%.

تم تركيب أجهزة تهوية منخفضة الحجم في رؤوس الدش في مرافق حمام السباحة. وقد تم تركيب أكثر من 2000 جهاز تهوية من هذا النوع في جميع أنحاء مجتمعات إعمار.

## 8 مليون جالون/سنة

الأثر التراكمي لأنشطتنا في الحفاظ على المياه في دبي

## إعادة تدوير مياه الصرف الصحي

نفذ دبي أكواريوم وحديقة الحيوانات المائية مشروعاً لإعادة تدوير مياه الصرف الصحي. حيث يتم في العادة التخلص من المياه المستخدمة في معارض الأكواريوم بشكل دوري للحفاظ على نظافة وصحة الحيوانات المائية. في هذه المبادرة، يُعاد تدوير مياه الصرف الصحي باستخدام وحدات الغسيل العكسي المتنقلة وإعادة استخدامها في الأكواريوم. وقد ساعد ذلك في الحد من التأثير البيئي، وكذلك القضاء على الحاجة إلى نقل المياه، وتجنب الحاجة إلى معالجة كميات كبيرة من مياه الصرف الصحي والتخلص منها. وحالياً نقوم بإعادة تدوير أكثر من 80% من المياه المستخدمة وإعادة استخدامها في أحواض السمك ويحقق المشروع عائد استثمار متوقع يبلغ 1.60 سنة.

## 80%

من مياه الصرف الصحي أعيد تدويرها واستخدامها في دبي أكواريوم وحديقة الحيوانات المائية





## عمليات مستدامة

نعمل بنشاط لدمج ممارسات البناء الأكثر استدامة والأكثر مواءمةً للبيئة في كل من عروضنا الحالية والمشاريع المستقبلية. تضمن معايير وإرشادات تصميم المباني لدينا تصميمًا مستدامًا في أعمال البناء والتجديدات الجديدة. وتقلل ممارسات الطاقة والمياه والتصميم المستدام لدينا من تأثيرنا على البيئة، ومعدلات المرافق، والنفقات التشغيلية من خلال منتجات دائمة وطويلة الأمد.

ومن أجل تعزيز معايير الاستدامة المتبعة لمبانينا ومجتمعاتنا، تستهدف إدارة المجتمع من إعمار الحصول على شهادات المباني المستدامة. نستخدم LEED لمبانينا البارزة ونجري دراسات جدوى مسبقة لهذا الغرض. لدينا مشاريع معتمدة من LEED في محافظتنا الشاملة (في الهند وتركيا). نجري أيضًا تحليل فجوة LEED ودراسات الجدوى لمشاريعنا القادمة، كخطوة تمهيدية.

## حصلت مشاريعنا الدولية على شهادة LEED الذهبية للمباني الخضراء



**مركز إعمار سكوير للتسوق، تركيا**  
حاصل على شهادة LEED الذهبية للمناطق الخضراء



**إعمار ديجي هومز سيكتور 62 جورجاون**  
حاصل على شهادة GRIHA أربع نجوم

### الميزات الرئيسية:

- + اعتماد إعادة التدوير للمواد المختلفة مثل خردة الصلب والخردة الخشبية
- + معالجة مياه الصرف الصحي وإعادة استخدامها لأغراض البستنة والمعالجة (مشاريع بدون تصريف)
- + الحفاظ على التربة السطحية (للحفاظ على خصوبة التربة)

### الميزات الرئيسية:

- + الاستفادة من المواد الخام المحلية والمعاد تدويرها
- + مواد منخفضة انبعاث الكربون
- + أنظمة الإضاءة الموفرة للطاقة
- + أنظمة التدفئة والتهوية وتكييف الهواء الموفرة للطاقة



**برج إعمار سكوير الشمالي، تركيا**  
شهادة LEED الذهبية للمباني الخضراء

### الميزات الرئيسية:

- + تصميم موفر للطاقة
- + تقليل استخدام المياه
- + اختيار الموقع المستدام وتطويره
- + استخدام مواد موثوق بها
- + إدارة المخلفات
- + تحسين جودة البيئة الداخلية

## تسخير التكنولوجيا من أجل الاستدامة

تبنت إعمار مصر العديد من الممارسات المستدامة القائمة على التكنولوجيا عبر محافظتها لتحسين العمليات وتقليل التأثير السلبي.

**الحلول الساحلية:** صممت إعمار مصر طريقة لاستخدام خطط التغذية وهياكل الحماية في خليج مراسي لمنع تآكل السواحل وتعزيز تنمية المرتفعات. ومع التغيير الكبير في حركات الأمواج، يمكن أن يساعد هذا البناء على استقرار الخط الساحلي. ومن المتوقع أن يكتمل البناء في عام 2024.

**الحلول الكهربائية:** يتحكم نظام سكاذا الخاص بمجتمع بيل في Belle Vie - وهو عبارة عن مجموعة من التطبيقات البرمجية التي تجمع البيانات في الوقت الفعلي من المواقع البعيدة وبالتالي معدات التحكم - في المرافق الجافة والرطوبة لتحسين إدارة المرافق. وتوفر هذه الطريقة الطاقة وتطيل عمر المكونات.

وفي مبادرة أخرى تهدف إلى زيادة نمو منظومة السيارات الكهربائية، تم تركيب محطات شحن للسيارات في أب تاون كايرو وميفيدا. أما بالنسبة لمشروع بيل في وكايرو جيت القادمين، فيجري اتخاذ الترتيبات اللازمة لتركيبهما.

**الحلول الميكانيكية:** ستتضمن مشاريع إنشاء الفنادق الجارية والمستقبلية تدخلات للحفاظ على المياه والطاقة وتقليل التلوث. ومن بينها، يتم تنفيذ مستشعرات تدفق الخلايا الكهروضوئية للحمامات العامة، وصمامات صمامات التحكم المستقلة للضغط لوحدات وحدة ملف المروحة، وحدات مناولة الهواء، والمبادلات الحرارية، والوحدات البيئية لتنقية هواء عادم المطبخ.

**حلول التصميم:** لتقليل استخدام المواد في الأنابيب ومياه العواصف المتولدة في الموقع، تم تصميم الأسطح في بيل في وكايرو جيت وسول ومراسي لإخراج مياه الأمطار إلى الحدائق. وهذا يقلل أيضًا من حجم المياه المستخدمة في الري.



## تبريد المناطق يوازن بين المخاوف البيئية واحتياجات الأداء

يتم التحكم باستمرار في درجات الحرارة داخل البيئة المبنية المتألثة في دبي، ما يزيد من سحر المدينة الصحراوية الساحلية. تستخدم الكثير من التكنولوجيا العالية للحفاظ على درجات الحرارة المحيطة. تنتج محطات التبريد المركزية المياه المبردة التي تعمل كمخفف للحرارة ويتم توزيعها على المستهلكين من خلال دائرة الأنابيب المغلقة أو أنظمة الشبكات. ويُطلق على هذا الإنتاج والتوزيع المركزي لطاقة التبريد اسم تبريد المناطق (DC). وتفضّل معايير تبريد المناطق الحديثة والموافقة للبيئة استخدام مياه البحر العميقة كمبرد لأنها أبرد من المياه السطحية ويمكن إطلاقها بسهولة في البحر بعد الاستخدام. كما يتم تجنب استخدام المياه العذبة تمامًا.

تستخدم عقارات إعمار في دبي والإمارات العربية المتحدة على نطاق واسع تبريد المناطق. إذ تمتلك وتدير شركة إعمار لتبريد المناطق (EDC)، كشركة ذات مسؤولية محدودة تقدم حلول تبريد مبتكرة عبر المشاريع الرئيسية في الإمارات العربية المتحدة والبحرين. وتمتلك شركة إعمار لتبريد المناطق التي تتخذ من دبي مقرًا لها، خمس محطات تبريد بسعة إجمالية تبلغ 114,800 طن متري من التبريد، وتخدم كلا المشاريع الداخلية والخارجية. وتشمل خدمات نظام تبريد الضواحي من إعمار التصميم، والبناء، وإعداد التشغيل، والتشغيل، والإدارة والصيانة لمحطات تبريد الضواحي المتكاملة.

توفير بمقدار 87,800 مليون طن من مكافئ ثاني  
أكسيد الكربون في عام 2022

يعادل

18,932

السيارات التي تعمل بالبنزين  
والمقاداة لأكثر من سنة واحدة

يعادل الكربون الذي تعزله

1,452,839

شجرة على مدار عقد

بالنسبة لمحطات تبريد الضواحي المتكاملة، تمثل الكفاءة، والموثوقية أهم المعلمات. وتساعد اقتصاديات الحجم، التي تنشأ من خدمة العديد من عملائنا، في الحفاظ على انخفاض التكاليف. لكن الحفاظ على الكفاءة التشغيلية لا يقل أهمية عن العمليات التي عادةً ما تكون ذات استهلاك مرتفع للطاقة. وبذا، فإن أي تحسين في الكفاءة يؤدي إلى توفير كبير في تكاليف التشغيل. لقد ظل نظام تبريد الضواحي لإعمار نظامًا ذا أداء عالٍ مستمر حسب كل من المعيارين وقد حاز العديد من الجوائز، أحدثها هي جائزة أفضل مُزود لخدمات تبريد الضواحي (District Cooling Utility Provider award) لعام 2022، في حفل جوائز مراقبة المناخ.



## تبريد الضواحي المستدام

- يشمل النهج المُبتكر الذي يتبعه نظام تبريد الضواحي لإعمار:
- + الاستفادة من مياه البحر باعتبارها مبردًا في محطة تبريد الضواحي لإعمار بيتشيفرون. يقلل هذا الأمر بشكل كبير من بصمتنا المائية.
  - + تركيب مخزن حراري في مواقع معينة لتحسين معدلات استهلاك الطاقة والمياه.
  - + بناء محطة لمياه الصرف الصحي المُعالجة بالتناضح العكسي المتدفق بدلاً من محطات التناضح العكسي الفردية.
  - + استخدام تقنيات مُتطورة لمعالجة المياه لرصد ومراقبة وتقليل التآكل، وإزالة القشور، والترسبات بالوقود الحيوي في أنظمة التخزين، وللحد من مخاطر البكتيريا المسببة لداء الفيلقيات. تؤدي درجات الحرارة المرتفعة خلال الصيف أحيانًا إلى زيادة احتمالية حدوث هذه البكتيريا، ويتبع نظام تبريد الضواحي لإعمار نهجًا استباقيًا لضمان سلامة مُستخدمينا وصحتهم.

نقدم تبريدًا بجودة عالية باستخدام حلول هندسية مستدامة، وموفرة للطاقة. يركز ذراع تبريد الضواحي لدينا، نظام تبريد الضواحي لإعمار، على كفاءة الطاقة، وخفض الكربون، واتباع قواعد أخلاقيات شراء المعدات. يعمل نظام تبريد الضواحي لإعمار بهدف إنشاء مشهد للطاقة المستدامة في دولة الإمارات العربية المتحدة وتقليل انبعاثات الكربون. النظام هو المُزود الرائد في المنطقة لتبريد الضواحي.

788.24 مليون طن  
لكل ساعة تبريد

إجمالي استهلاك طاقة تبريد الضواحي

## تستخدم محطة إعمار بيتشيفرون لتبريد الضواحي نظامًا مبتكرًا لسحب مياه البحر وتصريفها

تستخدم أنظمة تبريد الضواحي التقليدية المياه الصالحة للشرب ومياه الصرف الصحي الصالحة للمعالجة لأغراض التبريد. وتستخدم محطة إعمار بيتشيفرون لتبريد الضواحي التابعة لنظام تبريد الضواحي لإعمار مياه البحر، ما يقلل إلى حد كبير من البصمة المائية إلى ما يقرب من الصفر. وصُمم نظام مياه البحر وموقع أنابيب السحب والتصريف على يد مستشارين بحريين متخصصين ومهندسين في نظام تبريد الضواحي لإعمار، مع محاكاة قائمة على نمذجة كورميكس لمعالجة المخاوف البيئية. علاوة على ذلك، ركبت إعمار أحدث مولدات ثاني أكسيد الكلور للتحكم في النمو المائي في الأنابيب، ما يضمن إطلاق المواد الكيميائية غير السامة فحسب والتي لا تُعزّض البيئة للخطر. تُجرى المراقبة من خلال أنظمة سكاذا المُدمجة، مع الذاكرة الرقمية، والذكاء الاصطناعي، وقدرات التعلم الآلي، ما يقدم التحكم والأداء الأمثل. اعتمد قسم إدارة المنطقة الساحلية والقنوات المائية بلدية دبي عمل النظام بالكامل.

تقع محطة تبريد الضواحي بيتشيفرون في الطابق السفلي من برج سكني ولا تتطلب قطعة أرض منفصلة، وبذا توفر مساحة. وخلال تصميم أجزاء النظام مثل مستويات الضوضاء الآمنة، دُمجت وسائل الحماية من التآكل، وغرف العزل، وصمامات الفحص للحماية من الإزعاج الناجم عن الاهتزاز المستمر بفعل العمليات، وخطر التسريبات وفيضان مياه البحر، على التوالي. ونظرًا لعمل المحطة منذ منتصف عام 2021 فهي تتمتع بكفاءة عالية في التعامل مع السعات التحميلية العالية وتتمتع باستخدام تكنولوجيا مبتكر مُعترف به.

# مصدر الرياح التي تحفزنا لنحلق

كان لموظفينا، وعملائنا، وموردينا، ومجتمعنا الفضل في بلوغ إعمار لمكانتها باعتبارها العلامة التجارية المرموقة التي أضحّت معروفة اليوم من خلال ثقّتهم وعملهم الجاد. ولتحقيق ازدهار هذه المجموعات من أصحاب المصلحة، نعمل باستمرار على إقامة علاقات تعود بالفائدة على الطرفين وتُقدّم قيمة طويلة الأجل.



## التعلم والتطور

نؤمن إيماناً راسخاً أن تطوير مهارات الموظفين وتعلّمهم هما الدرعان الرئيسيتان لدفع عجلة النمو. ويلقى موظفونا تدريباً من خلال برامج مختلفة مُصممة لتعزيز مهاراتهم وتسهيل التعلّم المهني. الأمر الذي يساعد في دعم تطوّعاتهم ورفاههم العام، ويحسن الكفاءة وتبادل المعرفة.

94% من الموظفين يتلقون تدريباً

من التدريب والتطوير عبر

56,000+ ساعة

المجموعة

2.3 مليون درهم إماراتي

نفقات لتطوير الموظفين

في تركيا، توفرت 1,677 ساعة تدريب لتنمية مهارات الموظفين. وتلقّى 100% من الموظفين في الإمارات العربية المتحدة، والهند، وتركيا مُراجعة للأداء، والتطوير الوظيفي.

### منصة تقديم اقتراحات الموظفين في إعمار

لقد أنشأنا منصة تُتيح للموظفين تقديم الأفكار، والاقتراحات لتحسين كفاءة الأعمال، والريحية، ورضا العملاء. تلقينا، في المُجمل، أكثر من 700 فكرة، والتي قيّمتها لجنة الابتكار، واللجنة التنفيذية لاتخاذ قرار بشأن الأفكار التي يجب تنفيذها. كان لدينا 4 فائزين من الإمارات العربية المتحدة، و3 فائزين من مكاتبنا الدولية في عام 2022.

### برامج التدريب

من خلال شراكاتنا مع المؤسسات التعليمية، نوفر فرصاً تدريبية للطلاب في مجالات البحث المُتخصصة. يعمل المتدربون من كُتب مع العديد من وحدات الأعمال، ما يوفر فرصاً لاستقطاب المواهب الشابّة، والواعدة. في السنة المالية 2022، كان لدينا 26 متدرباً مشاركين في هذه الفرص لمدة تتراوح من 8 إلى 11 أسبوعاً.



## الموظفون

موظفونا هم الصميم لكل مساعينا. إذ تمثّل رفاهية فريقنا وتطويره أهم أولوياتنا، ونسعى جاهدين لتهيئة بيئة عمل آمنة ومواتية وشاملة. نعتد على الموظفين ذوي المهارات العالية، الذين يتحلون بالتفاني، والحرص للحفاظ على مكانتنا بصفقتنا شركة رائدة في المجال ورائدًا فكريًا مبتكرًا.

تتناول استراتيجية الموظفين في إعمار مجالات التعلّم الفعّال للموظفين وتطويرهم، وإشراك الموظفين، والتنوُّع والشُمول، والصحة والسلامة، والتّميز الريادي، ومشاركة المعرفة، وتوفير ثقافة عمل إيجابية. وتقوم وحدة أعمال الموارد البشريّة لدينا بتطوير وقيادة إستراتيجية استقطاب الموظفين، وإشراكهم واستبقائهم.

6,900+

إجمالي الموظفين في أنحاء

الإمارات، ومصر، والهند،

وباكستان

### أصحاب المصلحة

الموظفون

العملاء

الموردون والشركاء

المجتمع

### الموضوعات المادية

خصوصية العميل

أمن البيانات

جودة المنتج وسلامته

مزاولة العمل والتوظيف

التدريب وتطوير المهارات

صحة الموظفين وسلامتهم



حوالي 5.4 مليار

درهم إماراتي

قيمة المشروعات التي تمّ ترسيبها

في دولة الإمارات العربية المتحدة

100%

الامتثال لمعايير الصحة، والسلامة،

والأمن، والبيئة في إعمار

2.3 مليون درهم إماراتي

أنفقت على التدريب والتطوير

## عملية استقطاب المواهب الجديدة الشاملة المُعتمدة على الكفاءة

أطلقنا عملية توظيف جديدة أكثر تنظيمًا وتلتزم بإطار كفاءة متسق لكل مستوى من الفئات.

### خطط التنمية الفردية

حُدثت الفجوات في الكفاءة بناءً على إطار الكفاءة. ووضعت خطط التنمية الفردية بمقادير متفاوتة تبلغ 70% للخبرة، و20% للممارسة، و10% للتعليم. تُبنى الخبرة من خلال التعلم بالملاحظة والمراقبة في أثناء العمل، والتدريب، والتوجيه، والتعلم من الأقران. وجميع الإماراتيين وأصحاب المناصب الحساسة يعملون وفقًا لخطة تنمية قوية.

### خطة التعاقب

وضع فريق التطوير والتعلم لدينا، بالاشتراك مع فريق القيادة العليا، خططًا لتعاقب رؤساء الأقسام، ورؤساء الإدارات، والمناصب الرئيسية الأخرى التي تؤثر على نمو شركة إعمار واستدامتها. حُدث الخلفاء الرئيسيين، الذين يتحلون بالقدرة على شغل هذه المناصب. وسيُجرى إعدادهم من خلال الإشراف على خططهم لإدارة الأداء.

### مبادرات إشراك الموظفين

يمثل توفير مكان عمل مريح، وآمن، ومُحفّز والحفاظ عليه أساسًا لزيادة الإنتاجية. وخلال العام، نُظّم العديد من مبادرات إشراك الموظفين لتتناول أولوياتنا المتنوعة بخصوص الصحة، والرفاهية، والرياضة، واللياقة البدنية، ما يجعل مكان العمل صديقًا للأهليّة ويساعد من يحتاجون للعون. نُظّمنا حملات للتبرع بالدم، وجلسات توعية بسرطان الثدي، وحملات للتبرع بالملابس. احتُفل باليوم الوطني لدولة الإمارات العربية المتحدة بحماس شديد، وشهد مشاركة عالية في جميع أنحاء وحدتنا. وبصفتنا منظمة تهتم بالاحتياجات المختلفة لموظفينا، قدمنا وجبات خفيفة صحية في مقاهنا، ونقدم عضويات مُحفّضة في الصالات الرياضية، ونقدم أيضًا خصومات في مراكز الرعاية النهارية لمن لديهم أطفال صغار.

### معالجة مخاوف الموظفين

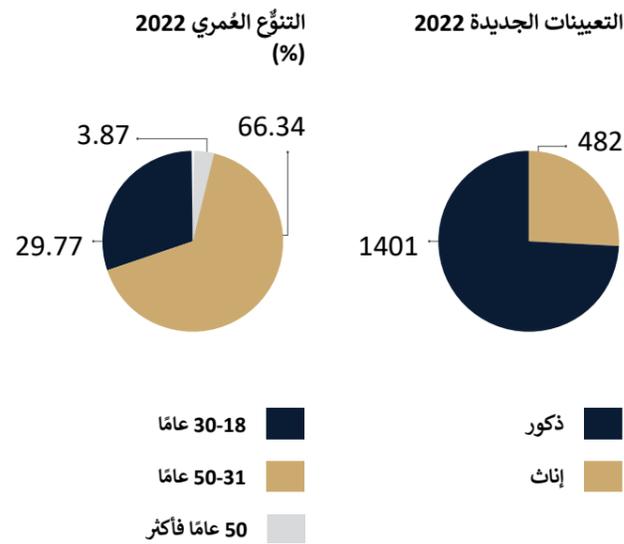
لدينا آليات للتحقيق في الحوادث المُبلّغ عنها والتي تضمن معالجة المشكلات بشكل مناسب. تدعم سياسات الموظفين وقواعد السلوك الخاصة بنا هذه الآليات، وتسهّل التعليقات، والشكاوى من خلال الاستبيانات، ومننديات التعليقات الداخلية. وتساعدنا الاستبيانات الداخلية للموظفين أيضًا على تحسين الجوانب التشغيلية، والتجارية، والتنمية للأعمال. ويتوفّر شركاء أعمال متخصصون في الموارد البشرية في أنحاء وحدات الأعمال باعتبارهم نقطة اتصال للإشراف على هذه المشكلات ومعالجتها.



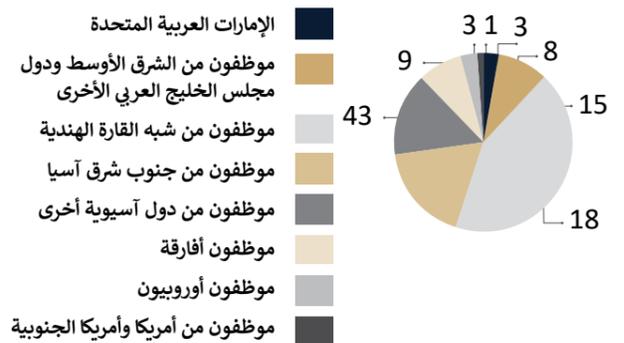
## التنوع والشمول

يؤدي تنوع القوى العاملة إلى وفرة إنتاجية الأفكار، وتمثل إحدى نقاط قوتنا الهامة في أننا منظمة حديثة العهد، ومتنامية. ونحن نقدر الخلفيات، والمهارات، ووجهات النظر، والمواهب الفريدة التي تستقدمها القوى العاملة، ونقدر قدرتنا على التعلم من بعضنا البعض. يشكل التنوع والشمول أحد الجوانب المهمة في عملية التوظيف لدينا، ونضمن اختيار المرشحين بناءً على قدراتهم، ومؤهلاتهم، وقيمهم الشخصية، بغض النظر عن عرقهم، أو سنهم، أو دينهم، أو نوعهم الاجتماعي، أو أصلهم القومي.

نسعى جاهدين للحفاظ على مكان عمل شامل، ونشجع موظفينا على الإعراب عن مخاوفهم في حالات التمييز أو التحرش. وتحمي سياساتنا وقواعد السلوك لدينا حقوق موظفينا.



### جزء صغير من العالم: أعراق الموظفين (الإمارات العربية المتحدة)



## الصحة والسلامة

هدفنا هو توفير مكان عمل خالٍ من الإصابات، حيث يشعر موظفونا بالأمان، والرعاية الجيدة، ويحفظون بالحافز لتقديم أفضل ما لديهم. لدينا معيار قوي للصحة، والسلامة، والأمن، والبيئة لتنظيم عملياتنا، وضمان سلامة القوى العاملة لدينا ورفاهيتهم. تتضمن استراتيجيتنا إدارة الصحة، والسلامة، والبيئة لدينا الامتثال للمتطلبات التنظيمية، وتقييمات المخاطر، والتحقق في الحوادث، وإدارة الطوارئ والأزمات. لدينا سبع لجان مُتخصصة في جميع وحدات الأعمال للحفاظ على أعلى معايير السلامة والامتثال.

100%

الامتثال لمعايير الصحة، والسلامة، والأمن، والبيئة في إعمار\*

0.014

معدل تكرار الإصابة الهادئة للوقت\*

مرتان

حادث الإصابة الخطيرة\*



الامتثال القانوني والمعياري



تقييم / إدارة المخاطر



ملاحظات التفتيش والزيارات الميدانية



تدريب الصحة، والسلامة، والبيئة، وتطوير الكفاءات



إدارة المقاول



إدارة الطوارئ والأزمات



إدارة الحوادث والتحقيق

### الالتزام بالمعايير الوطنية والدولية:

- + الإرشادات الفنية البلدية دبي
- + مُدوّنّة ممارسات البناء الخاصة ببلدية دبي
- + مدونة ممارسات الحرائق والسلامة في الإمارات العربية المتحدة 2020
- + الأيزو 9001: 2015 أيزو 14001: 2015 أيزو 45001: 2019

\* في الإمارات العربية المتحدة

التقرير السنوي المتكامل لعام 2022



### تدريب الموظفين على ثقافة السلامة

في إعمار، هدفنا هو النجاح في عدم وقوع أي حوادث، ومن أجل هذه الغاية، نُثَقِّف جميع أصحاب المصلحة لدينا بشأن ما يجب القيام به، وما لا يجب القيام به وغرس ثقافة سلامة قوية في جميع أنحاء المؤسسة. يلقي الموظفون تشجيعًا على مواءمة أخلاقيات العمل الخاصة بهم مع مبادئ وثقافة السلامة لدينا، والتي تم التأكيد عليها في برامج التدريب على السلامة الخاصة بنا. وفي تركيا، قدّمنا 188 ساعة من التدريب على الصحة، والسلامة في عام 2022.

ما يزيد على 16,000 ساعة

من التدريب على الأمن\*

ما يزيد على 260 مليون

من جلسات التدريب على الأمن\*

+40,000

المشاركون في تدريب الصحة والأمن\*



### تدقيق السلامة

تُجرى عمليات التدقيق، والتفتيش، وفحوصات الصحة، والنظافة في الموقع لضمان الالتزام بالمعايير. وتراقب عمليات التدقيق الداخلية والخارجية هذه آثار ممارساتنا وتدخُّلاتنا المتعلقة بالسلامة في جميع مواقع عملياتنا. علاوة على ذلك، نراجع سياساتنا باستمرار لمعالجة أي ثغرات مُحددة في عملية إدارة السلامة بشكل فعّال.



### الجوائز والتقدير

**إل بريمو**  
مجلس السلامة البريطاني- جائزة السلامة الدولية

**داون تاون فيوز II**  
مجلس السلامة البريطاني- جائزة السلامة الدولية

**مشروع بارك سايد في إعمار الجنوب**  
شهادة تقدير من دبي الجنوب

**القانون 1 القانون 2**  
مجلس السلامة البريطاني- جائزة السلامة الدولية

جائزة آسيا العالمية للسلامة والصحة

شهادة تقدير من الهلال الأحمر الإماراتي

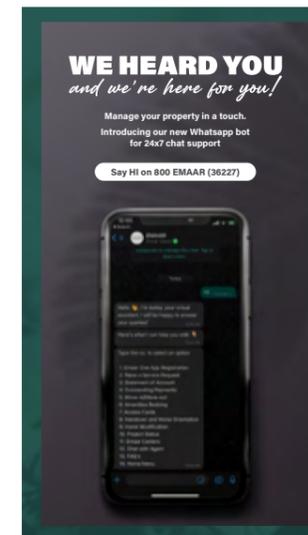


### العملاء

تفخر إعمار بكونها شركة تُصَب تركيزها على العملاء. ونبذل قصارى جهدنا لفهم عملائنا بشكل وثيق، وعمل منتجات، وإنشاء مرافق، وإنتاج خبرات تتجاوز توقعاتهم. فالعلاقة بين العميل وإعمار طويلة الأمد، تبدأ بالبحث عن منزل وتستمر خلال التجربة المعيشية. ونحن نسعى جاهدين لإضفاء المتعة على هذه الرحلة برمتها بحيث تدوم طويلاً.

### خدمة العملاء الرقمية

لتقديم أفضل الخدمات لعملائنا، نقدم منصّات رقمية للتفاعل منذ بداية ملكية العميل مباشرة. ويقدم كلٌّ من تطبيق إعمار ون، والمنصات المجتمعية عبر الإنترنت، وخدمات واتساب، وروبوتات الدردشة، العون للعميل بخصوص مجموعة متنوعة من الاحتياجات- من تسجيل مساعديه وإلى تحديثات الأمان في أثناء غياب العميل؛ ومن تسجيل شكاوى الصيانة وإلى المساعدة في تصاريح الانتقال وحجز المرافق المجتمعية وما إلى ذلك. وبذلك، تتوخد التفاصيل الصغيرة للعديد من الحياة اليومية وتُحلّ بشكل سلس لتقديم تجربة "حياتية رائعة في إعمار".



روبوت الدردشة



واجهة التطبيق

تمتلك إعمار آليات راسخة للتعامل مع شكاوى العملاء، ولديها طواقم في الموقع تعمل على مدار الساعة طوال أيام الأسبوع ومتوفرة في جميع منشآتنا لمعالجة مشكلات العملاء وحالات الطوارئ.

84,367

إجمالي شكاوى العملاء الواردة في عام 2022

84,085

إجمالي شكاوى العملاء التي حُلّت في عام 2022

4.64 من 5

درجة رضا العملاء



### مباشرةً إلى العميل، بعناية وتفهُم

مراكز إعمار لسعادة المتعاملين هي مراكز اتصال مباشرة تساعد في معالجة مشكلات العملاء. وقد أدى إطلاق تطبيق إعمار ون إلى تقليل عدد مرات الوصول إلى المركز، وتحسين أوقات الانتظار والخدمة. تعاملت مراكز سعادة المتعاملين مع طلبات الخدمة أكثر بنسبة 38% في عام 2022 مقارنةً بعام 2021. وتواصل مديرو العلاقات بشكل استباقي مع عملاء التوقيعات عبر الهاتف، والبريد الإلكتروني ومن خلال الاجتماعات الشخصية لحل المشكلات قبل وقوعها. ساعدت هذه القنوات غير المتصلة بالإنترنت، والقنوات المتصلة بالإنترنت في تحسين درجات رضا العملاء في جميع الأصول التجارية. استُخدمت هذه القنوات أيضًا للمراقبة المكثفة لمواضع شكاوى العملاء، وانخفضت درجات عدم الرضا على أساس سنوي بنسبة 12% في عام 2022.



### الرفاهية المجتمعية

لقد أجبرت سنوات الجائحة الناس على البقاء في منازلهم، وبالتالي، كان عام 2022 عام العودة إلى الحياة العادية، وتجديد العلاقات، والتكاتف المجتمعي. ويبحث سكاننا في هذا العام عن مزيد من المشاركة الاجتماعية، والتفاعلات المجتمعية، فننظّمنا العديد من الفعاليات عبر مجتمعاتنا العديدة، للتقارب، والاحتفال بروح المتعة، والمُخالطة الاجتماعية. ومع مراعاة الأذواق المختلفة، شملت الأحداث في مجتمعنا الكثير من الموضوعات المختلفة من الحياة المستدامة إلى الرياضة، واللياقة البدنية إلى التجمعات العائلية.

### الفعاليات المجتمعية

ننظّمنا حفلات الشواء، وأمسيات الأفلام، ومسابقات الألعاب، والمهرجانات المُبهجة لتوحيد مجتمعاتنا معًا.

94

الفعاليات المجتمعية المُقامة

7,000

من السُكّان شاركوا في احتفال هالوين في روعة الإمارات ليفنج

2,800

من السُكّان قَدِموا إلى سوق الريم الاحتفالي

2,362

من السُكّان احتفلوا باليوم الوطني لدولة الإمارات العربية المتحدة في دبي هيلز استيت

### نهاية الأسبوع في أفروفيت للياقة البدنية

نظّمت شركة إعمار لإدارة المجمع عطلات نهاية الأسبوع في أفروفيت في وسط مدينة دبي، وروعة الإمارات، ومرسى دبي، والروضة، وذا فيوز. وقدمت أفروفيت برنامج اللياقة "أفرو"، نظرًا لإقامته دعمًا لتحدي دبي للياقة لتعزيز الحياة الصحية والرفاهية، وهو تمرين للرقص لفقد الوزن ولتقوية القلب. بالإضافة إلى ذلك، استمتع السكان بتمارين الزومبا، واليوجا والتمدد. شارك حوالي 150-500 من السُكّان في عطلة نهاية الأسبوع للياقة البدنية.



## الحياة المجتمعية المُستدامة

نؤمن، في إعمار، أن الحياة المُستدامة ليست مجرد وسيلة للمضي قدماً، بل هي ضرورة لتحسين نوعية الحياة. تتعلم المجتمعات الصديقة للبيئة أن تقوم بالمزيد من الأمور بموارد أقل كل يوم. من خلال الحفاظ على الموارد الطبيعية، وحماية البيئة، وزيادة الاكتفاء الذاتي تتمتع هذه المجتمعات بحياة صحية أكثر أيضاً. خلال العام، نظمت شركة إعمار لإدارة المجتمعات عدداً من المبادرات الصديقة للبيئة لزيادة الوعي وتعزيز تغييرات نمط الحياة على المدى الطويل.

### تحدي الحديقة المجتمعية

لتعزيز الروح المجتمعية وتشجيع امتلاك الفلل في روعة الإمارات، المراح العربية 1 و11، وريم، وبولو هومز، ودي هيلز استيت وإعمار الجنوب وتشجيع السكان على تحسين حدائقهم الخاصة، أنشأنا تحدي الحديقة المجتمعية. وأدرجت مجتمعات الفلل 59 مشاركاً ضمن قائمة مختصرة لكل فئة بناءً على أحجام الحدائق الصغيرة والمتوسطة والكبيرة. اختارت إدارة المجتمع الفائزين من المتأهلين للتصفيات النهائية، وعرضت مقابلاتهم في النشرات المجتمعية.

وستتوسع مسابقات الحدائق المنزلية لتشمل الشقق في السنوات القادمة لتعزيز الزراعة في الشرفة وزراعة الأطعمة في المنزل.

### وحدات شحن المركبات الكهربائية

تلتزم شركة إعمار العقارية برؤية دولة الإمارات العربية المتحدة بأن تصبح رائدة عالمياً في مجال العقارات الموافقة للبيئة وتطوير البنية التحتية. وبأخذنا في الاعتبار هذا الهدف طويل الأمد، ركّبتنا محطات لشحن المركبات الكهربائية في ستة مجتمعات سكنية لتشجيع السكان على البدء في استخدام السيارات الكهربائية، وتسريع الانتقال إلى التنقل الأخضر وتقليل الانبعاثات. وستحتوي جميع مشاريعنا القادمة على مرافق لشحن المركبات الكهربائية.

35

محطات شحن كهربائية مُركّبة في أنحاء المجتمعات الست

**الحديقة الغضوية المجتمعية**  
في عام 2022، بدأت شركة إعمار لإدارة المجتمعات وفريق تنسيق الحدائق لدينا مشروع الحديقة الغضوية المجتمعية في دبي هيلز استيت، والذي سيُوسّع ليشمل مجتمعات أخرى في عام 2023. في إطار هذا المشروع، حصل السكان على مائدة من الخضار والفاكهة العضوية الخاصة بهم، والتي ستسمح لهم بالمحافظة على اتباع نظام غذائي صحي.

نحن في شركة إعمار لإدارة المجتمعات نضع السكان في مقدّمة أولوياتنا، وذلك يزيدنا حماساً للعمل. وفي عام 2022، فزنا بجائزة أفضل شركة مُشاركة مجتمعية وشركة إدارية مجتمعية للعام في حفل توزيع جوائز البيئة المبنية الذكية (SEBA).



### تحدي تخفيض الفاتورة

أطلقت إعمار تحدي "تخفيض الفاتورة" في بعض مجتمعاتنا لتشجيع السكان على ترشيد استهلاك الطاقة والمياه. أطلق المشروع عبر رسائل البريد الإلكتروني الجماعية والملصقات، وخلال فترة المشروع كان يوجد انخفاض كبير في فواتير المرافق للوحدات السكنية. رُوّجت فترة عام واحد بين أغسطس 2021 حتى أغسطس 2022 باعتبارها جزءاً من هذا التحدي، وأُجذ في الاعتبار جوانب مثل إشغال الوحدة، والتغيير في عدد المقيمين، والتدابير المُتخذة لتقليل الاستخدام في أثناء تقييم أنماط الاستخدام. وقد خفّض الفائزون في التحدي فواتير المرافق بنسبة 54.6%.

113

شارك السكان بمتوسط توفير في فاتورة المرافق بنسبة 20% لكلٍ منهم

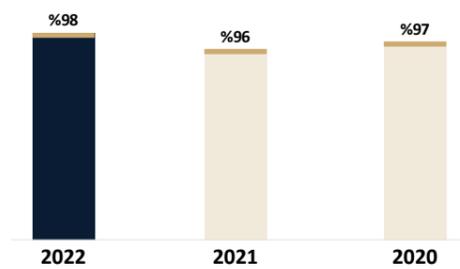


## المورّدون والشركاء

يشكل الشراء المسؤول أمراً أساسياً لفلسفة التميز في معيارنا للجودة ونهجنا في مجالات البيئة والتأثير الاجتماعي والحوكمة. ينضم جميع الموردین بعد تأهيلهم في تقييمات الموردین، وتُجرى عمليات تدقيق منتظمة لضمان الجودة والمواءمة.



### العمل من خلال الشركاء المحليين (%)



بينما نحرز تقدماً في دمج أولوياتنا في مجالات البيئة، والتأثير الاجتماعي، والحوكمة ضمن سلسلتنا للتوريد، فإننا نعمل على زيادة المشتريات المحلية، وفي هذه العملية، نقلل انبعاثات غازات الدفيئة وكذلك نعزز الاقتصاد المحلي. كان لدينا أكثر من 700 مورداً نشطاً هذا العام، وكانت 98% من مشترياتنا من شركاء محليين.



## قيادة التأثير الاجتماعي

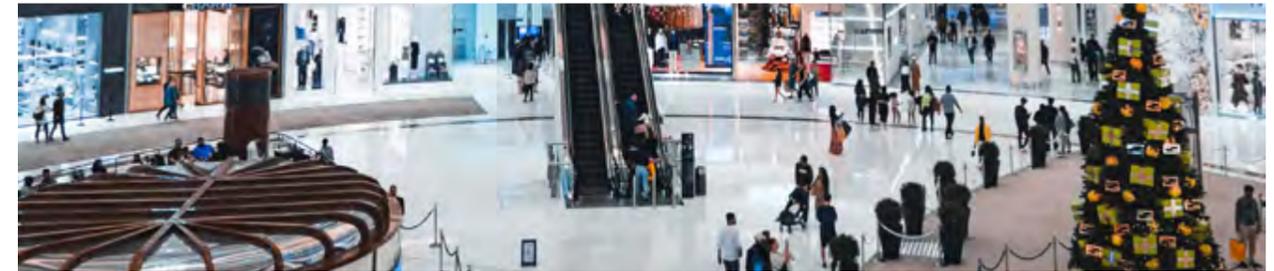
تعمل مؤسسة إعمار باعتبارها كياناً رئيسياً لمجموعة إعمار لقيادة وتعبئة مبادراتنا للتنمية الاجتماعية في دولة الإمارات العربية المتحدة. تهدف إستراتيجية المسؤولية الاجتماعية لشركتنا إلى إحداث تأثير شامل من خلال تحفيز الصالح الاجتماعي بطرق تعود بالنفع على المجتمعات المحلية والبيئة. حيث أننا نؤمن أن إنشاء مجتمع أفضل لا يمكن أن يزدهر إلا في كوكب يتمتع بصحة أكثر.

في عام 2022، بلغ إجمالي مساهماتنا العينية في تنمية المجتمع والحفاظ على البيئة 4.18 مليون درهم إماراتي في جميع وحدات أعمال إعمار، بما في ذلك إعمار للترفيه، وإدارة مراكز إعمار، ومجموعة إعمار للضيافة، وإعمار لإدارة المجتمعات، وإعمار للتطوير، وإعمار العالمية.

## حوالي 61 مليون درهم إماراتي

نفقات المسؤولية الاجتماعية المؤسسية

خلال عام 2022، مع انتعاش الأنشطة التجارية، والترفيهية في عالم ما بعد الجائحة، نفذنا مجموعة من الأنشطة في مختلف أعمالنا، وفي مواقع متنوعة، لتحقيق الفائدة لمن تخلّفوا عن الركب وأيضاً لتوفير عالم أنظف. نعزز ثقافة الشمولية، والفضيلة، والمسؤولية، وبرامجنا للتأثير الاجتماعي تعزز هذه الروح.



### إعمار مولز

+ احتفل باليوم العالمي الخالي من البلاستيك في دبي مول، ودبي مارينا مول، ودبي هيلز مول من خلال إهداء أكياس صديقة للبيئة قابلة لإعادة الاستخدام، صممها فنان محلي، لزوار المركز التجاري. ساعد في بناء الوعي ودعم الفنانين المحليين وإبداعاتهم.

### إعمار لإدارة المجمعات

+ في إطار شركتنا التكافلية مع "بالماد" وهي شركة كائنة في دبي تعمل في مجال صناعة أجوات المائدة ذات الاستخدام الواحد والتي تعتمد في صنعها على الكتلة الحيوية، وسعف النخيل، تم جمع جريد النخل من مختلف أنحاء مجتمعات إعمار لمدة زادت على شهرين.

+ استضافت مآدب إفطار رمضان للعديد من العاملين وعمال البناء في مخططاتنا الرئيسية المختلفة

### إعمار للترفيه

+ استضافت مشروع دبي لإعادة تأهيل السلاحف في دبي أكواريوم، وحديقة الحيوانات المائية بالتعاون مع مجموعة جيميرا.

+ استضافت زيارة لبرج خليفة بالتعاون مع جمعية أصدقاء الأيتام.

+ احتفل برج خليفة بساعة الأرض بإطفاء أنواره لزيادة الوعي

+ في اليوم العالمي للتوعية بالتوحد، زار الأطفال من مركز دبي للتوحد وعائلاتهم كيدزانيا، ودبي أكواريوم، وحديقة الحيوانات المائية. أضواء مصابيح ليد برج خليفة للاحتفال والتوعية. دعمت العلاقات العامة ووسائل الإعلام الحملة.

+ نظمت القيادة العامة لشرطة دبي حملة تفاعلية لمدة ثلاثة أيام في دبي مول لزيادة الوعي بالمخدرات والأدوية الذهانية. قدّم دبي مول حملة بعنوان "المخدرات.. نهاية مؤلمة" وهي منصة مثالية نظراً للعدد الكبير جداً من الزائرين وعاملاته الشباب.

### إعمار الدولية

+ هذا العام، أطلقت إعمار في الهند برنامج أوجالا، وهو برنامج جديد للمسؤولية الاجتماعية المؤسسية والذي سيعمل مع مجموعة واسعة من المنظمات غير الربحية والجمعيات الخيرية لاستهداف الحملات الاجتماعية للمحرومين.

### إعمار للضيافة

+ استضافت مآدب إفطار رمضان لعمّال مواقع البناء في فنادقنا القادمة



## مبادرات إعمار مصر لتوفير المساكن المجانية وبناء المدارس

لا شك أن الحاجة إلى المنزل من الحاجات الإنسانية الأساسية، والتي تُشكل جوهر هدف التنمية المستدامة الأول "القضاء على الفقر". وقد ارتبطت إعمار مصر بمنظمة مصر الخير الشهيرة، تحت رعاية وزارة التضامن الاجتماعي، بغيّة التطوير والتعاون في أكبر مشروع يموله القطاع الخاص في مصر، بيوت الخير، ويدعم المشروع استراتيجية الدولة المصرية لتحسين حياة القرية، كما يهدف إلى توفير مساكن مجانية للجماعات المهمشة.

لقد استثمرت إعمار مصر 140 مليون جنيه في المرحلتين الأولى والثانية من هذا المشروع. وفي إطار هذا المشروع، تستهدف إعمار مصر توفير وحدة سكنية لأسرة محرومة مقابل كل وحدة تبنيها في مصر. أكملت إعمار مصر تسليم المرحلة الأولى وهي حالياً في المرحلة الثانية، حيث سيتم تسليم 431 وحدة سكنية في الأقصر والشرقية، كما سيتم تجديد اثنتين من دور الأيتام في محافظتي بني سويف وأسيوط، وسيتم أيضاً تطوير مشاريع مستدامة مدرة للدخل في بعض المحافظات. وقد أعيد بناء المنازل في المشروع بالكامل باستخدام مواد مستدامة.

تعاونت إعمار مصر مع صندوق تحيا مصر لإطلاق مُجمّع تحيا مصر - مُجمّع الخدمات الاجتماعية والشبابية في قرية سيدي عبد الرحمن بمحافظة مرسى مطروح. يضمّ المُجمّع، الذي تم إطلاقه في سبتمبر 2022، مدرستين عاملتين بالكامل، ومجمّعاً طبياً حديثاً، ومركزاً رياضياً، وورش عمل للحرف اليدوية التقليدية الشهيرة في مطروح، ومرافق لتقديم العديد من الخدمات الحكومية والاجتماعية وخدمات الأفراد التي يحتاجها سكان القرى، والتي كان عليهم قطع عدة أميال للوصول إليها في ما سبق.



## القيادة في ظل التحلي بالنزاهة

نحن نسعى بكل جهدنا للوصول إلى أعلى معايير حوكمة الشركات. ونلتزم بتلبية توقعات المساهمين والعملاء وأصحاب المصلحة الآخرين، ونحرص على إدارة أعمالنا بمسؤولية وأخلاقية مع الامتثال للقوانين واللوائح المعمول بها.

### أصحاب المصلحة

الموظفون

العملاء

الموردون والشركاء

المجتمع

المساهمون

### الموضوعات المادية

أخلاقيات العمل والنزاهة والشفافية ومكافحة الرشوة والفساد

إدارة المخاطر

السمعة والتواصل والوعي



55%

المديرون المستقلون



20%

مقاعد رؤساء اللجان التي تشغلها نساء



11%

أعضاء اللجان من السيدات



## إطار حوكمة الشركات

بفضل مجلس إدارتنا وفريق الإدارة التنفيذية بما يتحلون به من خبرة بالإضافة إلى السياسات والإجراءات الداخلية المحكمة تتمكن من إدارة الأعمال بشكل أخلاقي ومستدام، وبالتالي تشكيل قيمة لجميع أصحاب المصلحة. وإطار الحوكمة يضمن شفافية عملياتنا وخضوعها للمساءلة.



### نظرة سريعة إلى مجلس الإدارة



57 سنة

متوسط عمر أعضاء مجلس الإدارة



9.1 سنة

متوسط مدة عضوية أعضاء مجلس الإدارة

### سياسات المجلس والرقابة

سياسة منع الهدايا

سياسة الإبلاغ عن المخالفات

مُدونة قواعد السلوك

إدارة المخاطر والتَّهديدات السيبرانية

مُكافحة الرشوة / الفساد

إدارة البيانات



## القيم دليلنا ومُرشدنا

### رئيس مجلس الإدارة



السيد/ جمال بن ثنية  
غير تنفيذي، غير مُستقل  
11 سنة في مجلس الإدارة  
تم تعيينه بالمجلس في 2012/4/23

### نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد/ أحمد جاوه  
غير تنفيذي، غير مُستقل  
17 سنة في مجلس الإدارة  
تم تعيينه بالمجلس في 2006/3/8

### العضو المنتدب



السيد/ محمد علي العيَّار  
تنفيذي، غير مُستقل  
25 سنة في مجلس الإدارة  
تم تعيينه بالمجلس في 1997/12/30

### عضو مجلس الإدارة



السيد/ هلال المرّي  
غير تنفيذي، مُستقل  
9 سنة في مجلس الإدارة  
تم تعيينه بالمجلس في 2021/04/11

### عضو مجلس الإدارة



السيد/ بُطي المَلا  
غير تنفيذي، مُستقل  
9 سنة في مجلس الإدارة  
تم تعيينه بالمجلس في 2021/04/11

### عضو مجلس الإدارة



الآنسة/ إيمان عبد الرزاق  
غير تنفيذية، مُستقلة  
9 سنة في مجلس الإدارة  
تم تعيينها بالمجلس في 2021/04/11

### مصفوفة المهارات الأساسية لأعضاء مجلس الإدارة

السيد/ جمال بن ثنية	السيد/ أحمد جاوه	السيد/ محمد علي العيَّار	السيد/ أحمد المطروشي	السيد/ جاسم العلي	معالي المهندس سلطان المنصوري	السيد/ هلال المرّي	السيد/ بُطي المَلا	الآنسة/ إيمان عبد الرزاق	
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	ريادة الأعمال / القيادة
		✓		✓		✓	✓	✓	الابتكار والتقنية
		✓				✓	✓	✓	الإدارة الماليّة
		✓		✓		✓	✓	✓	الخبرة العالمية
		✓		✓		✓	✓	✓	الخبرة في مجال العقارات
		✓				✓	✓	✓	عمليات الدّمج والاستحواذ
		✓		✓		✓	✓	✓	الإدارة الإستراتيجيّة
		✓		✓		✓	✓	✓	بناء تجربة العملاء

### عضو تنفيذي في مجلس الإدارة



السيد/ أحمد المطروشي  
تنفيذي، غير مُستقل  
17 سنة في مجلس الإدارة  
تم تعيينه بالمجلس في 2005/12/01

### عضو مجلس الإدارة



السيد/ جاسم العلي  
غير تنفيذي، مُستقل  
5 سنوات في مجلس الإدارة  
تم تعيينه بالمجلس في 2018/04/22

### عضو مجلس الإدارة



معالي المهندس سلطان المنصوري  
غير تنفيذي، مُستقل  
9 سنة في مجلس الإدارة  
تم تعيينه بالمجلس في 2021/04/11

## تقديم التميز إلى جانب الخبرة

العضو المنتدب



السيد/ محمد علي العيَّار

عضو مجلس الإدارة التنفيذي



السيد/ أحمد ثاني راشد المطروشي

الرئيس التنفيذي للمجموعة



السيد/ أميت جاين

المدير المالي للمجموعة



السيد/ هشام هيكل

رئيس قسم تكنولوجيا المعلومات



السيد/ بينو جوزيف

الرئيس التنفيذي للمجموعة، مراكز التسويق



السيد/ أحمد وسيم العربي

مدير تدقيق الحسابات والمخاطر والامتثال



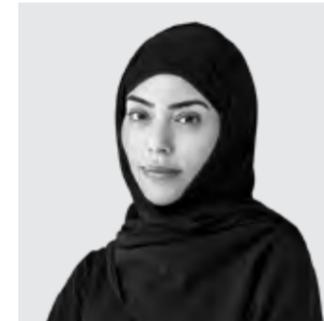
السيد/ عرفان صادق

المدير التنفيذي لعمليات المجموعة



السيد/ أحمد الفلاسي

رئيس الوظائف المؤسسية



الآنسة/ ميثاء الدوسري

المستشار القانوني العام للمجموعة



السيد/ أيمن النجار

مديرة التسويق



السيدة ألما أو يونغ

رئيس إدارة المشروعات، إعمار للتطوير



السيد/ ريتشارد نايجل شيرلي

الرئيس التنفيذي للعمليات، إعمار للضيافة



السيد/ مارك كبري

الرئيس التنفيذي، إعمار للترفيه



السيدة/ زينة داغر

# مؤشر المحتوى بحسب توجيهات المبادرة العالمية لإعداد التقارير GRI

## 1:GRI: المؤسسة 2021

بيان الاستخدام	المعايير المستخدمة للمبادرة العالمية لإعداد التقارير GRI1
أصدرت شركة إعمار العقارية ش.م.ع تقريراً بالرجوع إلى معايير المبادرة العالمية لإعداد التقارير GRI 2021 للفترة من 1 يناير 2022 إلى 31 ديسمبر 2022	المعايير المستخدمة للمبادرة العالمية لإعداد التقارير GRI1
1:GRI: المؤسسة 2021	معايير توجيهات المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI المطبقة)
معايير القطاع المعمول به لدينا هو GRI G4 لقطاع البناء والعقارات المطبقة على معايير قطاع (CRES). سنقوم بالتحقق من صحة قائمتنا الخاصة بالمسائل البيئية والاجتماعية وحوكمة الشركات مع أحدث معيار المبادرة العالمية لإعداد التقارير (GRI) لصناعتنا عندما يتم نشرها بواسطته	

## 2:GR: الإفصاحات العامة 2021

معايير GRI	الإفصاحات	مرجع الصفحات في التقرير
1-2	التفاصيل التنظيمية	2، 15-19
2-2	الكيانات المدرجة في تقارير الاستدامة الخاصة بالمنظمة	5، 16، 18
3-2	فترة الإبلاغ ووتيرته ونقاط الاتصال	5
4-2	إعادة صياغة المعلومات	-
5-2	التحقق الخارجي	أعيد بيان البيانات المالية لعام 2021 -
6-2	الأنشطة وسلسلة القيمة والعلاقات التجارية الأخرى	تم التحقق من هذا التقرير داخلياً؛ إلا أنه في الوقت الحالي لم يتم التحقق منه خارجياً 35-18
7-2	الموظفون	74-70
9-2	هيكل الحوكمة وتكوينها	85-81
11-2	رئيس أعلى هيئة حوكمة	83-82
12-2	دور أعلى هيئة حوكمة في الإشراف على إدارة التأثيرات	108
19-2	سياسات المكافآت	116
22-2	بيان حول استراتيجية التنمية المستدامة	9، 10، 51-50
23-2	الالتزامات المتعلقة بالسياسة	81
29-2	نهج لإشراك أصحاب المصلحة	5، 43-40

## 3:GRI: الموضوعات الأساسية 2021

1-3	عملية تحديد الموضوعات الأساسية	42
2-3	قائمة الموضوعات الأساسية	45-43
3-3	إدارة الموضوعات الأساسية	لم تطرأ أي تغييرات على المسائل الجوهرية لعام 2021 45-44
	معايير الموضوعات	تم مناقشة تفاصيل الموضوعات الأساسية في قسم الاستثمار المسؤول في إعمار

### معايير الموضوعات

#### 204:GRI: ممارسات الشراء 2016

1-204 نسب الاتفاق على الموردين المحليين 77

#### 302:GRI: الطاقة 2016

3-3 نهج الإدارة 61-60

1-302 استهلاك الطاقة داخل المنظمة 61-60، 39-38

5-302 التخفيضات في متطلبات الطاقة للمنتجات والخدمات 61-60، 58

توفير الطاقة بفضل نظام التبريد المستدام للضواحي

#### 303:GRI: المياه والمخلفات السائلة 2018

3-3 نهج الإدارة 65-64

2-303 إدارة التأثيرات المتعلقة بتصريف المياه 65

5-303 استهلاك المياه 65-64، 58

#### 305:GRI: الانبعاثات 2016

3-3 نهج الإدارة 57-56

5-305 الحد من انبعاثات الغازات الدفيئة 61، 39

# أهداف الأمم المتحدة للتنمية المستدامة (UN SDGs) فهرس

صفحة رقم	UN SDGs
80 ، 70 ، 52 ، 50 ، 43 ، 39	
56 ، 52 ، 50 ، 43 ، 39	
56 ، 52 ، 50 ، 43 ، 39	
80 ، 70 ، 52 ، 50 ، 43 ، 39	
56 ، 52 ، 50 ، 39	
43	
56 ، 52 ، 50 ، 43 ، 39	
56 ، 52 ، 50 ، 43 ، 39	
56 ، 52 ، 50 ، 43 ، 39	
52 ، 50 ، 39	
، 43	
52 ، 50	

# سياق القطاع الصناعي ومؤشرات أدائه

92

مناقشة الإدارة وتحليلها

106

إدارة المخاطر



## مناقشة الإدارة وتحليلها



وَفَقًا لتقديرات صندوق  
النَّقد الدَّوْلِيّ، شَهِدَ  
الإقْتِصَاد العَالَمِيّ نُمُوًا  
مطرِدًا بنسبة 3.4% في  
عام 2022 ومن المُتَوَقَّع  
أَنَّ يتباطأ إلى 2.9% في عام  
2023 قبل أن ينتعش مرة  
أخرى إلى 3.1% في عام  
2024.

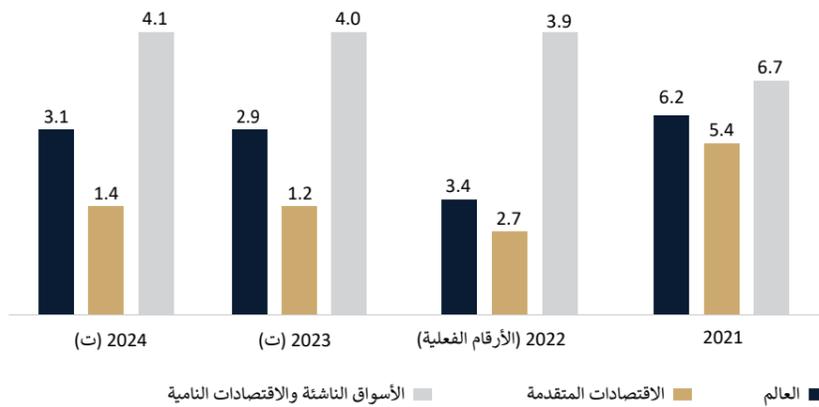
## الإقْتِصَاد العَالَمِيّ

عانى الإقْتِصَاد العَالَمِيّ من تَقَلُّبات خلال العام المنصرم، لكنه خرج من الأُرْقَمَة أكثر مُرَوِّتَةً. وقد شَهِدَ العَالَم أسْرَع وتِيْرَةً لانتعاش إقْتِصَادِي بعد الجَائِحَة في عام 2021، مدعومًا بحزم تحفيزية هائلة قدمتها الحكومات في سَئِي أنْحَاء العَالَم، والتي تَمَحَّضت عن إنْفَاق استهلاكي قوي، وبعض الإِسْتِيفَادَة في قِطَاع الاستثمار. بيد أن هذا الانتعاش قد بدأ في فقدان الرِّجْم في عام 2022 في ظل حالة التَضَخُّم وما فرضته من ضغوط على معظم الإقْتِصَادَات، والمتأثرة بالإضْطْرَابَات في أسواق الطاقة والغذاء والسلع الأساسية. وقد أدى ارتفاع أسعار الطاقة ونقص الوقود إلى الحد من تصنيع المواد الرِّئِيسِيَّة والسلع الوسيطة؛ وتفاقت أزمة الاختناقات في الإنتاج وسلاسل التوريد وتحولت إلى نقصٍ حاد في معظم السلع.

وَفَقًا لتقديرات صندوق النَّقد الدَّوْلِيّ، شَهِدَ الإقْتِصَاد العَالَمِيّ نُمُوًا مطردًا بنسبة 3.4% في عام 2022 ومن المُتَوَقَّع أن يتباطأ إلى 2.9% في عام 2023 قبل أن ينتعش مرة أخرى إلى 3.1% في عام 2024. وقد ساهمت سياسة التيسير النقدي وزيادة أسعار الفائدة التي سارعت البنوك المركزية لاعتمادها للسيطرة على مُعَدَّلَات التَضَخُّم المرتفعة في إحداث التأثير المُنْشُود من تقييد الطلب. وتجدر الإشارة إلى أنَّ التَّبَاطُو سيكون أكثر وضوحًا في الإقْتِصَادَات المتقدمة بينما من المُتَوَقَّع أن تزداد وتِيْرَة النُمُو في الأسواق الناشئة والإقْتِصَادَات النامية بعد أن يصل إلى أدنى مستوياته في عام 2022. ومن المُتَوَقَّع أن يرتفع مُعَدَّل النُمُو في الصين في عام 2023 مع إعادة الفتح الكامل لعمليات الإغْلَاق بعد انحسار الجَائِحَة. وعلى غرار الطلب العَالَمِيّ، من المُتَوَقَّع أن يتراجع نُمُو التجارة العَالَمِيَّة في عام 2023 إلى 2.4%، على الرغم من تخفيف موقوفات العرض، قبل أن يرتفع مرة أخرى إلى 3.4% في عام 2024.

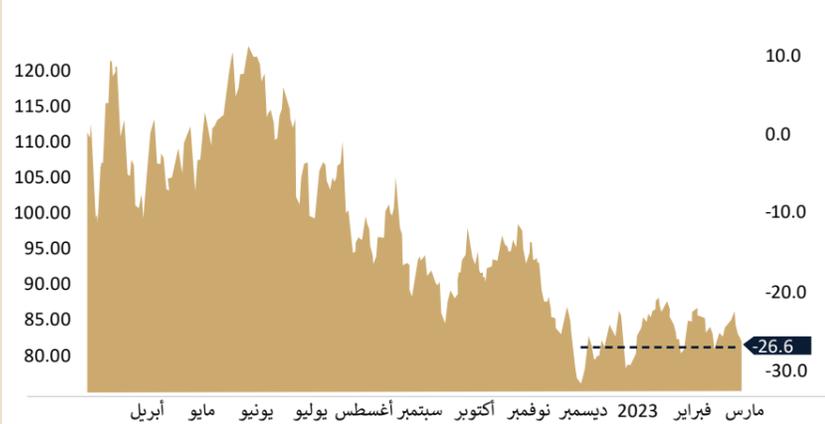
تشير تَوَقَّعات صندوق النَّقد الدَّوْلِيّ إلى إنْخِفاض التَضَخُّم العَالَمِيّ في المُتَوَسَّط من 8.8% في عام 2022 إلى 6.6% في عام 2023 و4.3% في عام 2024.

## تَوَقَّعات آفاق الإقْتِصَاد العَالَمِيّ (نُمُو الناتج المَحَلِّيّ الإجمالي %)



المصدر: مستجدات آفاق الإقْتِصَاد العَالَمِيّ: يناير 2023، صندوق النقد الدولي (ت) - توقعات

## حركة سعر النَّقْط (خام برنت) (%)



المصدر: <https://markets.businessinsider.com/commodities/oil-price>

تشير تَوَقَّعات صندوق النَّقد الدَّوْلِيّ إلى إنْخِفاض التَضَخُّم العَالَمِيّ في المُتَوَسَّط من 8.8% في عام 2022 إلى 6.6% في عام 2023 و4.3% في عام 2024. الأمر الذي يمهد الطريق لخفض وتِيْرَة وشدة رفع أسعار الفائدة من قبل البنوك المركزية الرِّئِيسِيَّة في العَالَم. ومع ذلك، وبالنظر إلى استمرار الضغوط التَضَخُّمِيَّة المُقَدَّرَة بسبب زيادة التكاليف، وضيق سوق العمل، ومُرَوِّتَة الطلب الاستهلاكي، ستظل أسعار الفائدة مرتفعة لفترة أطول.

بعد الارتفاع الحاد للتضخم العَالَمِيّ خلال عام 2021 ومعظم عام 2022، يتباطأ التضخم الآن مدفوعًا بانخفاض أسعار الطاقة والغذاء. ووفقًا لصندوق النَّقد الدَّوْلِيّ، من المُتَوَقَّع أن تنخفض أسعار النَّقْط بنحو 16% في عام 2023، بينما من المُتَوَقَّع أن تنخفض أسعار السلع غير الوقودية بنسبة 6.3%. كما أن زيادة النشاط في الصين قد يخفف من الضغوط على سلسلة التوريد ويخفض أسعار السلع الأساسية.

في المقابل؛ تشير تقديرات الوكالة الدَّوْلِيَّة للطاقة إلى أن الطلب العَالَمِيّ على النَّقْط سيقفز لما يربو عن 2%، مسجلًا ارتفاعًا قدره 101.6 مليون برميل يوميًا في عام 2023. قد يتم إعاقة هذا النُمُو من خلال تشديد التدابير التي تتخذها البنوك المركزية بالإضافة إلى استمرار إضْطْرَابَات سلاسل التوريد؛ ومع ذلك، فإن حل الصراع الجيوسياسي في أوروبا الشرقية وتخفيف سياسة الصين "صفر كوفيد" يمكن أن يوفر بعض الإمكانات الإيجابية. ومن المُتَوَقَّع استمرار الجهود الوقائية والاستباقية في السوق العَالَمِيَّة في خِصْم سوق سريع التَطَوُّر.

## تشمل استراتيجيات حكومة دولة الإمارات العربية المتحدة لدفع مسيرة النمو المستدام ما يلي:

- 1 مئوية الإمارات 2071
- 2 خطة اقتصاد الخمسين
- 3 استراتيجية الإمارات للتعاملات الرقمية (بلوك تشين)
- 4 استراتيجية النمو الأخضر
- 5 استراتيجية الثورة الصناعية الرابعة
- 6 السياسة الوطنية للاقتصاد الدائري
- 7 البرنامج الوطني للذكاء الاصطناعي 2031
- 8 استراتيجية الطاقة 2050

من المُتَوَقَّع أنَّ تكون دولة الإمارات العربية المتحدة هي الدولة الأسرع نموًا في الخليج العربي في عام 2023 بمعدّل نمو حقيقي للناتج المحلي الإجمالي بنسبة 4.2% مع اعتدال معدّلات التّضخّم والقَطّاع غير النّفطي الذي يحقق نموًا صحيًا.

المال، وهو مجال آخر يمكن أن يكون استثناءً للاتجاه العالمي.

تتبنى دولة الإمارات العربية المتحدة استراتيجية طموحة لتنويع إقتصادها عبر القَطّاعات وتحقيق النمو المستدام. وتعتمد هذه الاستراتيجيات على تعزيز التقنيات المتقدمة بما في ذلك الصناعة في طورها الرابع (Industry 4.0)، وممارسات التدوير، والذكاء الاصطناعي، والطاقة الخضراء، من بين أمور أخرى، والإستيفادة من المواهب ومهارات قوتها العاملة النابضة بالحياة والمتنوعة. لا تزال دولة الإمارات العربية المتحدة الوجهة المفضلة للعمل والمعيشة لأعداد كبيرة من الشباب من الدول العربية وغير العربية على حد سواء. كما تعمل على تطوير سوق رأس المال المخليّ لدعم النمو.

رغم أن هناك رياح معاكسة إقتصادية عالمية متزايدة من قوة الدولار الأمريكي وأسعار الفائدة التي أصبحت عند أعلى مستوياتها منذ 15 عامًا، تظل التوقّعات الإقتصادية لدولة الإمارات العربية المتحدة مُبشرة. ومن المُتَوَقَّع أن يخفف الوضع المالي القوي لدولة الإمارات العربية المتحدة وتيسير ممارسة الأعمال التجارية من تأثير الإقتصاد الكلي العالميّ وما يفرضه من تحديات. وقد ساهمت التدابير الاستراتيجية التي اتخذتها الحكومة، بما في ذلك تخفيف قوانين الملكية الأجنبية وإصلاحات التأشيرات، في استمرار زخم النمو. غني عن القول: أن إقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة قد استفاد من عائدات النفط القوية في أبو ظبي ومن ديناميكية الإقتصاد المتنوع في دبي، لا سيّما في قَطّاعات السياحة والعقارات والنقل. وقد أضحت منطقة الشرق الأوسط ككل أكثر تكاملًا مما كانت عليه لسنوات مضت سواء اجتماعيًا أو إقتصاديًا، كما رأينا خلال كأس العالم لكرة القدم، ومن المُرَجَّح أن يجلب عام 2023 في طياته مجموعة كبيرة من الاستثمارات العابرة للحدود إلى جانب عدد من الاكتتابات العامة الأولية لتعزيز أسواق رأس



التقرير السنوي المتكامل لعام 2022



## إقتصاد دولة الإمارات العربية المتحدة

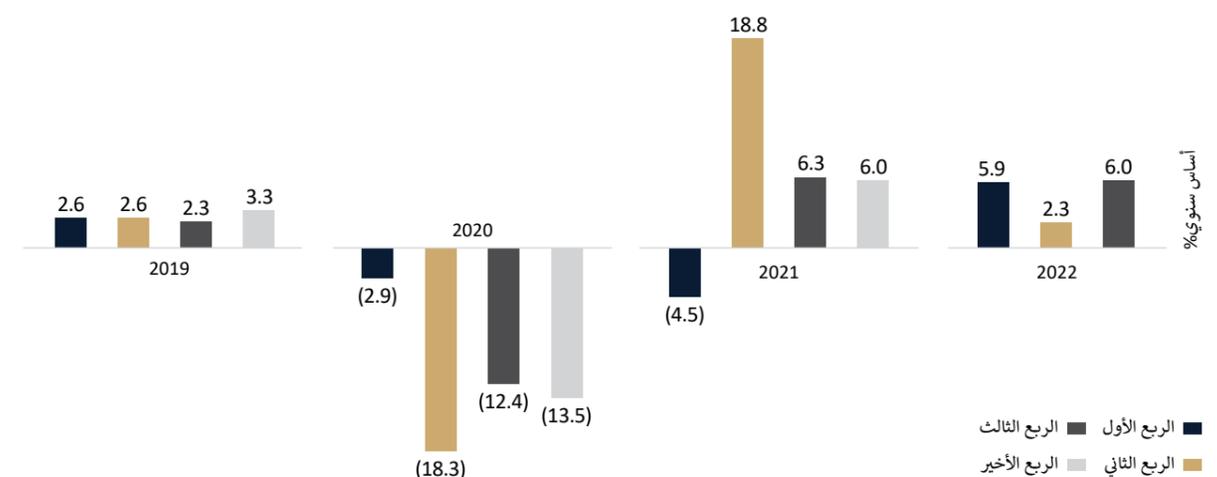
دورًا متزايد الأهميّة في نمو دولة الإمارات العربية المتحدة بسبب الكشف الأخير عن خطة حكومة دبي الاقتصادية البالغة 32 تريليون درهم إماراتي (8.7 تريليون دولار أمريكي).

وقد شهد إقتصاد الإمارات العربية المتحدة نموًا مطردًا بنسبة 7.6% في عام 2022 على خلفية تخفيف القيود الصارمة المرتبطة بالجائحة ما أسفر عن تعافي السياحة، واكتساب الزخم من معرض إكسبو 2020 دبي، وانتعاش قوي في صناعات الإنشاءات، فضلًا عن ارتفاع معدّلات إنتاج النفط. بالإضافة إلى ذلك، أدت حالة عدم اليقين العالميّ إلى تدفقات مالية أكبر، الأمر الذي تمخض عن النمو السريع لأسعار العقارات في بعض القَطّاعات. وفي سابقة تُعد الأولى من نوعها؛ تجاوزت عائدات التجارة 2 تريليون درهم إماراتي وعائدات إعادة التصدير 600 مليار درهم إماراتي.

تواصل دولة الإمارات العربية المتحدة مسيرة الحفاظ على مكانتها كواحدة من أكثر الإقتصادات تنافسية وتقدمًا في العالم، مستفيدة من الاستراتيجيات المُبتَكِرة لتعزيز النمو الإقتصادي والتنوّع. ولعلّ النمو الإقتصادي المُطرد ومسيرة التقدّم الواعدة في البلاد عبر مؤشّرات التنمية الإقتصادية الرّئيسيّة أكبر برهان على استقرار النظام الماليّ في دولة الإمارات العربية المتحدة ومرونة الإقتصاد الوطني.

ومن أبرز الأحداث الجديرة بالملاحظة، استمرار التعافي السلس لدي بعد تفشي الجائحة، كما يتضح بجلّاء في نسبة الزيادة في الناتج المحلي التي قدرت بـ 6% في الربع الثالث من عام 2022. باستشراف المستقبل، من المتوقع أن تلعب دبي

## سجل الناتج المحلي الإجمالي لدي نموًا بنسبة 6.0%



1 مصرف الإمارات العربية المتحدة المركزي

المصدر: تحليلات هافر، مركز دبي للإحصاء. أبحاث بنك الإمارات دبي الوطني

## صناعة العقارات

من المُتَوَقَّع أنَّ يواصل قِطَاع العقارات والإنشاءات في دولة الإمارات العربية المتحدة مسار نُموّه، خاصة في دبي، حيث تستمر استراتيجيات حكومة الإمارات العربية المتحدة التي تشجع الصناعة والسياحة في جذب المواهب الجديدة وتوليد فرص العمل وتعزيز مكانتها الدُولِيَّة.

وقد ساهمت العودة إلى مستويات التوظيف في فترة ما قبل الجائحة وقوانين التأشيرة الذهبية والإقامة من خلال مبادرات الاستثمار العقاري في جذب المزيد من المستثمرين والمقيمين إلى دبي. وأصبحت دبي السوق العقاري الوحيد في منطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا الذي دخل إلى فئة "الأسواق الأكثر شفافية" في مؤشر الشفافية العقارية العالمي الصادر عن شركة جيه إل إل (JLL).

## الفرص والتحديات في سوق العقارات الإماراتي

## الفرص

تحسين القدرة على تحمل التكاليف

الحاجة إلى مساحات أكبر

ارتفاع معدلات الاستثمار الأجنبي

## التحديات

ارتفاع تكلفة البناء

الاتجاهات التضخمية

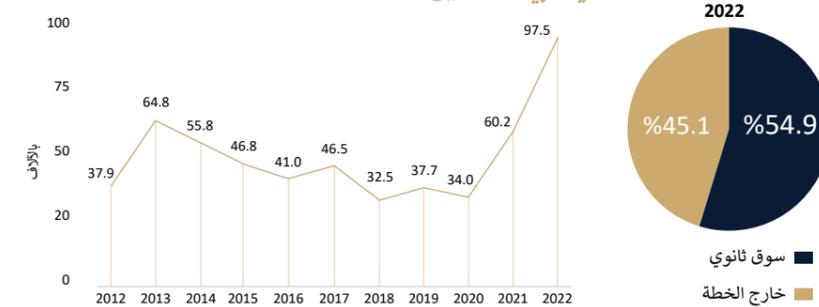
الرياح الاقتصادية العالمية المعاكسة

ارتفاع معدلات الرهن العقاري

## سوق العقارات السكّينية

حقّق قِطَاع العقارات في دبي مستويات نُموّ قِيَّاسِيَّة في عام 2022، متفوقًا على المدن العالميَّة على الرغم من ضعف الأسواق العالميَّة حيث لا تزال ثقة المستثمرين في المدينة قوية. وقد تم تسجيل أكثر من 97,000 صفقة بقيمة 265 مليار درهم إماراتي في نهاية العام المنصرم، أيّ بزيادة 78% عن عام 2021 (المصدر: بنك الإمارات دبي الوطني).

## صفقات المبيعات: تعافي دبي السريع من الجائحة



المصدر: دائرة الأراضي والأملاك في دبي

أسعار الشقق في دبي 1,168 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع، وبلغ متوسط أسعار الفلل فيها 1,365 درهمًا إماراتيًا للقدم المربع. والذي كان أعلى من العام الماضي بنسبة 9.0% و 12.8% على التوالي.

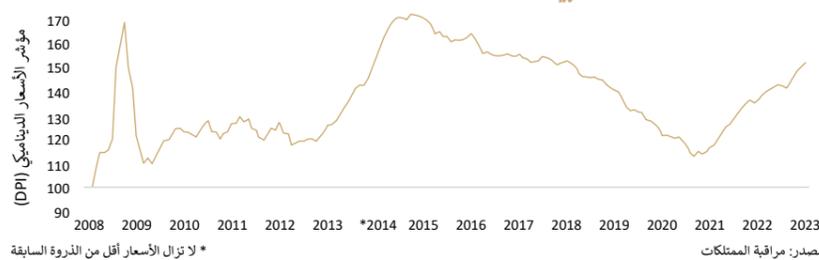
واصلت العقارات المتميزة في دبي تفوقها على السوق ككل، حيث لاقت المساكن ذات العلامات التجارية تفضيلًا لدى المشترين. حيث تم بيع الفيلا أو المنزل الصغير مقابل 5 ملايين درهم (1.36 مليون دولار أمريكي) في عام 2022، أيّ بزيادة كبيرة قدرها 28% عن العام السابق.

وَفَقًا لشركة جيه إل إل فيما يتعلق بجانب العرض، تم تسليم 38 ألف وحدة سكنية في دبي في عام 2022 مُقَارَنَةً بالعام السابق الذي تم فيه تسليم 40 ألف وحدة سكنية، وقد بلغ إجمالي المخزون السكّيني في دبي 680 ألف وحدة، ومن المقرر الانتهاء من 41 ألف وحدة في عام 2023.

بيد أنّ العرض القوي من قبل المُطَوَّرين لم يكن كافيًا لتلبية الزيادة في الطلب الناجمة عن الانتعاش الإقتصادي القوي، وإقرار قوانين التأشيرة الذهبية، ومعرض إكسبو 2020 دبي الأمر الذي تمخض عن ارتفاع الأسعار إلى مستويات قِيَّاسِيَّة.

ونتيجة لذلك، برزت دبي في سوق العقارات العالميّ مع ارتفاع في الأسعار بنسبة 11% في عام 2022. ووَفقًا لشركة "سي بي آر إي" (CBRE)، فإنه اعتبارًا من ديسمبر 2022؛ بلغ متوسط

## دورة تطوير عقارات دبي



المصدر: مراقبة الممتلكات \* لا تزال الأسعار أقل من الذروة السابقة

من المُتَوَقَّع أنَّ تشهد أسعار العقارات السكّينية المميزة في دبي أقوى نُموّ على الصعيد العالمي في عام 2023، مع توقع بارتفاع الأسعار بنسبة 13.5%. يعزى هذا الأمر إلى حد كبير إلى زيادة إقبال المشترين الأجانب والأفراد ذوي الملاءة العالية بسبب مكانة دبي كملاد آمن وأيضًا لوفرة المساكن الفاخرة. فضلًا عن الإدارة الناجحة للحكومة أثناء الجائحة والتي ساهمت في خلق بيئة أعمال يغلب عليها التفاؤل مما تمخض عن رفع القيم الأولية.



## العوامل الأساسية لقوة الأداء العقاري في دبي

طالما آمنت دبي بمبدأ "ابن وسيأتي الناس إليك"، لكن هذا المبدأ تطور تدريجيًا وصار "ابن وسيأتي الناس إليك وسيقومون". من ثم يتزايد الإقبال على الإقامة في هذه المدينة من مختلف الأجناس في العالم. معقولية الأسعار نسبيًا في المدينة تعزز جاذبيتها حيث إن تبلغ قيمة المنازل الفاخرة فيها 800 دولار للمتر المربع مما يجعل دبي من أكثر أسواق المساكن الفاخرة معقولة التكلفة في العالم.

طبقًا لمجموعة سي بي آر إي، على مدار السنة الحالية، سيطر معدل متوسط الأسعار ونمو القيمة الإيجارية قويًا في سوق العقارات بدبي لكنهما سيميلان إلى الاعتدال، ومن المتوقع أن تنخفض الأسعار في بعض الأحياء الناشئة كثيرة الموارد. رغم ذلك، من المتوقع أن تظل الأسواق الرئيسية في أعلى مرتبة على مستوى العالم بنسبة 13.5% في 2023. لن تتغير أسس سوق العقارات، واستعادة استقرار النمو واستدامته سيعزز ثقة ملاك المنازل والمستثمرين. ستظل الأسعار عمومًا في كافة أنحاء المدينة أقل بنسبة 21.4% مقارنة بأخر فترة ذروة في 2014.

## سوق الضيافة

استنادًا إلى البيانات الصادرة عن دائرة الإقتصاد والسياحة في دبي، كان هناك طفرة هائلة بنسبة 97% على أساس سنوي في عدد زوار المبيت الدُوليين في عام 2022 مُقَارَنَةً بعام 2021. وقد استقبلت الإمارات 14.7 مليون زائر، وهو مُعدّل أوّشك على بلوغ مُعدّل ما قبل الجائحة البالغ 16.7 مليونًا الذي سجلته في عام 2019. علاوة على ذلك، بلغ متوسط مُعدّل إشغال الفنادق 73%، وهو من أعلى المُعدّلات في العالم وأقل بنسبة ضئيلة من نسبة 75% في عام 2019 قبل الجائحة.

ولا شك أنّ هذا الرّخيم الإيجابي، على الرغم من إنخفاض معدلات السفر العالميّ مُقَارَنَةً بمستويات ما قبل الجائحة، يعزز من مكانة دبي كواحدة من أفضل الوجهات التجارية والسياحية في العالم، مما يحقق هدف أجندة دبي الإقتصادية (D33).

مع انتعاش السياحة الذي يعزز آفاق قِطَاع الفنادق، شهد عام 2022 زيادة متوسط مُعدّل الإشغال بنسبة 5.4%. خلال نفس الفترة، حيث ارتفع "متوسط السعر اليومي" بنسبة 18.2%. في حين ارتفع متوسط "العائد لكل غرفة متاحة" في الإمارات العربية المتحدة بنسبة 27.8%، كما تأثر الربع الأول من عام 2022 بشكل إيجابي بسبب الطلب المتعلق بمعرض إكسبو 2020 دبي الذي دفع مُعدّلات الإشغال إلى مستويات قِيَّاسِيَّة.

## زيادة متوسط الأسعار في السنة حتى ديسمبر 2022 - دبي

13.5%

متوسط سعر الشقة للمتر المربع في دبي

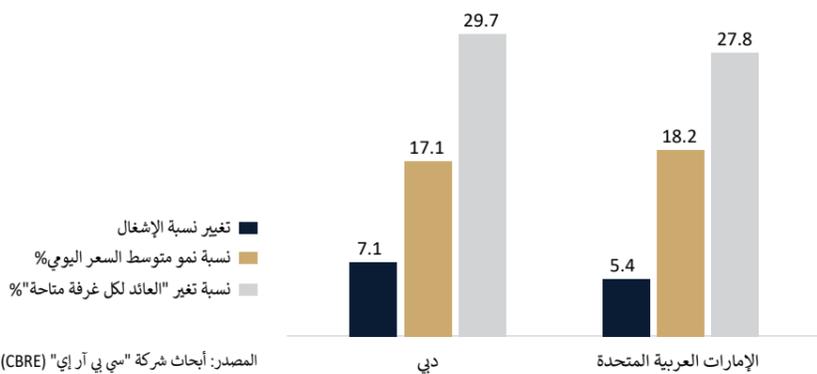
1.385 درهم إماراتي

متوسط سعر الفيلا للمتر المربع في دبي

1.168 درهم إماراتي

متوسط سعر الشقة للمتر المربع في دبي

## مؤشرات الأداء الرئيسيّة، نسبة التغيير على أساس سنوي



استراتيجية السياحة الإماراتية الجديدة لزيادة الاستثمار لتصل قيمتها إلى 27 مليار دولار في هذا المضمار، وجذب 40 مليون زائر إلى الدولة بحلول عام 2031، ورفع مساهمة القِطَاع في الناتج المحلّي الإجمالي إلى 122 مليار دولار من القيمة الحالية التي تبلغ 99 مليار دولار كذلك؛ بعد نجاح معرض إكسبو 2020 دبي، ستستضيف دولة الإمارات العربية المتحدة قمة المناخ COP28 في نوفمبر 2023.

مع اكتمال حوالي 6800 غرفة في عام 2022؛ ارتفع مخزون الغرف الفندقية في دبي إلى 148 ألف غرفة مع معظم عمليات التسليم من الفنادق من فئة أربع وخمس نجوم ومن المقرر إضافة ما يقرب من 13 ألف غرفة في عام 2023.

تستضيف دولة الإمارات العربية المتحدة الآن واحدة من أغنى أسواق الضيافة في العالم مع نُموّ متوقع بنسبة 25% في هذه الصناعة بحلول عام 2030، واستضافة 40 مليون زائر جديد في فنادق دبي بحلول عام 2031، وهذا النُمو مدعوم بخطة السياحة الإماراتية لتسويق الدولة كواحدة من أهم الوجهات في العالم.

13,000 غرفة

عمليات التسليم المخطط لها في دبي عام 2023

148,000 غرفة

في دبي في عام 2022

المصدر: شركة جيه إل إل مينا

في نوفمبر عام 2022، أطلق صاحب السمو الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة ورئيس مجلس الوزراء وحاكم دبي،

### قطاع البيع بالتجزئة

يستفيد قطاع التجزئة العقاري في مصر من استمرار شعبية المتاجر التقليدية، على الرغم من الطفرة التي شهدتها التجارة الإلكترونية. وقد بلغ مخزون مساحة البيع بالتجزئة 2.9 مليون متر مربع بعد الانتهاء من 93,000 متر مربع في عام 2022، ومن المتوقع إضافة 0.4 مليون متر مربع في عام 2023. وهنا تجدر الإشارة إلى أن غالبية مراكز التسوق الإقليمية والإقليمية الكبرى تقع في القاهرة الجديدة. وقد انخفضت معدلات الشواغر إلى 10% مع نهاية العام. في حين ظل متوسط أسعار الإيجارات في مراكز التسوق الأولية والثانوية مستقرًا في الغالب وزاد بنسبة 1% خلال عام 2022.

### سوق البيع بالتجزئة

2,9 مليون متر مربع  
اعتبارًا من عام 2022

0.4 مليون متر مربع  
سيتم تسليمها في عام 2023

### القَطَاع المَكْتَبِي

وَقَفًا لتقرير شركة جيه إل إل، بلغت المساحة الإجمالية القابلة للتأجير من المساحات المكتبية التي تم تسليمها 193,000 متر مربع في عام 2022 ليصل إجمالي المخزون العقاري من المكاتب إلى ما يقرب من 1.9 مليون متر مربع في عام 2021، وقد تم تسليم 253,000 متر مربع من المساحات المكتبية. ويعزى الانخفاض في عمليات التسليم في عام 2022 بشكل أساسي إلى سياسات العمل من المنزل، فضلًا عن الطفرة في الأعمال التجاريّة عبر الإنترنت. ومن المتوقع الانتهاء في عام 2023 من 400,000 متر مربع. وقد ارتفعت الإيجارات بنسبة 5% لتصل إلى 347 دولارًا للمتر المربع. خلال نفس الفترة، انخفض مُعدَّل الشواغر في مكاتب القاهرة إلى 8% (من 10% في الربع الأخير من عام 2021) بسبب انتقال الشركات إلى واجهة جديدة وأكثر حداثة، في انعكاس للتوجه العالمي للجودة.

جاء المحرك الرئيس للطلب على المساحات المكتبية من شركات الاستعانة بمصادر خارجية التي تتطلع إلى العمل في القاهرة. ونظرًا لأنّ الجنيه المصري عملة ذات سعر صرف عائم، يتقبل الملاك تلقى الإيجارات بالدولار الأمريكي. كذلك، ونظرًا لأنّ تكلفة التجهيزات باهظة الثمن، يبحث المستأجرون عن عقد إيجار طويل الأجل وتعهّد لإنجاز أعمال التجهيزات.

### القَطَاع السَكْنِي

بلغ إجمالي المخزون العقاري في القَطَاع السَكْنِي 246,000 وَحْدَةً في نهاية عام 2022، مع الانتهاء من 18,000 وَحْدَةً للعام، على غرار العام الماضي، ومن المتوقع الانتهاء من 35,000 وَحْدَةً في عام 2023. وقد أدى ارتفاع التَصَحُّم وانخفاض قيمة العملة إلى مضاعفة تكاليف مواد البناء، مما تسبب في تأخر عمليات التسليم والارتفاع الصارخ في الأسعار.



### اقتصاد مصر

شهدت بداية عام 2022 تعافيًا مثيرًا للإعجاب لمصر من الجائحة، ويعزى السبب في ذلك إلى مرونتها الإقتصادية. بيد أن الصراع الروسي الأوكراني كان يمثل تحديًا إضافيًا للاقتصاد المصري، حيث كانت مصر مستوردًا رئيسًا للسلع الأساسية، ما أدى إلى ارتفاع الأسعار المحليّة وزيادة وطأة الضغوط على الميزانية. على الرغم من ذلك، من المتوقع أن يظل الناتج المحليّ الإجماليّ لمصر ثابتًا عند 4.5% في السنة المالية 2023.

وقد ساعد تشديد السياسة النقدية الاستراتيجية في مصر، بما في ذلك رفع أسعار الفائدة إلى 16.2%، في خفض التَصَحُّم إلى 24.4% في عام 2022. علاوة على ذلك، قدمت الحكومة حزم الحماية الاجتماعية بقيمة 130 مليار جنيه لحماية الفئات المهمشة من السكان من ارتفاع الأسعار. ولعل نسبة الإنفاق الحكومي الصحية إلى الناتج المحليّ الإجماليّ عند 23.1% في العام المالي 2021-2022 أكبر شاهد على التزام الحكومة المستمر بمعالجة الوضع الحالي.

### قطاع العقارات في مصر

تجدر الإشارة إلى أن العقارات من أهم القَطَاعَات التي يتم الاستثمار فيها في مصر. وقد استثمرت الحكومة المصرية ما يقرب من 400 مليار دولار في البنية التحتية لتحسين مستويات المعيشة وجذب المستثمرين. وهي تتطلع الآن إلى زيادة حجم القَطَاع الخاص من 30% إلى 65% بحلول عام 2025 بهدف زيادة الاستثمارات. ولا شك أن تزايد التعداد السكاني والتوسع الإقتصادي سيحافظان على انتعاش الطلب في قطاع العقارات. ويشهد قطاع الضيافة والسكن انتعاشًا، بدعم من الأحداث العامة والخاصة وخطط الدفع المرنة في أعقاب الجائحة والتوترات الجيوسياسية.

تبني هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر التابعة لوزارة الإسكان في الوقت الحالي 20 مدينة من الجيل الرابع بمساحة إجمالية بلغت 243,600 هكتار، ومن المتوقع أن تستوعب حوالي 30 مليون شخص وتوفر الملايين من فرص العمل. وتتميز هذه المدن بأنها مُتكاملة من حيث الخدمات المتوفرة والتقنيات المتقدمة في البنى التحتية والمرافق.



### إجمالي مخزون التجزئة في عام 2022

4.63 متر مربع  
دبي

المصدر: شركة جيه إل إل مينا

ومن المتوقع أن يُنمُو سوق التجزئة على مدى الأعوام القليلة المقبلة مع زيادة الدعم من السياحة وزيادة استهلاك الأسر المعيشية الداعمة للثُمَّ. حيث أن ما يربو عن 80 مليون زائر يرتادون دبي مول وحده كل عام.

في قَطَاع البيع بالتجزئة، تعد قَطَاعَات الرفاهية والأغذية والمشروبات والترفيه هي محركات الطلب الرئيسيّة. كما أنّ الطلب على النوادي الشاطئية ومراكز الترفيه العائلي أخذ في الارتفاع. بالنظر إلى حجم المنافسة المتزايد، تقدم مراكز التسوق المزيد من مفاهيم البيع بالتجزئة التجريبية وتُسعَى إلى توفير مجموعة أكبر من المنافذ لزوار عقاراتها.

سوق البيع بالتجزئة  
تضرر قَطَاع بيع العقارات بالتجزئة بشدة بسبب الجائحة وساد الاعتقاد أنّ الطفرة في التسوق عبر الإنترنت ساهمت في إضعاف القَطَاع على الجانب الإيجابي، أظهر القَطَاع علامات على المُرونة منذ النصف الثاني من عام 2021 واستقرت الإيجارات. ويزداد الطلب على مساحات البيع بالتجزئة في المواقع الرئيسيّة في دولة الإمارات العربية المتحدة مع ارتفاع متوسط الإيجارات لمراكز التسوق الإقليمية في دبي بنسبة 3% على أساس سنوي في نهاية العام وذلك بسبب زيادة إقبال السياح.

يستمر المطورون في إضافة ديناميكيات السوق الإيجابية المعطاة للعرض. وأدى تسليم حوالي 200 ألف متر مربع من مساحات البيع بالتجزئة العام الماضي إلى رفع إجمالي المخزون العقاري دبي إلى 4,63 مليون متر مربع.



## الهند

في العامين الماضيين، سطعت الهند باعتبارها الإقتصاد الرئيسي الأسرع نموًا في العالم. من المُتَوَقَّع أن تكون واحدة من أكبر ثلاث قوى اقتصادية في العالم خلال السنوات العشر إلى الخمس عشرة القادمة، مدعومة بديمقراطيتها الراسخة وشراكاتها القوية.

تعمل مبادرات حكومة الهند مثل "صنع في الهند" و"الهند الرقمية" ومخطط الحوافز المرتبطة بالإنتاج (PLI) على الترويج للتصنيع الهندي والبنية التحتية الرقمية بالإضافة إلى تحويل الهند لأن تكون وجهة رئيسية للاستثمارات.

وقد سجل الناتج المحلي الإجمالي الحقيقي للهند نموًا بنسبة 8.7% في عام 2021 بفضل التحسن في الاستهلاك الخاص ونشاط الاستثمار المرن.

## نبذة عن الشركة

تعتبر شركة إعمار العقارية ش.م.ع واحدة من أكثر شركات التطوير العقاري التي طبقت شهرتها الأفاق في العالم. توجه إعمار جُلَّ تركيزها على التميز في التصميم وجودة البناء والتسليم في الوقت المحدد. ترمز علامة إعمار إلى الفخامة والجمال. وتعد إعمار مطورًا رائدًا للمجتمعات المُتكامِلة المخطط لها، وقد ساهمت مجموعة إعمار في إحداث ثورة في قطاع العقارات في دبي

نحن شركة عالمية لها حضور قوي في منطقة الشرق الأوسط وآسيا وشمال إفريقيا. تمتلك إعمار رصيدًا من الأراضي تبلغ مساحته 1.7 مليار قدم مربع في الإمارات العربية المتحدة والأسواق الدولية الرئيسية.

اعتبارًا من عام 2022، قامت إعمار بتسليم ما يربو عن 92,000 وَحْدَة سكنية في دبي والأسواق العالمية الأخرى منذ عام 2002 مدعومة بثقة المستهلك القوية والقدرات الفائقة لتنفيذ المشاريع. تمتلك "إعمار" أصولًا قوية ومدرة للإيرادات بأكثر من 1,300,000 متر مربع من

## أبنية معمارية ذات شهرة عالمية

### برج خليفة

أطول مبنى في العالم يبلغ ارتفاعه 829.8 م

### مول دبي

أحد مراكز التسوق الأكثر زيارة في العالم. أكثر من 80 مليون زائر كل عام

### نافورة دبي

أطول نافورة موسيقية راقصة في العالم

وَوَفَّقًا لتقديرات البنك الدولي، من المُتَوَقَّع أن تسجل الهند نموًا بنسبة 6.9% في عام 2022 و6.6% في عام 2023. بيد أن معدل التَّضخُّم السنوي قد ارتفع في الهند إلى 5.72% في ديسمبر 2022.

### قطاع العقارات في الهند

يشهد قطاع العقارات في الهند حالة انتعاش صحية. حيث يسهم بحوالي 6-7% في الناتج المحلي الإجمالي الهندي ومن المُتَوَقَّع أن يسهم بحوالي 13% بحلول عام 2025. على الرغم من الضغوط التي فرضتها الجائحة، استمر القطاع في إظهار المرونة والنمو المطرد في عام 2022. وقد ساعدت الجائحة في إحداث نقلة نوعية في رؤية العملاء للممتلكات السكنية وعززت أهمية ملكية المنازل. كما ظهرت اتجاهات جديدة نتيجة

الأصول المؤجرة المُدرة للدخل و37 فندقًا ومنتجعًا بها 8,135 غرفة (بما في ذلك الفنادق المملوكة والمدارة). واليوم، تأتي 53% من عائدات إعمار من مراكز التسوق والتجزئة والضيافة والترفيه والشركات التابعة الدولية.

لا شك أن وسط مدينة دبي هو التطور الرائد لشركة إعمار وواحد من أكثر وجهات الحياة العصرية زيارةً في العالم تبلغ مساحتها 500 فدان وهي موطن لبعض المباني الضخمة الشهيرة في العالم مثل برج خليفة ودبي مول ونافورة دبي. وتشمل المجتمعات الأخرى التي أنشأتها إعمار في دبي المربع العربية، وإعمار بيتشغرون، والإمارات ليفنج، ودبي مارينا.

تعتبر الميزانية العمومية القوية لشركة إعمار ونمو الإيرادات برهانًا على نموذج أعمالها المرن مع إمكانات نمو قوية في المستقبل. تمتلك أعمال التطوير ومراكز التسوق والضيافة والترفيه الخاصة بها إمكانات إيجابية واعدة وعائدات متكررة متزايدة.

على مر السنين، اضطلعت إعمار بدور شريك التنمية المفضل في أسواق عديدة. تشتهر الشركة بوجودها العالية وعمليات تسليمها المتسقة. وقد ساهمت مصداقيتها في إقامة شراكات مع الحكومات، مما أتاح للشركة الوصول إلى البنوك العقارية المرغوبة في جميع أنحاء الإمارات العربية المتحدة باستخدام نموذج حيازة الأراضي الذي يتطلب الحد الأدنى من المدفوعات النقدية المقدمة.

تطمح إعمار إلى أن تكون واحدة من أكثر الشركات قيمة وابتكارًا في العالم. هدفها هو أن تكون شركة قادرة على تذليل الصعاب وتخلق قيمة هائلة لمساهمي الشركة وأصحاب المصلحة والإقتصاد. وهي ترغب في تحقيق نمو مستدام طويل الأجل وخلق القيمة. وتتميز كل أعمالنا التطويرية ومناطق الجذب لدينا بتصميم جمالي فريد من نوعه، مما يوفر أسلوب حياة طموحًا داخل مجتمع مزدهر.

## تقييم مالي

### نظرة عامة على النتائج الموحدة لعام 2022

## الموجز المالي

مليون درهم إماراتي	2022	2021 (مُعاد صياغته)	تغير على أساس سنوي%
العائدات	24,926	27,896	(11%)
الربح الإجمالي	12,587	11,592	9%
هامش الربح الإجمالي%	50.5%	41.6%	-
الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين	9,816	8,309	18%
هامش الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين (%)	39.4%	29.8%	-
صافي الربح العائد للمالكين*	6,832	3,801	80%
هامش الربح%	27.4%	13.6%	-
ربحية السهم	0.83	0.52	60%

\* منسوب إلى المالكين

### مؤشرات الأداء الرئيسية الموحدة الهامة لعام 2022



**35.1 مليار درهم إماراتي**  
(9.5 مليار دولار أمريكي)

إجمالي مبيعات العقارات (بما في ذلك المبيعات المتعلقة بالمشاريع المشتركة غير الموحدة)



**24.9 مليار درهم إماراتي**  
(6.8 مليار دولار أمريكي)

الإيرادات



**9.8 مليار درهم إماراتي**  
(2.7 مليار دولار أمريكي)

الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين



**4.3 مليار درهم إماراتي**  
(1.2 مليار دولار أمريكي)

مبيعات العقارات الدولية



**6.8 مليار درهم إماراتي**  
(1.9 مليار دولار أمريكي)

إجمالي صافي الربح العائد للمالكين



**137 مليون**

عدد الزوار في إعمار مولز (زيادة بنسبة 35.6% من 101 مليون في عام 2021)



**صافي قيمة الأصول 138 مليار درهم إماراتي**

القيمة العادلة



**69 مليار درهم إماراتي**

القيمة الدفترية



**53%**

الأرباح الموحدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين المتكررة



**36%**

الإيرادات المُتكرَّرة



**15.62 مليار درهم إماراتي**

لكل سهم

## الأداء المالي للعمليات الدولية العائدات

سجلت العمليات العقارية الدولية لشركة إعمار مبيعات عقارية بقيمة 4.3 مليار درهم إماراتي (1.2 مليار دولار أمريكي) لعام 2022، ومساهمة بإيرادات قدرها 4.2 مليار درهم إماراتي (1.1 مليار دولار أمريكي) لعام 2022، مما يمثل 17% من إجمالي إيرادات شركة إعمار. وقد بلغ تراكم مبيعات العقارات من العمليات العقارية الدولية لشركة إعمار 11.8 مليار درهم إماراتي، وسيتم إدراجها كإيرادات في الأعوام القادمة. كان أداء العمليات الدولية المبهر مدفوعاً بالعمليات الناجحة في مصر والهند.

### الربح الإجمالي

كانت الزيادة في إجمالي أرباح العمليات الدولية هي نتاج للزيادة في الإيرادات الهامشية بسبب التغيير في مزيج الإيرادات. وفي عام 2022، بلغ الربح الإجمالي 1.4 مليار درهم إماراتي (381 مليون دولار أمريكي).

### صافي الربح العائد للمالكين

زادت مساهمة صافي أرباح العمليات الدولية بمقدار أكثر من 5 أضعاف بسبب الزيادة في إجمالي الأرباح بالإضافة إلى الدخل والسيطرة الكبيرة على المصروفات.

وفي عام 2022، بلغ صافي الربح 424 مليون درهم إماراتي (115 مليون دولار أمريكي) مقابل خسارة صافية قدرها 108 مليون درهم إماراتي (29 مليون دولار أمريكي) في عام 2021.



### الأرباح المؤخدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين

تمكنت شركة إعمار للتطوير من الحفاظ على مستوى الأرباح قبل خصم الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين على الرغم من انخفاض الإيرادات بسبب تحسين الإيرادات الهامشية والسيطرة الكبيرة على المصروفات التي تحققت من خلال إجراءات التحكم في التكاليف. وقد حققت إعمار للتطوير أرباح مؤخدة قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين بلغت 4.2 مليار درهم إماراتي (1.1 مليار دولار أمريكي) في عام 2022 مقارنة بـ 4.4 مليار درهم إماراتي (1.1 مليار دولار أمريكي) في عام 2021.

### صافي الربح العائد للمالكين

ارتفع صافي الربح بنسبة 17% في عام 2022 ليصل إلى 3.8 مليار درهم إماراتي (1.03 مليار دولار أمريكي)، مقارنة بصافي ربح قدره 3.2 مليار درهم إماراتي (883 مليون دولار أمريكي) في عام 2021.

يعود سبب الزيادة في صافي الربح إلى الأرباح المؤخدة قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين، والوفورات في تكاليف التمويل التي تُعزى أساساً إلى تسوية الديون وزيادة المساهمة في الإيرادات من المشاريع المملوكة بنسبة 100% ما أدّى إلى انخفاض أقل في الحصص التي تمثّل الأقلية.

مؤشرات الأداء الرئيسية الهامة لشركة إعمار الدولية

4.3 مليار درهم إماراتي

مبيعات العقارات في عام 2022 للعمليات الدولية

5 أضعاف

نمو صافي الربح\* مقارنة بالعام المالي السابق

45%

زيادة سنوية في الإيرادات المتراكمة من مبيعات العقارات

17%

نمو صافي ربح\* إعمار للتطوير على أساس سنوي

12%

زيادة على أساس سنوي في مبيعات العقارات من خلال شركة إعمار للتطوير (بما في ذلك المبيعات المتعلقة بالمشاريع المشتركة غير المؤخدة)

6,100

الوحدات التي تم تسليمها في عام 2022

\*منسوب إلى المالكين

التقرير السنوي المتكامل لعام 2022

### التحليل المالي التقسيبي

#### الأداء المالي لشركة إعمار للتطوير

##### مبيعات العقارات وإيراداتها:

سجلت إعمار للتطوير إيرادات خلال عام 2022 بلغت 11.5 مليار درهم (3.1 مليار دولار أمريكي) مدعومة بالاتجاه العام السعودي لسوق العقارات في دبي. مدفوعاً بإطلاق المشروعات الجديدة.

أيضاً، سجلت إعمار للتطوير مبيعات عقارية بلغت 30.7 مليار درهم إماراتي (8.4 مليار دولار أمريكي) في عام 2022. وبلغ تراكم المبيعات العقارية لشركة إعمار للتطوير 41.3 مليار درهم إماراتي (11.2 مليار دولار أمريكي)، والتي سيتم إدراجها كإيرادات في السنوات القادمة.

#### الربح الإجمالي

حققت "إعمار للتطوير" ربحاً إجمالياً بلغ 5.2 مليار درهم إماراتي (1.4 مليار دولار أمريكي) مدعوماً بتحسين الإيرادات الهامشية نتيجة للتغيير في مزيج الإيرادات وزيادة الأسعار والسيطرة على التكلفة. كما تحسن إجمالي الإيرادات الهامشية إلى 45% في عام 2022 مقارنة بـ 37% في عام 2021.

#### مؤشرات الأداء الرئيسية الهامة لشركة إعمار الدولية



### الأرباح المؤخدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين

كانت الزيادة على أساس سنوي التي قُدرت بنسبة 18% في أرباح الشركة المؤخدة قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين هي نتاج لنمو كبير في الإيرادات الهامشية بالإضافة إلى سيطرة الإدارة الحكيمة على المصروفات. هذه الزيادة في الأرباح قبل الفوائد والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين مدعومة أيضاً بارتفاع الدخل وحصّة من الأرباح من الكيانات الشريكة.

### الربح الصافي

أعلنت شركة إعمار العقارية عن صافي ربح عائد إلى المالكين بقيمة 6.8 مليار درهم إماراتي (1.9 مليار دولار أمريكي) لعام 2022، مقارنة بـ 3.8 مليار درهم إماراتي (1.0 مليار دولار أمريكي) لعام 2021، مسجلاً نمواً على أساس سنوي بنسبة 80%.

### الدين

تبلغ مديونية إعمار 14.5 مليار درهم إماراتي اعتباراً من ديسمبر 22 ونقداً قدره 18.3 مليار درهم إماراتي.

### التحليل المالي الموحد لعام 2022

#### الإيرادات

شهد عام 2022 مبيعات عقارية قوية ونمواً متزايداً في الأعمال ذات الإيرادات المتكررة وتحسناً في الربحية. وقد بلغ إجمالي تراكم مبيعات إعمار العقارية 53.2 مليار درهم إماراتي (14.5 مليار دولار أمريكي) مقارنة بـ 46.1 مليار درهم إماراتي (12.5 مليار دولار أمريكي) في عام 2021. منها 41.4 مليار درهم إماراتي (11.2 مليار دولار أمريكي) في دولة الإمارات العربية المتحدة.

#### الربح الإجمالي

كانت الزيادة على أساس سنوي بنسبة 9% في إجمالي أرباح المجموعة نتيجة للتغيير في مزيج الإيرادات مع زيادة قياسية في الإيرادات المتكررة.

حققت شركة إعمار العقارية شمس مبيعات عقارية قوية، وشهدت نمواً في الأعمال ذات الإيرادات المتكررة، وزيادة الربحية في سائر مشاريعها التّجاريّة.



## ملخص المركز المالي في نهاية عام 2022

2021	2022	مليون درهم إماراتي
120,614	132,364	إجمالي الأصول
67,742	75,426	إجمالي حقوق الملكية بما في ذلك الحصص الخاصة بالأقلية
8,539	18,289	نقدًا
17,872	14,498	الدين
9,333	(3,791)	صافي الدين

والسيولة ونسب الربحية. وبالإضافة إلى الديون المستحقة على إعمار، تهدف الشركة دائمًا إلى الحصول على مستوى جيد من التسهيلات المصرفية الدوارة غير المسحوبة والملتزمة وغير المضمونة للحفاظ على السيولة الكافية. توفر هذه التسهيلات سيولة مالية، وتقلل من الحاجة إلى الاحتفاظ بالموارد نقدًا وفي صورة ودائع، وتقليل التكاليف الناشئة عن الفرق بين معدلات الاقتراض والودائع، مع تقليل التعرض للائتمان. تقوم الشركة بترتيب هذه التسهيلات الائتمانية المتجددة بما يزيد على متطلباتها الملزمة والمُتَوَقَّعة لضمان توفر التمويل الكافي لدعم متطلبات الأعمال والفرص الجديدة.

لتقديم التمويلات بشروط جذابة وميسرة. فضلًا عن أن سهولة الوصول إلى أسواق الأسهم والديون للشركة سهل الإستفادة من الفرص عند ظهورها. وهي تراقب متطلبات الديون من خلال مراجعة مستويات الاقتراض الحالية والمُتَوَقَّعة والتسهيلات المتاحة واستحقاقات الديون والتعرض لأسعار الفائدة. تقوم الشركة بتحليل الحساسية لتقييم تأثير المعاملات المقترحة والحركة في أسعار الفائدة والتغيرات في قيم الممتلكات على الميزانية العمومية الرئيسية

دأبت إعمار على العمل بجد على مدى السنوات الأخيرة لتحقيق أساس مالي قوي، ما يجعلها في وضع أفضل لمواجهة تحديات 2022 و2023 واقتناص فرص السوق. وقد كان للخطوات التي اتخذتها الشركة على مدار عدة سنوات أعظم الأثر في تقوية مركزها المالي. إن حجم أعمال إعمار، جنبًا إلى جنب مع جودة أصولها، ودخول إيجاراتها، ونسبة الدين الصحية إلى حقوق الملكية، يعني أن الشركة قادرة على التعامل مع مجموعة متنوعة من مقدي الديون

## آفاق الأعمال

الارتفاع على المدى المُتَوَسَّط إلى الطويل. حتى في قطاع البيع بالتجزئة والضيافة، مع افتتاح الإقتصادات بعد الجائحة، تشهد البلدان زيادة في عدد السياح والإقبال عليها.

نحن نتمتع بمكانة جيدة في الأسواق التي نعمل فيها وجنًا تركيزنا منصب على تطوير المشاريع ذات هامش الربح المرتفع وتشكيل القيمة لمساهميننا. ولا تزال محركات الطلب الأساسية على العقارات قوية. ومن المُتَوَقَّع أن يستمر الطلب على العقارات السكنية بشكل خاص في

لا يزال الطلب على العقارات السكنية قويا ونحن في وضع فريد لإحراز تقدم كبير مدعوم بمبادراتنا الاستراتيجية لتوسيع نطاق عائداتنا وتعزيزها في المستقبل.



## الربح الإجمالي

كانت الزيادة في إجمالي أرباح إعمار مولز من 3.6 مليار درهم إماراتي (980 مليون دولار أمريكي) في عام 2021 إلى 3.8 مليار درهم إماراتي (1.1 مليار دولار أمريكي) في عام 2022 مدفوعة بزيادة الإيرادات.

## الأرباح المؤخدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين

بلغت الأرباح المؤخدة قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين لعام 2022 لشركة إعمار مولز 3.1 مليار درهم إماراتي (844 مليون دولار أمريكي)، وهو ما يمثل زيادة بنسبة 21% عن عام 2021 بسبب ارتفاع إجمالي الأرباح التي تكملها سيطرة كبيرة على التكلفة والمصروفات.

## صافي الربح العائد للمالكين\*

ارتفع صافي الربح بنسبة 41% في عام 2022 إلى 2.5 مليار درهم (681 مليون دولار أمريكي)، مقارنة بصافي ربح يُقدر بـ 1.7 مليار من مؤشرات الأداء الرئيسية الهامة لمراكز إعمار (463 مليون دولار أمريكي) في عام 2021.

## دي هيلز مول

يمتد دي هيلز مول على مساحة مترامية تبلغ حوالي 1.8 مليون قدم مربع تقريبًا، وقد افتتح في 17 فبراير 2022، وهو يمثل مجموعة لا تُضاهى من محلات البيع بالتجزئة والمطاعم وأماكن الترفيه، وقد أصبح مقصدًا ووجهة مميزة لأسلوب الحياة العصري في وقت وجيز. في نهاية ديسمبر 2022، تم تأجير دي هيلز مول بنسبة 91%.

+ ارتفع رأس مال إعمار بنسبة 8% إلى 8.8 مليار درهم (2.4 مليار دولار) بعد إصدار أسهم جديدة عند الاستحواذ على ميناء خور دبي.

+ قامت الشركة أيضًا بزيادة حد الملكية الأجنبية بمقدار أسهمها إلى 100% بعد أن كانت 49% للاستفادة من الفوائد العالية من المستثمرين الدوليين.

## إعمار مولز

### مبيعات العقارات وإيراداتها:

سجلت شركة إعمار لإدارة المجمعات ش.م.م، والتي تعمل في مجال إدارة المجمعات ومراكز التسوق وذراع التجزئة المملوكة بالكامل لشركة إعمار، زيادة في الإيرادات بنسبة 8% مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي، لتصل إلى 5.4 مليار درهم إماراتي (1.5 مليار دولار أمريكي).

وقد حققت جميع أصول إعمار لإدارة مراكز التسوق مبيعات قياسية للمستأجرين خلال عام 2022، متجاوزة مبيعات الإيجارات قبل الجائحة لعام 2019. في حين بلغ الإشغال التجاري لمراكز دبي التجارية 99% بنهاية عام 2022.



## مؤشرات الأداء الرئيسية الهامة لشركة إعمار الدولية

9.7 مليون قدم مربع مراكز التسوق ومراكز البيع بالتجزئة  
 137 مليون الوافدين في عام 2022  
 36% على أساس سنوي في عام 2022  
 دي هيلز مول تم افتتاحه في 22 فبراير - وهو وجهة مميزة لنمط الحياة العصري تمتد على مساحة 1.8 مليون قدم مربع

## إعمار للضيافة والترفيه والتسلية

### العائدات

سجلت أعمال الضيافة والترفيه والتأجير التجاري لشركة إعمار إيرادات بلغت 3.4 مليار درهم إماراتي (929 مليون دولار أمريكي) في عام 2022، بزيادة قدرها 57% مقارنةً بالعام الماضي. وقد حققت فنادق إعمار في الإمارات العربية المتحدة مُعدَّلات "متوسط السعر اليومي" قوية مع متوسط إشغال بلغ 69% في عام 2022، ما يُعد برهانًا على التعافي القوي بعد الجائحة.

حققت أعمال إعمار التي تُدر إيرادات متكررة من مراكز التسوق والضيافة والترفيه والتسلية والتأجير التجاري وغيرها، مجتمعة إيرادات بلغت 8.8 مليار درهم إماراتي (2.4 مليار دولار أمريكي) في عام 2022، مسجلة نموًا بنسبة 23% مقارنةً بالفترة نفسها من العام الماضي. تمثل هذه الشركات 36% من إجمالي إيرادات إعمار و53% من إجمالي الأرباح المؤخدة لإعمار قبل الفائدة والضرائب والاستهلاك وإطفاء الدين.

# إِدَارَةُ الْمَخَاطِر

من الأهمية بمكان، في خضم تحديات بيئة الأعمال المتطورة والتي يغلب عليها حالة عدم اليقين، وضع إطار عمل قوي يعمل على تقييم المخاطر التي تهدد أعمالنا بشكل منهجي، المخاطر الخارجية والداخلية على حد سواء، إلى جانب تبني الإجراءات الصارمة لمعالجتها بشكل فعال.

تتيح لنا عملية التقييم الصارمة الخاصة بنا تحديد المخاطر وقياس أهميتها، وتحديد تأثيرها، وتأهيلنا للتكيف وخلق مناخ أعمال آمن ومستقر، لبناء مستقبلنا. لقد قمنا بتبني إطار عمل لإدارة متكاملة وشاملة للمخاطر على مستوى المؤسسة (ERM) لدمج أفضل الممارسات الخارجية وأهدافنا الاستراتيجية مع مراعاة قيم ومصالح أصحاب المصلحة.

## عملية إدارة المخاطر الشاملة

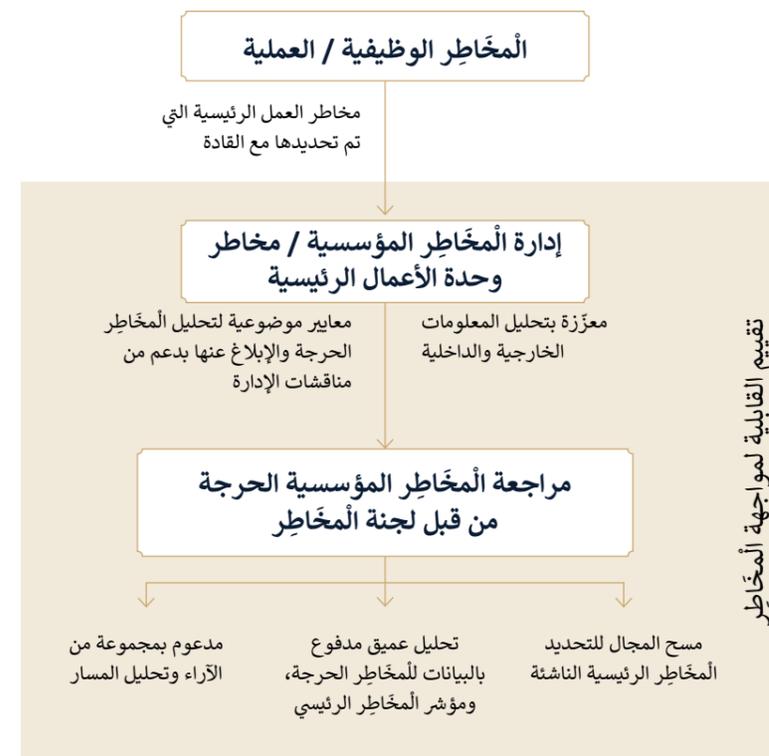
يقود مجلس إدارة الشركة عملية إدارة المخاطر، من خلال لجنة المخاطر (المكوّنة من أعضاء مجلس الإدارة) وفريق إدارة المخاطر المؤسسية، لإنشاء عملية تعاونية من ثلاثة خطوط دفاع - قابلية المخاطرة، ومؤشر المخاطر الرئيسي (KRI)، والمعلومات الداخلية والخارجية. يتم تعزيز مبادئ المخاطر لدينا من خلال بيانات تقبل المخاطر المصممة خصيصاً لأهدافنا الإستراتيجية وسياق أعمالنا، والتي يتم تفعيلها من خلال مراقبة المخاطر التي تجابهنا بشكل مستمر.

لقد اعتمدنا نهجاً شاملاً لتحديد وتقييم كل من مخاطر العملية والتشغيل والمخاطر على مستوى المؤسسة، وتقييم وتحديد أولويات كل خطر بناءً على مصفوفة الاحتمالية والتأثير في مقابل قابلية

المخاطرة وأداء مؤشر المخاطر الرئيسي. يتم تحديد جميع المخاطر ووضع الخطط للتخفيف من أثرها ومراقبتها والإبلاغ عنها عبر جميع مستويات المؤسسة لإنشاء ملف شامل للمخاطر وتوفير رؤية على مستوى المؤسسة.

لزيادة تعزيز عمليات المخاطر والإدراك لدينا، فإننا لا نألو جهداً لتنفيذ الممارسات بنشاط لتطوير بيئة الرقابة الداخلية لدينا ودمج مبادئ إدارة المخاطر في عملياتنا اليومية. حيث يبذل فريق إدارة المخاطر المؤسسية قصارى جهده للتنفيذ المنهجي لإطار عمل إدارة المخاطر المؤسسية وللتعامل مع خط الدفاع الأول لضمان إدارة المخاطر بشكل استباقي.

## عملية إدارة المخاطر



عملية شاملة لإدارة المخاطر من ثلاثة خطوط دفاع - قابلية المخاطرة، ومؤشر المخاطر الرئيسي (KRI)، والمعلومات الداخلية والخارجية.

## المخاطر الرئيسية وسبل التخفيف من حدتها

المخاطر الرئيسية	وصف المخاطر	الاستراتيجية المتبعة للتخفيف من أثر المخاطر
تقلبات السوق	عدم القدرة على تحديد ديناميكيات السوق المتغيرة والاستجابة لها	تقوم إعمار بمراجعة وحدة الأعمال الخاصة بها واستراتيجيات الموقع الجغرافي وتواصل البحث عن السوق أو الأحداث الاقتصادية المحتملة التي يمكن أن تؤثر سلبيًا على أعمالها. تراقب أداء الأعمال عبر حافظتها الاستثمارية بشكل منتظم، وعند الضرورة، تتخذ قرارات مستنيرة لإدارة المخاطر وإعادة تنظيم أعمالها ومسارها الاستراتيجي في مواجهة الاتجاهات المتغيرة. تتضمن عملية إدارة المخاطر ممارسات بحثية لمسح المجال وتحديد أي أحداث سلبية مادية وتخفيفها. علاوة على ذلك، تحتفظ إعمار بالسيولة الكافية لضمان إدارة أي أحداث سلبية بنجاح.
الوصول إلى السيولة النقدية	عدم القدرة على الحفاظ على مستويات كافية من السيولة لدعم عمليات المجموعة وتلبية طموحاتها الاستراتيجية	تستخدم إعمار مراقبة السيولة وضوابط الإدارة لضمان وصول المجموعة باستمرار إلى رأس المال. وهذا يشمل الحفاظ على تصنيف درجة الاستثمار، وتخصيص النقد مقابل تكاليف تطوير المشروع، وضمان خطوط ائتمان نشطة مع المؤسسات المالية ذات السمعة الطيبة. يتم اعتماد المزيد من عمليات المراقبة للتأكد من أن أي تغييرات في ملف السيولة للمجموعة قد تم تحديدها في الوقت المناسب والتخفيف من حدتها.
المخاطر التشغيلية والأخطار	عدم توفير بيئة تعزز معايير الصحة والسلامة والرفاهية، وتحد من قدرتنا على تحقيق مسؤولياتنا الاجتماعية والمؤسسية	تلتزم إعمار بمسؤوليتها على الحفاظ على صحة شعبنا وسلامته ورفاهيته. من خلال تبني العديد من المبادرات التي تستهدف كلاً من السلامة الجسدية والصحة والرفاهية، نقوم بتمكن موظفينا للعمل وفقاً لمعايير ثابتة لا نعيد عنها في جميع عملياتنا.
التكنولوجيا	فشل أنظمة المرونة والدفاع السيبراني. تسريب البيانات أو إساءة استخدامها أو الاحتفاظ بها بشكل غير مصرح به.	لا يزال الأمن المادي وأمن البيانات من مجالات التركيز الرئيسية على مستوى العالم. تستثمر إعمار في التكنولوجيا الوافئة والتقييم المستمر واختبار ضوابط تكنولوجيا المعلومات وتعليم الموظفين لتحقيق ثقافة أمنية مستدامة.
إدارة المواهب والأفراد	عدم القدرة على استقطاب الأفراد ذوي المهارات الأساسية والاحتفاظ بهم لتحقيق الأهداف الاستراتيجية؛ أو عدم وجود عمليات قابلة للتطوير لدعم النمو المتوقع.	لتحقيق المستوى المطلوب من الأداء، تواصل إعمار الاستثمار في تنمية القدرات الأساسية من خلال التوظيف النشط للكفاءات، وإدارة الأفراد من خلال المشاركة الفعالة، والتطوير المهني، وخاصة للموظفين الرئيسيين أو ذوي الكفاءات العالية. تركز استراتيجية المواهب في إعمار على جذب أفضل الكفاءات والاحتفاظ بهم وتطوير مهاراتهم. تم تصميم عمليات إعمار لتكون متسقة وقابلة للتطوير وفعالة، ومدعومة بأنظمة وتقنيات قابلة للتطبيق.
الامتثال التنظيمي	عدم الامتثال الفعال للوائح الداخلية والخارجية	قامت إعمار بتضمين ضوابط الامتثال في جميع عملياتها التشغيلية والاستراتيجية. كما طورت هيكل حوكمة متعدد المستويات، يضم لجان معينة من مجلس الإدارة وتوثيق للسياسات. تتم مراقبة الامتثال المستمر من قبل لجنة التدقيق، ومسؤول الامتثال والتدقيق الداخلي، والفرق القانونية. كما أنها تفحص باستمرار البنات القانونية والتنظيمية لتحديد أي تغييرات جوهرية يمكن أن تؤثر سلبيًا على أعمالها. ويتم اتخاذ الإجراءات الوافئة في الوقت المناسب لمواءمة أعمالها وعملياتها وأنظمتها لضمان الامتثال الفعال.

# حَوْكَمَة الشركات

110

تقرير حَوْكَمَة الشركات



## تقرير الحوكمة

يصدر هذا التقرير سنوياً عن شركة إعمار العقارية ش.م.ع. ("الشركة") تطبيقاً لنص المادة 77 من قرار رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع رقم (3/م.ر.) لسنة 2020 بشأن اعتماد دليل حوكمة الشركات المساهمة العامة ("دليل الحوكمة").

### 1 بيان بالإجراءات التي تم اتخاذها لاستيفاء متطلبات دليل الحوكمة خلال عام 2022 وكيفية تطبيقها:

فيما يتعلق بالإجراءات المتخذة لاستيفاء متطلبات دليل الحوكمة خلال عام 2022، نود أن نوضح أنّ نظام الحوكمة للشركة لسنة 2022 جاء مستوفياً لجميع الشروط والقواعد الأساسية الواردة بدليل الحوكمة.

أما بخصوص كيفية تطبيق الشركة للقواعد الواردة بدليل الحوكمة، فقد قامت الشركة بتطبيق السياسات المتعددة التي اعتمدها مجلس الإدارة في مجال الحوكمة أخذاً في الاعتبار مصالح الشركة والمساهمين وكافة الأطراف الأخرى ذات الصلة وذلك على النحو التالي:

#### أ. مجلس الإدارة:

يتوافق تشكيل مجلس الإدارة وقواعد عمله مع متطلبات قانون الشركات التجارية ودليل الحوكمة والنظام الأساسي للشركة ومع باقي القوانين والقرارات ذات الصلة كما يتم تطبيق أفضل المعايير والممارسات المتعلقة بالمجلس وذلك بالقدر الممكن لزيادة فعاليته.

تلتزم الشركة بقواعد العمل التي وضعها مجلس الإدارة والخاضعة بكيفية تشكيله وطريقة عمله ومسئوليته كما يلي:

1. التزم مجلس الإدارة بشكل عام بالمتطلبات الرئيسية المنصوص عليها في قواعد عمله والمتعلقة بمسائل متعددة منها -على سبيل المثال لا الحصر- عدد أعضاء مجلس الإدارة والتوازن المطلوب بين أعضائه وفقاً للمعايير المحددة ومدد العضوية ومسئوليات رئيس مجلس الإدارة وعدد الاجتماعات الواجب عقدها والنصاب المطلوب لعقد الاجتماعات والأغلبية اللازمة لاتخاذ القرارات وشروط اتخاذ القرارات والمهارات الفنية المطلوبة لعضوية المجلس.

2. أكد أعضاء مجلس الإدارة المستقلون على استمرارية استقلالهم عن الشركة خلال العام 2022 واطمأنت الشركة إلى استيفاء المتطلبات القانونية في هذا الخصوص من حيث الحد الأدنى لعدد الأعضاء المستقلين في المجلس.
3. أوصى مجلس الإدارة بدفع مكافأة سنوية للعام 2022 لأعضاء مجلس الإدارة كما هو مبين في البند ج.2 من هذا التقرير، بشرط موافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة على ذلك وأخذاً في الاعتبار القوانين واللوائح والقرارات ذات الصلة والنظام الأساسي للشركة.
4. أقر المجلس المسؤوليات والمهام والصلاحيات والمتطلبات الأخرى اللازمة لعمله من خلال القواعد الخاصة بتنظيم عمل مجلس الإدارة.
5. تتضمن مهام ومسئوليات رئيس مجلس الإدارة المهام المنصوص عليها في دليل الحوكمة وقد نصت على ذلك القواعد الخاصة بتنظيم عمل مجلس الإدارة.
6. تحدّد القواعد الخاصة بتنظيم عمل المجلس مسؤوليات الجهاز الإداري بالشركة تجاه مجلس الإدارة. وتتضمن تلك المسؤوليات على سبيل المثال لا الحصر تنظيم جولة تعريفية لأعضاء مجلس الإدارة الجدد وإتاحة المعلومات بشكل منتظم لأعضاء المجلس مما يتيح لأعضاء المجلس القيام بمهامهم بكفاءة وفقاً للقوانين والتشريعات والقرارات ذات الصلة وسياسات الشركة.
7. تم تفويض بعض سلطات مجلس الإدارة من خلال وضع جداول لتفويض السلطات معتمدة من المجلس ويتم مراجعة تلك الجداول دورياً ويتم إرسالها لأعضاء الجهاز الإداري المعنيين للالتزام بها.
8. يخضع أعضاء مجلس الإدارة للالتزامات إفصاح خاصة بهم ويشمل ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- الإفصاح عن أية مناصب يشغلونها في الشركات المساهمة الأخرى وأي تغيير يطرأ على استقلاليتهم ومعاملاتهم على الأوراق المالية للشركة، وأي تغيير على البيانات التي يتم تقديمها سنوياً فور حدوث ذلك التغيير. كما يجب عليهم الإفصاح في حالة وجود تعارض في المصالح فيما يتعلق بأي مسألة ينظر فيها المجلس أو أحد لجانه.

#### ب. لجان مجلس الإدارة:

قام مجلس الإدارة بتشكيل خمسة لجان هي:

- (1) لجنة التدقيق
- (2) لجنة الترشيحات والمكافآت
- (3) لجنة الاستثمار
- (4) لجنة المخاطر
- (5) لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين

ويجوز تشكيل لجان أخرى وفقاً لما يقرره المجلس وتعمل كل من لجان مجلس الإدارة وفقاً لقواعد العمل الخاصة بها.

كافة القواعد الخاصة بعمل اللجان تم اعتمادها إما من قبل مجلس الإدارة أو من قبل اللجنة المعنية وتلك القواعد تتفق مع متطلبات دليل الحوكمة. تشمل قواعد العمل الخاصة بلجان المجلس -على سبيل المثال لا الحصر- دور اللجنة ومتطلبات تشكيلها ومدد العضوية بها وواجبات وسلطات أعضائها وإجراءات المتابعة الخاصة بها.

وقد روعي في تشكيل لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت متطلبات الاستقلالية وعدد الأعضاء غير التنفيذيين المنصوص عليها في قواعد عمل هاتين اللجنتين.

#### ج. الرقابة الداخلية

وضع مجلس الإدارة نظام للرقابة الداخلية في شكل سياسة للرقابة الداخلية ويهدف هذا النظام إلى تقييم وسائل وإجراءات إدارة المخاطر، والتأكد من التطبيق السليم لدليل الحوكمة، والالتزام بالقوانين واللوائح المطبقة والسياسات الداخلية، ومراجعة البيانات المالية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للشركة. تقوم لجنة التدقيق بمساعدة المجلس في الإشراف على تطبيق نظام الرقابة الداخلية، وتقوم إدارة الرقابة الداخلية بتنسيق الأعمال اليومية المتعلقة بهذا النظام.

تتطلب سياسة الرقابة الداخلية أن يقوم المجلس بمراجعة نظام الرقابة الداخلية بالشركة بشكل دوري.

#### د. مراقب الحسابات الخارجي

يتم اختيار مراقب الحسابات الخارجي وفقاً لمتطلبات دليل الحوكمة والنظام الأساسي للشركة والقوانين واللوائح والقرارات المعمول بها.

وسوف تقوم لجنة التدقيق بعد موافقة الجمعية العامة على تعيين مراقبي الحسابات بإبلاغهم بالشروط والقيود الواردة على عملهم أخذاً في الاعتبار متطلبات دليل الحوكمة.

#### هـ. قواعد السلوك المهني

وضعت الشركة قواعد للسلوك المهني توضح من خلالها المعايير الأخلاقية للشركة وواجباتها إزاء الأطراف المختلفة ذوي المصلحة والالتزامات ببذل العناية والحرص والالتزام بتطبيق القوانين والقرارات المعمول بها.

يلتزم أعضاء مجلس الإدارة والموظفون ومدققو الحسابات الداخليين بتلك القواعد في أداء مهامهم.

#### و. سياسة التعامل في الأوراق المالية المصدرة من الشركة

وضع مجلس الإدارة سياسة تنظم تعامل أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الشركة في الأوراق المالية التي تصدرها الشركة تتفق مع أحكام القانون واللوائح والقرارات ذات الصلة.

وتتطلب تلك السياسة التزام أعضاء مجلس الإدارة والموظفين بالقيود الواردة على التعامل في الأوراق المالية ومتطلبات الإفصاح المتعلقة بالتعامل المسموح به وتوضح أيضاً الأفعال المحظورة وذلك وفقاً لأحكام تلك السياسة.

#### ز. سياسة حقوق المساهمين

وضع مجلس الإدارة سياسة توضح حقوق المساهمين وتتضمن هذه السياسة الحقوق الواردة في القوانين والقرارات ذات الصلة وتلك الواردة في النظام الأساسي.

والغاية من تلك السياسة هي تمكين وتشجيع المساهمين على ممارسة حقوقهم بطريقة فعالة.

## تقرير الحوكمة (تابع)

## ج. لجنة الإفصاحات

تم تشكيل لجنة للإفصاحات تتكوّن من أعضاء فريق الإدارة العليا بالشركة وتهدف لجنة الإفصاحات إلى وضع نظم للتأكد من الالتزام بالقوانين واللوائح المتعلقة بالإفصاح والحفاظ

على سمعة الشركة وتوفير الشفافية لمساهمي الشركة الحاليين والمستقبليين والأطراف ذوي الصلة ومنع استغلال سوق الأوراق المالية.

## 2 بيان بملكية وتعاملات أعضاء مجلس الإدارة وأزواجهم وأبنائهم في الأوراق المالية للشركة خلال العام 2022

اسم عضو مجلس الإدارة	صلة القرابة	الأسهام المملوكة كما في 31 ديسمبر 2022	صافي إجمالي عملية الشراء (بدون ضريبة القيمة المضافة أو أي مصاريف أخرى)
السيد / محمد علي العبار	نفسه	2,700,500 سهم	لا يوجد
السيد / جمال بن ثنية	الأقارب*	324,310 سهم	لا يوجد
السيد / جاسم العلي	نفسه	39,088 سهم	لا يوجد
	نفسه	1,000 سهم	لا يوجد

\* تشمل لفظة "الأقارب" الزوجة والأبناء.

بخلاف ما سبق، لا يوجد ملكيات أو تعاملات أخرى لأعضاء مجلس الإدارة أو أقاربهم في الأوراق المالية للشركة خلال عام 2022.

## 3. تشكيل مجلس الإدارة

## أ. يتكون مجلس إدارة الشركة حالياً من 9 (تسعة) أعضاء على النحو التالي:

الاسم / الصفة	الفئة (تنفيذي/غير تنفيذي مستقل/غير مستقل)	العضوية والمناصب في شركات مساهمة أخرى داخل الدولة وجهات حكومية	تاريخ ومدة التعيين
السيد / جمال بن ثنية رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي، غير مستقل	1. إعمار للتطوير ش.م.ع. - عضو مجلس إدارة	تاريخ التعيين: 23 أبريل 2012 المدة التي قضاه كعضو مجلس إدارة: 11 عاماً
السيد / أحمد جاوه نائب رئيس مجلس الإدارة	عضو غير تنفيذي، غير مستقل	1. إعمار للتطوير ش.م.ع. - عضو مجلس إدارة	تاريخ التعيين: 8 مارس 2006 المدة التي قضاه كعضو مجلس إدارة: 17 عاماً
السيد / محمد علي العبار العضو المنتدب	عضو تنفيذي، غير مستقل	1. إعمار للتطوير ش.م.ع. - عضو مجلس إدارة تنفيذي 2. إعمار مولز ش.م.ع. - عضو مجلس إدارة حتى 21 نوفمبر 2021 (تاريخ الاندماج بين شركة "إعمار العقارية ش.م.ع." وشركة "إعمار مولز ش.م.ع.")	تاريخ التعيين: 30 ديسمبر 1997 المدة التي قضاه كعضو مجلس إدارة: 25 عاماً
السيد / أحمد المطروشي عضو مجلس إدارة تنفيذي	عضو تنفيذي، غير مستقل		تاريخ التعيين: 1 ديسمبر 2005 المدة التي قضاه كعضو مجلس إدارة: 17 عاماً
السيد / جاسم العلي عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	مصنع جبل علي للأسمنت (ش.م.خ) - عضو مجلس الإدارة	تاريخ التعيين: 22 أبريل 2018 المدة التي قضاه كعضو مجلس إدارة: 5 سنوات

معالي المهندس / سلطان المنصوري عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	1. بنك دبي التجاري - نائب رئيس مجلس الإدارة 2. مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية - عضو مجلس الإدارة 3. موانئ دبي العالمية - عضو مجلس الإدارة	تاريخ التعيين: 11 أبريل 2021 المدة التي قضاه كعضو مجلس إدارة: سنة و9 أشهر
السيد / هلال المري عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	1. دائرة الاقتصاد والسياحة بدبي - المدير العام 2. سلطة مركز دبي التجاري العالمي - المدير العام 3. اللجنة المنظمة لإكسبو 2020 دبي - عضو اللجنة 4. غرفة تجارة وصناعة دبي - عضو مجلس الإدارة 5. مؤسسة "تعليم" - عضو مجلس الإدارة 6. مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية - عضو مجلس إدارة 7. سوق دبي المالي ش.م.ع. - رئيس مجلس الإدارة	تاريخ التعيين: 11 أبريل 2021 المدة التي قضاه كعضو مجلس إدارة: سنة و9 أشهر
السيد / بطي الملا عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	1. بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع. - عضو مجلس الإدارة 2. شركة دبي للتأمين ش.م.ع. - رئيس مجلس الإدارة 3. مصرف الإمارات الإسلامي ش.م.ع. - نائب رئيس مجلس الإدارة 4. شركة دبي للمرطبات ش.م.ع. - عضو مجلس الإدارة	تاريخ التعيين: 11 أبريل 2021 المدة التي قضاه كعضو مجلس إدارة: سنة و9 أشهر
السيدة / إيمان عبدالرزاق عضو مجلس إدارة	عضو غير تنفيذي، مستقل	1. مجموعة بنك الإمارات دبي الوطني - المسؤول الرئيسي للموارد البشرية للمجموعة 2. شركة دبي للمرطبات ش.م.ع. - عضو مجلس الإدارة	تاريخ التعيين: 11 أبريل 2021 المدة التي قضاه كعضو مجلس إدارة: سنة و9 أشهر

## مؤهلات وخبرات أعضاء مجلس الإدارة:

يتمتع أعضاء مجلس الإدارة بالمؤهلات والخبرات التالية:

## السيد / جمال بن ثنية، رئيس مجلس الإدارة:

جمال بن ثنية من مواليد العام 1958 ويحمل شهادة البكالوريوس في الإدارة العامة.

انضم بن ثنية إلى ميناء راشد في أكتوبر 1981 وراح يتقدّم في المناصب الإدارية حتى مايو 1991 عندما قامت حكومة دبي بدمج ميناء راشد مع ميناء جبل علي تحت سلطة موانئ دبي، حيث تم تعيينه كمساعد العضو المنتدب.

وفي العام 1999، أدت إحدى أولى المبادرات التي قام بها بن ثنية مع رئيس مجلس إدارة سلطة موانئ دبي في سوق تشغيل الموانئ الدولية والتي شملت كلاً من بيروت، وجيبوتي، وجدة إلى إنشاء موانئ دبي الدولية.

وفي العام 2001، تم تعيينه كعضو منتدب لإعداد المخطط الرئيسي لتطوير جبل علي ليصبح أحد أكبر المحطات في العالم من خلال رفع طاقته الاستيعابية من 20 مليون حاوية نمطية في ذلك الوقت إلى 50 مليون حاوية نمطية.

وفي العام 2004، شارك بن ثنية بدور رئيسي في الاستحواذ على محطات "سيلاند وورد" لمنح موانئ دبي الدولية بصمة دولية حقيقية.

وبعد بن ثنية من الشركاء المؤسسين لموانئ دبي العالمية، رابع أكبر مشغل للموانئ في العالم بطاقة استيعابية تبلغ 100 مليون حاوية نمطية كما في العام 2006. واستكملت موانئ دبي الدولية عملية الاستحواذ على موانئ "بي أند أو بورتس" لتصبح بذلك ثالث أكبر مشغل موانئ في العالم، وتم إنشاء موانئ دبي العالمية لتصبح شركة دولية حقيقية لتشغيل الموانئ بقيمة 22 مليار دولار أمريكي.

وفي العام 2006، تم تعيين بن ثنية نائباً لرئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي للمجموعة في شركة الموانئ والمناطق الحرة العالمية، والتي تشمل موانئ دبي العالمية، وشركة المناطق الحرة العالمية، وشركة "بي أند أو فريز" حتى تقاعده في يناير 2017.

وفي العام 2008، وفي أعقاب الأزمة العالمية، تولى بن ثنية قيادة عملية إعادة هيكلة شركة دبي العالمية، المجموعة التي تضم كل من شركة نخيل، وشركة استثمار، وشركة الأحواض الجافة العالمية.

## تقرير الحوكمة (تابع)

منذ عام 2012، كان السيد بن ثنية عضو مستقل في شركة إعمار العقارية ش.م.ع. حالياً هو عضو غير مستقل في مجلس إدارة شركة إعمار العقارية ش.م.ع وفقاً للمادة 19 من لائحة هيئة الأوراق المالية والسلع لعام 2020، التي تنص على أن عضو مجلس الإدارة يفقد استقلاليتته إذا تم تعيينه لولاية رابعة على التوالي. كما أن بن ثنية سبق أن شغل عضوية مجلس إدارة العديد من الشركات، بما فيها شركة إعمار للتطوير ش.م.ع.

وفي سبتمبر 2017، تم انتخاب بن ثنية كعضو مجلس إدارة غير تنفيذي في شركة إعمار المدينة الاقتصادية.

ويعد بن ثنية متحدث دائم في المؤتمرات الدولية التي تُنظَّم حول الموانئ والنقل البحري، وهو من القلائل الذين حصدوا ثلاث جوائز دولية مرموقة:

وفي العام 2006، فاز بجائزة شخصية العام في حفل توزيع جوائز قائمة "لويدز"،

وفي العام 2007، فاز بجائزة شخصية العام في حفل جوائز "سيتريد"،

وفي العام 2010، فاز بجائزة الإنجاز مدى الحياة، وهي أعلى جائزة تمنحها "سيتريد".

ويحظى بن ثنية بشهرة واسعة وباحترام كبير لدى الشركات الدولية الرئيسية في مجال تشغيل الموانئ وخطوط الشحن، ويتمتع بالدرابة الكافية لتطوير عملية تشغيل الموانئ على نطاق واسع، فضلاً عن تطوير منطقة لوجستية، بما في ذلك المعرفة والدرابة اللازمة في ما يتعلق بمسارات ومحاور خطوط الشحن.

**السيد/ أحمد جمال حسن جاوه، نائب رئيس مجلس الإدارة:**  
يجسد أحمد جاوه قصة نجاح رجل أعمال من منطقة الشرق الأوسط. ويصفته رئيس مجلس إدارة شركة "ستارلينج هولدينج ليميتد"، ساهم جاوه على الدوام في إرساء معايير التميز في مجال الأعمال وريادة الأعمال.

وأسس رجل الأعمال السعودي المشهور شركة "ستارلينج هولدينج"، وهي مجموعة استثمارية دولية تعمل في مجال الملكية الخاصة ورأس المال الاستثماري، بعد تخرجه من الجامعة مباشرة، في الوقت الذي كان فيه مفهوم الملكية الخاصة لا يزال في مراحلها الأولى في منطقة الشرق الأوسط.

وساعدت خبرة جاوه الواسعة والممتازة في مجال النفط والغاز، والرعاية الصحية، والضيافة، والترفيه المنزلي، والتطوير العقاري في نمو شركة "ستارلينج هولدينج" لتصبح شركة عالمية رائدة في مجال الاستثمار، ولديها مصالحي تجارية في الشرق الأوسط، وأوروبا، والولايات المتحدة الأمريكية، وشمال أفريقيا، وجنوب آسيا.

وتقديرًا لفظنته القوية، تم تكريمه في العام 1996، على أعلى مستوى، كأحد "قادة الغد العالميين" في المنتدى الاقتصادي العالمي في دافوس، بسويسرا.

وبفضل خبرته ومهاراته في مجال ريادة الأعمال، أصبح جاوه مستشاراً حائزاً على ثقة الشركات العالمية التي تعمل في منطقة الشرق الأوسط.

وهو نائب رئيس مجلس إدارة شركة "إعمار العقارية"، الشركة الرائدة في تطوير المعالم العمرانية العالمية، بما فيها برج خليفة ووسط مدينة دبي، حيث يتأخر لجنة المخاطر، ويشغل عضوية كل من لجنة التدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت. كما أنه عضو دائم في لجنة الاستثمار التابعة لها، حيث يقدم المشورة بشأن خطط التوسع العالمية لشركة إعمار.

ويشغل أحمد جاوه أيضاً عضوية مجلس إدارة شركة "إعمار للتطوير"، المطور الرائد للأصول السكنية والتجارية المعدة للبيع في دولة الإمارات العربية المتحدة، وهو عضو في كل من لجنة الاستثمار ولجنة الترشيحات والمكافآت فيها.

كما يشغل أحمد جاوه عضوية مجلس إدارة شركة "الأنابيب الوطنية المحدودة"، وهي مشروع مشترك بين شركات سعودية ومجموعة شركات "سوميتومو" اليابانية التي تعمل في صناعة وتوريد أنابيب عالية الجودة للنفط، والغاز، والمياه، وتزويد خدمات البناء.

وشغل أحمد جاوه أيضاً منصب رئيس مجلس الإدارة السابق لشركة "إعمار الشرق الأوسط (السعودية)"، التي تقوم بتطوير مشاريع عالية القيمة في المملكة العربية السعودية.

بالإضافة إلى ذلك، أحمد جاوه هو رئيس مجلس الإدارة السابق لشركة "إعمار تركيا" وعضو سابق في مجلس إدارة شركة "إعمار مصر" في مصر التي كان أيضاً يشغل رئاسة لجنة التدقيق وعضوية لجنة الاستثمار فيها.

كما شغل أحمد جاوه أيضاً في السابق عضوية مجلس إدارة شركة "بترول رأس الخيمة"، شركة الاستثمار في مجال النفط والغاز المدرجة في بورصة أوسلو، وترأس لجنة التدقيق فيها.

فضلاً عن ذلك، أحمد جاوه هو عضو سابق في مجلس إدارة شركة "إعمار المدينة الاقتصادية" وفي لجنة الترشيحات والمكافآت فيها. وتتولى شركة "إعمار المدينة الاقتصادية"، وهي شركة مساهمة عامة مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول)، تحديث وتنفيذ مدينة الملك عبدالله الاقتصادية، التي تعد أضخم مجمع متكامل في منطقة الشرق الأوسط.

وتقلّد أحمد جاوه سابقاً منصب رئيس مجلس إدارة شركة "ديزني جاوه"، التي أدخلت مجموعة من منتجات "والت ديزني" المرخصة إلى منطقة الشرق الأوسط. كما شغل منصب الرئيس التنفيذي ورئيس مجلس إدارة كل من شركة "ستاليونز هوم فيديو"، التي قدّمت مفهوماً جديداً للترفيه المنزلي في المنطقة، وشركة "كوفليكسيب"، المشروع المشترك مع الشركة الفرنسية "ألف أكيتين" لتمديد أنابيب نقل النفط الخام تحت الماء.

ويحمل أحمد جاوه شهادتي الماجستير في إدارة الأعمال والبيكالوريوس في علوم إدارة الأعمال من جامعة "سان فرانسيسكو". وهو يجيد التحدث بطلاقة باللغات العربية، والإنجليزية، والفرنسية.

**سعادة/ محمد علي العبار، العضو المنتدب:**  
مؤسس والعضو المنتدب لشركة "إعمار العقارية"  
<https://www.emaar.com/>

مؤسس ورئيس موقع "نون.كوم"  
<https://www.noon.com/>

رئيس مجلس إدارة شركة "إيغل هيلز"  
<https://www.eaglehills.com/>

رئيس مجلس إدارة مجموعة "أمريكا"  
[https://americana-group.com](https://americana-group.com/)

محمد علي العبار، هو رائد أعمال عالمي تتوّج أنشطته الاستثمارية بين العقارات وتجارة التجزئة والضيافة والتجارة الإلكترونية والتكنولوجيا والخدمات اللوجستية والأغذية والمشروبات، فضلاً عن أنه مساهم في عدد من المشروعات الرأسمالية.

**الخبرات**

تصدّر محمد العبار منذ العام 1997 مشهد القطاع العقاري على الصعيد العالمي، بحكم قيادته شركات رائدة مثل "إعمار العقارية"، المعروفة بكونها مطور أطول مبنى في العالم "برج خليفة"، إضافة إلى شركة "إيغل هيلز" العقارية، والتي تعتبر إحدى رواد التطوير العقاري في الأسواق الناشئة. وكان العبار سر النمو المضطرب الذي حققته شركة "إعمار العقارية" التي ارتبط اسمها بمشروعات أيقونية أسهمت بشكل فاعل في تغيير نمط حياة الناس في مختلف أنحاء العالم، ضمن محفظة متنوعة تتضمن المشروعات السكنية الحديثة ووحدات التجزئة والمرافق الترفيهية والضيافة. وأشرف العبار على مدى سنوات على إنجاز مشروعات عالمية متعددة الاستخدامات، في أكثر من 20 دولة بمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا، إضافة إلى مشروعات أنجزها في كل من شرق ووسط أوروبا والولايات المتحدة ومنطقة جنوب آسيا وجنوب شرقها.

## ريادة الأعمال

إضافة إلى ذلك، قاد العبار قاطرة نمو مجموعة من الشركات الإقليمية، مرتقياً بها إلى المستوى العالمي، ومنها مجموعة أمريكا (شركة أغذية تبلغ قيمتها مليارات الدولارات، وأكبر شركة غذائية متكاملة في الشرق الأوسط)، إلى جانب منصة 'نون.كوم' الرائدة إقليمياً في مجال التجارة الإلكترونية. كما شغل العبار منصب رئيس مجلس الإدارة والشريك المؤسس لشركة "آر اس اتش المحدودة" (RSH Limited)، وهي شركة رائدة في مجال التسويق، والتوزيع، وتجارة التجزئة في جميع أنحاء آسيا والشرق الأوسط للعلامات التجارية المشهورة عالمياً في مجالات الرياضة، والجولف، ونمط الحياة العصرية، والأزياء مع محفظة تضم أكثر من 70 علامة تجارية وشبكة توزيع تمتد إلى أكثر من 40 دولة في منطقة آسيا والمحيط الهادئ والشرق الأوسط، بالإضافة إلى أكثر من 1000 متجر مستقل ومنافذ بيع متعددة ضمن متجر واحد (Shops-in-shops). والعبار مساهم أيضاً في شركة "Artstreet Limited" التي تمتلك مصالحي مجال العقارات. كما يشغل منصب رئيس مجلس إدارة "Zand"، وهو أحد البنوك الرقمية الأولى من نوعها في العالم التي تقدم خدمات مصرفية للشركات والأفراد والذي سيتم إطلاقه من دولة الإمارات العربية المتحدة.

## المؤهلات العلمية

أنهى محمد العبار دراسته وتخرج في جامعة سياتل الأمريكية من قسم الإدارة المالية والأعمال، كما مُنح درجة الدكتوراه الفخرية من ذات الجامعة، إلى جانب أنه حاصل على الدكتوراه الفخرية من كل من كلية لندن للاقتصاد والعلوم السياسية وجامعة "صن مون" الكورية الجنوبية.

**السيد/ أحمد المطروشي، عضو مجلس الإدارة التنفيذي:**  
يشغل أحمد المطروشي منصب عضو مجلس الإدارة التنفيذي لشركة إعمار العقارية ش.م.ع.، حيث يشرف على العمليات اليومية الخاصة بالشركة، بما فيها الشؤون الحكومية، والإعلام، والعلاقات العامة والمجتمعية.

كما يشغل المطروشي منصب رئيس مجلس إدارة شركة "إمريل للخدمات ش.د.م.م"، ونائب رئيس مجلس إدارة شركة "مجموعة إعمار مولز ش.م.ع." حتى 21 نوفمبر 2021، وعضو اللجنة الاستشارية التابعة للمجلس الأعلى للظاقة بدبي، فضلاً عن عضوية عدد من المؤسسات الهامة في إمارة دبي.

وشغل المطروشي، قبل انضمامه إلى شركة إعمار في نوفمبر 2005، منصب الرئيس التنفيذي لمجلس الإعمار التابع لحكومة دبي، حيث عمل من خلال موقعه لأكثر من 10 أعوام على تأمين وحدات سكنية بكلفة معقولة وأسعار تمويل عقارية تنافسية لجميع سكان الإمارة. كما شغل المطروشي على مدى 14 عاماً منصب نائب مدير غرفة دبي للتجارة والصناعة.

## تقرير الحوكمة (تابع)

ويحمل أحمد المطروشي، الذي ولد ونشأ في دبي، بدولة الإمارات العربية المتحدة، شهادة البكالوريوس في الإدارة العامة وشهادة الدبلوم في إدارة العقارات من المجلس الوطني للتعليم العالي "إن.سي.إف.إي" في المملكة المتحدة.

**السيد/ جاسم محمد عبد الرحيم العلي، عضو مجلس الإدارة:**

يشغل جاسم محمد عبد الرحيم العلي منصب الرئيس التنفيذي لشركة "العلي للاستثمارات العقارية". ويتمتع بخبرة واسعة في مجال التخطيط، والبناء، وتطوير الأصول المملوكة لأسرته.

كما يشغل العلي منصب الرئيس التنفيذي لشركة "العلي للاستثمارات العقارية للفنادق والمنتجعات". ويعمل مع شركات رائدة في مجال تشغيل الفنادق على غرار "شركة "أكور" و"مجموعة فنادق إنتركونتيننتال" ("آي اتش جي").

في العام 2006، حاز العلي شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من الجامعة الأمريكية في الشارقة. وبعد تخرجه، انضم في العام نفسه إلى شركة "العلي للاستثمارات العقارية" المملوكة لأسرته حيث شغل منصب المدير التجاري للشركة. وخلال فترة عمله، شارك العلي في العديد من المشاريع، وهو مسؤول حالياً عن أكثر من 50 منشأة عقارية في دولة الإمارات العربية المتحدة.

ويتميز العلي بأفكاره الإبداعية والمبتكرة، وهو قارئ شغوف يستثمر وقته في المطالعة والإطلاع الدائم على آخر المستجدات والشؤون العالمية الراهنة واقتصاد السوق.

ويتمتع العلي برؤية ثاقبة وهادفة في ما يتعلق بالمستأجرين المقيمين في عقاراته حيث يسعى إلى إحداث تغيير في طريقة العيش التقليدية وإلى تقديم تجربة فريدة من نوعها للمستأجرين عن طريق إدخال التكنولوجيا وطرق جديدة لجعل حياتهم أفضل.

**معالي المهندس/ سلطان بن سعيد المنصوري، عضو مجلس الإدارة:**

تولى معاليه قيادة وزارة الاقتصاد من فبراير 2008 حتى يوليو 2020، اعتباراً من 17 فبراير 2008. ويحمل المهندس المنصوري شهادة البكالوريوس في الهندسة الصناعية ونظم الإدارة من جامعة ولاية أريزونا في الولايات المتحدة الأمريكية ودبلوماً في تحليل نظم الحاسب الآلي من معهد تقنية الحاسوب في لوس أنجلوس، بولاية كاليفورنيا في الولايات المتحدة الأمريكية.

وشغل معالي سلطان المنصوري بالإضافة إلى منصبه الحالي المناصب التالية:

+ وزير المواصلات والاتصالات من 2004-2006

+ وزير تطوير القطاع الحكومي 2006-2008

+ رئيس اللجنة العليا لحماية المستهلك

+ رئيس لجنة التنسيق والتعاون الاقتصادي

+ رئيس اللجنة الوطنية لمتابعة برنامج المناخ الاستثماري

+ رئيس مجلس الإمارات للمستثمرين بالخارج

+ رئيس مجلس المشاريع والمنشآت الصغيرة والمتوسطة

+ رئيس مجلس إدارة هيئة الأوراق المالية والسلع

+ رئيس مجلس إدارة هيئة التأمين

+ رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للطيران المدني

+ رئيس مجلس إدارة مركز دبي لتطوير الاقتصاد الإسلامي

+ رئيس مجلس إدارة هيئة الإمارات للمواصفات والمقاييس

+ رئيس مجلس الأمناء للصندوق الوطني للمسؤولية المجتمعية للشركات والمنشآت

+ رئيس لجنة التدقيق لمجلس إدارة جهاز الإمارات للاستثمار

+ نائب رئيس مجلس إدارة شركة الاتحاد للاتصالات الصادات

+ عضو مجلس التعليم والموارد البشرية

+ عضو مجلس إدارة جهاز الإمارات للاستثمار

+ عضو باللجنة الوزارية للتشريعات

+ عضو باللجنة الوطنية للتربية السكانية

+ عضو باللجنة المالية والاقتصادية

وقد تولى معاليه سابقاً العديد من المناصب الحيوية الهامة على المستويين الاتحادي والمحلي، كان من أبرزها:

+ المنسق العام ونائب مدير العمليات - دائرة الطيران المدني / دبي للفترة من 1988 - 1991

+ مدير قرية دبي للشحن - مطار دبي الدولي للفترة من 1991 - 1996

+ نائب مدير عام غرفة تجارة وصناعة دبي للفترة من 1996 - 1998

+ العضو المنتدب لمجموعة سعيد ومحمد النابودة للفترة من 1998 - 2004

+ نائب رئيس بنك دبي الإسلامي للفترة من 1999 - 2008

+ رئيس مجلس إدارة أمان (شركة دبي الإسلامية للتأمين وإعادة التأمين) للفترة من 2002 - 2008

+ عضو بالهيئة الاستشارية للمجلس الأعلى لمجلس التعاون لدول الخليج العربية.

كما يشغل معاليه حالياً المناصب التالية:

+ عضو مجلس إدارة مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية

+ نائب رئيس مجلس الإدارة / عضو مجلس إدارة بنك دبي التجاري

+ عضو مجلس إدارة موانئ دبي العالمية

+ عضو مجلس إدارة شركة إعمار العقارية ش.م.ع

**السيد/ هلال سعيد المري، عضو مجلس الإدارة:**

يشغل سعادة/ هلال سعيد المري منصب المدير العام لدائرة الاقتصاد والسياحة بدبي، وهو عضو في المجلس التنفيذي لإمارة دبي، وعضو مجلس إدارة مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية، والمدير العام لسلطة مركز دبي التجاري العالمي.

وقد تم تعيين المري مؤخراً بمنصب رئيس مجلس إدارة سوق دبي المالي، كما أنه عضو في اللجنة العليا لـ "إكسبو 2020 دبي"، إضافة إلى كونه عضواً في مجلس إدارة غرفة تجارة وصناعة دبي، و"إعمار العقارية"، ومؤسسة "تعليم".

يقوم المري بالكثير من المهام والمسؤوليات التي تهدف في مجملها إلى تعزيز مكانة دبي لتكون الوجهة المفضلة للاستثمار، والأعمال، والترفيه، وبما يعكس بشكل إيجابي على تطور ونمو اقتصاد دبي.

يحمل المري درجة الماجستير في إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال، كما أنه محاسب قانوني معتمد من معهد المحاسبين القانونيين في إنجلترا وويلز، ويتمتع بمجموعة من الخبرات المتنوعة في مجالات عدة، حيث أنه عمل سابقاً في أكبر الشركات العالمية في مجال خدمات استشارات الأعمال مثل "ماكيزي أند كومباني" و"كيه بي إم جي".

**السيد/ بطي عبيد الملا، عضو مجلس الإدارة:**

يشغل السيد/ بطي عبيد الملا منصب رئيس مجلس إدارة مجموعة محمد وعبيد الملا، وهي شركة عائلية تأسست في العام 1942 وتتخذ من إمارة دبي مقراً لها، وتعدّ من الشركات الرائدة في السوق في القطاعات الاقتصادية الاستراتيجية الرئيسية، بما فيها قطاعات الضيافة، والرعاية الصحية والأدوية، والعقارات، والسفر والسياحة، والاستثمار.

يتمتع الملا بخبرة مهنية واسعة تمتد لأكثر من 31 عاماً (منذ يناير 1990) في القطاع المصرفي، والمالي، والعقارات، والضيافة، والاستثمار. وهو من مواليد العام 1967، وحاصل على دبلوم في إدارة الأعمال من كلية نيويورك في بوسطن.

يشغل الملا عدة مناصب مرموقة، منها منصب رئيس مجلس إدارة شركة دبي للتأمين ش.م.ع، ونائب رئيس مجلس إدارة مصرف الإمارات الإسلامي ش.م.ع، وعضو مجلس إدارة بنك الإمارات دبي الوطني ش.م.ع، وعضو مجلس إدارة شركة دبي للمرطبات ش.م.ع.

**السيدة/ إيمان محمود عبدالرزاق، عضو مجلس الإدارة:**

تشغل إيمان عبدالرزاق منصب المسؤول الرئيسي للموارد البشرية للمجموعة، كما أنها عضو تنفيذي في مجموعة بنك الإمارات دبي الوطني. وفي إطار هذا الدور، تتولى إيمان المسؤولية عن كافة موظفي المجموعة الذين يزيد عددهم عن 26,000 موظف متوزعين في 9 دول. وقد لعبت إيمان دوراً فاعلاً في قيادة التغيير الثقافي فيما يتعلق بممارسات العمل الديناميكية والتطلعية، وكذلك في تنمية وصقل المهارات المستقبلية بهدف إعادة تأهيل وبناء قوى عاملة قادرة على مواكبة التغيرات المتسارعة والتكيف مع مشهد التحول الرقمي الراهن.

وقبل انضمامها إلى بنك الإمارات دبي الوطني، شغلت إيمان منصب الرئيس الإقليمي للاستراتيجية ورئيس إدارة شؤون الموظفين لدى بنك "اتش اس بي سي الشرق الأوسط المحدود" لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وتركيا، حيث تولت أيضاً مهام الإشراف على التمويل المستدام.

واستهلت إيمان حياتها المهنية بالعمل لدى بنك "اتش اس بي سي" في مجال الخدمات المصرفية للشركات قبل أن تنتقل إلى قسم الموارد البشرية حيث تولت دفة القيادة من خلال إعداد وتنفيذ عدد من برامج التغيير التحولية والتي من أبرزها تبني نهج التكنولوجيا الجديدة، ما أدى إلى ترك بصمة بارزة انعكست من خلال إحداث تغيير ثقافي كبير في نهج العمل، إضافة إلى ابتكار طرق عمل جديدة فيما يتعلق بقسم الموارد البشرية والعملاء في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وتركيا.

وفي أعقاب توسيع نطاق مسؤولياتها في بنك "اتش اس بي سي" لتشمل منصب رئيس إدارة شؤون الموظفين ورئيس إدارة الاستراتيجية والتخطيط، أصبحت إيمان مستشارة موثوقة للرئيس التنفيذي لبنك "اتش اس بي سي" لمنطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا وتركيا، حيث لعبت دوراً بارزاً في إطلاق عدد من البرامج الاستراتيجية مع التركيز على تسريع وتيرة التطور في البنك سعياً لتحقيق نمو مطرد في الإيرادات وحجم الأعمال. وقد ارتبطت عالمياً بعلاقة عمل وثيقة مع الإدارة العليا لمجموعة "اتش اس بي سي" لإدارة عمليات الدمج والاستحواذ

## تقرير الحوكمة (تابع)

في المنطقة، كما أنها حققت نجاحاً مثنياً دفع عجلة نمو المجموعة في سائر أنحاء المنطقة، وذلك بفضل كفاءتها في تأسيس علاقات وطيدة وراسخة مع الشركاء الخارجيين، والعملاء والهيئات الرقابية.

وفي ديسمبر 2021، تم تعيين إيمان عضواً في مجلس إدارة شركة "دي للمرطبات ش.م.ع."، وفي أبريل 2022، عُيِّنَتْ عضواً في مجلس إدارة معهد الإمارات المالي. كما شغلت أيضاً منصب رئيس لجنة الموارد البشرية في "اتحاد مصارف الإمارات"، وإضافة لذلك، عملت إيمان عن كثب مع الهيئات الرقابية والمصارف المركزية لطرح سياسات مكافآت سليمة في البحرين وعمان والمملكة العربية السعودية.

وشاركت إيمان في العديد من المنتديات العامة كمتحدثة رئيسية تناولت خلالها موضوعات حيوية متنوعة، كالاقتصاد الإقليمي، والتحكيم اللاواعي في مكان العمل، إضافة إلى مشاركتها كمتحدثة عن مهارات المستقبل في مكان العمل في المنتدى الاقتصادي العالمي الذي انعقد في دافوس عام 2019، وشاركت كذلك كمتحدثة رئيسية عن التسامح والشمول في إكسبو 2020 دبي.

#### ب. بيان بنسبة تمثيل العنصر النسائي في مجلس الإدارة للعام 2022:

تمثل السيدة/ إيمان محمود عبدالرزاق العنصر النسائي في مجلس الإدارة للعام 2022، وتم تعيينها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة بتاريخ 11 أبريل 2021.

وتؤكد الشركة على دعمها المستمر والتزامها بتوفير فرص متكافئة للنساء. ولطالما آمنت الشركة بالقدرات والمهارات والخبرات النسائية، وقد تجلى ذلك من خلال تعيين عناصر نسائية في أرفع المناصب داخل إدارة الشركة.

#### ج. مكافآت وبدلات حضور اجتماعات اللجان:

##### بدلات حضور جلسات اللجان المنبثقة عن المجلس التي تقاضاها أعضاء مجلس إدارة الشركة عن العام 2022:

تقرر دفع بدلات حضور لاجتماعات لجان المجلس للعام 2022 بلغت مليون ومائة وخمسة وثمانين ألف (1,185,000) درهم إماراتي على النحو المبين بالملحق (ب-1)، وذلك وفقاً للمعدل المبين أدناه عن كل اجتماع بما يتماشى مع سياسة الشركة فيما يتعلق بمكافآت مجلس الإدارة، مع عدم حصول أي من أعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين على بدلات حضور جلسات اللجان.

رئيس اللجنة	لجنة التدقيق	لجنة المخاطر	لجنة الاستثمار	لجنة الترشيحات والمكافآت
25,000	25,000	25,000	20,000	20,000
عضو اللجنة	20,000	20,000	15,000	15,000

#### ج.1. مجموع مكافآت أعضاء مجلس إدارة الشركة المدفوعة عن العام 2021:

تم دفع مجموع مكافآت لأعضاء مجلس إدارة الشركة (التنفيذيين وغير التنفيذيين) عن العام 2021 وفقاً لما أقرته الجمعية العمومية السنوية للشركة وكما هو مبين في تقرير حوكمة الشركة للعام 2021.

#### ج.2. مجموع مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المقترحة عن العام 2022، تماشياً مع سياسة الشركة فيما يتعلق بمكافآت مجلس الإدارة المعتمدة من قبل المساهمين في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 1 أبريل 2021، حيث تخضع هذه المكافآت لموافقة الجمعية العمومية السنوية للشركة:

- 7,384,315 درهم إماراتي كمكافأة إجمالية يتم دفعها للأعضاء غير التنفيذيين في الشركة.
- مكافأة وقدرها 36 مليون درهم إماراتي لعضو مجلس الإدارة المنتدب، السيد/ محمد العبار، بالإضافة إلى راتبه السنوي واسترداد نفقات السفر المتعلقة بالأعمال والمصروفات اللوجستية المذكورة في الملحق (د) من هذا التقرير، عن مهامه التنفيذية في العام 2022.
- مكافأة وقدرها 1,771,896 درهم إماراتي لعضو مجلس الإدارة التنفيذي، السيد/ أحمد المطروشي، بالإضافة إلى راتبه السنوي المذكور في الملحق (د) من هذا التقرير عن مهامه التنفيذية في العام 2022.
- مكافأة وقدرها 3 ملايين درهم إماراتي لرئيس مجلس الإدارة غير التنفيذي، السيد/ جمال بن ثنيه، بالإضافة إلى المكافأة الواردة في النقطة (i) أعلاه، عن مسؤولياته الإضافية وجهوده الخاصة المبذولة للشركة

#### ج.4. تفاصيل البدلات أو الرواتب أو الأتعاب الإضافية التي تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان وأسبابها:

لا توجد بدلات أو رواتب أو أتعاب إضافية تقاضاها عضو مجلس الإدارة بخلاف بدلات حضور اللجان.

#### د. عدد اجتماعات المجلس المنعقدة خلال العام 2022:

عقد مجلس الإدارة خمس (5) اجتماعات خلال العام المالي 2022 في التاريخ التالية لمناقشة أمور لا تتطلب الإفصاح وفقاً لقواعد الإفصاح والشفافية الصادرة عن الهيئة بهذا الشأن:

7 يونيو 2022	17 مارس 2022
11 أغسطس 2022	20 أبريل 2022
19 سبتمبر 2022	29 يونيو 2022
21 سبتمبر 2022	5 أكتوبر 2022
7 يونيو 2022	7 ديسمبر 2022
5 سبتمبر 2022	وقد جاء الحضور الشخصي لأعضاء المجلس على النحو المبين بالملحق (ب-2) المرفق بهذا التقرير.
12 أكتوبر 2022	
17 مارس 2022	
13 أبريل 2022	
7 يونيو 2022	
18 نوفمبر 2022	
23 ديسمبر 2022	
18 نوفمبر 2022	

#### هـ. عدد قرارات مجلس الإدارة التي صدرت بالتمرير خلال السنة المالية 2022 مع بيان تواريخ انعقادها:

أصدر مجلس الإدارة واحد وعشرين (21) قراراً بالتمرير خلال السنة المالية 2022 في التواريخ التالية وذلك بخصوص أمور لا تتطلب إفصاحاً وفقاً لقواعد الإفصاح والشفافية الصادرة عن هيئة الأوراق المالية والسلع بهذا الشأن:

#### و. تفويض الصلاحيات:

فوض مجلس الإدارة للإدارة التنفيذية صلاحيات تتعلق بأمور عدة مثل صلاحيات اعتماد عقود البناء والخدمات الاستشارية ومصروفات التشغيل والتعاملات البنكية وذلك في حدود مالية معينة ويتم مراجعة التفويض سنوياً.

#### ز. تعاملات الأطراف ذات العلاقة:

قامت الشركة بإبرام صفقة واحدة مع أطراف ذوي العلاقة وفقاً للتعريفات المقررة لهذه المصطلحات الواردة بدليل الحوكمة، وذلك فيما يتعلق ببيع شركة "نمشي هولدينج ليميتد" لشركة "نون إيه دي هولدينج ليميتد". ويوضح الملحق (م) المرفق بهذا التقرير أبرز تعاملات الأطراف ذوي العلاقة وفقاً لقواعد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) والتي سبق وأوردناها في البيانات المالية الموحدة لعام 2022، والتي تمت خلال السنة في السياق العادي للأعمال وفقاً للشروط المتفق عليها بين الأطراف.

#### ح. الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة:

يُرجى مراجعة الملحق (ج) المرفق بهذا التقرير والذي يتضمّن الهيكل التنظيمي للشركة بتاريخ 31 ديسمبر 2022.

## تقرير الحوكمة (تابع)

## ط. كبار الموظفين التنفيذيين:

يُرجى مراجعة الملحق (د) المرفق بهذا التقرير ويشمل بيان تفصيلي عن كبار الموظفين التنفيذيين في الشركة وتواريخ تعيينهم وإجمالي الرواتب والبدلات المدفوعة لعام 2022.

## 4. مدقق الحسابات الخارجي

## أ. نبذة عن مدقق حسابات الشركة:

"كبه بي إم جي" هي شبكة عالمية من الشركات الأعضاء المستقلة التي تقدم خدمات مراجعة الحسابات، والخدمات الضريبية والاستشارية. وتعمل الشركات الأعضاء في "كبه بي إم جي" في أكثر من 143 بلداً، وتوظف مجتمعة ما يزيد على 265,000 شخص. وتتولى شركة "كبه بي إم جي لوار جلف ليمتد" تزويد خدمات مراجعة الحسابات، والخدمات الضريبية والاستشارية لمجموعة واسعة من العملاء المحليين والدوليين في جميع قطاعات الأعمال والاقتصاد. وتعمل "كبه بي إم جي لوار جلف ليمتد" في دولة الإمارات العربية المتحدة منذ أكثر من 50 عاماً من خلال مكاتبها في أبو ظبي، ودبي، والشارقة، التي تضم كلها معاً أكثر من 190 شريكاً ومديراً وما يزيد على 2,160 موظف.

وتضم "كبه بي إم جي الشرق الأوسط وجنوب آسيا وبحر قزوين" شركات أعضاء تعمل في 21 دولة، وتغطي أكثر من 30 موقع مكتب وتضم أكثر من 10,000 مهني وشريك. وتتألف "كبه بي إم جي الشرق الأوسط وجنوب آسيا وبحر قزوين" من الشركات الأعضاء في "كبه بي إم جي" العاملة في: أرمينيا، وأذربيجان، وبنغلاديش، والبحرين، ومصر، وجورجيا، والعراق، والأردن، وكازاخستان، وقيرغيزستان، والكويت، ولبنان، وعمان، وجزر المالديف، وفلسطين، وباكستان، وقطر، والمملكة العربية السعودية، وسريلانكا، والإمارات العربية المتحدة، وأوزبكستان.

وتعدّ "كبه بي إم جي" أولى الشركات الكبرى التي تنظّم نفسها بما يتوافق مع مجالات القطاعات – حيث مكّنتها هذه الهيكلية من تطوير معرفة عميقة بأنشطة عملائها وتزويدهم بمنظور واسع الاطلاع. وعلى مرّ السنين، قامت "كبه بي إم جي" بتطوير مجموعات متخصصة في مختلف القطاعات لتلبية متطلبات العملاء من المستشارين المحترفين الذين يتمتّعون بإدراك عميق وخبرة كبيرة في العديد من مجالات الأعمال. كما تتمتع "كبه بي إم جي" بخبرة واسعة عبر مختلف المناطق الجغرافية الرئيسية، وتعمل مع عدد من الشركات الرائدة حول مجموعة من القضايا الجوهرية لمستقبل القطاعات التي تنتمي إليها. وبالإضافة إلى امتلاكها قاعدة عملاء كبيرة تشمل العديد من الجهات والمنظمات الرائدة في منطقة الشرق الأوسط والكيانات ذات الصلة بالحكومة، شكّلت "كبه بي إم جي" في منطقة الخليج السفلي طرفاً في العديد من المشاركات والتعاقدات البارزة في المنطقة.

## ب. أتعاب التدقيق:

مرفق بالتقرير جدول (الملحق أ) يبيّن إجمالي الأتعاب والتكاليف الخاصة بالتدقيق والخدمات التي قدّمها مدقق الحسابات الخارجي مع بيان تفاصيل وطبيعة الخدمات والأجور المستحقّة وبيان بالخدمات الأخرى التي قام مدققو حسابات خارجيين آخرين غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال العام 2022 إضافة إلى بيان بعدد السنوات التي قضّاها كمدقق حسابات خارجي للشركة.

## ج. بيان يوضح التحفظات من مدقق حسابات الشركة:

لم يتضمن تقرير مدقق الحسابات أي تحفظات بشأن القوائم المالية المرحلية أو السنوية للعام 2022.

## 5. لجنة التدقيق

أ. يقرّ معالي المهندس/ سلطان المنصوري كرئيس لجنة التدقيق بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

## ب. تشكيلها واختصاصاتها:

تألّفت لجنة التدقيق بالشركة خلال العام 2022 على النحو التالي:

1. معالي المهندس / سلطان المنصوري (رئيساً).
2. السيد/ أحمد جاوه (عضواً).
3. السيد/ جاسم العلي (عضواً).

تقوم اللجنة بوظائف عديدة من ضمنها وضع وتطبيق سياسة التعاقد مع مدقق الحسابات الخارجي ومتابعة ومراقبة استقلاليته ومناقشته حول طبيعة ونطاق عملية التدقيق ومدى فعاليتها وفق معايير التدقيق المعتمدة. كما تقوم بمراقبة سلامة البيانات المالية للشركة وتقاريرها والنظر في أية بنود هامة و/ أو غير معتادة ترد أو يجب إدراجها في تلك التقارير، ومراجعة أنظمة الرقابة المالية والرقابة الداخلية وإدارة المخاطر وكذلك السياسات والإجراءات المالية والمحاسبية في الشركة.

كما تتولّى لجنة التدقيق بالإضافة إلى ذلك، مراقبة مدى تقيد الشركة بقواعد السلوك المهني وضمان تطبيق قواعد العمل الخاصة بمهامها والصلاحيات الموكلة إليها من قبل مجلس الإدارة، وتضع الآليات لتمكين الموظفين من الإبلاغ عن أية انتهاكات محتملة فيما يتعلق بالتقارير المالية أو الرقابة الداخلية أو غيرها من الانتهاكات وتتخذ الإجراءات اللازمة بخصوصها، وتقوم كذلك بمراجعة معاملات الأطراف ذات العلاقة والموافقة عليها وفقاً للسياسات المعتمدة من المجلس في هذا المجال.

## ج. الاجتماعات والحضور

عقدت اللجنة اجتماعاتها خلال عام 2022 لمناقشة المسائل المتعلقة بالبيانات المالية وأمور أخرى كما يلي:

9 فبراير 2022
14 مارس 2022
11 مايو 2022
10 أغسطس 2022
9 نوفمبر 2022

وكان الحضور الشخصي لأعضاء اللجنة على النحو المبين في الملحق (ب-1) المرفق بهذا التقرير.

## 6. لجنة الترشّيات والمكافآت:

أ. تقرّ السيدة/ إيمان عبدالرزاق كرئيسة لجنة الترشّيات والمكافآت بمسؤوليتها عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعتها لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

## ب. تشكيلها واختصاصاتها:

تألّفت لجنة الترشّيات والمكافآت بالشركة خلال العام 2022 على النحو التالي:

1. السيدة/ إيمان عبدالرزاق (رئيسةً).
2. السيد/ أحمد جاوه (عضواً).
3. السيد/ هلال المري (عضواً).

وتقوم اللجنة بصفة رئيسية بمراجعة عدة أمور بما فيها -على سبيل المثال لا الحصر- التأكد من استقلالية الأعضاء المستقلين بشكل مستمر ووضع السياسة الخاصة بمنح المكافآت والمزايا والحوافز والرواتب الخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والموظفين بالشركة وتحديد احتياجات الشركة من الكفاءات وإعداد السياسة الخاصة بالموارد البشرية بالشركة وتنظيم ومتابعة إجراءات ترشيح عضوية مجلس الإدارة.

## ج. الاجتماعات والحضور:

عقدت اللجنة اجتماعاتها خلال عام 2022 كما يلي:

25 يناير 2022
10 مارس 2022
15 نوفمبر 2022

وكان الحضور الشخصي لأعضاء اللجنة على النحو المبين في الملحق (ب-1) المرفق بهذا التقرير.

## 7. لجنة الاستثمار:

أ. يقرّ السيد/ محمد علي العبار كرئيس لجنة الاستثمار بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

## ب. تشكيلها واختصاصاتها:

تألّفت لجنة الاستثمار بالشركة خلال العام 2022 على النحو التالي:

1. السيد/ محمد علي العبار (رئيساً).
2. السيد / جمال بن ثنيه (عضواً).
3. معالي المهندس/ سلطان المنصوري (عضواً).
4. السيد/ بطي الملا (عضواً).
5. السيد/ أحمد جاوه (مدعواً دائماً).

وتقوم اللجنة بصفة رئيسية بمراجعة عدة أمور بما فيها -على سبيل المثال لا الحصر- النظر في الاستثمارات الجديدة للشركة ودراسات الجدوى ومعاملات التمويل ذات الصلة.

## ج. الاجتماعات والحضور:

عقدت اللجنة اجتماعاتها خلال عام 2022 كما يلي:

17 فبراير 2022
3 مارس 2022
15 مارس 2022
20 أبريل 2022
18 مايو 2022

## تقرير الحوكمة (تابع)

1 يونيو 2022

10 يونيو 2022

19 سبتمبر 2022

7 ديسمبر 2022

وكان الحضور الشخصي لأعضاء اللجنة على النحو المبين في الملحق (ب-1) المرفق بهذا التقرير.

## 8. لجنة المخاطر:

أ. يقر السيد/ أحمد جاوه كرئيس لجنة المخاطر بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

## ب. تشكيلها واختصاصاتها:

تألفت لجنة المخاطر بالشركة خلال العام 2022 على النحو التالي:

1. السيد/ أحمد جاوه (رئيساً).
2. السيد/ هلال المري (عضواً).
3. السيد/ جاسم العلي (عضواً).

## ج. الاجتماعات والحضور

عقدت اللجنة اجتماعاتها خلال عام 2022 كما يلي:

28 مارس 2022

30 يونيو 2022

22 سبتمبر 2022

وكان الحضور الشخصي لأعضاء اللجنة على النحو المبين في الملحق (ب-1) المرفق بهذا التقرير.

تتولى لجنة المخاطر مساعدة المجلس على أداء مسؤولياته الرقابية، وتعمل اللجنة ضمن السلطة المفوضة لها من المجلس، وتقوم اللجنة بمراجعة ومراقبة إطار إدارة المخاطر في الشركة بشكل عام.

## 9. لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين

أ. يقر السيد/ أحمد المطروشي كرئيس لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين بمسؤوليته عن نظام اللجنة في الشركة وعن مراجعته لآلية عملها والتأكد من فعاليتها.

## ب. أسماء أعضاء لجنة متابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين، وبيان اختصاصاتها والمهام الموكلة لها

اللجنة مشكلة من السيد/ أحمد المطروشي (عضو مجلس الإدارة التنفيذي) والسيد/ أميت جاين (الرئيس التنفيذي للمجموعة). وتتولى اللجنة مسئولية إدارة ومتابعة والإشراف على تعاملات الأشخاص المطلعين وملكيتهم لأسهم الشركة والاحتفاظ بالسجل الخاص بهم ورفع الكشوف والتقارير الدورية إلى سوق الأسهم.

## ج. ملخص عن تقرير أعمال اللجنة خلال العام 2022

قامت اللجنة بإعداد وتحديث السجل الخاص بالمطلعين وتكليف الأشخاص الواردة أسمائهم به بمتطلبات سياسة تعاملات الأشخاص المطلعين وبضرورة إخطار اللجنة عند التعامل على أسهم الشركة.

## 10. نظام الرقابة الداخلية

وضع مجلس الإدارة نظاماً للرقابة الداخلية في شكل سياسة للرقابة الداخلية. ويهدف هذا النظام إلى تقييم وسائل وإجراءات إدارة المخاطر، والتأكد من التطبيق السليم لدليل الحوكمة، والالتزام بالقوانين واللوائح والسياسات الداخلية المطبقة، ومراجعة البيانات المالية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للشركة. وتقوم لجنة التدقيق بمساعدة المجلس في الإشراف على تطبيق نظام الرقابة الداخلية، وتقوم إدارة التدقيق الداخلي بتنسيق الأعمال اليومية المتعلقة بهذا النظام.

تقوم إدارة التدقيق الداخلي بوظيفة الرقابة الداخلية تحت إشراف لجنة التدقيق وتوجيهات مجلس الإدارة وتتبع الإدارة القواعد التي تنظم عمليات الرقابة الداخلية بالشركة ويقر مجلس الإدارة بمسؤوليته عن نظام الرقابة الداخلية في الشركة وعن مراجعته لآلية عمله ويؤكد فعاليتها.

يشغل السيد/ عرفان صادق منصب رئيس إدارة التدقيق منذ تعيينه في هذا المنصب بتاريخ 14 مايو 2014، وهو أيضاً ضابط الامتثال في الشركة ولديه المؤهلات التالية:

1. محاسب قانوني معتمد (FCCA)، المملكة المتحدة.
2. محاسب عام معتمد (CPA)، الولايات المتحدة الأمريكية.

3. محاسب مهني معتمد (CPA)، كندا.

4. مدقق داخلي معتمد (CIA)، الولايات المتحدة الأمريكية.

5. مكتشف تحايل معتمد (CFE)، الولايات المتحدة الأمريكية.

تساعد إدارة التدقيق الداخلي الشركة على تحقيق أغراضها عن طريق اتباع منهج منظم ومنضبط هدفه تقييم وتحسين كفاءة إدارة المخاطر، وأنظمة الرقابة، وعمليات الحوكمة. في حال وجود مخالفات جوهرية تدخل ضمن اختصاصات إدارة التدقيق الداخلي أو مسائل يلزم الإفصاح عنها في التقرير السنوي، يتم إعداد تقارير بشأنها تقدم إلى لجنة التدقيق والتي تقوم باتخاذ التدابير اللازمة للتعامل مع كل من هذه الحالات، بما في ذلك قيام اللجنة بمطالبة إدارة الشركة بتقديم الإيضاحات الأساسية أو اتخاذ الإجراءات اللازمة لضمان التوصل إلى حل فعال.

في العام 2022، تسلمت لجنة التدقيق تقارير ومذكرات من إدارة التدقيق الداخلي حول الفعالية التشغيلية، والتقارير المالية، والامتثال لسياسات الشركة، بما في ذلك القوانين واللوائح المعمول بها. وتساعد لجنة التدقيق مجلس الإدارة في الإشراف على تطبيق أنظمة الرقابة الداخلية، ورفعت اللجنة إلى مجلس الإدارة تفاصيل تقارير ومذكرات إدارة التدقيق الداخلي مع محاضر اجتماعات لجنة التدقيق لحفظها في سجلات المجلس. وبلغ عدد تقارير ومذكرات التدقيق المقدمة للجنة التدقيق 40 تقريراً.

## 11. المخالفات

لم ترتكب الشركة مخالفات جوهرية لدليل الحوكمة خلال العام 2022.

## 12. تنمية المجتمع المحلي والحفاظ على البيئة

في العام 2022، بلغ إجمالي المساهمات العينية للشركة في تنمية المجتمع والحفاظ على البيئة ما قيمته 4,181,274.72 درهماً إماراتياً عبر جميع وحدات أعمال إعمار، بما في ذلك إعمار للترفيه، وإعمار لإدارة مراكز التسوق، ومجموعة إعمار للضيافة، وإعمار لإدارة المجمعات، وإعمار للتطوير، وإعمار الدولية. وبلغت المساهمات النقدية للشركة في العام 2022 ما قيمته 800,000 درهم إماراتي. ويمكن الاطلاع على قائمة شاملة بالمبادرات التي قامت بها إعمار فيما يتعلق بالمسؤولية الاجتماعية للشركة للعام 2022 في الملحق هـ.

## 13. معلومات عامة

أ. يُرجى مراجعة الملحق (و) المرفق بهذا التقرير لمعلومات حول سعر سهم الشركة في السوق في نهاية كل شهر خلال العام 2022.

ب. يُرجى مراجعة الملحق (ز) حول الأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق العام ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال العام 2022.

ج. يُرجى مراجعة الملحق (ح) حول توزيع ملكية المساهمين كما في تاريخ 31 ديسمبر 2022.

د. يُرجى مراجعة الملحق (ط) حول قائمة المساهمين الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة.

هـ. يُرجى مراجعة الملحق (ي) حول توزيع المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في تاريخ 31 ديسمبر 2022.

و. مراجعة الملحق (ك) حول الأحداث الجوهرية التي صادفت الشركة خلال العام 2022.

ز. لا توجد صفقات قامت بها الشركة مع الأطراف ذات العلاقة خلال عام 2022 والتي تساوي 5% أو أكثر من رأس مال الشركة كما هو محدد في دليل الحوكمة.

ح. نسبة التوطن في الشركة بنهاية العامين 2021 و2022 هي كالآتي:

+ 2021: 3.2%

+ 2022: 3.1%

ط. يُرجى مراجعة الملحق (ل) حول بيان بالمشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة أو جاري تطويرها خلال العام 2022.

ي. ضوابط علاقات المستثمرين

اسم مسؤول علاقات المستثمرين وبيانات التواصل معه:

السيد/ ابهاي سينغفي

بيانات التواصل معه:

+ رقم الهاتف: 04 362 7466

+ البريد الإلكتروني: investor-relations@emaar.ae

## تقرير الحوكمة (تابع)

الرابط الإلكتروني لصحة علاقات المستثمرين على الموقع الإلكتروني للشركة:

الرابط: <https://www.emaar.com/en/investor-relations>

ك. القرارات الخاصة التي تم عرضها في الجمعية العمومية السنوية المنعقدة خلال عام 2022 والإجراءات المتخذة بشأنها هي كالآتي:

تقرّر بموجب قرار خاص الموافقة على توصية مجلس الإدارة للشركة بإعادة شراء نسبة لا تتجاوز 1% من أسهمها بقصد التصرف بها وفقاً للقرار الصادر عن هيئة الأوراق المالية والسلع ("الهيئة") بهذا الشأن وتفويض مجلس الإدارة بالقيام بما يلي:

+ تنفيذ قرار الجمعية العمومية خلال المدة التي تعتمدها الهيئة؛ و

+ تخفيض رأس مال الشركة عن طريق إلغاء تلك الأسهم في حالة انتهاء المهلة المحددة من قبل الهيئة للتصرف بالأسهم المشتراة، وتعديل رأس مال الشركة في النظام الأساسي وفقاً لذلك.

تقرّر بموجب قرار خاص تفويض مجلس الإدارة بإقرار مساهمات طوعية عن العام 2022 بشرط ألا تزيد تلك المساهمات الطوعية على (2%) من الأرباح السنوية للشركة.

تقرّر بموجب قرار خاص الموافقة على تعديل بعض المواد في النظام الأساسي للشركة بصيغته المعدلة والمنشورة على موقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني لسوق دبي المالي للامتثال لأحكام قانون الشركات.

قامت الشركة باتخاذ جميع الخطوات اللازمة لتنفيذ هذه القرارات.

جمال بن ثنية  
رئيس مجلس الإدارة

إيمان عبدالرزاق  
رئيسة لجنة الترشيحات والمكافآت

رئيسة لجنة الترشيحات والمكافآت  
رئيس لجنة التدقيق

مدير إدارة الرقابة الداخلية (بالإنابة)

التاريخ: 26 مارس 2023

ل. اسم سكرتير الشركة وتاريخ تعيينه:

تم تعيين السيّدة/ رنا مطر كسكرتير الشركة بتاريخ 10 ديسمبر 2020.

السيّدة/ رنا مطر

انضمت رنا إلى الدائرة القانونية لشركة إعمار في مارس 2008. وتم تعيينها كسكرتير شركة إعمار. وبدأت رنا مسيرتها المهنية في العام 2000 مع مكتب "أبو سليمان وشركاه"، الرائد في مجال المحاماة والاستشارات القانونية في لبنان. ثم التحقت بالدائرة القانونية التابعة لبنك البحر المتوسط في لبنان في العام 2005 قبل انتقالها إلى دبي. درست رنا القانون في لبنان، وفرنسا، والولايات المتحدة الأمريكية. وهي تحمل شهادة الماجستير في القانون التجاري من جامعة القديس يوسف وجامعة "بانتيون" أساس - باريس الثانية، وشهادة الماجستير في القانون الأمريكي من جامعة واشنطن في سانت لويس بالولايات المتحدة الأمريكية. رنا عضو في نقابة المحامين اللبنانيين وهي تحمل شهادة سكرتير الشركة من "حوكمة".

قدّمت رنا استقالته بتاريخ 5 أغسطس 2022 ونعمل حالياً على تعيين سكرتير جديد للشركة.

## الملحق (أ)

## تقرير جدول أتعاب التدقيق

اسم مكتب التدقيق واسم المدقق الشريك	عدد السنوات التي قضاها كمدقق حسابات خارجي للشركة	إجمالي أتعاب التدقيق للعام 2022 (بالدرهم)	أتعاب وتكاليف الخدمات الخاصة الأخرى بخلاف تدقيق البيانات المالية لعام 2022 (بالدرهم)	تفاصيل وطبيعة الخدمات المقدمة الأخرى (إن وجدت)
سيدهارث ميها "كيه بي إم جي"	"كيه بي إم جي" (4 سنوات)	330,000	4,142,246	في العام 2022، تمثّل هذه الخدمات بشكل أساسي أتعاب التدقيق/المراجعة المدفوعة لشركة "كيه بي إم جي" فيما يتعلق بالكيانات التابعة للمجموعة. وتتضمن الخدمات الأخرى غير الشاملة لخدمة التدقيق نطاق عمل إضافي (يشمل بشكل أساسي تقييم الأثر الضريبي للشركات، ومراجعة التقرير المتكامل/الموحد، والعديد من معاملات الاندماج والاستحواذ، والخدمات الاستشارية الأخرى).
بيان بالخدمات الأخرى التي قام مدقق حسابات خارجي آخر غير مدقق حسابات الشركة بتقديمها خلال العام 2022 (إن وجد)		8,918,105		

بيان بالخدمات الأخرى التي قام بتقديمها **مدقق حسابات خارجي** آخر غير مدقق حسابات الشركة في العام 2022:

اسم شركة التدقيق	المستفيد من الخدمة	2021 (بالدرهم)	الملاحظات
"إرنست ويونغ"	"إعمار العقارية ش.م.ع."، و"إعمار الشرق الأوسط"، و"إعمار مصر"، و"مجموعة روف للضيافة"، و"منارات المنزل"، و"دي اتش إي بي تي اس"، و"دي اتش إي ريتيل"، و"إعمار كراتشي ليمتد"، و"إعمار تركيا"، و"إعمار طنجة"، و"إعمار دي اتش إيه إسلام آباد ليمتد"، و"آت ذا توب"، و"سكاي فيوز"، و"كازا فيدا"، و"دي اتش إي للضيافة"، و"دي اتش إي دي سي بي"	3,905,672	أتعاب التدقيق لمختلف الشركات التابعة، والخدمات الاستشارية الضريبية، والخدمات الاستشارية الأخرى.
"فاين سيرف للاستشارات"	"إعمار مصر"	1,399,793	الاستشارات المتعلقة بضريبة الدخل والخدمات الاستشارية الأخرى
ديلويت آند توش (الشرق الأوسط)	"إعمار للفنادق والمنشآت"، و"إعمار العقارية ش.م.ع."، و"منارات المنزل"، و"إعمار لبنان"	517,597	تمثّل خدمات التدقيق والخدمات الاستشارية
مريم بن بليلة لتدقيق الحسابات	"إعمار العقارية ش.م.ع."	4,000	تمثّل أتعاب التدقيق
إن آر دوشي وشركاه	مجموعة إعمار مولز	12,500	الأتعاب المهنية لمراجعة مبيعات المستأجرين لدى مجموعة إعمار مولز
جرانت ثورنتون	"إعمار القابضة"، و"إعمار القابضة II"	34,894	تمثّل أتعاب التدقيق
"جي ام آر وشركاه"	"ساير أباد لمراكز المؤتمرات الخاصة المحدودة"، و"بولدر هيلز ليجر الخاصة المحدودة"، و"إعمار هيلز تاونشيب الخاصة المحدودة"	25,254	تتعلق بخدمات مرتبطة بأمانة سر الشركة
AHMET YILDIZ - YILDIZ MALİ MÜŞAVİRLİK	إعمار تركيا	274,992	أتعاب الاستشارات
"ان ايه سي وشركاه ال ال بي"	شركة ساير أباد لمراكز المؤتمرات الخاصة المحدودة"، و"بولدر هيلز ليجر الخاصة المحدودة"، و"إعمار هيلز تاونشيب الخاصة المحدودة"	80,658	مسائل تتعلق بأمين سجل الشركات (ROC)، والتدقيق الضريبي، والاستشارات
"بي دي أو الهند ال ال بي" (BDO India LLP)	"ساير أباد لمراكز المؤتمرات الخاصة المحدودة"، و"بولدر هيلز ليجر الخاصة المحدودة"	15,182	تتعلق بالتدقيق الداخلي
"برايس ووتر هاوس كوبرز"	"إعمار العقارية ش.م.ع."	10,101	تتعلق بأتعاب الاستشارات
"ووكر تشانديوك وشركاه ال ال بي"	"ساير أباد لمراكز المؤتمرات الخاصة المحدودة"، و"بولدر هيلز ليجر الخاصة المحدودة"، و"إعمار هيلز تاونشيب الخاصة المحدودة"	170,827	تتعلق بأتعاب التدقيق، وضريبة السلع والخدمات (GST)، وأتعاب أخرى
JITENDER NAVNEET AND CO	"إعمار الهند المحدودة"	23,384	تتعلق بأتعاب الاستشارات
Allied Accounting And Auditing Chartered Accountants	"إعمار العقارية ش.م.ع."	56,000	تتعلق بأتعاب الاستشارات

## تقرير الحوكمة (تابع)

## الملحق (ب-1)

## حضور اجتماعات اللجان التابعة لمجلس الإدارة وبدلات 1 الحضور المستحقة لأعضاء مجلس إدارة شركة "إعمار العقارية ش.م.ع" للعام 2022

الاسم	اجتماعات لجنة الترشّيات والمكافآت		اجتماعات لجنة التدقيق		اجتماعات لجنة المخاطر		اجتماعات لجنة الاستثمار	
	البدلات	الحضور	البدلات	الحضور	البدلات	الحضور	البدلات	الحضور
1 السيد/ جمال بن ثنيه	-	-	-	-	-	-	-	9
2 السيد/ أحمد جاوه	3	45,000	5	100,000	3	75,000	6	90,000
3 السيد/ محمد علي العبار	-	-	-	-	-	-	5	-
4 السيد/ أحمد المطروشي	-	-	-	-	-	-	-	-
5 السيد/ جاسم العلي	-	-	5	100,000	3	60,000	-	-
6 معالي المهندس/ سلطان المنصوري	-	-	5	125,000	-	-	9	135,000
7 السيد/ هلال المري	3	45,000	-	-	3	60,000	-	-
8 السيد/ بطي الملا	-	-	-	-	-	-	9	135,000
9 السيدة/ إيمان عبدالرزاق	3	60,000	-	-	-	-	-	-

+ تم حضور جميع الاجتماعات بصفة شخصية ولم يكن هناك أي حضور بالوكالة.

<sup>1</sup> بدلات الحضور بالدرهم الإماراتي

<sup>1</sup> بدلات الحضور بالدرهم الإماراتي

التقرير السنوي المتكامل لعام 2022

اسم شركة التدقيق	المستفيد من الخدمة	2021 (بالدرهم)	الملاحظات
Dhruva Advisors LLP	"إعمار العقارية ش.م.ع"	148,100	تتعلق بتقديم التقرير الخاص بالشركات المتعددة الجنسيات (CBCR)
MCA AUDITING	"إعمار العقارية ش.م.ع"	2,075	تتعلق بأتعاب الاستشارات
RightCFO Services Pvt Limited	"بولدر هيلز ليجر الخاصة المحدودة"، و"إعمار هيلز تاونشيب الخاصة المحدودة"	3,508	خدمات استشارية بخصوص ضريبة السلع والخدمات
W T S Dhruva Consultants	"إعمار العقارية ش.م.ع"	36,731	خدمات الامتثال للوائح المواد الاقتصادية
MSKA & Associates	"إعمار الهند المحدودة"	639,078	تمثل أتعاب التدقيق وخدمات أخرى
Abany & Co, AGAC and Nexia	"إعمار مصر"	231,473	تمثل الأتعاب الاستشارية وخدمات أخرى
Al Dar Audit Bureau	"إعمار الشرق الأوسط"، و"منارات المنزل"	112,496	تمثل أتعاب التدقيق
Blessed Arabia Business Service (BABS)	"منارات المنزل"	112,343	تمثل الأتعاب الاستشارية
RSM Dahman Auditors	مجموعة إعمار مولز	65,000	الأتعاب المهنية لمراجعة مبيعات المستأجرين لدى مجموعة إعمار مولز
Çınar Gayrimenkul Değerleme (Property Valuation) Başarman Global Danışmanlık Ltd. Şti	إعمار تركيا	57,045	تمثل أتعاب الاستشارات
Aztek Araştırma Hizmetleri Ve Tic. Ltd.Şti	إعمار تركيا	27,945	تمثل الأتعاب المهنية
BMS Auditing	مجموعة إعمار مولز	22,500	الأتعاب المهنية لمراجعة مبيعات المستأجرين لدى مجموعة إعمار مولز
AARK & Co LLP	"إعمار الهند المحدودة"	20,110	تمثل خدمات الاستشارات الضريبية
TRC PAMCO Middle East Auditing & Accounting	مجموعة إعمار مولز	20,000	الأتعاب المهنية لمراجعة مبيعات المستأجرين لدى مجموعة إعمار مولز
Premier Brains Accounting & Auditing	إعمار للترفيه ذ.م.م	19,800	تمثل تدقيق الإيرادات والبلدية
Kreston Awni Farsakh & Co.	مجموعة إعمار مولز	19,163	الأتعاب المهنية لمراجعة مبيعات المستأجرين لدى مجموعة إعمار مولز
M.C.Ranganathan & Co	"ساير أباد لمراكز المؤتمرات الخاصة المحدودة"	14,030	تتعلق بخدمات التحقق من الأصول
"ان ايه سي وشركاه ال ال بي"	"بولدر هيلز ليجر الخاصة المحدودة"	9,636	مسائل تتعلق بأمن سجل الشركات (ROC)
محمد صديق قاسم العالمية لتدقيق الحسابات	مجموعة إعمار مولز	7,600	الأتعاب المهنية لمراجعة مبيعات المستأجرين لدى مجموعة إعمار مولز
HLB HMT Chartered Accountants	مجموعة إعمار مولز	6,250	الأتعاب المهنية لمراجعة مبيعات المستأجرين لدى مجموعة إعمار مولز
PKF - Chartered Accountants (دبي)	مجموعة إعمار مولز	4,700	الأتعاب المهنية لمراجعة مبيعات المستأجرين لدى مجموعة إعمار مولز
يسري وشركاه للاستشارات وتدقيق الحسابات	مجموعة إعمار مولز	4,000	الأتعاب المهنية لمراجعة مبيعات المستأجرين لدى مجموعة إعمار مولز
شركات تدقيق أخرى	"إعمار دي اتش إيه إسلام أباد ليمتد"، و"إعمار كراتشي ليمتد"، و"إعمار لبنان"، والشركات التابعة الهندية، و"مجموعة إعمار مولز"	803,668	استشارات متعلقة بالضرائب، وأتعاب استشارية
	<b>الإجمالي</b>	<b>8,918,105</b>	

شركة إعمار العقارية ش.م.ع

## تقرير الحوكمة (تابع)

## الملحق (ب-2)

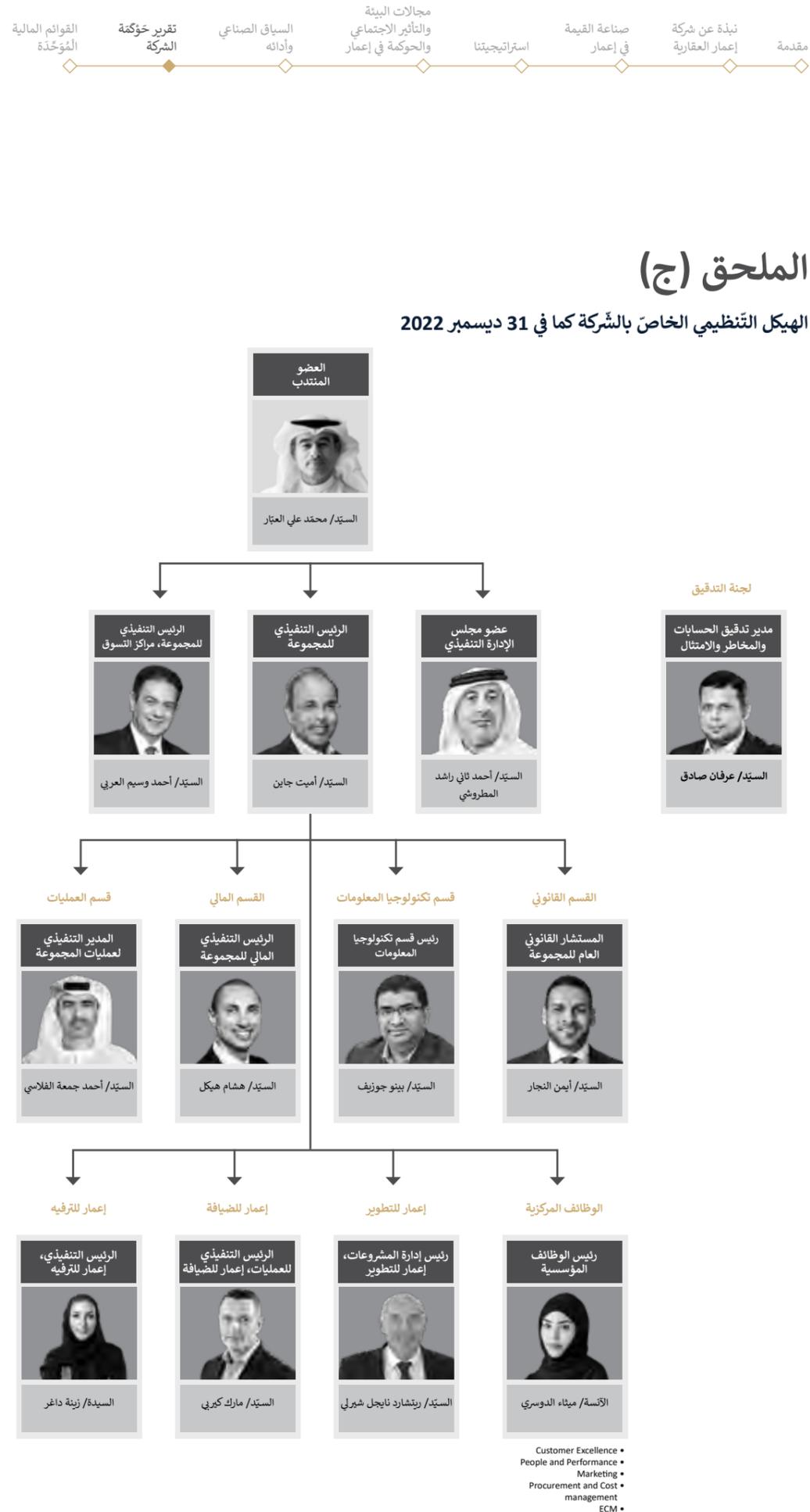
## حضور اجتماعات مجلس الإدارة

الاسم	الحضور
السيد/ جمال بن ثنيه	5
السيد/ أحمد جاوه	5
السيد/ محمد علي العبار	5
السيد/ أحمد المطروشي	5
السيد/ جاسم العلي	5
معالي المهندس/ سلطان المنصوري	5
السيد/ هلال المري	5
السيد/ بطي الملا	5
السيدة/ إيمان عبدالرزاق	5

+ تم حضور جميع الاجتماعات بصفة شخصية ولم يكن هناك أي حضور بالوكالة.

## الملحق (ج)

## الهيكل التنظيمي الخاص بالشركة كما في 31 ديسمبر 2022



## تقرير الحوكمة (تابع)

## الملحق (د)

## كبار الموظفين التنفيذيين

م	المنصب	تاريخ التعيين	مجموع الرواتب والبدلات المدفوعة في عام 2022 (درهم)	مجموع المكافآت المدفوعة في عام 2022 (Bonuses) (درهم)
1	عضو مجلس الإدارة المنتدب	1 يناير 1997	12,000,000	36,000,000
2	عضو مجلس الإدارة التنفيذي	1 نوفمبر 2005	2,469,233	2,456,782
3	الرئيس التنفيذي للمجموعة	1 مايو 2006	5,007,933	9,291,183
4	الرئيس التنفيذي للعمليات الدولية	1 سبتمبر 2015 (غادر الشركة في 7 يونيو 2020)	1,270,568	2,448,279
5	الرئيس التنفيذي المالي للمجموعة	22 نوفمبر 2020	2,284,487	1,304,743
6	المدير التنفيذي لعمليات المجموعة	10 مارس 2002	2,479,785	3,076,401
7	رئيس الوظائف المؤسسية	10 سبتمبر 2000	2,553,406	3,517,709
8	الرئيس التنفيذي للمجموعة - إعمار مولز	1 فبراير 2022	2,585,000	1,869,777
9	المستشار القانوني العام للمجموعة	13 أبريل 2021	1,120,628	269,885
10	الرئيس التنفيذي للتدقيق الداخلي للمجموعة	14 مايو 2014	1,622,095	1,623,925
11	رئيس قسم تقنية المعلومات	19 نوفمبر 2020	1,537,879	749,553
12	الرئيس التنفيذي لإعمار للترفيه	12 نوفمبر 2008	1,568,927	1,206,789
13	الرئيس التنفيذي للعمليات لإعمار للضيافة	16 نوفمبر 2014	1,176,049	1,037,446

ملاحظات:

يرجى الرجوع إلى البندين ج1 وج2 من هذا التقرير بخصوص مكافآت أعضاء مجلس إدارة الشركة.

يستحق العضو المنتدب أيضاً استرداد نفقات السفر المتعلقة بالأعمال والمصروفات اللوجستية ذات الصلة البالغة 8,883,271 درهم إماراتي بما يتماشى مع سياسة الشركة فيما يتعلق بمكافآت مجلس الإدارة.

## الملحق (هـ)

## التزامنا

منذ العام 2004، أنشأت شركة "إعمار العقارية" ثقافة المسؤولية الاجتماعية للشركة، والتي بدأت بتقديم المساعدة لمجموعات الرعاية الاجتماعية في المجتمعات الإماراتية كجزء من برنامج المسؤولية الاجتماعية لشركة إعمار. أما اليوم، فقد تجاوز انتشارها حدود دولة الإمارات العربية المتحدة لتصل إلى مجموعة من البلدان المختلفة والفئات المختلفة.

## تهدف استراتيجية المسؤولية الاجتماعية لشركتنا إلى:

- + توفير مزاي مستدامة لأصحاب المصالح لدينا.
- + التقليل من تأثيرنا على البيئة، سواء بشكل مباشر أو من خلال ما نقوم به لأصحاب المصالح لدينا.
- + تقديم الدعم لرفاهية الموظفين وتطويرهم.
- + تحسين الأثر الإيجابي على المجتمعات التي نعيش ونعمل فيها وتقليل الأثر السلبي.
- + التطوير المستمر لحوكمتنا وشفافيتنا.

## مبادراتنا في العام 2022

## اليوم العالمي للتوعية بالتوحد - أبريل

بالتعاون مع مركز دبي للتوحد، قمنا بدعوة الأطفال وأولياء أمورهم لزيارة خاصة إلى كيدزانيا ودي أكواريوم وحديقة الحيوانات المائية. كما قمنا بتقديم عرض ضوئي على واجهة برج خليفة احتفاءً بهذا اليوم ولنشر الوعي. وتم تغطية الحملة من قبل وسائل الإعلام وشركات العلاقات العامة.

## اليوم العالمي للتوعية بمتلازمة داون - مارس

في هذا اليوم، قمنا بدعوة الأطفال المصابين بمتلازمة داون وعائلاتهم لزيارة كيدزانيا ودي أكواريوم وحديقة الحيوانات المائية. ودعماً لهذه القضية، قمنا بتقديم عرض ضوئي على واجهة برج خليفة احتفاءً بهذا اليوم ولنشر الوعي. وتم دعم الحملة بمنشورات على وسائل التواصل الاجتماعي وتغطية إعلامية.

## شهر التوعية بسرطان الثدي - أكتوبر 2022

تم تنظيم العديد من الفعاليات الخاصة خلال شهر أكتوبر لزيادة الوعي بسرطان الثدي في العديد من مواقعنا عبر إعمار للترفيه، وإعمار مولز، ومجموعة إعمار للضيافة، بما في ذلك تقديم عرض ضوئي على واجهة برج خليفة بهذه المناسبة.

## ساعة الأرض - مارس 2022

احتفل برج خليفة بساعة الأرض من خلال إطفاء أضوائه في محاولة لزيادة الوعي من أجل غدٍ أكثر خضرة وإشراقاً.

## إعمار للضيافة

طوال العام 2022، قام كل من فيدا والعنوان للفنادق والمنتجعات بتوفير الدعم لمجموعة متنوعة من القضايا من خلال تنظيم فعاليات مجتمعية يشارك فيها النزلاء والمجمعات المحلية:

- + فعاليات أكتوبر الوردية
- + فعاليات تحدي دبي للياقة
- + فعاليات يوم المرأة بما في ذلك يوم المرأة الإماراتية
- + مراقبة ساعة الأرض في جميع الفنادق والمنتجعات
- + دعم مبادرة "دبي تبادر للاستدامة" من خلال التخلّص من استهلاك العبوات البلاستيكية ذات الاستعمال الواحد
- + استضافة مآدب إفطار رمضان لعمّال مواقع البناء في فنادقنا

## إعمار للترفيه

- + جلسات يوغا مجانية مع المؤثرين والعاملين في مجال الإعلام في الممشى الزجاجي في سكاى فيوز، بالتعاون مع مجلس دبي الرياضي.
- + مشروع دبي لإعادة تأهيل السلاحف في دبي أكواريوم وحديقة الحيوانات المائية بالتعاون مع مجموعة جيمرا.
- + إضاءة واجهة برج خليفة للتوعية باليوم العالمي لمكافحة المخدرات بالتعاون مع شرطة دبي.
- + دروس لياقة مجانية خلال تحدي دبي للياقة 30x30 في منطقة زعبيل الرياضية.
- + يوم حافل بالمرح في "ذا ستورم كوستر" خلال تحدي "عدم الصراخ" (No Scream Challenge) بالتعاون مع المدارس المحلية.
- + مبادرة اختيار إعادة الاستخدام (Choose to Reuse) بالتعاون بين بلدية دبي ودي أكواريوم وحديقة الحيوانات المائية.
- + عشاء مجاني لسكان مجمّع دبي هيلز استيت بمناسبة إطلاق مطعم "ذا هيلز إيتري" (The Hills Eatery).
- + استضافة زيارة إلى برج خليفة بالتعاون مع جمعية أصدقاء اليتيم.
- + استضافة فصول مجانية للطلاب في ريل سينما بالتعاون مع مدارس "جيمس" (GEMS).

## تقرير الحوكمة (تابع)

- + الاحتفال بالذكرى السنوية لافتتاح كيدزانيا من خلال تقديم تذاكر مجانية للأطفال الذين ولدوا في 20 يناير في عيد ميلادهم الثاني عشر.
- + استضافة دوري إي-كارت زعبيل لمدة خمسة أسابيع.

## إعمار مولز

- + (26 - 28) يونيو - قدّم دبي مول الدعم لحملة اليوم العالمي لمكافحة المخدرات التي تنظمها شرطة دبي. أقيمت الفعالية في "ستار أتريوم" وتضمنت الترفيه والتعليم التفاعلي.

- + (3) يوليو - دعماً لليوم العالمي الخالي من استخدام البلاستيك، تم منح زوّار كل من دبي مول، ودي مارينا مول، ودي هيلز مول حقيبة صديقة للبيئة قابلة لإعادة الاستخدام تم تصميمها خصيصاً من قبل فنان محلي، وتم توزيعها من قبل فرق خدمة الضيوف لدينا.

- + (9 - 13) يوليو - احتفالاً بعيد الأضحى المبارك، تم منح زوّار دبي مول بطاقات هدايا إعمار كجزء من مبادرة "العيدية" بقيادة المؤثر الكبير خالد العامري (2.2 مليون متابع).

- + (28) أغسطس - احتفالاً بيوم المرأة الإماراتية، قام أكثر من 40 مستأجراً عبر مراكز التسوّق بتقديم هدايا مجانية للاحتفال بهذه المناسبة.

- + (27) سبتمبر - استضاف دبي مول اليوم العالمي للسياحة الذي تنظمه شرطة دبي على البروميناد.

- + (11 - 16) أكتوبر - استضاف دبي مول فعالية وزارة تنمية المجتمع في ستار أتريوم.

- + أكتوبر / نوفمبر (29 أكتوبر - 27 نوفمبر) - احتفالاً بتحدي دبي لللياقة، استضاف كل من دبي مارينا مول ودي هيلز مول أكثر من 15 يوماً من دروس اللياقة البدنية المجانية بالتعاون مع المستأجرين. وقدّم دبي مول، بالتعاون مع دبي للسياحة، الدعم لفعالية "Dubai Run and Dubai Ride" السنوية.

- + (3) نوفمبر - احتفالاً بيوم العلم الإماراتي، قام الدفاع المدني في دبي بتوزيع الأعلام والشوكولاتة على زوّار دبي مول.

## إعمار لإدارة المجمعات

## المبادرات المستدامة:

## من شجرة النخيل إلى إماراتٍ خالية من البلاستيك

جمع السعف من أكتوبر إلى نوفمبر عبر المجمعات في شراكة تكافلية بين إعمار وشركة "Palmade" التي تتخذ من دبي مقراً لها والمصنعة لأدوات المائدة التي تستخدم لمرة واحدة والمصنوعة من مواد طبيعية، بما فيها أوراق شجرة النخيل مع تأثير تشغيلي محدود، إن لم يكن معدوماً.

## فعاليات وأنشطة إعمار لإدارة المجمعات خلال العام 2022:

ليالي الباركيو، بطولة الكريكيت في الهواء الطلق، ورشة عمل السلامة من الحرائق، تحدي حدائق المجمعات، ليالي الأفلام، بطولة كرة السلة، بازار مجمع "الروضة وذا فيوز"، مهرجان هولي (مهرجان الألوان)، عيد الأم، مآدب الإفطار في جميع مساجد المجمعات، الأسواق الليلية الرمضانية في العديد من المجمعات، إفطار المجمع، بطولة الاسكواش، مسابقة "Quiz Night"، مسابقة "Kill The Bill"، مسابقة "Eco Kids Arts & Sculpture"، ورشة عمل البستنة، "Dandiya Garba Diwali Night" في دبي هيلز استيت، بطولة الكريكيت الداخلية، "Dandiya Garba Diwali Nights"، بطولة كرة الريشة، حفلة العودة إلى المدرسة، مسابقة ديوالي للديكور المنزلي، مهرجان الأضواء، أنشطة الهالوين، سباق اليوم الوطني، مسابقة الجري العائلي، أنشطة تحدي اللياقة البدنية، أسبوع اللياقة البدنية، تحدي اللياقة البدنية/موسيقى الجاز بجانب البحيرة، بطولة البلياردو، "وينتر وندرلاند" (Winter Wonderland)، سوق عيد الميلاد ("الكريسماس").

## الملحق (و)

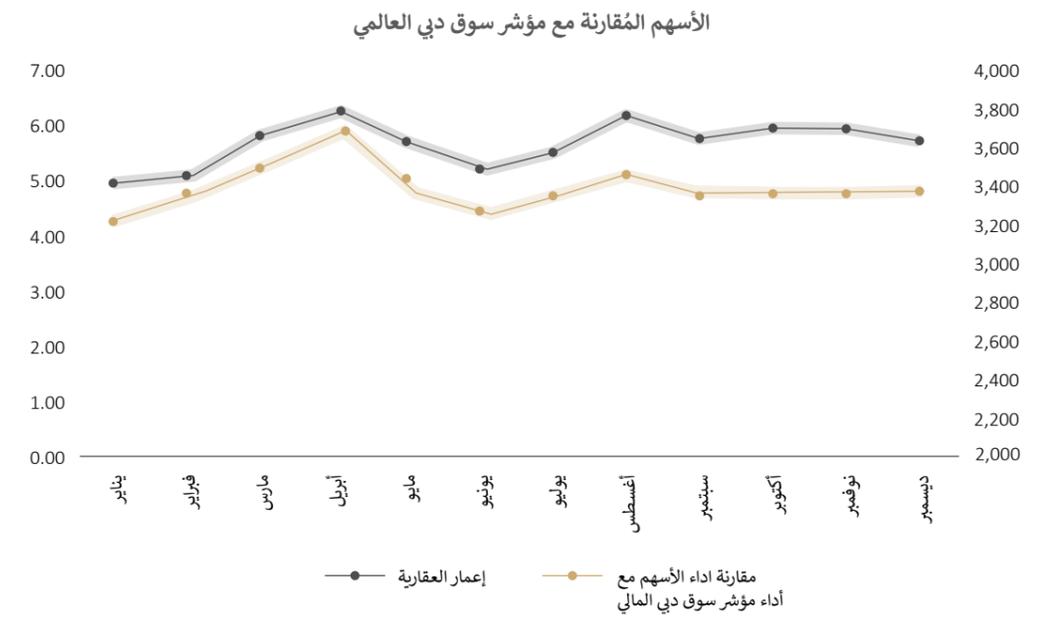
## بيان بسعر سهم الشركة في السوق (سعر الإغلاق وأعلى وأدنى سعر) في نهاية كل شهر خلال العام 2022

2022	أعلى سعر	أدنى سعر	سعر الإغلاق
يناير	5.04	4.62	4.86
فبراير	5.12	4.69	5.08
مارس	6.15	5.04	6.00
أبريل	6.47	5.76	6.38
مايو	6.45	5.40	5.71
يونيو	5.90	5.06	5.20
يوليو	5.53	4.87	5.50
أغسطس	6.28	5.34	6.26
سبتمبر	6.60	5.68	5.79
أكتوبر	6.26	5.22	6.06
نوفمبر	6.38	5.84	6.08
ديسمبر	6.30	5.70	5.86

## تقرير الحوكمة (تابع)

## الملحق (ز)

الأداء المقارن لسهم الشركة مع مؤشر السوق ومؤشر القطاع الذي تنتمي إليه الشركة خلال عام 2022



## الملحق (ح)

بيان بتوزيع ملكية المساهمين كما في 31 ديسمبر 2022 (أفراد، شركات، حكومات) مصنفة على النحو التالي: محلي وخليجي وعربي وأجنبي

تصنيف المساهم	نسبة الأسهم المملوكة (%)		
	أفراد	شركات	حكومة
محلي	15.7349%	20.2324%	23.6760%
خليجي	1.0996%	3.2275%	-
عربي	1.0635%	0.0375%	-
أجنبي	1.0440%	31.1634%	2.7212%
<b>المجموع</b>	<b>18.9420%</b>	<b>54.6608%</b>	<b>26.3972%</b>

## تقرير الحوكمة (تابع)

## الملحق (ط)

المساهمون الذين يملكون 5% أو أكثر من رأس مال الشركة كما في 31 ديسمبر 2022

اسم المساهم	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
مؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية	1,968,605,691	22.27%
"دي اتش 7 ذ.م.م" (DH 7 LLC)	659,050,967	7.46%
<b>المجموع</b>	<b>2,627,656,658</b>	<b>29.73%</b>

## الملحق (ي)

بيان بتوزيع ملكية المساهمين وفقاً لحجم الملكية كما في تاريخ 31 ديسمبر 2022

ملكية الأسهم (السهم)	عدد المساهمين	عدد الأسهم المملوكة	نسبة الأسهم المملوكة من رأس المال
أقل من 50.000	41,039	344,094,704	3.89%
من 50.000 إلى أقل من 500.000	3,717	530,143,453	6.00%
من 500.000 إلى أقل من 5.000.000	818	1,291,105,391	14.61%
أكثر من 5.000.000	212	6,673,446,301	75.50%
<b>المجموع</b>	<b>45,786</b>	<b>8,838,789,849</b>	<b>100%</b>



## تقرير الحوكمة (تابع)

## الملحق (ك)

قدّمت شركة "إعمار العقارية" الرعايات التالية في العام 2022:

الاسم	التاريخ
نادي الهلال لكرة القدم	الموسم 2021-2022
الجامعة الأمريكية في الشارقة	مايو
كأس دبي العالمي 2022	مارس
كأس إعمار ماستر 2022	فبراير
مبادرة مستقبل الاستثمار	أكتوبر
سباق القوارب الشراعية "سيل جي بي" (Sail GP)	نوفمبر
رعاية فعالية Enigma 2022	يوليو

قامت شركة "إعمار العقارية" بتنظيم الفعاليات الرئيسية التالية في العام 2022:

الاسم	التاريخ
احتفالات إعمار بلبلة رأس السنة الجديدة 2022	ديسمبر
الاجتماع السنوي للجمعية العمومية	أبريل
اجتماع الجمعية العمومية غير العادية	سبتمبر

## الملحق (ل)

بيان بالمشاريع والمبادرات الابتكارية التي قامت بها الشركة خلال العام 2022

## 1. برنامج تنمية روح المبادرة داخل الشركة (Intrapreneur Program)

- + بعد نجاح برنامج تنمية روح المبادرة داخل الشركة (Intrapreneur Program) في دبي، قمنا بإطلاق برنامج تنمية روح المبادرة داخل الشركة (Intrapreneur Program) في الهند، وباكستان، وتركيا.
- + تم استخدام تطبيق "Viima" كبوابة رئيسية لتقديم الأفكار الجديدة، وتسجيل التعليقات، والإعجابات، والمشاركات. وسجلت البوابة 376 فكرة، وأكثر من 1900 تعليق، وأكثر من 2900 إعجاب فيما يتعلق بالتحديات الدولية المرتبطة بتنمية روح المبادرة داخل الشركة.
- + تم إطلاق التحدي في البلدان الثلاثة لاستقطاب الأفكار في ثلاث فئات؛ تشمل تحسين الأرباح قبل الفائدة والضرائب والإهلاك واستهلاك الدين (EBIDTA)/المبيعات/الإيرادات، ورضا العملاء، والكفاءة التشغيلية. وتم اختيار 6 أفكار وعرضها على لجنة الابتكار، وفي نهاية التقييم، تم اختيار فائزين.

## 2. برامج المواهب من إعمار لجميع الدرجات الوظيفية

- + تعاقب القيادة والتدريب التنفيذي لمدة 6 أشهر (الدرجة 10 فما فوق) - تم استكمالها في دبي بمشاركة 6 قادة تنفيذيين ودوليين مع 14 قائداً محدداً من 4 دول.
- + برنامج "هارفارد سبارك" (Harvard Spark Program) للقيادة من الدرجة التاسعة فما فوق - برنامج للتعلّم عبر الإنترنت لعدد 100 من أصحاب المراكز القيادية مع توفير موضوعات متعلقة بتنمية مهارات القيادة والإدارة.
- + برنامج "Harvard Manage Mentor" للدرجتين السابعة والثامنة والموظفين الأفضل أداءً من الدرجة السادسة - برنامج للتعلّم عبر الإنترنت لعدد 400 موظف مع توفير وحدة تركز على قيادة الذات، وقيادة الآخرين، وقيادة الأعمال.
- + برنامج "لينكد إن" (LinkedIn) التعليمي للموظفين من الدرجة الخامسة فما فوق - تم توفير 2100 مستخدم مرخص للوصول إلى مجموعة واسعة من الوحدات ومقاطع الفيديو التعليمية. تم استكمال 1,824 دورة تدريبية على لينكد إن (LinkedIn) حتى نهاية ديسمبر 2022.
- + برنامج "Rapl Rapid Micro-bite sized learning" للموظفين من الدرجة الأولى حتى الرابعة - منصة عبر الإنترنت حيث سيحصل كل موظف على صف شخصي للتعلّم. تم إجراء أكثر من 400 اختبار مباشر على البوابة مع تفعيل أكثر من 4,700 مستخدم مرخص حتى نهاية ديسمبر 2022.

## 3. مشروع دليل إعمار

- + تم وضع أكثر من 60 دليلاً/كتيباً فيما يتعلق بتركيا، وباكستان، والهند، حيث تم استكمال جميع الكتيبات مع أعضاء الفريق واعتمادها من قبل رؤساء الأقسام المعنية.
- + إن الكتيبات متوفرة بشكل مباشر ومتاحة لجميع موظفي إعمار على بوابة إعمار.

## 4. تنمية الموظفين

- + تم اعتماد أكثر من 200 مدرب في الشركة لإجراء ورش عمل تدريبية للموظفين الآخرين.
- + تم وضع أكثر من 200 خطة تنمية فردية لجميع الموظفين المهمين الذين تم تحديدهم عبر الشركة، بما في ذلك أكثر من 80 خطط تنمية فردية للموظفين الإماراتيين.
- + إطلاق منصة الوظائف الداخلية لتشجيع الموظفين على التقدم للوظائف الداخلية والتنقل بين الوظائف عبر الشركة.

## 5. التوطين

- + إطلاق حملة التوطين للتركيز على توظيف الشباب من المواطنين الإماراتيين في مختلف شركات المجموعة، حيث تم توفير التدريب لـ 89 مواطناً إماراتياً في شهر ديسمبر لكي يلتحقوا بالعمل في يناير 2023.
- + حضور معارض التوظيف الإماراتية حيث تم تجريب أداة توظيف تعتمد على الذكاء الاصطناعي بنجاح.
- + إطلاق برنامج إدارة الخريجين الإماراتيين حيث تم بنجاح توظيف خمسة من أفضل الخريجين الإماراتيين في عام 2022.
- + إطلاق برنامج التدريب الصيفي الإماراتي وتوفير التدريب الداخلي لمدة تتراوح من 8 أسابيع إلى 11 أسبوعاً لـ 14 طالباً إماراتياً من أفضل الكليات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

## تقرير الحوكمة (تابع)

## الملحق (م)

## بيان بتعاملات الأطراف ذات العلاقة وفقاً لقواعد المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRS) والواردة في البيانات المالية الموحدة للشركة للعام المنته في 31 ديسمبر 2022

تقوم المجموعة في السياق العادي للأعمال بإبرام تعاملات مع الأفراد والكيانات الأخرى التي تقع ضمن تعريف الطرف ذات العلاقة. وتشمل الأطراف ذات العلاقة بالمجموعة كبار موظفي الإدارة، والشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة، والمشاريع المشتركة، وغيرها.

المجموعة مملوكة جزئياً لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية، وهي كيان مملوك من قبل حكومة دبي ("الحكومة"). وتقوم المجموعة بإبرام تعاملات، في السياق العادي للأعمال، مع كيانات مملوكة للحكومة والكيانات التي يكون فيها لمؤسسة دبي للاستثمارات الحكومية سيطرة، أو سيطرة مشتركة، أو تأثير هام. ووفقاً للإعفاء المتاح في معيار المحاسبة الدولي رقم 24 (IAS 24)، اختارت الإدارة عدم الإفصاح عن هذه التعاملات، التي تشكل في الأساس أنشطة تمويلية وتشغيلية بطبيعتها، والتي تم إبرامها في السياق العادي للأعمال بشروط تجارية.

## تعاملات الأطراف ذات العلاقة

التعاملات المبيّنة أدناه هي أبرز تعاملات الأطراف ذات العلاقة التي تمت خلال السنة في السياق العادي للأعمال وفقاً للشروط المتفق عليها بين الأطراف:

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	
		<b>الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة:</b>
	31,742	مصروفات تطوير العقارات
	2,229	إيرادات التمويل الإسلامي
	13,146	المصروفات البيعية، والعمومية، والإدارية
	273	الإيرادات من التأجير، وتجارة التجزئة، والإيرادات ذات الصلة
	106,051	تكلفة الإيرادات
	6,605	إيرادات تشغيلية أخرى
2022 ألف درهم	2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	
		<b>أعضاء مجلس الإدارة، وكبار موظفي الإدارة، والأطراف ذات العلاقة بهم:</b>
	159,193	المصروفات البيعية، والعمومية، والإدارية
	79,816	إيرادات الإيجار من العقارات المؤجرة والإيرادات ذات الصلة
	44,328	تكاليف التمويل
	11,755	تكلفة الإيرادات
	3,000	إيرادات أخرى
	23,703	إيرادات تشغيلية أخرى
	-	مصروفات تطوير العقارات

## أرصدة الأطراف ذات العلاقة

يلخص الجدول التالي أبرز أرصدة الأطراف ذات العلاقة (وبيان المركز المالي الموحد الذي تم تضمينها فيه):

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	
		<b>الشركات الشقيقة والمشاريع المشتركة:</b>
	14,978	الذمم التجارية الدائنة وذمم دائنة أخرى
	1,671	الذمم التجارية المدينة غير المسددة
	-	الدفعات المقدمة من العملاء

خلال السنة، بلغ عدد كبار موظفي الإدارة 167 (مقارنةً بـ160 في عام 2021).

خلال السنة، دفعت الشركة مكافأة وقدرها 9,199 ألف درهم إماراتي لأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين عن العام 2021 بناءً على موافقة المساهمين في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية للشركة المنعقد بتاريخ 20 أبريل 2022 (مقارنة بمكافأة وقدرها 9,329 ألف درهم إماراتي في العام 2021).

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	
		<b>أعضاء مجلس الإدارة، وكبار موظفي الإدارة، والأطراف ذات العلاقة بهم:</b>
	2,897	الذمم التجارية المدينة غير المسددة
	151,772	الأصول الأخرى، والذمم المدينة، والودائع، والدفعات المسبقة
	694,398	الذمم الدائنة التجارية وذمم دائنة أخرى
	4,312	الدفعات المقدمة من العملاء

## تعويضات كبار موظفي الإدارة

كانت مكافآت كبار موظفي الإدارة خلال العام كما يلي:

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم	
		<b>المزايا القصيرة الأجل</b>
	219,799	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
	8,545	
	<b>228,344</b>	

رقم الصفحة	
143	تقرير مجلس الإدارة
144	تقرير مدققي الحسابات المستقلين
149	بيان الدخل الموحد
150	بيان الدخل الشامل الموحد
151	بيان المركز المالي الموحد
152	بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد
153	بيان التدفقات النقدية الموحد
155	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مجلس الإدارة

يسر مجلس إدارة شركة إعمار العقارية ش.م.ع ("الشركة") أن يقدموا بيان المركز المالي الموحد للشركة وشركتها التابعة ("المجموعة") كما في 31 ديسمبر 2022 والبيانات ذات الصلة للدخل الموحد وبيان الإيرادات الشاملة الموحد وبيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد وبيان التدفقات النقدية الموحدة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

### الأنشطة الرئيسية

إن الأنشطة الرئيسية للمجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 كانت الاستثمار في العقارات وتطويرها وإدارة المشروعات العقارية ومراكز التسوق والبيع بالتجزئة والضيافة وخدمات إدارة العقارات وخدمات المرافق والاستثمارات في الشركات التي تقدم خدمات مالية.

### النتائج المالية

حققت المجموعة صافي أرباح عائدة إلى مالكي الشركة بمبلغ 6.832 مليون درهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

طبقاً للنظام الأساسي للشركة والقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة ذو الصلة، تم تحويل مبلغ 683 مليون درهم من الأرباح القابلة للتوزيع والبالغة 6.832 مليون درهم إلى الاحتياطي العام.

تم تعليق التحويل إلى الاحتياطي القانوني من الأرباح القابلة للتوزيع نظراً لأن الاحتياطي قد وصل إلى 50% من رأس المال المدفوع. إلا أنه، وفقاً للقانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة ذو الصلة، تم إضافة مبلغ 3.091 مليون درهم إلى الاحتياطي القانوني، وهو ما يمثل زيادة في القيمة المتفق عليها لأسهم الشركة على القيمة الاسمية للسهم الواحد الصادرة إلى مجموعة دبي القابضة كجزء من ثمن الاستحواذ على ميناء خور دبي ذ.م.م من قبل الشركة.

اقترح مجلس إدارة الشركة توزيعات أرباح نقدية بنسبة 25% من رأس المال ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم للشركة.

سوف يتم تحويل رصيد الأرباح القابلة للتوزيع بعد الأخذ بعين الاعتبار التخصيص إلى الاحتياطي العام وتوزيعات الأرباح المقترحة (ويخضع ذلك لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية) إلى الأرباح المحتجزة. إن إجمالي حقوق المساهمين المنسوبة إلى مالكي الشركة كما في 31 ديسمبر 2022 يبلغ 68.998 مليون درهم قبل توزيعات الأرباح المقترحة.

### نظرة مستقبلية لسنة 2023

يؤكد أداؤنا القياسي في 2022 جاذبية دبي المستمرة للسياح والمهنيين الذين يختارون الزيارة أو الإقامة وتأسيس أعمالهم. تعزيزاً للنمو المتزايد، حققت "إعمار" مبيعات عقارية قياسية بلغت 35.069 مليون درهم

(بما في ذلك الائتلافات المشتركة) في 2022، مما يمثل شهادة على ثقة العملاء في علامة إعمار التجارية. لدى "إعمار" حالياً إيرادات متراكمة كبيرة تتجاوز 53.199 مليون درهم (بما في ذلك الائتلافات المشتركة)، والتي يتم الاعتراف بها كإيرادات على مدى السنوات المقبلة.

لقد شهدنا نمواً هائلاً في جميع قطاعنا، مع انتعاش السياحة والأعمال. تمتلك إعمار الآن مجموعة قوية من الوحدات المحلية والدولية قيد التطوير، بالإضافة إلى العديد من المعالم البارزة التي تم طرحها بالفعل أو في مرحلة التطوير. تستمر إيرادات المجموعة المتراكمة من بيع العقارات وتدفقات الإيرادات المتكررة في توفير استقرار للإيرادات والربحية للسنوات القادمة.

يتمثل أحد أهدافنا الاستراتيجية في أن نكون شركة رائدة في مجال الاستدامة في مجال العقارات. لقد بدأنا بالفعل في رؤية نتائج في المياه النظيفة، والطاقة المتجددة بأسعار معقولة وإدارة النفايات وتحسين العمليات.

### المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

تفصح البيانات المالية الموحدة عن المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات علاقة في الإيضاح رقم 32. يتم إجراء جميع المعاملات في سياق الأعمال الاعتيادية ووفقاً للقوانين واللوائح المعمول بها.

### أعضاء مجلس الإدارة

السيد/ جمال بن ثنية	(رئيس مجلس الإدارة)
السيد/ أحمد جاوه	(نائب رئيس مجلس الإدارة)
السيد/ محمد علي العبار	(العضو المنتدب)
السيد/ أحمد المطروشي	(عضو مجلس إدارة تنفيذي)
السيد/ جاسم العلي	(عضو مجلس إدارة)
معالي المهندس/ سلطان المنصوري	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ هلال المري	(عضو مجلس إدارة)
السيد/ بطي الملا	(عضو مجلس إدارة)
السيدة/ إيمان عبدالرزاق	(عضو مجلس إدارة)

### مدققي الحسابات

تم تعيين كي بي إم جي كمدققين خارجيين لحسابات المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. أوصى مجلس الإدارة بتعيين كي بي إم جي كمدققي الحسابات لسنة 2023 وستعرض التوصية على المساهمين للموافقة خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية القادم.

نيابة عن مجلس الإدارة



جمال بن ثنية

رئيس مجلس الإدارة  
دبي، الإمارات العربية المتحدة  
16 مارس 2023

## تقرير مدقي الحسابات المستقلين

السادة مساهمي شركة إعمار العقارية ش.م.ع

### التقرير حول تدقيق البيانات المالية الموحدة

#### الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية الموحدة لشركة إعمار العقارية ش.م.ع ("الشركة") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، التي تتألف من بيان المركز المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2022، وبيان الدخل الموحد والبيانات الموحدة للدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، بالإضافة إلى إيضاحات تتضمن السياسات المحاسبية الهامة ومعلومات إيضاحية أخرى.

في رأينا، إن البيانات المالية الموحدة المرفقة تُعبر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، عن المركز المالي الموحد للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022، وعن أداؤها المالي الموحد وتدفعاتها النقدية الموحدة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية).

#### الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات وإيرادات الإيجار

راجع الإيضاحات 2-2 و 4-2 و 5 حول البيانات المالية الموحدة

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي
تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات وفقاً للمعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية "الإيرادات من العقود مع العملاء" وإيرادات الإيجار وفقاً للمعيار رقم 16 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الدولية "عقود الإيجار".	قمنا بتقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية للاعتراف بالإيرادات المطبقة من قبل المجموعة ومدى التزامها بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
قمنا بفهم الإجراءات التي تم تطبيقها من قبل المجموعة فيما يتعلق بالإيرادات؛	قمنا باختبار الإجراءات المتعلقة بتصميم وتطبيق النظم الرقابية ذات الصلة؛
قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم عقود بيع العقارات لتحديد التزامات الأداء الخاصة بالمجموعة بموجب هذه العقود وقمنا بتقييم ما إذا كان قد تم الوفاء بالتزامات الأداء هذه على مدى فترة زمنية أو خلال وقت محدد وفقاً للمعايير المحددة بموجب المعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛	قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم عقود بيع العقارات لتحديد التزامات الأداء الخاصة بالمجموعة بموجب هذه العقود وقمنا بتقييم ما إذا كان قد تم الوفاء بالتزامات الأداء هذه على مدى فترة زمنية أو خلال وقت محدد وفقاً للمعايير المحددة بموجب المعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛
قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مدى ملاءمة نسبة الإنجاز لتشديد العقارات من خلال الرجوع إلى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنة بإجمالي التكاليف المقدرة وذلك عندما يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية؛	قمنا بتقييم مدى ملاءمة نسبة الإنجاز لتشديد العقارات من خلال الرجوع إلى التكاليف المتكبدة حتى تاريخه مقارنة بإجمالي التكاليف المقدرة وذلك عندما يتم الوفاء بالتزامات الأداء على مدى فترة زمنية؛

## تقرير مدقي الحسابات المستقلين



#### أمر التدقيق الرئيسي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من العقارات المؤجرة وفقاً لفترات عقد الإيجار المتفق عليها مع المستأجرين على أساس القسط الثابت اعتباراً من بداية عقد الإيجار على مدى فترة عقد الإيجار. قد تتضمن عقود الإيجار بنود محددة تتعلق بـ (1) إيرادات الإيجار المُحتسبة بناء على مبيعات المستأجرين؛ و (2) حوافز للمستأجرين والتي قد تؤثر على قيمة إيرادات الإيجار المعترف بها خلال السنة.

مع الأخذ بعين الاعتبار المخاطر الكامنة المتعلقة بوجود ودقة إيرادات الإيجار من العقارات المؤجرة مما يتطلب مزيداً من التركيز أثناء التدقيق.

#### كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي

+ قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتقييم مدى كفاية إجمالي التكلفة المقدرة للإنجاز وذلك من خلال تقرير استشاري التكلفة الخارجي المُعين من قبل الإدارة، والاتفاقيات الداعمة والمعلومات الأخرى ذات الصلة. فيما يتعلق بالتكلفة المتكبدة حتى تاريخه، قمنا خلال عينة مختارة باختبار البنود الجوهرية لعناصر التكلفة وذلك من خلال مقارنة هذه البنود مع الوثائق الداعمة ذات الصلة بما في ذلك شهادات الدفع للتأكد من وجود ودقة تكاليف الأعمال المنجزة؛

+ قمنا بالاستفسار من الإدارة بخصوص أي مخاوف أو نزاعات بشأن المبيعات وعمليات التحصيلات من العملاء، بالإضافة إلى حالة التعرض ومعدلات التعثر في السداد. علاوة على ذلك، قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتتبع عينة من معاملات التحصيل للتحقق مما إذا كانت قد تمت بشكل مناسب؛ و

+ قمنا، خلال اختبار عينة مختارة، بفحص عقود الإيجار للتأكد من وجود ودقة الإيرادات المعترف بها خلال السنة ومدى التزامها بالمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية؛

+ قمنا بتقييم مدى معقولية التقديرات والافتراضات الموضوعية من قبل الإدارة فيما يتعلق بإمكانية تحصيل إيرادات الإيجار المعترف بها خلال السنة؛ و

+ قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة بخصوص متطلبات المعيارين رقم 15 و 16 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

### تقييم صافي القيمة القابلة للتحقيق والقيمة القابلة للاسترداد ("القيمة") للعقارات لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية ("العقارات") على التوالي

راجع الإيضاحات 2-2 و 4-2 و 12 و 17 حول البيانات المالية الموحدة

أمر التدقيق الرئيسي	كيف تناول تدقيقنا أمر التدقيق الرئيسي
لدى المجموعة عقارات لغرض التطوير تتضمن كل من مشاريع تم إنجازها ومشاريع قيد الإنشاء بالإضافة إلى عقارات استثمارية (يُشار إليها مجتمعة بـ "العقارات"). ينطوي تحديد قيمة هذه العقارات على أحكام جوهرية ويستند إلى عدة افتراضات.	قمنا بتقييم مؤهلات وكفاءة المقيمين الخارجيين والاطلاع على شروط الارتباط الخاصة بهم مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أمور قد تكون قد أثرت على موضوعيتهم أو وضعت قيوداً على نطاق عملهم؛
يتم بيان العقارات لغرض التطوير بالتكلفة وصافي القيمة المقدرة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. يتمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية، ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة والتكاليف المقدرة اللازمة للبيع. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وانخفاض القيمة، إن وجد.	قمنا بالاستعانة بفريق التقييم العقاري المختص لدينا، والذين قاموا من خلال اختبار عينة مختارة بمراجعة منهجيات التقييم المستخدمة في التقييم والتحقق من الافتراضات الخاصة بالتقديرات الرئيسية لأسعار المبيعات وتكلفة الانجاز والإيجارات السائدة لدى السوق وإيرادات الإيجار المستقبلية وتكاليف التشغيل ومعدل الإشغال ومعدلات الخصم ومعدلات الرسملة ومعدلات العائد النهائي المستخدمة في التقييم من خلال مقارنتها مع المعدلات التاريخية والبيانات المتاحة في القطاع مع الأخذ بالاعتبار قابلية المقارنة وعوامل السوق؛
تستعين المجموعة بمقيم خارجي مؤهل مهنياً لتقدير قيمة جزء كبير من عقاراتها. تتضمن عملية تقدير القيمة أحكام جوهرية عند تقدير الافتراضات التي سيتم تطبيقها. إن الضغوط التضخمية العالمية وارتفاع أسعار الفائدة والأحداث الجيوسياسية الأخيرة قد تؤدي إلى تقلبات أكبر في أسواق العقارات على المدى القصير إلى المتوسط، مما يتطلب من الإدارة أن تراقب عن كثب الافتراضات وتأثيرها على قيمة العقارات.	قمنا، من خلال اختبار عينة مختارة، بتنفيذ إجراءات التدقيق لتقييم مدى معقولية البيانات المصدرية المستخدمة لتحديد صافي القيمة القابلة للتحقيق من خلال مقارنتها مع المعلومات الداعمة ذات الصلة؛
إن تقدير القيمة يتطلب قيام الإدارة بوضع تقديرات وأحكام جوهرية علاوة على وجود تقلبات في السوق، مما يستدعي تركيز أعمال التدقيق في هذا المجال حيث إن أي خطأ في تحديد القيمة القابلة للتحقيق يمكن أن يكون له تأثير جوهري على القيمة الدفترية لعقارات المجموعة في البيانات المالية الموحدة.	+ أجرينا تحليل حساسية للافتراضات الجوهرية لتقييم مدى تأثير التغيرات في الافتراضات الرئيسية على الاستنتاجات التي توصلت إليها الإدارة؛
	+ قمنا بتقييم ما إذا كانت هناك أي أسباب جوهرية خلال فترة التدقيق من شأنها أن يكون لها تأثير جوهري على قيمة العقارات؛ و
	+ قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

## تقرير مدقي الحسابات المستقلين

### اقتناء الأصول

راجع الإيضاحات 1-2 و 2-2 و 4-2 حول البيانات المالية الموحدة

#### أمر التدقيق الرئيسي

في 11 أغسطس 2022، أعلن مجلس الإدارة موافقته على شروط الاستحواذ على ميناء خور دبي ذ.م.م من دبي القابضة ذ.م.م ("المعاملة") على النحو المبين في الإيضاح 2-1 حول البيانات المالية الموحدة.	+ الحصول على اتفاقية البيع والشراء ("الاتفاقية") ومراجعتها لفهم شروط المعاملة والموافقات والتراخيص اللازمة والشروط الرئيسية الواردة بها؛
تم استيفاء الشروط السابقة للمعاملة المذكورة أعلاه في 8 ديسمبر 2022 وتم دمج ميناء خور دبي ذ.م.م كشركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة كما في 31 ديسمبر 2022. تضمنت عملية احتساب الاستحواذ أحكام جوهرية من أجل:	+ الاطلاع على محاضر اجتماعات لجنة الاستثمار ومجلس الإدارة والمساهمين لضمان الحصول على الموافقات المناسبة للمعاملة بما في ذلك الموافقات التنظيمية؛
+ تحديد ما إذا كان الاستحواذ عبارة عن عمل استثماري أو يعد بمثابة استحواذ على أصل؛	+ الاطلاع على تقرير المقيم الخارجي المكلف من قبل الإدارة بشأن تحديد قيمة الموجودات في ميناء خور دبي ذ.م.م؛
+ تحديد وقياس القيمة العادلة للموجودات القابلة للتحديد المُستحوذ عليها والمطلوبات المُفترضة؛ و	+ قمنا بتقييم مؤهلات وكفاءة المقيمين الخارجيين والاطلاع على شروط الارتباط الخاصة بهم مع المجموعة لتحديد ما إذا كانت هناك أمور قد تكون أثرت على موضوعيتهم أو وضعت قيوداً على نطاق عملهم؛
+ تخصيص مقابل الشراء.	+ الحصول على استنتاج الإدارة وتقييمه بشأن المحاسبة المتعلقة بالاستحواذ على ميناء خور دبي ذ.م.م، وتقييم الاستنتاج بأن المعاملة تمثل استحواذ على الأصل حيث لا ينطبق على هذه المعاملة تعريف "الأعمال الاستثمارية" وفقاً للمبادئ الواردة في المعيار رقم 3 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عمليات دمج الأعمال"؛
بناء على ذلك، ونظراً للعوامل المذكورة أعلاه وأن المعاملة تمثل استحواذاً جوهرياً للمجموعة، يُعتبر هذا الأمر أحد أمور التدقيق	+ تقييم مدى ملاءمة تخصيص مقابل الشراء للموجودات القابلة للتحديد في ميناء خور دبي ذ.م.م؛ وذلك بناء على قيمها العادلة ذات الصلة في تاريخ الاستحواذ؛
	+ قمنا بالاستعانة بفريق التقييم العقاري المختص لدينا، وللذين قاموا، من خلال اختبار عينة مختارة، بمراجعة منهجيات التقييم المستخدمة في تقييم الموجودات غير المالية المُستحوذ عليها والتحقق من الافتراضات الخاصة بالتقديرات الرئيسية لأسعار المبيعات وتكلفة الانجاز والإيجارات السائدة لدى السوق وإيرادات الأيجار المستقبلية وتكاليف التشغيل ومعدل الإشغال ومعدلات الخصم ومعدلات الرسملة ومعدلات العائد النهائي المستخدمة في التقييم من خلال مقارنتها مع المعدلات التاريخية والبيانات المتاحة في القطاع مع الأخذ بالاعتبار قابلية المقارنة وعوامل السوق؛
	+ قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات الواردة في البيانات المالية الموحدة.

### المعلومات الأخرى

الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير المتكامل، ولكنها لا تشمل البيانات المالية الموحدة وتقرير مدقي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس الإدارة قبل تاريخ تقرير مدقي الحسابات، ونتوقع الحصول على الأقسام المتبقية من التقرير المتكامل بعد تاريخ تقرير مدقي الحسابات.

لا يشمل رأينا حول البيانات المالية الموحدة المعلومات الأخرى، كما أننا لن نُعبر عن أي استنتاجات تدقيقية بشأن هذه المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الموحدة، ننحصر مسؤوليتنا في قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عندما تكون متاحة، وعند القيام بذلك نضع في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متسقة بصورة مادية مع البيانات المالية الموحدة أو مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق، أو ما إذا كانت تشوبها أخطاء مادية. في حال خالصنا، بناءً

عند إعداد البيانات المالية الموحدة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والإفصاح، حيثما يكون مناسباً، عن الأمور المتعلقة بمبدأ الاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية كأساس للمحاسبة، إلا إذا كانت الإدارة تعترف بتصفية المجموعة أو إيقاف عملياتها أو لم يكن لديها بديل فعلي غير ذلك.

يتحمل مسؤولو الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

### مسؤولية مدقي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية الموحدة

كجزء من أعمال التدقيق التي يتم القيام بها وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، نقوم بوضع أحكام مهنية مع اتباع مبدأ الشك المهني خلال عملية التدقيق. قمنا أيضاً بما يلي:

+ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الموحدة، سواء كانت نتيجة الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق المناسبة لتلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتزويدنا بأساس لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تكون أعلى مقارنةً بالأخطاء المادية الناتجة عن الخطأ نظراً لأن الاحتيال قد ينطوي على تواطؤ أو تزوير أو حذف متعمد أو تحريف أو تجاوز الرقابة الداخلية.

+ فهم نظام الرقابة الداخلية المتعلق بأعمال التدقيق وذلك بغرض تصميم إجراءات تدقيق مناسبة للظروف الراهنة، وليس بغرض إبداء الرأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.

+ تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة الموضوعية من قبل الإدارة.

+ التحقق من مدى ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية المتعلقة بمبدأ الاستمرارية وتحديد ما إذا كان هناك عدم يقين جوهري، بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، فيما يتعلق بالأحداث أو الظروف التي قد تُثير شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية. في حال خالصنا إلى وجود عدم يقين جوهري، فإنه يتعين علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مدقي الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية الموحدة، أو نقوم بتعديل رأينا إذا كانت هذه الإفصاحات غير كافية. تعتمد استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ إصدار تقرير مدقي الحسابات. إلا أن الأحداث أو الظروف المستقبلية قد تتسبب في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها وفقاً لمبدأ الاستمرارية.

+ تقييم عرض البيانات المالية الموحدة وهيكلها ومحتواها بشكل عام، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية الموحدة تمثل المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تضمن عرض البيانات المالية الموحدة بصورة عادلة.

+ الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة بشأن المعلومات المالية للمنشآت والأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الموحدة.

نحن نتحمل مسؤولية توجيه أعمال التدقيق للمجموعة والإشراف عليها وتنفيذها. نحن مسؤولون وحدنا عن رأينا التدقيقي.

نتواصل مع مسؤولي الحوكمة بخصوص عدة أمور من ضمنها نطاق أعمال التدقيق والإطار الزمني المحدد لها والنتائج الجوهرية لأعمال التدقيق بما في ذلك أي قصور جوهري يتم اكتشافه في نظام الرقابة الداخلية خلال أعمال التدقيق.

نُقدم أيضاً إقراراً لمسؤولي الحوكمة نُؤكد بموجبه التزامنا بقواعد السلوك المهني فيما يتعلق بالاستقلالية، ونطلبهم على كافة العلاقات والأمور الأخرى التي قد يُعتقد بصورة معقولة أنها تؤثر على استقلاليتنا، وحيثما كان مناسباً، الإجراءات التي تم اتخاذها لتقليل هذه المخاطر أو الإجراءات الوقائية المطبقة.

في ضوء الأمور التي يتم التواصل بشأنها مع مسؤولي الحوكمة، نحدد الأمور الأكثر أهمية أثناء تدقيق البيانات المالية الموحدة للفترة الحالية، وبذلك نُعتبر هذه الأمور هي أمور التدقيق الرئيسية. نقوم باستعراض هذه الأمور في تقرير مدقي الحسابات ما لم يكن الإفصاح عن تلك الأمور للعامة محظوراً بموجب القوانين أو التشريعات أو عندما نرى في حالات نادرة للغاية أنه يجب عدم الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا إذا كان من المتوقع أن تكون التداعيات السلبية للقيام بذلك أكثر من المنافع التي تعود على المصلحة العامة نتيجة هذا الإفصاح.

### التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

كما يقتضي المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، فإننا ننوه إلى ما يلي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022:

- 1) لقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي نعتبرها ضرورية لأغراض تدقيقنا؛
- 2) تم إعداد البيانات المالية الموحدة، من كافة النواحي المادية، بما يتوافق مع الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021؛
- 3) قامت المجموعة بالاحتفاظ بسجلات محاسبية منتظمة؛

## بيان الدخل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)			
2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)*	2022 ألف درهم	إيضاح	
27,896,172	24,925,674	5	الإيرادات
(16,304,344)	(12,338,362)	5	تكلفة الإيرادات
11,591,828	12,587,312		إجمالي الأرباح
394,669	419,885		إيرادات تشغيلية أخرى
(141,741)	(160,038)		مصروفات تشغيلية أخرى
(4,052,380)	(3,521,797)	6	مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية
(614,003)	(577,091)	16	استهلاك الممتلكات والآلات والمعدات
(624,623)	(692,077)	17	استهلاك العقارات الاستثمارية
429,857	1,057,330	7(أ)	إيرادات التمويل
(1,279,959)	(981,389)	7(ب)	تكاليف التمويل
218,620	696,685		إيرادات أخرى
353,631	214,289	15	الحصة من نتائج الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة
(190,669)	(566,101)		انخفاض القيمة، صافي
6,085,230	8,477,008		الأرباح قبل الضريبة
(407,164)	(338,161)	8	مصروفات ضريبة الدخل
5,678,066	8,138,847		أرباح السنة
			منسوبة إلى:
3,800,661	6,832,049		مالكي الشركة
1,877,405	1,306,798		الحصص غير المسيطرة
5,678,066	8,138,847		
			ربحية السهم المنسوبة إلى مالكي الشركة:
0.52	0.83	28	- ربحية السهم الأساسية والمخفضة (درهم)

\* لا تتوافق بعض المبالغ المُبيّنة هنا مع البيانات المالية الموحدة لسنة 2021 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 2-2.

تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

(4) تتفق المعلومات المالية الواردة في تقرير أعضاء مجلس الإدارة مع ما جاء في السجلات المحاسبية للمجموعة؛

(5) كما هو مُفصّل عنه في الإيضاحات رقم 1-2 و13 و15 حول البيانات المالية الموحدة، قامت المجموعة بشراء أسهم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022؛

(6) يبين الإيضاح رقم 32 حول البيانات المالية الموحدة المعاملات المادية مع الأطراف ذات العلاقة والشروط التي تم بموجبها تنفيذ هذه المعاملات؛

(7) بناءً على المعلومات التي أُتيحت لنا، لم يسترِع انتباهنا ما يجعلنا نعتقد أن المجموعة قد خالفت، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، أي من الأحكام ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، أو أن الشركة قد خالفت نظامها الأساسي، على وجه قد يكون له تأثير مادي على أنشطتها أو مركزها المالي الموحد كما في 31 ديسمبر 2022؛ و

(8) يبين الإيضاح 6 حول البيانات المالية الموحدة المساهمات المجتمعية المقدمة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

كي بي إم جي لوار جلف ليمتد



فوزي أبو راس  
رقم التسجيل: 968  
دبي، الإمارات العربية المتحدة

التاريخ: 16 مارس 2023

## بيان المركز المالي الموحد

كما في 31 ديسمبر 2022

## بيان الدخل الشامل الموحد

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)			
31 ديسمبر 2022	31 ديسمبر 2021	1 يناير 2021	
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	إيضاح
(مُعاد بيانها)*	(مُعاد بيانها)*	(مُعاد بيانها)*	
			<b>الموجودات</b>
			الأرصدة المصرفية والنقد
18,289,188	8,538,858	6,210,542	9
22,218,348	16,586,056	11,148,776	10
5,766,493	14,157,529	15,985,575	11
42,240,585	37,689,296	40,844,403	12
1,029,556	-	-	4
2,236,840	3,273,128	2,924,658	13
1,043,262	1,107,710	1,109,230	14
5,800,926	5,549,632	5,289,979	15
9,883,879	9,157,197	8,785,181	16
22,688,259	22,742,900	22,318,549	17
211,942	744,566	755,472	18
954,851	1,066,681	1,268,823	19
132,364,129	120,613,553	116,641,188	
			<b>إجمالي الموجودات</b>
			<b>المطلوبات وحقوق الملكية</b>
			<b>المطلوبات</b>
			الذمم الدائنة التجارية والأخرى
19,659,764	18,521,375	17,354,676	20
19,563,729	13,783,506	11,680,783	21
496,256	-	-	4
1,620,543	1,485,416	1,613,853	22
922,804	1,035,934	1,103,003	8
5,331,227	8,708,759	13,232,157	23
9,166,684	9,162,940	7,325,855	24
177,044	173,696	164,023	25
56,938,051	52,871,626	52,474,350	
			<b>إجمالي المطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
			<b>حقوق الملكية المنسوبة مباشرة لمالكي الشركة</b>
			رأس المال
8,838,790	8,179,739	7,159,739	26
(1,684)	(1,684)	(1,684)	
21,999,630	20,046,605	17,540,597	27
38,161,738	33,489,977	30,839,953	
68,998,474	61,714,637	55,538,605	
6,427,604	6,027,290	8,628,233	
75,426,078	67,741,927	64,166,838	
132,364,129	120,613,553	116,641,188	
			<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية</b>

على حد علمنا، إن البيانات المالية الموحدة تعرض وبشكل عادل، من جميع النواحي المادية، المركز المالي الموحد ونتائج الأعمال والتدفقات النقدية الموحدة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 وللسنة المنتهية في ذلك التاريخ.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية الموحدة من قبل أعضاء مجلس الإدارة وتم توقيعها بالنيابة عنهم من قبل:

عضو مجلس الإدارة

عضو مجلس الإدارة

\* لا تتوافق بعض المبالغ المُبينه هنا مع البيانات المالية الموحدة لسنة 2021 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 2-2.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

(1 دولار أمريكي = 3.673 درهم)

2022	2021	2022	2021
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
(مُعاد بيانها)*	(مُعاد بيانها)*	(مُعاد بيانها)*	(مُعاد بيانها)*
8,138,847	5,678,066		
4,919	(10,488)		
(2,436,632)	3,404		
(2,431,713)	(7,084)		
309,100	21,877		
(386,544)	17,374		
(77,444)	39,251		
5,629,690	5,710,233		
4,624,376	3,846,176		
1,005,314	1,864,057		
5,629,690	5,710,233		

\* لا تتوافق بعض المبالغ المُبينه هنا مع البيانات المالية الموحدة لسنة 2021 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 2-2. تشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.



## بيان التدفقات النقدية الموحد (تابع)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

1) دولار أمريكي = 3.673 درهم		إيضاح	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
2022 ألف درهم	2021 ألف درهم (معايد بيانها)*		
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
		23	سداد قروض وسلفيات تخضع لفوائد
		23	توزيعات الأرباح المدفوعة (بما في ذلك توزيعات أرباح الشركات التابعة المدفوعة لحصص غير مسيطرة)
			تكاليف التمويل المدفوعة
			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (بما في ذلك مكافأة أعضاء مجلس إدارة شركات تابعة)
		24	متحصلات من إصدار صكوك
		19	سداد التزامات عقود الإيجار
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
			الزيادة في النقد وما يعادله
			صافي فروقات تحويل العملات الأجنبية
			النقد وما يعادله في بداية السنة
		9	النقد وما يعادله في نهاية السنة

\* لا تتوافق بعض المبالغ المُبيّنة هنا مع البيانات المالية الموحدة لسنة 2021 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 2-2.

تُشكل الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الموحدة.

## إيضاحات حول البيانات المالية الموحدة

كما في 31 ديسمبر 2022

### 1 التأسيس والأنشطة

تأسست شركة إعمار العقارية (شركة مساهمة عامة) ("الشركة")، كشركة مساهمة عامة بموجب قرار وزاري رقم 66 صادر في سنة 1997. تأسست الشركة في 23 يونيو 1997 وباشرت أعمالها في 29 يوليو 1997. تُولف الشركة وشركاتها التابعة المجموعة ("المجموعة"). إن العنوان المسجل للشركة هو ص.ب 9440 دبي، الإمارات العربية المتحدة. يتم تداول أسهم الشركة في سوق دبي المالي.

إن الأنشطة الرئيسية للمجموعة هي الاستثمار في العقارات وتطويرها وإدارة المشاريع العقارية ومراكز التسوق والبيع بالتجزئة والضيافة وخدمات إدارة العقارات وخدمات المرافق والاستثمارات في الشركات التي تقدم خدمات مالية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية الموحدة بتاريخ 16 مارس 2023.

### 2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والمتطلبات ذات الصلة من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021.

في 20 سبتمبر 2021، تم إصدار المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021 وأصبح سارياً في 2 يناير 2022 وقد ألغى القانون الاتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (2) لسنة 2015. تُمنح الشركات مهلة سنة واحدة اعتباراً من 2 يناير 2022 من أجل الالتزام بأحكام المرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021. قامت الجمعية العمومية السنوية للشركة في اجتماعها الأخير الذي عقد بتاريخ 20 أبريل 2022 بالموافقة على التعديلات على نظامها الأساسي من أجل الالتزام التام بالمرسوم بقانون اتحادي رقم (32) لسنة 2021.

تم إعداد البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة ("درهم") وهو العملة التشغيلية للشركة وعملة عرض البيانات المالية، تم تقريب كافة المبالغ إلى أقرب ألف درهم، ما لم يذكر خلاف ذلك. تحدد كل منشأة ضمن المجموعة العملة التشغيلية التي تستخدمها ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة التشغيلية المستخدمة.

لقد تم إعداد البيانات المالية الموحدة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية. باستثناء الأدوات المالية المشتقة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والأرباح أو الخسائر التي تم قياسها بالقيمة العادلة. تعتمد التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الموجودات.

تمت إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتوافق مع العرض المتبع في هذه البيانات المالية الموحدة. (راجع كذلك الإيضاح 2-2).

### أساس التوحيد

تتألف البيانات المالية الموحدة من البيانات المالية للشركة والمنشآت التي تخضع لسيطرة المجموعة (بما في ذلك المنشآت ذات غرض خاص). يتم تحقيق السيطرة عند استيفاء المعايير التالية:

(أ) عندما تمتلك المجموعة نفوذ على إحدى المنشآت (على سبيل المثال، الحقوق القائمة التي تعطي إمكانية حالية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها)؛

(ب) عندما تتعرض المجموعة إلى، أو يكون لها حقوق في، إيرادات متغيرة نتيجة ارتباطها مع المنشأة، و

(ج) لدى المجموعة القدرة على استخدام نفوذها على المنشأة للتأثير على مبلغ إيرادات الشركة.

عندما تمتلك المجموعة أقل من اغلبيّة حقوق التصويت أو ما شابهها في الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بأخذ جميع الحقائق والظروف ذات العلاقة بعين الاعتبار عند تحديد فيما إذا كانت تمتلك سيطرة على الشركة المستثمر فيها ويتضمن ذلك:

+ الترتيبات التعاقدية مع حملة حقوق تصويت آخرين في الشركة المستثمر فيها

+ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى

+ حقوق التصويت الحالية وحقوق التصويت المحتملة للمجموعة

تقوم المجموعة بإعادة تقييم فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر فيها أم لا، إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى أن هناك تغيرات لواحد أو أكثر من العناصر الثلاث للسيطرة. يبدأ توحيد الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف ذلك التوحيد عندما تتوقف تلك السيطرة. إن موجودات ومطلوبات وإيرادات ومصروفات الشركة التابعة التي تم الاستحواذ عليها أو استبعادها خلال السنة تدرج في البيانات المالية الموحدة بدءاً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

### الشركات التابعة

يتم توحيد بيانات الشركة التابعة بالكامل بدءاً من تاريخ الاستحواذ أو التأسيس باعتباره التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة ويستمر توحيدها حتى التاريخ الذي تتوقف فيه السيطرة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة إعداد التقرير المالي للشركة باستخدام سياسات محاسبية متسقة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة بهدف جعل سياساتها المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن جميع الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح يتم استبعادها بالكامل.

يتم قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً وفقاً لحصتها التناسبية من صافي الموجودات التي يمكن تحديدها في تاريخ الاستحواذ. أي تغيرات في حصة المجموعة في شركة تابعة لا يترتب عليها فقدان السيطرة يتم احتسابها كمعاملات حقوق ملكية.

إن التغير في حصة الملكية للشركة التابعة، دون خسارة السيطرة، يتم احتسابه على أنه معاملة حقوق ملكية. في حال فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة، فإنها:

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة الرئيسية للشركة كما في 31 ديسمبر 2022:

الشركة التابعة	مكان التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الحصة الفعلية
مجموعة إعمار للضيافة ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات الضيافة	100.00%
دي هيلز للتجزئة ش.ذ.م.م	الإمارات العربية المتحدة	تطوير وإدارة وتأجير العقارات	50.00%
إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م وشركاتها التابعة (راجع الإيضاح (ب) أدناه)	الإمارات العربية المتحدة	تطوير البيع بالتجزئة وإدارة مراكز التسوق	100.00%
إعمار للتطوير ش.م.م.ع وشركتها التابعة	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات وإدارة المشروعات العقارية	80.16%
إعمار للترفيه (ذ.م.م)	الإمارات العربية المتحدة	أنشطة التسلية والترفيه	100.00%
مجموعة إعمار للفنادق والمنتجعات	الإمارات العربية المتحدة	تقديم خدمات الضيافة	100.00%
ميناء خور دبي ذ.م.م وشركاتها التابعة (راجع إيضاح (أ) أدناه)	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات وإدارة المشروعات العقارية	100.00%
إعمار مصر للتنمية ش.م.م وشركاتها التابعة	جمهورية مصر العربية ("مصر")	استثمار وتطوير العقارات	88.74%
إعمار الشرق الأوسط ذ.م.م	المملكة العربية السعودية	استثمار وتطوير العقارات	100.00%
إعمار للعقارات جيريمينكول جيلستريم أنونيم سيركيبي ("تركيا")	الجمهورية التركية ("تركيا")	استثمار وتطوير العقارات	100.00%
إعمار لبيادي جيريمينكول جيلستريم أنونيم سيركيبي ("تركيا")	الجمهورية التركية ("تركيا")	استثمار وتطوير العقارات وتطوير عمليات البيع بالتجزئة ومراكز التسوق وأصول الضيافة	100.00%
إعمار انديا ليمتد وشركاتها التابعة	الهند	استثمار وتطوير العقارات	77.01%

خلال السنة، أجرت "إعمار" و"دي القابضة" مناقشات واتفقتا على استحواذ شركة إعمار على مشروع "ميناء خور دبي ذ.م.م، والذي تم الإعلان عنه في 11 أغسطس 2022، مقابل 7.5 مليار درهم، على أن يتم السداد على النحو التالي:

أ) خلال أكتوبر 2013، أبرمت الشركة ومجموعة دبي القابضة اتفاقية تطوير مشتركة لتطوير ميناء خور دبي ذ.م.م، وهو مشروع عقاري سكني بالتجزئة. وفقاً لاتفاقية التطوير المشتركة، تعين على إعمار تشغيل وإدارة أعمال ميناء خور دبي.

+ توقف الاعتراف بموجودات (بما في ذلك الشهرة التجارية) ومطلوبات الشركة التابعة؛

+ توقف الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة؛

+ توقف الاعتراف بفروقات التحويل المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية؛

+ تعترف بالقيمة العادلة للمبلغ المستلم؛

+ تعترف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به؛

+ تعترف بأي فائض أو عجز ضمن بيان الدخل الشامل الموحد؛ و

+ تعيد تصنيف حصة المجموعة من العناصر المعترف بها سابقاً ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى إلى بيان الدخل الشامل الموحد أو الأرباح المحتجزة، حيثما يكون ملائماً.

1. مقابل نقدي بقيمة 3.750 مليون درهم، منها 2.500 مليون درهم سيتم دفعها عند انجاز المعاملة (تدفع في ديسمبر 2022) وسيتم دفع المبلغ المتبقي البالغ 1.250 مليون درهم بطريقة مؤجلة على مدى ثلاث سنوات (راجع كذلك إيضاح 20)؛

2. إصدار سندات قابلة للتحويل من قبل إعمار والتي سيتم تحويلها إلزامياً إلى 659.050.967 سهم جديد من أسهم إعمار، تم تحديده بناء على سعر إغلاق السهم البالغ 5.69 درهم كما في 10 أغسطس 2022 لتسوية المبلغ المتبقي البالغ 3.750 مليون درهم (الأسهم المُصدرة خلال ديسمبر 2022).

بالإضافة إلى ما سبق، تم اعتبار الأرصدة الحالية البالغة 49.7 مليار درهم، والتي تمثل الذمم المدينة والسلفيات مقابل الاستثمار، بمثابة مقابل الشراء.

تم استيفاء الشروط السابقة للمعاملة المذكورة أعلاه في 8 ديسمبر 2022 وقامت المجموعة بتوحيد ميناء خور دبي اعتباراً من 31 ديسمبر 2022. تمثل المعاملة استحواداً على أصل ولا ينطبق عليه تعريف العمل الاستثماري الوارد في المعيار رقم 3 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "دمج الأعمال". فيما يلي توزيع إجمالي مقابل الشراء على مختلف الموجودات المالية وغير المالية التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات المفترضة كجزء من الاستحواذ على ميناء خور دبي كما في 31 ديسمبر 2022:

31 ديسمبر 2022 ألف درهم	
	تخصيص مقابل الشراء
	موجودات غير مالية
9,780,819	عقارات لغرض التطوير (بما في ذلك قطع أراضي غير مطورة، ومشاريع منجزة ومشاريع قيد التطوير)
1,187,420	ممتلكات وآلات ومعدات
186,433	عقارات استثمارية
11,154,672	موجودات غير مالية - إجمالي (1)
2,362,109	نقد وما يعادله - (2)
1,476,000	موجودات غير مالية أخرى - صافي (3)
14,992,781	إجمالي مقابل الشراء (3+2+1)

استند توزيع مقابل الشراء على الموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد إلى القيم العادلة ذات الصلة في تاريخ الاستحواذ، تتضمن الإيضاحات 12 و 16 و 17 تفاصيل بشأن طريقة التقييم.

ب) خلال 2021، وافق مساهمي الشركة وشركة إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م، في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد في 10 أكتوبر 2022، بموجب قرار خاص، على اندماج إعمار مولز مع الشركة من خلال إصدار وتخصيص 0.51 سهم جديد في الشركة لكل سهم يملكه مساهمين لديهم حصص غير مسيطرة في إعمار مولز ("خطة الاندماج"). في 22 نوفمبر 2022، بعد الحصول على الموافقات المطلوبة من الهيئات المعنية، أصدرت الشركة 1.020.000.000 سهم جديد من الشركة لمساهمي الحصص غير المسيطرة في إعمار مولز، وعليه، تم تحويل الموجودات والحقوق والالتزامات وأعمال إعمار مولز إلى إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م، شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة.

يمثل الجدول التالي التأثير في حقوق الملكية المنسوب إلى مالي الشركة عند اندماج إعمار مولز مع الشركة:

22 نوفمبر 2021 ألف درهم	
3,150,539	القيمة الدفترية للحصة غير المسيطرة المستحوذ عليها
(5,232,600)	قيمة الأسهم المُصدرة
(2,082,061)	التخفيض في حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة

تمت تسوية التخفيض المذكور أعلاه البالغ 2.082.061 ألف درهم بالإضافة إلى تكاليف المعاملات ذات الصلة مقابل علاوة الأسهم الجديدة المصدرة، مما ترتب عليه زيادة صافي حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة بمبلغ 3.117.856 ألف درهم. راجع كذلك الإيضاحين 27 و 28.

#### الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة

الشركات الزميلة هي الشركات التي يكون فيها للمجموعة تأثيراً جوهرياً لكن ليس لها سيطرة على السياسات المالية والتشغيلية حتى لو بلغت نسبة المساهمة 50% أو أكثر. أما الائتلافات المشتركة هي تلك المنشآت التي يكون فيها للمجموعة سيطرة مشتركة ويتم تأسيسها بموجب اتفاقية تعاقدية وتحتاج إلى موافقة بالإجماع بخصوص القرارات الاستراتيجية المالية والتشغيلية. ويكون للمجموعة حقوق في صافي موجوداتها بخلاف حقوق في موجوداتها والتزامات تجاه مطلوباتها حتى لو بلغت نسبة المساهمة 50% أو أكثر.

يتم احتساب استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة. بموجب طريقة حقوق الملكية للمحاسبة، يتم تسجيل الاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة في بيان المركز المالي الموحد بالتكلفة، زائداً التغيرات ما بعد الاستحواذ في حصة المجموعة من

صافي موجودات الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة، ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

يظهر بيان الدخل الشامل الموحد حصة المجموعة من نتائج شركاتها الزميلة وائتلافاتها المشتركة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة وائتلافاتها المشتركة يتم حذفها إلى مدى حصة المجموعة في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة. يتم حذف الخسائر غير المحققة بنفس طريقة حذف الأرباح غير المحققة، ولكن فقط إلى المدى الذي لا يتوفر عنده دليل على انخفاض القيمة.

#### المنشآت ذات غرض خاص

إن المنشآت ذات غرض خاص هي المنشآت التي يتم إنشاؤها لأداء هدف محدود ومعين. تدرج المعلومات المالية للمنشآت ذات غرض خاص في البيانات المالية الموحدة للمجموعة حيث يكون جوهر العلاقة هو سيطرة المجموعة على المنشآت ذات غرض خاص ولذلك، يتم احتسابها على أنها شركات تابعة.

#### 2.2 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد هذه البيانات المالية الموحدة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المعلنة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة وإفصاحات المطلوبات الطارئة في تاريخ التقرير. إن عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات المعنية بصورة مستمرة. إن التعديلات على التقديرات المحاسبية يتم الاعتراف بها في الفترة التي يتم فيها تعديل التقديرات.

#### الأحكام

إن الأحكام والتقديرات والافتراضات الرئيسية التي لها تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة مبينة أدناه:

#### توقيت استيفاء التزامات الأداء

يجب على المجموعة تقييم كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا استوفيت التزامات الأداء مع مرور الوقت أو في وقت محدد من أجل تحديد الطريقة المناسبة للاعتراف بالإيرادات. قامت المجموعة بالتقييم استناداً إلى اتفاقيات البيع والشراء المتفق عليها مع العملاء وأحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث تم إبرام العقود لتقديم

موجودات عقارية للعملاء، ولم تخصص المجموعة بند موجودات ذو استخدامات بديلة للمجموعة وعادةً يكون لها حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى تاريخه. في هذه الظروف تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. وفي حالة عدم حدوث ذلك يتم الاعتراف بالإيرادات في وقت محدد.

#### تحديد أسعار المعاملات

يجب على المجموعة تحديد سعر المعاملة في كل من عقودها مع العملاء. عند اتخاذ هذا الاجراء، تقوم المجموعة بتقييم أثر أي مقابل متغير في العقد، بسبب الخصومات أو الشروط الجزائية أو وجود أي عنصر تمويل جوهري في العقد وأي مبلغ غير نقدي في العقد.

عند تحديد تأثير المقابل المتغير تستخدم المجموعة طريقة "المبلغ الأكثر احتمالاً" طبقاً للمعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "الإيرادات من العقود مع العملاء" حيث يتم تحديد سعر المعاملة استناداً إلى طريقة المبلغ الأكثر احتمالاً بين مجموعة من المبالغ المقابلة المحتملة.

#### تحويل السيطرة في عقود العملاء

في الحالات التي تقرر بها المجموعة أنها استوفت التزامات الأداء في نقطة زمنية محددة، يتم الاعتراف بالإيرادات عند تحويل السيطرة على موجودات الخاصة بالعقد إلى العميل. وفي حالة عقود بيع الموجودات العقارية، يتم ذلك عادةً عند استلام المقابل المالي للوحدة وعدم وجود أي معوقات في تسليم الوحدة إلى العميل. لن يتم تحويل الملكية إلى العميل إلا عند التحصيل بنسبة 100%، مما يترتب عليه انخفاض مخاطر التعثر عن السداد وفقدانها.

#### تحويل الموجودات العقارية من ممتلكات وآلات ومعدات إلى عقارات لغرض التطوير

تقوم المجموعة في سياق الأعمال العادية ببيع موجوداتها العقارية. عندما يتم تحديد الموجودات العقارية المصنفة سابقاً كممتلكات وآلات ومعدات للبيع أثناء سير الأعمال العادية، يتم بعد ذلك تحويل الموجودات إلى عقارات لغرض التطوير بقيمتها الدفترية في تاريخ التحديد. ويتم الاعتراف بمتحصلات بيع تلك الموجودات كإيرادات طبقاً للمعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

#### الاعتراف بإيرادات الإيجار عن مبيعات المستأجرين

تقوم المجموعة بالاعتراف بإيرادات الإيجار عن مبيعات المستأجرين بناءً على تقارير المبيعات المدققة التي يقدمها المستأجرون. في حال عدم وجود تقارير مدققة، تقوم الإدارة بإجراء تقييمها للمستأجرين الذين حققوا أو تجاوزوا حجم المبيعات المنصوص عليه في عقود الإيجار استناداً إلى أدائهم التاريخي.

#### تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتحديد فيما إذا كان أحد العقارات مؤهل لتصنيفه كعقارات استثمارية وفقاً للمعيار المحاسبي الدولي رقم 40 - العقارات الاستثمارية. عند القيام بهذا الإجراء، تأخذ المجموعة في الاعتبار فيما إذا كان العقار ينتج تدفقات نقدية مستقلة بشكل كبير عن الموجودات الأخرى المحتفظ بها من قبل المجموعة. حددت المجموعة أن الفنادق ومباني الشقق الفندقية التي تقدم لها الخدمة والتي تمتلكها المجموعة يجب تصنيفها كجزء من الممتلكات والآلات والمعدات بدلاً من تصنيفها كعقارات استثمارية، حيث أن المجموعة تقوم بتشغيل هذه الموجودات.

#### عقود الإيجار التشغيلي - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية وتجزئة في محفظتها العقارية الاستثمارية. قررت المجموعة، بناءً على تقييم لشروط وأحكام الاتفاقيات، أنها تحتفظ بكافة مخاطر وامتنيازات ملكية هذه العقارات وبالتالي، تمت محاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلي.

#### تصنيف الاستثمارات

تحدد الإدارة عند الاستحواذ على الأوراق المالية ما إذا كان يتعين تصنيفها بالقيمة العادلة أو بالتكلفة المطفأة. لتحديد ما إذا كانت تلك الاستثمارات في الأوراق المالية مصنفة على أنها مدرجة بالقيمة العادلة أو التكلفة المطفأة، أخذت الإدارة بالاعتبار المعايير المفصلة لتحديد ذلك التصنيف على النحو الوارد في المعيار رقم 9 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية - الأدوات المالية.

#### حكم جوهري في تحديد مدة عقد الإيجار بالنسبة للعقود ذات خيارات التجديد

تحدد المجموعة مدة عقد الإيجار على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد الإيجار، بالإضافة إلى الفترات المشمولة بخيار تمديد عقد الإيجار إذا كان من المؤكد ممارسته بشكل معقول، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد الإيجار، إذا كان من المؤكد بشكل معقول عدم القدرة على ممارسته.

بموجب بعض عقود الإيجار، يوجد لدى المجموعة خيار إيجار الموجودات لسنوات إضافية. تطبق المجموعة أحكام حول تقييم ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول ممارسة خيار التجديد. وهذا يعني، أنها تأخذ بالاعتبار كافة العوامل ذات العلاقة والتي تؤدي لوجود

حافزاً اقتصادياً لممارسة التجديد. بعد تاريخ البدء، تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدة عقد الإيجار إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف الخاضعة لسيطرتها والتي تؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد.

#### تقييم العقارات الاستثمارية

تستعين المجموعة بخدمات من شركات تقييم خارجية لديها مؤهلات مهنية من أجل تقدير القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية باستخدام أساليب التقييم المعروفة وذلك لأغراض مراجعة انخفاض القيمة والإفصاحات في البيانات المالية الموحدة.

#### توحيد الشركات التابعة

قامت المجموعة بتقييم جميع المنشآت المستثمر بها بما في ذلك المنشآت ذات الغرض الخاص من أجل تحديد فيما إذا كانت تسيطر على المنشأة المستثمر بها وفقاً للمقاييس الواردة في المعيار رقم 10 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: البيانات المالية الموحدة. قامت المجموعة بتقييم، ضمن أمور أخرى، حصة ملكيتها والترتيبات التعاقدية القائمة وقدرتها ومدى ارتباطها بالأنشطة ذات علاقة للمنشآت المستثمر بها من أجل تحديد فيما إذا كانت لديها السيطرة على الشركة المستثمر بها.

#### التضخم

أصبحت تركيا ذات اقتصاد شديد التضخم في 2022. أجرت الإدارة تقييماً مفصلاً لتأثير تطبيق معيار المحاسبة الدولي 29 للتقارير المالية في الاقتصادات شديدة التضخم وأشارت إلى أنه لا يوجد أي تأثير لتطبيق معيار المحاسبة الدولي 29 على عملياتها في تركيا، حيث إن العملة التشغيلية وعملة العرض الخاصة بالمكون هو الدولار الأمريكي.

#### تغيير بأثر رجعي في تصنيف الاستثمار

خلال الفترة الحالية، واستناداً إلى مراجعة الشروط التعاقدية والترتيب مع مساهمين آخرين، أعادت الإدارة تقييمها بشأن السيطرة على منشآت كانت مُصنفة سابقاً على أنها شركة تابعة، وخلصت إلى أن كلا المساهمين لهما سيطرة مشتركة على الأنشطة التجارية ذات الصلة. وعليه، طبقت بأثر رجعي طريقة المحاسبة المتعلقة بحقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة.

بناءً على متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 8 السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء، أخذت الإدارة في الاعتبار تأثير هذا التغيير بأثر رجعي وأعدت بيان المعلومات المقارنة. تمت إعادة بيان البيانات المالية الموحدة على النحو المُلخص أدناه:

## تغيير بأثر رجعي في تصنيف الاستثمار

في 31 ديسمبر 2021

بيان المركز المالي الموحد

الموجودات	وفقاً لما تم بيانه سابقاً ألف درهم	التسويات التي تمت ألف درهم	وفقاً لإعادة البيان حالياً ألف درهم
الأرصدة المصرفية والنقد	8,657,529	(118,671)	8,538,858
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير	16,633,888	(47,832)	16,586,056
موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً	14,188,035	(30,506)	14,157,529
عقارات لغرض التطوير	37,740,746	(51,450)	37,689,296
قروض إلى شركات زميلة وائتلافات مشتركة	1,102,196	5,514	1,107,710
استثمارات في شركات زميلة وائتلافات مشتركة	5,074,649	474,983	5,549,632
ممتلكات وآلات ومعدات	10,625,210	(1,468,013)	9,157,197
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>121,849,528</b>	<b>(1,235,975)</b>	<b>120,613,553</b>
<b>المطلوبات</b>			
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	18,572,086	(50,711)	18,521,375
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء	13,791,499	(7,993)	13,783,506
محتجزات دائنة	1,497,121	(11,705)	1,485,416
قروض وسلفيات تخضع لفائدة	9,416,883	(708,124)	8,708,759
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين	177,561	(3,865)	173,696
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>53,654,024</b>	<b>(782,398)</b>	<b>52,871,626</b>
<b>حقوق الملكية</b>			
الأرباح المحتجزة	33,468,571	21,406	33,489,977
الحصص غير المسيطرة	6,502,273	(474,983)	6,027,290

في 1 يناير 2021

بيان المركز المالي الموحد

الموجودات	وفقاً لما تم بيانه سابقاً ألف درهم	التسويات التي تمت ألف درهم	وفقاً لإعادة البيان حالياً ألف درهم
الأرصدة المصرفية والنقد	6,270,731	(60,189)	6,210,542
الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير	11,246,564	(97,788)	11,148,776
موجودات أخرى وذمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً	16,029,719	(44,144)	15,985,575
عقارات لغرض التطوير	40,932,919	(88,516)	40,844,403
قروض إلى شركات زميلة وائتلافات مشتركة	1,096,631	12,599	1,109,230
استثمارات في شركات زميلة وائتلافات مشتركة	4,854,060	435,919	5,289,979
ممتلكات وآلات ومعدات	10,278,470	(1,493,289)	8,785,181
<b>إجمالي الموجودات</b>	<b>117,976,596</b>	<b>(1,335,408)</b>	<b>116,641,188</b>
<b>المطلوبات</b>			
الذمم الدائنة التجارية والأخرى	17,426,706	(72,030)	17,354,676
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء	11,689,423	(8,640)	11,680,783

محتجزات دائنة	وفقاً لما تم بيانه سابقاً ألف درهم	التسويات التي تمت ألف درهم	وفقاً لإعادة البيان حالياً ألف درهم
قروض وسلفيات تخضع لفائدة	14,034,948	(802,791)	13,232,157
مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين	167,211	(3,188)	164,023
<b>إجمالي المطلوبات</b>	<b>53,394,694</b>	<b>(920,344)</b>	<b>52,474,350</b>
<b>حقوق الملكية</b>			
الأرباح المحتجزة	30,819,098	20,855	30,839,953
الحصص غير المسيطرة	9,064,152	(435,919)	8,628,233

## بيان الدخل الموحد وبيان الدخل الشامل الموحد

الإيرادات	وفقاً لما تم بيانه سابقاً ألف درهم	التسويات التي تمت ألف درهم	وفقاً لإعادة البيان حالياً ألف درهم
<b>للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021:</b>			
الإيرادات	28,269,645	(373,473)	27,896,172
تكلفة الإيرادات	(16,518,493)	214,149	(16,304,344)
إيرادات تشغيلية أخرى	393,612	1,057	394,669
مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية	(4,072,052)	19,672	(4,052,380)
استهلاك للممتلكات والآلات والمعدات	(657,824)	43,821	(614,003)
إيرادات أخرى	216,366	2,254	218,620
إيرادات التمويل	430,057	(200)	429,857
تكاليف التمويل	(1,295,102)	15,143	(1,279,959)
الحصة من نتائج شركات زميلة وائتلافات مشتركة	314,567	39,064	353,631
<b>صافي أرباح الفترة</b>	<b>5,716,579</b>	<b>(38,513)</b>	<b>5,678,066</b>
<b>منسوبة إلى:</b>			
مالكي الشركة	3,800,110	551	3,800,661
الحصص غير المسيطرة	1,916,469	(39,064)	1,877,405
إجمالي الدخل الشامل للفترة	5,748,746	(38,513)	5,710,233
<b>منسوبة إلى:</b>			
مالكي الشركة	3,845,625	551	3,846,176
الحصص غير المسيطرة	1,903,121	(39,064)	1,864,057
بيان التدفق النقدي الموحد			
<b>للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021:</b>			
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية	10,759,395	(198,749)	10,560,646
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية	(2,786,422)	30,457	(2,755,965)
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية	(6,151,105)	109,810	(6,041,295)

### التقديرات والافتراضات

#### الانخفاض في قيمة الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى

يتم إجراء تقدير لمبلغ الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى القابلة للتحويل عندما لم يعد ممكناً تحصيل كامل المبلغ. بالنسبة للمبالغ الجوهرية الفردية، يتم التقدير بصورة فردية. إن المبالغ التي ليست جوهرية بصورة فردية والتي فات موعد استحقاقها، يتم تقييمها بصورة جماعية ويتم رصد مخصص استناداً لخسائر الائتمان المتوقعة على هذه الذمم المدينة.

#### الأعمار الانتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الانتاجية للممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية والموجودات غير الملموسة من أجل احتساب الاستهلاك. يتم تحديد هذا التقدير بعد الأخذ في الاعتبار الاستعمال المتوقع لبند الموجودات أو البلي والتلف المادي الناتج عن الاستخدام. تقوم الإدارة بصورة دورية بمراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة وطريقة الاستهلاك/ الإطفاء للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك/ الإطفاء متوافقة مع النموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

#### قياس سير العمل عند الاعتراف بالإيرادات في فترة معينة

قررت المجموعة تطبيق طريقة المدخلات عند قياس سير العمل الخاص بالتزام الأداء حيث يتم الاعتراف بالإيرادات مع مرور الوقت. تعتبر المجموعة أن استخدام طريقة المدخلات التي تتطلب الاعتراف بالإيرادات على أساس الجهود التي تبذلها المجموعة لاستيفاء التزام الأداء يقدم أفضل صورة للإيرادات المحققة فعلاً. عند تطبيق طريقة المدخلات تقوم المجموعة بتقدير التكلفة لإتمام المشاريع من أجل تحديد مبلغ الإيرادات الذي يمكن الاعتراف به.

#### تكاليف إتمام المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير التكاليف لإتمام المشاريع لتحديد التكلفة المنسوبة إلى الإيرادات المعترف بها. تشمل هذا التقديرات تكلفة تزويد أنشطة البنية التحتية، والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل استشاري المشروع وتكاليف الوفاء بالالتزامات الأخرى المتعاقد عليها مع العملاء.

#### الضرائب

تخضع المجموعة لضرائب الدخل والأرباح الرأسمالية في بعض المواقع الجغرافية. يتوجب وضع أحكام جوهرية لتحديد إجمالي المخصص للضرائب الحالية والمؤجلة. تقوم المجموعة بتكوين مخصصات، استناداً إلى التقديرات المعقولة، لنتائج التدقيق بواسطة سلطة الضرائب للبلدان المعنية التي تعمل فيها المجموعة. يستند مبلغ ذلك المخصص إلى عدة عوامل، مثل الخبرة السابقة لعمليات التدقيق الضريبي من قبل سلطة الضرائب والتفسيرات المختلفة للأنظمة الضريبية من قبل المنشأة التي تخضع للضريبة وسلطة الضريبة المسؤولة. يمكن أن تنتج تلك الفروقات في التفسيرات عن مجموعة واسعة من الأمور التي تعتمد على الظروف السائدة في أماكن تواجد شركات المجموعة.

يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة لخسائر الضريبة غير المستخدمة إلى الحد الذي يمكن فيه استخدام الأرباح الخاضعة للضريبة مقابل استخدام الخسائر. يتوجب على الإدارة وضع أحكام جوهرية لتحديد مبلغ الضريبة المؤجلة الذي يمكن الاعتراف به، استناداً إلى الوقت المرجح ومعدل الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة بالإضافة إلى الاستراتيجيات المستقبلية لتخطيط الضريبة.

#### الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتقييم فيما إذا كانت هناك أية مؤشرات على الانخفاض في قيمة الموجودات غير المالية في تاريخ كل تقرير. يتم اختبار الموجودات غير المالية لتحري الانخفاض في القيمة عندما تكون هناك مؤشرات على عدم إمكانية تحصيل القيمة الدفترية. عندما يتم إجراء احتساب القيمة من الاستخدام، تقدر الإدارة التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد وتختار معدل الخصم المناسب من أجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

يتم بيان العقارات لغرض التطوير بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقيق، أيهما أقل. تشمل تكلفة الأعمال قيد الإنجاز على تكاليف الإنشاء والتكاليف المباشرة الأخرى ذات الصلة. يمثل صافي القيمة القابلة للتحقيق بسعر البيع المقدر في سياق الأعمال الاعتيادية ناقصاً تكاليف الإنجاز ومصروفات البيع.

خلال السنة الحالية، وبسبب عدم اليقين الجوهري بشأن إمكانية استرداد استثمارات المجموعة في بعض الموجودات غير المالية، سجلت الإدارة مخصصات لانخفاض قيمة الممتلكات والآلات والمعدات وعقارات استثمارية بقيمة 76 مليون درهم (راجع الإيضاحين 16 و 17). علاوة على ذلك، قامت المجموعة خلال السنة بتخفيض قيمة عقارات لغرض التطوير بقيمة 276 مليون درهم بناء على قيمتها المتوقعة القابلة للتحقيق. علاوة على ذلك، قدرت الإدارة القيمة القابلة للاسترداد لاستثماراتها وسلفياتها المختلفة في الشركات العاملة في قطاع العقارات وسجلت خسائر انخفاض قيمة بمبلغ 916 مليون درهم خلال السنة. (راجع الإيضاحات 3 و 5 و 12).

#### قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما تكون القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي الموحد لا يمكن قياسها استناداً إلى الأسعار المتداولة في الأسواق النشطة، يتم قياس قيمتها العادلة باستخدام أساليب التقييم التي تشمل على نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم الحصول على المدخلات لهذه النماذج من الأسواق الملحوظة عندما يكون ذلك ممكناً، وعند تعذر ذلك، يتطلب ذلك درجة من الأحكام عند تحديد القيمة العادلة. تشمل الأحكام على بعض الاعتبارات بخصوص المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات.

إن تقرير المقيم الخارجي حول تقييم العقارات لغرض التطوير لدى المجموعة لفت الانتباه إلى حقيقة أن مجموعة من الضغوط التضخمية العالمية وارتفاع أسعار الفائدة والأحداث الجيوسياسية الأخيرة قد زادت من احتمال حدوث تقلبات أكبر في أسواق العقارات على المدى القصير إلى المتوسط، مما يتطلب من الإدارة مراقبة التقييم عن كثب وتتبع كيفية استجابة المشاركين في السوق لتقلبات السوق الحالية.

أجرت الإدارة تقييم دقيق للموجودات، وهي، في ظل البيئة الحالية، على قناعة بالافتراضات المطبقة والتقييمات المعلنة. ستواصل الإدارة مراقبة تأثير هذا الوضع المتطور عن كثب لتقييم تأثيره على المجموعة، إن وجد.

### 3-2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

تسري بعض المعايير الجديدة على الفترات السنوية التي تبدأ بعد 1 يناير 2022، ويجوز تطبيقها قبل ذلك التاريخ، إلا أن المجموعة لم تقم بتطبيق المعايير الجديدة أو المعدلة بشكل مسبق عند إعداد هذه البيانات المالية الموحدة. فيما يلي المعايير الجديدة أو المعدلة التالية التي يتم تطبيقها للفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2022:

#### (أ) المعايير والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

المعايير أو التعديلات الجديدة	تاريخ التفعيل
إعفاءات الإيجار المتعلقة بكوفيد-19 بعد 30 يونيو 2021 (تعديلات على المعيار رقم 16 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية)	1 أبريل 2021
العقود المحملة بالتزامات - تكلفة إنجاز العقد (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 37)	1 يناير 2022
التحسينات السنوية على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية دورة 2018 - 2021.	1 يناير 2022
الممتلكات والآلات والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المزمع (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 16).	1 يناير 2022

لم يكن لهذه التعديلات / التحسينات أي تأثير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

#### (ب) المعايير والتعديلات والتفسيرات الصادرة ولم تسري بعد

من غير المتوقع أن يكون للمعايير والتفسيرات المعدلة التالية تأثير جوهري على البيانات المالية الموحدة للمجموعة:

المطلوبات اللاحقة	تاريخ التفعيل
تعريف التقديرات المحاسبية (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 8)	1 يناير 2023
تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة (تعديلات على المعيار المحاسبي الدولي رقم 1).	1 يناير 2023
المعيار رقم 17 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود التأمين" والتعديلات على المعيار رقم 17 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "عقود التأمين".	1 يناير 2023
الإفصاح عن السياسات المحاسبية (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 2)	1 يناير 2023
الضريبة المؤجلة المتعلقة بالموجودات والمطلوبات الناشئة عن معاملة واحدة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12)	1 يناير 2023
التزامات الإيجار في البيع وإعادة التأجير (تعديلات على المعيار رقم 16 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: التحول وتاريخ السريان والإجراءات الواجبة (ورقة جدول الأعمال 12ج))	1 يناير 2024
بيع موجودات أو المساهمة بها بين مستثمر وشركته الزميلة أو ائتلافه المشترك (تعديلات على المعيار رقم 10 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية والمعيار المحاسبي الدولي رقم 28).	تم تأجيل تاريخ التطبيق لأجل غير مسمى

لا تتوقع المجموعة أن يكون لتطبيق المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة أعلاه تأثير مادي على البيانات المالية الموحدة للمجموعة في المستقبل.

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### الاعتراف بالإيرادات

##### الإيرادات من العقود من العملاء

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات من عقود العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو مبين في المعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: العقود مع العملاء:

الخطوة رقم 1. تحديد العقد أو العقود مع العميل: يعرف العقد على أنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشأ بموجب حقوق والتزامات واجبه النفاذ ويحدد معايير لكل عقد يجب الوفاء بها.

الخطوة رقم 2. تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل بنقل سلعة أو خدمة للعميل.

الخطوة رقم 3. تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يحق لها في مقابل نقل البضائع أو الخدمات التي وعدت العميل بها، باستثناء المبالغ التي حصلت نيابة عن أطراف أخرى.

الخطوة رقم 4. تخصيص سعر المعاملة للالتزامات الأداء في العقود: بخصوص العقد الذي يحتوي على أكثر من التزام للأداء، فإن المجموعة سوف تخصص سعر معاملة لكل التزام للأداء بقيمة تمثل المبلغ الذي تتوقع المجموعة أن يكون من حقها في مقابل استيفاء كل التزام أداء.

الخطوة رقم 5. الاعتراف بالإيرادات عندما (أو كما) تستوفي المنشأة التزام الأداء.

تستوفي المجموعة التزام الأداء وتتعترف بالإيرادات مع مرور الوقت، إذا تحقق أحد الشروط التالية:

1. يحصل العميل على المزايا المقدمة من أداء المجموعة ويستهلكها بصورة متزامنة بمجرد أداء المجموعة لها؛ أو
2. ينشئ أداء المجموعة أو يحسن بند موجودات يسيطر عليه العميل بمجرد إنشاء أو تحسين بند الموجودات؛ أو
3. لا ينشئ أداء المجموعة بند موجودات ذو استخدام بديل للمجموعة وللمنشأة حق ملزم في دفعات الأداء المنجز حتى الآن.

يخصيص التزامات الأداء التي لم تحقق أحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه استيفاء التزام الأداء.

عند استيفاء المجموعة للالتزام الأداء من خلال تقديم السلع أو الخدمات التي وعدت بها، ينشأ عن ذلك بند أصل العقد على أساس المبلغ المحقق من خلال الأداء. عندما يتجاوز المبلغ المقبوض من العميل مبلغ الإيرادات المعترف به تنشأ التزام العقد.

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقبوض أو المستحق القبض، مع الأخذ بعين الاعتبار البنود التعاقدية المحددة للدفعات باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد فيما إذا كانت تعمل كمورد رئيسي أم كوكيل. استنتجت المجموعة بأنها تعمل كمورد رئيسي في جميع ترتيبات إيراداتها.

يتم الاعتراف بالإيرادات في بيان الدخل الموحد إلى الحد الذي يكون فيه من المرجح تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة وإن الإيرادات والتكاليف، حيثما ينطبق، يمكن قياسها بصورة معقولة.

#### برنامج الاستئجار للشراء

يتم احتساب المبيعات محاسبياً ضمن برنامج الاستئجار للشراء على النحو التالي:

- + يتم احتساب إيرادات التأجير خلال فترة الإيجار على أساس طريقة القسط الثابت إلى أن يمارس المستأجر خيار الشراء؛
- + عندما يمارس المستأجر خيار الشراء، يتم الاعتراف بالبيع حسب سياسة الاعتراف بالإيرادات الخاصة ببيع العقارات كما هو مذكور أعلاه؛ و
- + عند الاعتراف بالبيع فإن الإيرادات تمثل المبلغ اللازم دفعه من المستأجر عند ممارسة خيار الاستحواذ على العقار.

#### الاعتراف بإيرادات الإيجار عن مبيعات المستأجرين

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار عن مبيعات المستأجرين بناءً على تقارير المبيعات المدققة التي يقدمها المستأجرون. في حال عدم وجود تقارير مدققة، تقوم الإدارة بإجراء تقييمها للمستأجرين الذين حققوا أو تجاوزوا حجم المبيعات المنصوص عليه في عقود الإيجار استناداً إلى أدائهم التاريخي.

#### خدمات التطوير

يتم الاعتراف بالإيرادات من تقديم خدمات إدارة التطوير المقدمة عندما يمكن تقدير عوائد المعاملة بصورة موثوقة وذلك بالرجوع إلى مرحلة إتمام التزام التطوير في تاريخ التقرير. عندما لا يمكن قياس النتائج بصورة موثوقة، يتم الاعتراف بالإيرادات فقط إلى الحد الذي تكون فيه المصروفات المتكبدة مؤهلة للاسترداد.

#### إيرادات الإيجار من تأجير العقارات الاستثمارية

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي للعقارات الاستثمارية، صافية من الخصم، وفقاً لشروط عقود الإيجار على مدى فترة الإيجار على أساس القسط الثابت، إلا إذا كان هناك أساس بديل أكثر تمثيلاً لنمط المزايا المستمدة من بند الموجودات المؤجر.

#### برنامج ولاء العملاء

تقوم المجموعة بتشغيل برنامج نقاط الولاء، باسم "يو من إعمار"، والذي يتيح للعملاء تجميع النقاط عند قيامهم بالإففاق في أي من فنادق أو وحدات الترفيه في المجموعة. ينشأ عن نقاط الولاء التزام أداء منفصل حيث تمنح العميل حقاً جوهرياً. ويتم تخصيص جزء من سعر المعاملة إلى نقاط الولاء الممنوحة للعملاء بناءً على سعر البيع المنفصل ذات الصلة، ويتم الاعتراف به كالتزام عقود لحين استرداد النقاط. ويتم الاعتراف بالإيرادات عند استرداد المنتجات بواسطة العميل. عند تقدير سعر البيع المنفصل لنقاط الولاء، تضع المجموعة في اعتبارها احتمالية قيام العميل باسترداد النقاط. وتقوم المجموعة بتحديث تقديراتها للنقاط التي سيتم استردادها بشكل ربع سنوي، وأي تعديلات على رصيد التزامات العقود يتم تسويتها مقابل الإيرادات.

#### الموجودات المتاحة للبيع

إن الموجودات غير المتداولة، أو مجموعات الاستبعاد التي تتألف من موجودات ومطلوبات، يتم تصنيفها على أنها موجودات محتفظ بها للبيع إذا كان استردادها مرجح بشكل كبير من خلال البيع وليس من خلال الاستخدام المتواصل.

يتم عادةً قياس مثل هذه الموجودات، أو مجموعات الاستبعاد، بقيمتها الدفترية أو قيمها العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل. يتم أولاً تخصيص خسائر انخفاض قيمة مجموعة الاستبعاد إلى الشهرة التجارية، ثم إلى الموجودات والمطلوبات المتبقية على أساس تناسبي، ولا يتم تخصيص أي خسائر إلى المخزون أو الموجودات المالية أو موجودات الضريبة المؤجلة أو الموجودات المتعلقة بامتيازات الموظفين أو العقارات الاستثمارية، والتي يستمر قياسها وفقاً للسياسات المحاسبية الأخرى للمجموعة. يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة عند التصنيف المبدئي كموجودات محتفظ بها للبيع أو محتفظ بها للتوزيع، كما يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر اللاحقة الناتجة عن إعادة القياس ضمن الأرباح أو الخسائر.

بمجرد تصنيف الموجودات غير الملموسة والممتلكات والآلات والمعدات على أنها محتفظ بها للبيع، لا يتم احتساب إطفاء أو استهلاك لها ولا يعد يتم احتساب أي شركة مستثمر بها محتسبة وفقاً لحقوق الملكية ضمن حقوق الملكية.

#### تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المنسوبة بصورة مباشرة لحيازة أو إنشاء أو إنتاج موجودات مؤهلة، والتي تستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة حتى تصبح جاهزة للاستخدام المزمع لها أو بيعها، تتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات حتى تصبح تلك الموجودات جاهزة بصورة فعلية للاستخدام المزمع لها أو بيعها. تتألف تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة بخصوص اقتراض مبالغ مالية.

يتم الاعتراف بكافة تكاليف الاقتراض الأخرى ضمن بيان الدخل الموحد في السنة التي يتم تكبدها فيها.

#### إيرادات الفائدة

يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية والتي بموجبها يتم تخفيض مقبوضات التدفقات النقدية المستقبلية المقدره من خلال العمر المتوقع للأصل المالي إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

#### ضريبة الدخل

يتم رصد مخصص لضريبة وفقاً للأنظمة المالية المطبقة في الدول التي تعمل فيها المجموعة.

تتمثل الضريبة الحالية في الضريبة مستحقة الدفع/مستحقة القبض على الأرباح/الخسائر الخاضعة للضريبة للسنة، باستخدام المعدلات الضريبية السارية أو التي يتم تفعيلها بشكل فعلي في تاريخ التقرير، وأي تعديلات على الضريبة مستحقة الدفع/مستحقة القبض عن السنوات السابقة.

ضريبة الدخل المتعلقة بالبنود المعترف بها مباشرة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى أو حقوق الملكية يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى أو حقوق الملكية وليس في بيان الدخل الموحد.

يتم رصد مخصص لضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة المطلوبات، لكافة الفروقات المؤقتة في تاريخ التقرير بين الأسس الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمها الدفترية لأغراض إعداد التقارير المالية بتاريخ التقرير.

يتم قياس موجودات ومطلوبات ضريبة الدخل المؤجلة بمعدلات ضريبة متوقع تطبيقها على الفترة التي يتم خلالها تحقيق الأصل أو تسوية الالتزام، وذلك حسب القوانين التي تم تشريعها كما في تاريخ التقرير.

يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة لجميع الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع، وترحيل موجودات الضريبة غير المستخدمة والخسائر الضريبية غير المستخدمة وذلك إلى المدى الذي يكون فيه من المرجح أن تتوفر الأرباح الخاضعة للضريبة والتي يمكن مقابلها استخدام الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع وترحيل التخفيضات الضريبية غير المستخدمة وخسائر الضريبة غير المستخدمة، باستثناء:

- + عندما ينشأ أصل ضريبي مؤجل يتعلق بالفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع من الاعتراف الأولي لأصل أو التزام في معاملة ليست دمج أعمال ولا تؤثر، في وقت المعاملة، على الأرباح المحاسبية أو على الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة؛



+ بخصوص الفروقات المؤقتة القابلة للاستقطاع المرتبطة بالاستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة والحصص في ائتلافات مشتركة، يتم الاعتراف بموجودات الضريبة المؤجلة فقط إلى المدى الذي يكون فيه من المرجح عكس تلك الفروقات المؤقتة في المستقبل المنظور وتوفر الأرباح الخاضعة للضريبة التي يمكن مقابلها استخدام الفروقات المؤقتة.

تتم مراجعة القيم الدفترية لموجودات الضريبة المؤجلة بتاريخ كل تقرير وتخفيض إلى المدى الذي لم يعد من المحتمل توفر أرباح خاضعة للضريبة كافية للسماح باستخدام كل أو جزء من أصل ضريبة الدخل المؤجل. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المعترف بها بتاريخ كل تقرير ويتم الاعتراف بها إلى المدى الذي يصبح فيه من المرجح أن تسمح الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة باسترداد موجودات الضريبة المؤجلة.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة بالمعدلات الضريبية المتوقعة تطبيقها في السنة عند تحقيق الأصل أو تسوية الالتزام، استناداً إلى النسب الضريبية المطبقة بتاريخ التقرير.

إن الضريبة المؤجلة المتعلقة بالبنود المعترف بها خارج الأرباح أو الخسائر يتم الاعتراف بها خارج الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف ببنود الضريبة المؤجلة بخصوص المعاملات المعنية إما ضمن الدخل الشامل الآخر أو مباشرة في حقوق الملكية.

تقوم المجموعة بمقاصة موجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة فقط إذا كان لديها حق ملزم قانوناً بمقاصة موجودات الضريبة الحالية ومطلوبات الضريبة الحالية وموجودات الضريبة المؤجلة ومطلوبات الضريبة المؤجلة المتعلقة بضرائب الدخل المفروضة من نفس السلطة الضريبة إما لنفس المنشأة الخاضعة للضريبة ومنشآت مختلفة خاضعة للضريبة، والتي تنوي إما تسوية مطلوبات وموجودات الضريبة الحالية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة، وذلك في كل فترة مستقبلية يتوقع خلالها تسوية أو استرداد مبالغ كبيرة من مطلوبات أو موجودات الضريبة المؤجلة.

#### المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 بشأن فرض الضرائب على الشركات والأعمال:

صدر المرسوم بقانون اتحادي رقم (47) لسنة 2022 بشأن فرض الضرائب على الشركات والأعمال: (المشار إليه بـ "قانون ضريبة الشركات") من قبل دولة الإمارات العربية المتحدة في 9 ديسمبر 2022. يقدم قانون ضرائب الشركات الأساس التشريعي لفرض وتطبيق ضريبة الشركات الاتحادية ("ضريبة الشركات") في دولة الإمارات العربية المتحدة وهي سارية للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2023. ومع ذلك، هناك عدد من القرارات المهمة التي لم يتم الانتهاء منها بموجب قرار مجلس الوزراء التي تعتبر هامة للشركات لتحديد وضعها الضريبي وقيمة الضريبة المستحقة. وعليه،

إلى حين صدور هذه القرارات الهامة من قبل مجلس الوزراء، قررت المجموعة أن القانون لم يكن ساري عملياً كما في 31 ديسمبر 2022، وبالتالي، لم يتم صدوره أو تطبيقه بشكل جوهري من منظور معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل. ستواصل المجموعة مراقبة توقيت إصدار قرارات مجلس الوزراء الهامة هذه لتحديد وضعها الضريبي وقابلية تطبيق معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - ضرائب الدخل. تعمل المجموعة حالياً على تقييم التأثير المحتمل على بياناتها المالية الموحدة، سواء من منظور الضرائب الحالية أو المؤجلة، بمجرد تطبيق القانون بشكل فعلي.

#### الحد الأدنى العالمي

في ديسمبر 2021، أصدرت منظمة التعاون الاقتصادي والتنمية مشروع تشريعي، تلاه إصدار توجيهي مفصل في مارس 2022، والمتوقع تطبيقه في 135 موقع جغرافي، بما في ذلك دولة الإمارات العربية المتحدة، التي وقعت على الاتفاقية. لتعديل قوانين الضرائب المحلية الخاصة بهم بما يتوافق مع الحد الأدنى العالمي للضرائب. بمجرد صدور التغييرات على قوانين الضرائب في أي موقع جغرافي تعمل فيها المجموعة أو تطبيقها بشكل فعلي، قد تخضع المجموعة للحد الأقصى للضريبة. تراقب الإدارة مستجدات الإجراءات التشريعية في كل موقع جغرافي تعمل فيها المجموعة. في 31 ديسمبر 2022، لم يكن لدى المجموعة معلومات كافية لتحديد التأثير الكمي للفترة الحالية.

#### الممتلكات والآلات والمعدات

يتم قياس الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة، التي تتضمن تكاليف الاقتراض المرسمة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحتسب الاستهلاك على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره كما يلي:

التحسينات على العقارات المستأجرة	2 - 15 سنوات
مراكز البيع (مدرجة ضمن الأراضي والمباني)	1 - 5 سنوات
مباني	10 - 45 سنوات
أجهزة الكمبيوتر والمعدات المكتبية	2 - 5 سنوات
الآلات والماكينات والمعدات الثقيلة	3 - 20 سنوات
سيارات	3 - 5 سنوات
أثاث وتراكيبات	2 - 10 سنوات
موجودات للترفيه والتسلية وموجودات أخرى	2 - 25 سنوات

لا يتم احتساب استهلاك على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز. تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك والقيم المتبقية دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

إن المصروفات التي يتم تكبدها لإحلال أحد عناصر بنود الممتلكات والآلات والمعدات التي احتسابها بصورة منفصلة يتم رسملتها وتشطب القيمة الدفترية للعنصر الذي تم إحلاله. أما المصروفات اللاحقة الأخرى فيتم رسملتها فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية للبيد المتعلق بالممتلكات والآلات والمعدات. يتم الاعتراف بكافة النفقات الأخرى في بيان الدخل الموحد عند تكبدها.

يتم مراجعة الممتلكات والآلات والمعدات بخصوص الانخفاض في القيمة عندما تنشأ الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية تحصيل القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات. عندما تزيد القيمة الدفترية للممتلكات والآلات والمعدات عن القيمة الممكن تحصيلها، فإنه يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الموحد. تتمثل القيمة الممكن تحصيلها في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع الممتلكات والآلات والمعدات والقيمة من الاستخدام أيهما أعلى. إن القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع تمثل المبلغ الممكن تحصيله من بيع الممتلكات والآلات والمعدات في سياق الأعمال العادية بينما تمثل القيمة من الاستخدام القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من استمرار استخدام الممتلكات والآلات والمعدات ومن استبعادها عند نهاية عمرها الإنتاجي.

يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة، خلاف انخفاض قيمة الشهرة التجارية، المعترف بها في السنوات السابقة عند وجود مؤشر بأن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها للممتلكات والآلات والمعدات لم تعد موجودة أو تم تخفيضها.

#### موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد الإيجار (أي، تاريخ توفر الأصل ذات الصلة للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة، ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، وتعديلها لغرض أي إعادة قياس لالتزامات عقود الإيجار. تشمل تكلفة موجودات حق الاستخدام على قيمة التزامات الإيجار المعترف به والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة ومدفوعات عقد الإيجار التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. إذا لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر ومدة عقد الإيجار التي تبلغ 35 سنة، أيهما أقصر. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى انخفاض القيمة.

#### العقارات الاستثمارية

إن العقارات المحفوظ بها للتأجير أو لأغراض بيعها في المستقبل بسعر أفضل يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. يتم قياس العقارات الاستثمارية بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة.

ويتم تحميل الاستهلاك على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار المقدره للاستخدام كما يلي:

المباني	10 - 45 سنوات
أثاث وتراكيبات وغيرها	4 - 10 سنوات
الآلات والمعدات	3 - 10 سنوات

لا يتم تحميل استهلاك على الأراضي والأعمال الرأسمالية قيد الانجاز.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطريقة الاستهلاك بصورة دورية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك متوافقة مع النمط المتوقع للمزايا الاقتصادية من هذه الموجودات.

يتم تحويل العقارات من عقارات استثمارية إلى عقارات لغرض التطوير فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، يستدل عليه بالبدء في التطوير لغرض البيع. تتم هذه التحويلات بالقيمة الدفترية للعقارات بتاريخ التحويل.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن العقارات الاستثمارية قد انخفضت قيمتها. عندما تزيد القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية عن قيمتها الممكن تحصيله فإنه يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الموحد. تتمثل القيمة الممكن تحصيله في القيمة العادلة للعقار الاستثماري ناقصاً تكلفة البيع والقيمة من الاستخدام، أيهما أعلى.

يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في السنوات السابقة عند وجود مؤشر بأن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها للعقارات الاستثمارية لم تعد موجودة أو تم تخفيضها.

#### الموجودات غير الملموسة

يتم قياس الموجودات غير الملموسة المستحوذة بشكل منفصل بالتكلفة عند الاعتراف المبدئي. إن تكلفة الموجودات غير الملموسة المستحوذ عليها في دمج أعمال هي قيمتها العادلة بتاريخ الاستحواذ. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وأي خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة. تتم رسمة النفقات اللاحقة فقط عندما تزيد من المزايا الاقتصادية المستقبلية للأصل المحدد المرتبطة به. يتم تقييم الأعمار الإنتاجية للموجودات غير الملموسة إما على أنها محددة أو غير محددة.



إن الموجودات غير الملموسة ذات أعمار محددة يتم إطفائها على مدى أعمارها الإنتاجية المقدرة ويتم تقييمها بخصوص الانخفاض في القيمة عند وجود مؤشر بأن الموجودات غير الملموسة قد تكون منخفضة القيمة. تتم مراجعة فترة وطريقة الإطفاء بخصوص الموجودات غير الملموسة ذات إنتاجية محددة على الأقل في نهاية فترة كل تقرير. إن التغيرات في الأعمار الإنتاجية المتوقعة أو النمط المتوقع للاستهلاك للمزايا الاقتصادية المستقبلية المتضمنة في بند الموجودات يعتبر تعديل لفترة وطريقة الإطفاء، حيثما يكون ملائماً، وتعامل على أنها تغيرات في التقديرات المحاسبية. يتم الاعتراف بمصروفات الإطفاء للموجودات غير الملموسة ذات أعمار محددة في بيان الدخل المرحلي الموحد.

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات أعمار إنتاجية غير المحددة، بل يتم اختبارها سنوياً بخصوص الانخفاض في القيمة، إما على المستوى الفردي أو على مستوى الوحدة المنتجة للنقد. تتم مراجعة تقييم الأعمار غير المحددة سنوياً لتحديد ما إذا كان العمر غير المحدد يظل محتمل. وفي حال لم يكن محتمل، يتم تغيير العمر الإنتاجي من غير محدد إلى محدد بشكلٍ مستقبلي.

يتم احتساب الإطفاء على أساس طريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

العلاقة مع العملاء	5 سنوات
البرمجيات	3 سنوات

لا يتم إطفاء الشهرة التجارية والعلامة التجارية.

يتم قياس الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إيقاف الاعتراف بموجودات غير ملموسة على أنها الفرق بين صافي المتحصلات من الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل، ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد عند إيقاف الاعتراف ببند الموجودات.

#### العقارات لغرض التطوير

يتم تصنيف العقارات المستحوذة أو التي تم إنشاؤها أو قيد الإنشاء لغرض البيع أثناء سير الأعمال العادية كعقارات لغرض التطوير ويتم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تشمل التكلفة:

- + حقوق التملك الحر للأراضي والأراضي المستأجرة؛
- + المبالغ المدفوعة إلى المقاولين للإنشاء؛ و
- + تكاليف الاقتراض والتخطيط والتصميم وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار وتكاليف الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادية، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير ويتم خصمها بالقيمة الزمنية للمال إذا كانت جوهرية، ناقصاً تكاليف الإنجاز والتكاليف المقدرة للبيع.

يتم تحديد تكلفة العقارات لغرض التطوير المعترف بها في بيان الدخل الموحد عند البيع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقارات المباعة وتخصيص أية تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقارات المباعة.

تقوم الإدارة بمراجعة القيم الدفترية للعقارات لغرض التطوير على أساس سنوي.

#### المخزون

يمثل المخزون المواد الاستهلاكية والبضائع الأخرى التي تتعلق بقطاعات أعمال الضيافة والبيع بالتجزئة الخاصة بالمجموعة. يدرج المخزون بالتكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل، مع المخصص المستحق من أية بنود متقدمة أو بطيئة الحركة.

تتمثل التكاليف في المصروفات المتكبدة لتوصيل المنتج إلى مكانه ووضعه الحالي على أساس المتوسط المرجح للتكلفة. يركز صافي القيمة الممكن تحقيقها في سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية متوقع تكبدها عند الاستبعاد أو الإنجاز.

#### الاستثمار في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة

يظهر بيان الدخل الموحد حصة المجموعة من نتائج عمليات شركاتها الزميلة وائتلافاتها المشتركة بعد احتساب الضريبة والحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة. عندما يكون هناك تغيرات معترف بها مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو بيان حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بالاعتراف بحصتها لأية تغيرات، حيثما أمكن، في بيان الدخل الشامل الموحد أو بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركاتها الزميلة أو ائتلافاتها المشتركة إلى مدى حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة لنفس فترة إعداد التقارير المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لجعل السياسات المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تُحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة لاستثماراتها في شركاتها الزميلة أو الائتلافات المشتركة. تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بتحديد ما إذا كان يوجد دليل موضوعي أن الاستثمارات في الشركات الزميلة أو الائتلافات المشتركة قد انخفضت قيمتها. وفي هذه الحالة فإن المجموعة تقوم باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة باعتباره الفرق بين القيمة الممكن تحصيله للشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك والقيمة الدفترية لديها ويتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل الموحد.

عند خسارة التأثير الجوهري على الشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك، تقوم المجموعة بقياس والاعتراف بأية استثمارات محتفظ بها بقيمتها العادلة. إن أية فروقات بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة أو الائتلاف المشترك عند خسارة التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من الاستبعاد يتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد. عندما تمثل الحصة المتبقية من الاستثمار في الائتلافات المشتركة تأثير جوهري يتم معالجتها محاسبياً كاستثمار في شركة زميلة.

#### الأدوات المالية المشتقة

تدخل المجموعة في أدوات مالية مشتقة لإدارة تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية، وتشمل عقود صرف العملات الأجنبية الآجلة. يتم الاعتراف بالمشتقات مبدئياً بالقيمة العادلة في تاريخ إبرام عقد المشتقات ويتم إعادة قياسها لاحقاً بقيمتها العادلة في نهاية فترة كل تقرير. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل الموحد مباشرة ما لم يتم تصنيف المشتقات كأداة تحوط، في هذه الحالة فإن توقيت الاعتراف في بيان الدخل الموحد يعتمد على طبيعة العلاقة التحوط. تقوم المجموعة بتصنيف المشتقات كتحوطات لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار العملات الأجنبية للالتزامات المؤكدة (تحوطات التدفقات النقدية).

يتم الاعتراف بالمشتقات ذات القيمة العادلة الموجبة لأصل مالي، ويتم الاعتراف بالمشتقات ذات القيمة العادلة السالبة كالترام مالي.

#### محاسبة التحوط

تصنف المجموعة بعض أدوات التحوط إما كتحوطات القيمة العادلة أو تحوطات التدفقات النقدية. يتم احتساب تحوطات مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر صرف العملات الأجنبية للالتزامات المؤكدة كتحوطات التدفقات النقدية. عند بدء علاقة التحوط تقوم

المجموعة بتوثيق العلاقة بين أداة التحوط والبند المتحوط بشأنه، مع أهداف إدارة المخاطر والاستراتيجية لديها للقيام بمعاملات تحوط متنوعة. بالإضافة لذلك، عند بدء التحوط، وبصورة مستمرة، تقوم المجموعة بتوثيق ما إذا كانت أداة التحوط عالية الفعالية في تسوية التغيرات في القيم العادلة أو التدفقات النقدية للبند المتحوط بشأنه.

يشتمل التوثيق على تحديد أداة التحوط والبند المتحوط بشأنه وطبيعة المخاطر المتحوط بشأنها وكيف ستقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت علاقة التحوط تستوفي متطلبات فعالية التحوط (بما في ذلك تحليل مصادر عدم فعالية التحوط وكيفية تحديد معدل التحوط).

تؤهل علاقة التحوط لمحاسبة التحوط إذا كانت تستوفي جميع متطلبات الفعالية التالية:

- + هناك "علاقة اقتصادية" بين البند المتحوط بشأنه وأداة التحوط؛
- + إن تأثير مخاطر الائتمان لا "يسيطر على تغيرات القيمة" التي تنتج عن هذه العلاقة الاقتصادية؛
- + إن معدل التحوط لعلاقة التحوط هو نفسه الناتج عن كمية البند المتحوط بشأنه الذي تتحوط المجموعة بشأنه فعلياً وكمية أداة التحوط التي تستخدمها المجموعة فعلياً لتحوط هذه الكمية من البند المتحوط بشأنه. إلا أن التصنيف لا يجب أن يعكس عدم توازن بين قيم البند المتحوط بشأنه وأداة التحوط، الأمر الذي سيؤدي إلى عدم فعالية التحوط (سواء تم الاعتراف به أم لا) كما سيترتب عليه نتائج محاسبية غير متوافقة مع الغرض من محاسبة التحوط.

إن التحوطات التي تفي بجميع معايير التأهل لمحاسبة التحوط يتم معالجتها محاسبياً، وهي موضحة بمزيد من التفاصيل في الأقسام التالية.

#### تحوطات القيمة العادلة

إن التغيرات في القيمة العادلة لأداة التحوط يتم الاعتراف بها في بيان الدخل الموحد كمصروفات أخرى. إن التغيرات في القيمة العادلة للبند المتحوط بشأنه العائدة لبند المخاطر المتحوط بشأنه يتم تسجيلها كجزء من القيمة الدفترية للبند المتحوط بشأنه، ويتم الاعتراف بها كذلك في بيان الدخل الموحد كمصروفات أخرى.

بالنسبة لتحوطات القيمة العادلة المتعلقة بالبنود المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم إطفاء أي تعديل على القيمة الدفترية ضمن الأرباح أو الخسائر على مدى الفترة المتبقية من التحوط باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يمكن أن يبدأ إطفاء سعر الفائدة الفعلي بمجرد وجود تعديل وفي موعد أقصاه عندما يتوقف تعديل البند المتحوط بشأنه للتغيرات في قيمته العادلة العائدة إلى المخاطر المتحوط بشأنها.

وفي حالة إيقاف الاعتراف بالبند المتحوط بشأنه، يتم الاعتراف بالقيمة العادلة غير المطفأة فوراً في بيان الدخل الموحد.

عند تصنيف التزام مؤكد غير معترف به كبند متحوط بشأنه، فإن التغيير التراكمي اللاحق في القيمة العادلة للالتزام المؤكد العائد إلى المخاطر المتحوط بشأنها يتم الاعتراف بها كأصل أو التزام، مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر ذات الصلة في بيان الدخل الموحد.

#### تحوطات التدفق النقدي

إن الجزء الفعال من الربح أو الخسارة الناتج عن أداة التحوط يتم الاعتراف به في بيان الدخل الشامل الموحد ضمن احتياطي تحوط التدفق النقدي، بينما يتم الاعتراف بالجزء غير الفعال فوراً في بيان الدخل الموحد. ويتم تعديل احتياطي تحوطات التدفق النقدي إلى الأرباح أو الخسائر التراكمية على أداة التحوط والتغير التراكمي في القيمة العادلة للبند المتحوط بشأنه، أيهما أقل.

إن الجزء غير الفعال المتعلق بعقود العملات الأجنبية يتم الاعتراف به كمصرفات أخرى، والجزء غير الفعال المتعلق بعقود السلع يتم الاعتراف به ضمن الإيرادات أو المصروفات التشغيلية الأخرى.

تقوم المجموعة بتصنيف البند الفوري للعقود الآجلة فقط كأداة تحوط. ويتم الاعتراف بالجزء الآجل في بيان الدخل الشامل الموحد، ويتم بيان القيمة المتراكمة في عنصر منفصل لحقوق الملكية تحت بند احتياطي تكلفة التحوط.

إن المبالغ المتراكمة في بيان الدخل الشامل الموحد يتم معالجتها محاسبياً بناءً على طبيعة المعاملة المتحوط بشأنها المعنية. إذا نتج لاحقاً عن المعاملة المتحوط بشأنها الاعتراف ببند غير مالي، يتم حذف المبلغ المتراكم في حقوق الملكية من العنصر المنفصل لحقوق الملكية ويتم إدراجه في التكلفة المبدئية أو القيمة الدفترية الأخرى للأصل أو الالتزام المتحوط بشأنه. ولا يعتبر ذلك تعديلاً لإعادة التصنيف ولن يتم الاعتراف به ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة. وينطبق ذلك أيضاً عندما تصبح المعاملة المتوقعة المتحوط بشأنها للأصل غير المالي أو التزام غير مالي لاحقاً التزام مؤكد تنطبق عليها محاسبة التحوط بالقيمة العادلة.

بالنسبة لأي تحوطات تدفق نقدي أخرى، تتم إعادة تصنيف المبلغ المتراكم في بيان الدخل الشامل الموحد إلى بيان الدخل الموحد كتعديل إعادة تصنيف في نفس الفترة أو الفترات التي تؤثر خلالها التدفقات النقدية المتحوط بشأنها على الأرباح أو الخسائر.

في حال توقف محاسبة تحوط التدفقات النقدية، يجب أن يظل المبلغ المتراكم في بيان الدخل الشامل الموحد في الإيرادات الشاملة الأخرى المتراكمة إذا كانت التدفقات النقدية المستقبلية المتحوط بشأنها لا تزال متوقعة الحدوث. وإلا سيتم إعادة تصنيف المبلغ فوراً إلى بيان الدخل الموحد كتعديل إعادة تصنيف. وبعد التوقف، في حالة حدوث تدفقات نقدية متحوط بشأنها، فإن أي مبلغ متبقي في الإيرادات الشاملة الأخرى المتراكمة يجب احتسابه على حسب طبيعة المعاملة المعنية كما هو موضح أعلاه.

#### تحوط صافي الاستثمارات في عمليات خارجية

إن تحوطات صافي الاستثمار في عملية خارجية، بما في ذلك تحوط البند النقدي الذي يتم احتسابه كجزء من صافي الاستثمار، يتم احتسابه بطريقة مماثلة لتحوطات التدفق النقدي. ويتم الاعتراف بأرباح أو خسائر أداة التحوط المتعلقة بالجزء الفعال من التحوط كإيرادات شاملة أخرى، في حين يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر تتعلق بالجزء غير الفعال في بيان الدخل الموحد. وعند استبعاد العملية الخارجية، يتم تحويل القيمة التراكمية لأي أرباح أو خسائر مدرجة ضمن حقوق الملكية إلى بيان الدخل الموحد.

#### الموجودات المالية

يتم الاعتراف بجميع الموجودات المالية وإيقاف الاعتراف بها بتاريخ المتاجرة، عند إجراء معاملة شراء أو بيع أصل مالي بموجب عقد تقتضي شروطه تسليم الأصل المالي خلال إطار زمني محدد من قبل السوق المعني. يتم قياس الموجودات المالية مبدئياً بالتكلفة، زائداً تكاليف المعاملة، باستثناء الموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالذمم المدينة التجارية مبدئياً في تاريخ نشأتها. إن الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والتي لا تشتمل على عنصر تمويل جوهري أو التي قامت المجموعة بتطبيق بعض البدائل العملية بشأنها، يتم قياسها بسعر المعاملة المحدد بموجب المعيار رقم 15 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يتم لاحقاً قياس جميع الموجودات المالية المعترف بها بالكامل إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها بنشاط في أسواق مالية منظمة يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار العطاءات المتداولة في السوق للموجودات وأسعار العرض بالنسبة للمطلوبات وذلك عند إقفال الأعمال بتاريخ إعداد التقارير المالية. في حالة عدم توفر أسعار متداولة في السوق، يتم الرجوع إلى عروض الأسعار المعلنة لدى الوسطاء أو التجار.

إن القيمة العادلة للسعر المتغير والودائع الليلية في المؤسسات الائتمانية هي القيمة الدفترية لها. إن القيمة الدفترية هي تكلفة الوديعة والفائدة المستحقة. إن القيمة العادلة للودائع التي تحمل فوائد ثابتة يتم تقديرها باستخدام أساليب التدفقات النقدية المخصومة. تخصص التدفقات النقدية المتوقعة بأسعار السوق الحالية للأدوات المماثلة بتاريخ إعداد التقارير المالية.

#### تصنيف الموجودات المالية

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية ونموذج أعمال المجموعة لإدارة هذه الموجودات. لكي يتم تصنيف الموجودات المالية وقياسها بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن تنتج عنها تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات المبلغ الأولي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم. يشار إلى هذا التقييم باسم اختبار دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

لأغراض تصنيف الموجودات المالية، تعد الأداة المالية "أداة حقوق ملكية" إذا كانت غير مشتقة وتفي بتعريف "حقوق الملكية" للمصدر (بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 32 – الأدوات المالية: العرض) باستثناء بعض الأدوات القابلة للبيع غير المشتقة المعروضة كحقوق ملكية من قبل المصدر. إن جميع الموجودات المالية غير المشتقة الأخرى هي "أدوات دين".

#### استثمارات حقوق الملكية

إن جميع الموجودات المالية التي تعد استثمارات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة إما من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتبر هذا خيار غير قابل للإلغاء اتخذته المجموعة عند تطبيق المعيار رقم 9 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية أو سوف تتخذ هذا القرار عند الاستحواذ اللاحق لاستثمارات حقوق الملكية إلا إذا كانت استثمارات حقوق الملكية محتفظ بها للمتاجرة، ففي هذه الحالة يجب أن تقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن الأرباح أو الخسائر من استبعاد استثمارات حقوق الملكية لا يتم تدويرها. يتم تسجيل إيرادات توزيعات الأرباح لجميع استثمارات حقوق الملكية من خلال بيان الدخل الموحد عند ثبوت الحق في الحصول على الدفعات، باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المبالغ المحصلة كاسترداد جزء من تكلفة الأصل المالي، وفي هذه الحالة يتم تسجيل هذه الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لتقييم الانخفاض في القيمة.

اختارت المجموعة تصنيف استثماراتها غير المدرجة في حقوق الملكية بشكل غير قابل للإلغاء كموجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

#### أدوات الدين

يتم قياس أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى إلا إذا كانت مصنفة بالتكلفة المطفأة. يتم تصنيفها بالتكلفة المطفأة فقط إذا:

- + تم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية؛ و
- + إذا كانت الشروط التعاقدية لأداة الدين ينتج عنها تدفقات نقدية، بتواريخ محددة، تقتصر على دفعات المبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القائم.

#### النقد وما يعادله

لغرض بيان التدفقات النقدية، يتألف النقد وما يعادله من النقد في الصندوق والأرصدة المصرفية والودائع القصيرة الأجل ذات فترات استحقاق أصلية تمتد لثلاثة أشهر أو أقل، صافية من التسهيلات القائمة مستحقة الدفع عند الطلب.

#### الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير

يتم بيان الذمم المدينة التجارية بقيمة الفاتورة الأصلية (ما لم تمثل عنصر تمويلي هام) ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة. عندما يصبح الذمم المدينة التجارية غير قابلة للتحويل، يتم شطبها مقابل مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. إن المبالغ المحصلة لاحقاً والتي تم شطبها في وقت سابق، يتم تحويلها إلى بيان الدخل الموحد.

تستحق الخدمات المقدمة ولكن لم يصدر فواتير بشأنها في تاريخ التقرير، بموجب شروط الاتفاقيات، على أنها ذمم مدينة لم يصدر بها فواتير.

#### أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية المقومة بعملات أجنبية بتلك العملات الأجنبية ويتم تحويلها بالسعر الفوري السائد في نهاية فترة التقرير. تشكل بنود صرف العملات الأجنبية جزءاً من أرباح أو خسائر قيمتها العادلة. بالنسبة للموجودات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف ببنود صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الموحد. بالنسبة للموجودات المالية



انخفاض القيمة المُعترف بها سابقاً فقط عند إجراء تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد قيمة الأصل القابلة للاسترداد منذ آخر اعتراف بخسائر انخفاض القيمة. يتم تحديد العكس بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته القابلة للاسترداد، ولا تتجاوز كذلك القيمة الدفترية التي كان ليتم تحديدها، صافية من الاستهلاك، في حال لم يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة في السنوات السابقة. يتم الاعتراف بالعكس ضمن بيان الدخل الموحد.

#### المطلوبات المالية وأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كأدوات حقوق ملكية وفقاً لجوهر الاتفاقيات التعاقدية. يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق المعيار رقم 9 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلفيات أو كأدوات مشتقة حسبما يكون مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي.

#### الذمم الدائنة التجارية والأخرى

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل مقابل بضائع أو خدمات حصلت عليها المجموعة، سواء صدر فواتير بشأنها أم لا.

#### التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تقوم المجموعة بالاعتراف بالتزامات عقود الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار التي يتوجب سدادها على مدى فترة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (بما في ذلك دفعات ثابتة جوهرية) ناقصاً أية حوافز إيجار مدينة ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على المؤشر أو المعدل، والمبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية.

تشمل دفعات الإيجار أيضاً سعر الممارسة لخيار الشراء المؤكد بشكل معقول أن تمارسه المجموعة ودفع غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس أن المجموعة تمارس خيار الإنهاء. يتم الاعتراف بدفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على المؤشر أو المعدل كمصروف في الفترة التي يحدث فيها الحدث أو الشرط الذي يؤدي لحدوث الدفعة.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء عقد الإيجار إذا كان سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بسهولة. بعد تاريخ بدء العقد، تتم زيادة مبلغ التزامات عقود الإيجار لتعكس

+ إعادة هيكلة قرض أو دفعة مقدمة من قبل المجموعة بناء على شروط ما كانت المجموعة لتقبلها في ظروف أخرى؛

+ أن يكون من المحتمل تعرض المقترض للإفلاس أو إعادة هيكلة مالية أخرى؛ أو

+ عدم وجود سوق نشط للسند نتيجة أزمات مالية.

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير بإجراء تقييم للموجودات غير المالية (باستثناء المخزون وموجودات العقود وموجودات الضريبة المؤجلة)، لتحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على أن أصل ما قد تعرض لانخفاض القيمة. وفي حال وجود هذه المؤشرات، أو عندما يتطلب إجراء تقييم سنوي للانخفاض في القيمة فإن المجموعة تقوم بتقدير قيمة الأصل القابلة للاسترداد. تتمثل قيمة الأصل القابلة للاسترداد في القيمة العادلة للأصل أو للوحدات المنتجة للنقد ناقصاً تكاليف البيع وقيمته من الاستخدام أيهما أعلى، وتحدد لكل أصل على حدة، إلا في حال عدم إنتاج الأصل تدفقات نقدية داخلية والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن التدفقات النقدية من الموجودات الأخرى أو مجموعة من الموجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد عن القيمة القابلة للاسترداد، يتم اعتبار الأصل أنه تعرض لانخفاض القيمة ويتم تخفيض قيمته لتساوي القيمة القابلة للاسترداد. عند تحديد القيمة من الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للقيمة الحالية باستخدام معدلات خصم تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المتعلقة بالموجودات أو الوحدة المنتجة للنقد. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام نماذج تقييم مناسبة. يتم تعزيز هذه الاحتسابات بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المدرجة لشركات تداول عام أو عوامل القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الموحد ضمن بنود المصروفات التي تتناسب مع آلية الأصل الذي تعرض لانخفاض القيمة. ويتم تخصيصها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة تجارية محددة للوحدة المنتجة للنقد، ثم لتخفيض القيم الدفترية للموجودات الأخرى في الوحدة المنتجة للنقد على أساس تناسبي.

بالنسبة للموجودات خلاف الشهرة التجارية، يتم بتاريخ كل تقرير إجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك مؤشرات تفيد بأن خسائر انخفاض القيمة المُعترف بها سابقاً لم تعد قائمة، أو انخفضت. في حال وجود هذه المؤشرات، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للأصل أو الوحدة المُنتجة للنقد. يتم عكس خسائر

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لتعرضات الائتمان التي لم يكن بها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يتم تكوين مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنتج عن حالات التعثر المحتملة خلال الاثني عشر شهراً المقبلة (خسائر الائتمان المتوقعة خلال 12 شهراً). بالنسبة لتلك التعرضات الائتمانية التي حدث لها زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي، يلزم وجود مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض، بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان لأصل مالي قد زادت بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، تأخذ المجموعة بالاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة الملائمة والمتاحة دون تكلفة أو مجهود زائد. تشمل هذه المعلومات على المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية بناءً على الخبرة السابقة لدى المجموعة والتقييم الائتماني المعزز والمعلومات الاستشرافية.

بالنسبة للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم يصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى، تقوم المجموعة بتطبيق منهجية مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الاستخدام. وضعت المجموعة مصفوفة مخصصات بناءً على الخبرة السابقة لخسائر الائتمان للمجموعة، وتم تسويتها للعوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة في بيان الدخل الشامل الموحد.

قد تعتبر المجموعة أيضاً الأصل المالي متخلف عن السداد عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ بالاعتبار أي تعزيزات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا تكون هناك توقعات استرداد معقولة للتدفقات النقدية التعاقدية.

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقرير بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة وسندات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى قد تعرضت لانخفاض ائتماني. يعتبر الأصل المالي أنه 'تعرض لانخفاض ائتماني' عند وقوع حدث أو أكثر له تأثير سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشتمل الأدلة الموضوعية على تعرض الأصل المالي لانخفاض ائتماني على البيانات الملحوظة التالية:

+ الصعوبات المالية الحادة التي يواجهها المقترض أو المُصدر؛

+ الإخلال بالعقد، مثل التعثر أو التأخر في السداد لفترة تزيد عن 90 يوماً؛

المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يتم الاعتراف بأي بند من بنود صرف العملات الأجنبية في بيان الدخل الشامل الموحد والإيرادات الشاملة الأخرى. بالنسبة لأدوات الدين بالعملات الأجنبية المصنفة بالتكلفة المطفأة، فإنه يتم تحديد أرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية استناداً إلى التكلفة المطفأة للأصل ويتم الاعتراف بعها ضمن بند "الأرباح والخسائر الأخرى" في بيان الدخل الموحد.

#### إيقاف الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إيقاف الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي، أو جزء من مجموعة موجودات مالية ماثلة، حينما ينطبق) عندما:

+ تنتهي الحقوق في الحصول على التدفقات النقدية من الأصل، أو

+ تحتفظ المجموعة بالحق في الحصول على التدفقات النقدية من الأصل، ولكنها تحملت التزام دفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير كبير لطرف آخر بموجب ترتيب تمرير؛ و

+ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها للحصول على التدفقات النقدية من الأصل من خلال إما:

- تحول المجموعة جميع المخاطر والمزايا المتعلقة بالأصل، أو

- عدم قيام المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بالأصل بصورة فعلية، إلا أنها قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في الحصول على تدفقات نقدية من أصل ما أو أبرمت ترتيب تمرير، فإنها تقوم بتقييم ما إذا وإلى أي مدى قد احتفظت بمخاطر وامتيازات الملكية. في حال لم تقم فعلياً بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر وامتيازات الأصل كما لم تقم بتحويل السيطرة على الأصل، تواصل المجموعة الاعتراف بالأصل المحول إلى مدى استمرار ارتباط المجموعة. يتم قياس الارتباط المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل وأقصى قيمة للثمن الذي يتعين على المجموعة دفعه، أيهما أقل.

#### الانخفاض في قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بالاعتراف بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين وموجودات العقود غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بعد ذلك بتقريب سعر الفائدة الفعلي الأصلي للأصل.



ازدياد الفائدة وتخفيض دفعات الإيجار التي تم أداؤها. بالإضافة إلى ذلك، تتم إعادة قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقود الإيجار إذا كان هناك تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة والجوهرية أو تغيير في التقييم لشراء الأصل ذو الصلة.

عند قياس التزامات الإيجار لعقود الإيجار المصنفة كعقود إيجار تشغيلي، تقوم المجموعة بخصم دفعات الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي. بلغ المتوسط المطبق 4% إلى 8%.

#### القروض والسلفيات

يتم الاعتراف بالقروض لأجل مبدئياً بالقيمة العادلة للمقابل المستلم ناقصاً التكاليف المنسوبة مباشرة للمعاملة.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس القروض والسلفيات التي يترتب عليها فوائد لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الدخل الموحد عندما يتم إيقاف الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية الإطفاء.

#### الصكوك

يتم بيان الصكوك بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. يتم احتساب الأرباح المنسوبة للصكوك من خلال تطبيق معدل الربح السائد في السوق في تاريخ الإصدار، لأدوات صكوك مماثلة ويتم إضافة أي فرق في الأرباح الموزعة إلى القيمة العادلة للصكوك. كما يتم تخصيص تكاليف المعاملة المنسوبة مباشرة إلى بند المطلوبات.

#### المطلوبات المالية الأخرى

يتم قياس المطلوبات المالية الأخرى مبدئياً بالقيمة العادلة، بعد خصم تكاليف المعاملات ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ويتم الاعتراف بمصروفات الفائدة على أساس العائد الفعلي.

إن طريقة الفائدة الفعلية هي طريقة احتساب التكلفة المطفأة للالتزام المالي وتخصيص مصروفات الفائدة على مدى الفترة المعنية. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم به الدفعات النقدية المستقبلية المقدرة من خلال العمر المقدر للالتزام المالي، أو عندما يكون مناسباً، فترة أقصر.

#### إيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم الوفاء بالتزاماتها التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاءها. كما تقوم المجموعة بإيقاف الاعتراف بأحد الالتزامات المالية عندما يتم تعديل شروطه وتصبح التدفقات النقدية للالتزام المعدل مختلفة بصورة جوهرية، وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد بالقيمة العادلة استناداً إلى الشروط المعدلة. عند إيقاف الاعتراف بأحد الالتزامات المالية، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في

ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو الالتزامات المحتملة) في بيان الدخل الموحد.

#### مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الموحد فقط عندما، يكون للمجموعة حق قانوني قابل للنفاذ بمقاصة المبالغ وتنوي إجراء تسوية على أساس صافي المبلغ أو تحصيل الموجودات وتسوية المطلوبات بصورة متزامنة.

#### دمج الأعمال والشهرة التجارية

يتم احتساب دمج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس تكلفة الاستحواذ على أنها إجمالي المبلغ المحول الذي تم قياسه بتاريخ الاستحواذ بالقيمة العادلة. لكل دمج أعمال، يقوم المستحوذ بقياس الحصة غير المسيطرة في الشركة المستحوذ عليها إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية من صافي الموجودات القابلة للتحديد للشركة المستحوذ عليها. يتم تحميل تكاليف الاستحواذ كمصروفات (إلا إذا كانت تتعلق بإصدار دين أو حقوق ملكية).

عندما تستحوذ المجموعة على شركة ما، فإنها تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المفترضة لإجراء تصنيف وتخصيص مناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف السائدة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. ويتضمن ذلك فصل المشتقات الضمنية في العقود الأساسية من قبل الشركة المستحوذ عليها.

سوف يتم الاعتراف بالثمن المحتمل تحويله من قبل الشركة المستحوذة بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ. سوف يتم الاعتراف بالتغيرات اللاحقة للقيمة العادلة للثمن المحتمل الذي يعتبر أصل أو التزام وفقاً للمعيار رقم 9 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية: "الأدوات المالية" في بيان الدخل الشامل الموحد. إذا كان يتم تصنيف الثمن المحتمل على أنه حقوق ملكية، لا يجوز إعادة قياسه حتى تتم تسويته بالكامل في حقوق الملكية.

إذا استحوذت الشركة على أحد الموجودات أو مجموعة من الموجودات (بما في ذلك أي التزامات مفترضة) لا تشكل عمل استثماري، فإن المعاملة تكون خارج نطاق المعيار رقم 3 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية حيث لا ينطبق عليها تعريف دمج الأعمال. يتم احتساب هذه المعاملات على أنها عمليات استحواذ موجودات يتم فيها توزيع تكلفة الاستحواذ بشكل عام بين الموجودات والمطلوبات الفردية القابلة للتحديد في المجموعة بناء على قيمها العادلة ذات الصلة في تاريخ الاستحواذ، ولا يترتب عليها شهرة تجارية أو أرباح من صفقة شراء. في الحالات التي تستحوذ فيها المنشأة على مجموعة من الموجودات التي لا تشكل عمل استثماري، ومجموع القيم العادلة الفردية للموجودات القابلة للتحديد وتختلف المطلوبات عن سعر المعاملة، فقد تتضمن المجموعة موجودات ومطلوبات يمكن تحديدها تم قياسها مبدئياً بالتكلفة وبمبلغ آخر غير التكلفة.

يجوز للشركة الحصول على مجموعة من الموجودات وتحمل التزامات في عملية الاستحواذ على الموجودات التي تتطلب تقارير تقييم لإكمال تخصيص التكلفة. يتم الانتهاء من قياس وتخصيص التكلفة في الاستحواذ على موجودات في تاريخ الاعتراف بالموجودات المستحوذ عليها والالتزامات المفترضة، إن وجدت. على عكس دمج الأعمال، لا توجد فترة قياس لاستحواذ الموجودات. هذا بغض النظر عن حجم أو تعقيد عملية الاستحواذ.

يتم مبدئياً قياس الشهرة التجارية بالتكلفة التي تتمثل في الزيادة في إجمالي الثمن المحول والمبلغ المعترف به للحصص غير المسيطرة عن القيمة العادلة لصافي الموجودات الملموسة وغير الملموسة القابلة للتحديد المستحوذ عليها والمطلوبات المفترضة. إذا كان الثمن أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات الخاصة بالشركة التابعة المستحوذ عليها، يتم الاعتراف بالفرق ضمن بيان الدخل الموحد. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة التجارية بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة التجارية المستحوذ عليها في عملية دمج الأعمال اعتباراً من تاريخ الاستحواذ إلى كل وحدة من الوحدات المنتجة للنقد لدى المجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من عملية الدمج، بصرف النظر عما إذا قد تم تخصيص الموجودات والمطلوبات الأخرى لتلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من الوحدة المنتجة للنقد وتم استبعاد جزء من تلك العمليات التي تنطوي على الوحدة المعنية، يتم إدراج الشهرة التجارية المرتبطة بالعملية المستبعدة ضمن القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر من استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة التجارية المستبعدة في هذه الحالة استناداً إلى القيمة المتعلقة بالعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من الوحدة المنتجة للنقد.

تخضع الشهرة التجارية بصورة سنوية لاختبار لمعرفة انخفاض القيمة في تاريخ التقرير عندما تشير الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد تكون تعرضت لانخفاض القيمة.

يتم تحديد انخفاض قيمة الشهرة التجارية من خلال تقييم القيمة القابلة للاسترداد لكل وحدة منتجة للنقد التي تنتمي الشهرة التجارية لها. عندما يكون المبلغ القابل للاسترداد للوحدة المنتجة للنقد أقل من القيمة الدفترية، يتم الاعتراف بخسائر انخفاض القيمة ضمن

بيان الدخل الموحد. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة التجارية في فترات مستقبلية.

#### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة بتكوين مخصصات لمكافآت نهاية الخدمة للموظفين. تستند المبالغ المستحقة الدفع عن هذه المكافآت عادةً على الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين شريطة إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. يتم تحميل التكاليف المتوقعة لهذه التعويضات على مدى فترة التوظيف.

بخصوص الموظفين المؤهلين من المواطنين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي، تقدم المجموعة مساهمات في صندوق تقاعد تم تأسيسه من قبل الهيئة العامة للمعاشات والتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. تقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات والتي تحمّل كمصروفات عند استحقاقها.

#### المخصصات

يتم الاعتراف بمخصص ما عند وجود التزام قانوني أو ضمني على المجموعة نتيجة حدث سابق، ومن المرجح أن تكون التدفقات الخارجية، للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورية من أجل تسديد الالتزام ويمكن تقدير قيمة الالتزام بشكل موثوق. إذا توقعت المجموعة بأن بعض أو كل المخصص سيتم تسديده، يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد كأصل منفصل ولكن فقط عندما تكون التسديدات شبه مؤكدة. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في بيان الدخل الموحد صافية من أي تسديدات.

يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للمصروفات المتوقعة للتدفقات المطلوبة المتوقعة لتسوية الالتزام في نهاية فترة التقرير، باستخدام سعر ما قبل الضريبة الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر الخاصة بالالتزام.

تتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل بيان مركز مالي وتعديل لتمثل أفضل التقديرات الحالية. إذا لم يعد من المرجح بأن تكون التدفقات الخارجية، للموارد التي تتضمن مزايا اقتصادية ضرورية من أجل تسوية الالتزام، يتم عكس المخصص.

#### تحويل العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية الموحدة بدرهم الإمارات العربية المتحدة وهو العملة المستخدمة من قبل الشركة. تحدد كل منشأة في المجموعة العملة التي تستخدمها ويتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة بالعملة المستخدمة لديها.

إن المعاملات بالعملة الأجنبية تسجل بالعملة المستخدمة حسب السعر السائد بتاريخ المعاملة. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المصنفة بالعملة الأجنبية حسب السعر السائد بتاريخ إعداد التقارير. يتم إدراج جميع الفروقات الناتجة عن التحويل ضمن بيان الدخل الموحد. إن أية شهرة تجارية تنتج عن استحواذ عملية أجنبية وأية تعديلات في القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات التي تنتج عند الاستحواذ تعتبر كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها حسب سعر الإقفال.

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الخارجية، بما في ذلك الشهرة التجارية وتعديلات القيمة العادلة الناتجة عن عملية الاستحواذ إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقرير. يتم تحويل إيرادات ومصروفات العمليات الخارجية إلى الدرهم الإماراتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. يتم الاعتراف بفروقات العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم بيان القيمة المتراكمة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية، باستثناء فروقات التحويل المحددة للحصص غير المسيطرة.

عند استبعاد عملية خارجية بالكامل أو جزء منها، بحيث يتم فقدان السيطرة أو التأثير الهام أو السيطرة المشتركة، تتم إعادة تصنيف القيمة المتراكمة في احتياطي تحويل العملات الأجنبية ذات الصلة بتلك العملية الخارجية إلى الأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح أو خسائر الاستبعاد. عند قيام المجموعة باستبعاد جزء فقط من حصتها في شركة تابعة مع الاحتفاظ بالسيطرة، تتم إعادة تصنيف الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى الحصص غير المسيطرة. عندما تقوم المجموعة باستبعاد جزء فقط من شركة زميلة أو ائتلاف مشترك مع الاحتفاظ بالتأثير الهام أو السيطرة المشتركة، تتم إعادة تصنيف الجزء ذي الصلة من القيمة المتراكمة إلى الأرباح أو الخسائر.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها من حيث التكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما بتواريخ المعاملات الأولية. يتم تحويل البنود غير النقدية، التي تم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية معينة، باستخدام أسعار الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية، التي تم قياسها بالقيمة العادلة، يتم معاملتها بما يتماشى مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من التغيير في القيمة العادلة للبنود.

### قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار في الأوراق المالية وعقود التحوط بالقيمة العادلة في كل تاريخ تقرير.

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي سيتم قبضه لبيع أصل ما أو دفعه لتحويل التزام ما في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض بأن معاملة بيع أصل ما أو تحويل التزام ما يتم إما في السوق الرئيسية للأصل أو الالتزام أو أفضل سوق للأصل أو الالتزام.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركين في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على أساس أن المشاركين في السوق يتصرفون على أساس مصلحتهم الاقتصادية.

إن قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية يأخذ بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق مزايا اقتصادية باستخدام الموجودات بأعلى وأفضل استخدام لها أو عن طريق بيعها إلى مشارك آخر في السوق الذي سوف يستخدم الموجودات بأعلى وأفضل استخدام لها.

بالنسبة للاستثمارات المتداولة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الطلب المدرجة في السوق.

يتم تقدير القيمة العادلة للبنود التي تحمل فائدة استناداً إلى التدفقات النقدية المخصومة باستخدام معدلات الفائدة لبنود ذات شروط وخصائص ائتمانية مماثلة.

بالنسبة لاستثمارات حقوق الملكية غير المدرجة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمارات مماثلة أو تركز على التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة.

يتم احتساب القيمة العادلة لعقود صرف العملات الأجنبية الآجلة بالرجوع إلى أسعار الصرف لعقود آجلة قائمة ذات استحقاق مماثل.

يتم تحديد القيمة العادلة لعقود مقايضة أسعار الفائدة بالرجوع إلى القيمة السوقية لأدوات مماثلة.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم المناسبة حسب الظروف وحيث تتوفر البيانات الكافية لها لقياس القيمة العادلة، والتي تزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات العلاقة وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية الموحدة ضمن النظام المدرج للقيمة العادلة، ويتم بيانها كما يلي استناداً إلى المدخلات الجوهرية الأقل أهمية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1- قياسات القيمة العادلة المشتقة من الأسعار المدرجة (غير المعدلة) في أسواق نشطة للموجودات والمطلوبات المتطابقة؛

المستوى 2- قياسات القيمة العادلة المشتقة من مدخلات بخلاف الأسعار المدرجة والتي تم إدراجها في المستوى 1 والتي يمكن ملاحظتها للموجودات والمطلوبات أما بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بطريقة غير مباشرة (مشتقة من الأسعار)؛ و

المستوى 3- قياسات القيمة العادلة المشتقة من أساليب التقييم والتي تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات والتي لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة (المدخلات غير الملحوظة).

بخصوص الموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية الموحدة بصورة متكررة، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد تمت بين مستويات النظام المدرج للقيمة العادلة من خلال إعادة تقييم التصنيف في نهاية كل فترة لإعداد التقارير.

لغرض الإفصاح عن القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد مستويات الموجودات والمطلوبات وفقاً للطبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى النظام المدرج للقيمة العادلة كما تم توضيحه أعلاه.

### معلومات عن القطاعات

تقوم الإدارة بمراقبة النتائج التشغيلية لقطاعات أعمالها بشكل منفصل لغرض اتخاذ القرارات بشأن توزيع المصادر وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاعات استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية ويتم قياسها بصورة متسقة مع الأرباح أو الخسائر التشغيلية في البيانات المالية الموحدة.

#### قطاعات الأعمال

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة في ثلاثة قطاعات رئيسية للأعمال، وهي، القطاع العقاري (تطوير وبيع وإدارة الوحدات السكنية في المجمعات والفيلات والوحدات التجارية وقطع الأراضي) والتأجير والتجزئة والأنشطة ذات صلة (تطوير وتأجير وإدارة مراكز التسوق والتجزئة والمساحات التجارية والسكنية) والضيافة (تطوير وامتلاك و/أو إدارة الفنادق والشقق الفندقية والأنشطة الترفيهية). إن القطاعات الأخرى تشمل على الأعمال التي لا تفي بمفردها بمتطلبات معيار التقارير القطاعية حسب المعيار رقم 8 من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية القطاعية التشغيلية. تتمثل هذه الأعمال في خدمات إدارة العقارات والمرافق والاستثمارات في شركات الخدمات المالية.

إن الإيرادات من مصادر غير بيع العقارات وأنشطة التأجير والتجزئة والأنشطة ذات صلة والضيافة يتم إدراجها ضمن الإيرادات التشغيلية الأخرى.

#### القطاعات الجغرافية

تعمل المجموعة حالياً في عدد من البلدان خارج دولة الإمارات العربية المتحدة في أعمال تطوير عدد من المشاريع التي سيكون لها تأثير جوهري على نتائج المجموعة. يشمل القطاع المحلي على أنشطة الأعمال والعمليات داخل دولة الإمارات العربية المتحدة، بينما يشمل القطاع الدولي على أنشطة الأعمال والعمليات خارج دولة الإمارات العربية المتحدة (متضمنة مبيعات التصدير).

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الضريبة* ألف درهم	التأجير والتجزئة والأنشطة ذات صلة ألف درهم	العقارات* ألف درهم	
<b>2021: (معاد بيانها)</b>					
<b>الإيرادات</b>					
<b>الإيرادات من عملاء خارجيين</b>					
18,455,720	-	411,638	3,739,509	14,304,573	- على مدى فترة زمنية
9,440,452	-	823,858	2,112,822	6,503,772	- وقت محدد
27,896,172	-	1,235,496	5,852,331	20,808,345	
<b>النتائج</b>					
9,187,203	723,446	377,456	2,357,207	5,729,094	الأرباح قبل الضريبة وقبل (انخفاض القيمة) / إعادة القيد، (أ) و (ب)
(967,663)	-	-	(114,158)	(853,505)	انخفاض القيمة
(1,540,266)					(أ) مصروفات بيع ومصروفات عمومية وإدارية غير مخصصة
(594,044)					(ب) صافي تكلفة التمويل غير المخصصة
6,085,230					<b>أرباح السنة قبل الضريبة</b>
<b>الموجودات والمطلوبات</b>					
120,613,553	3,339,569	5,631,142	26,234,315	85,408,527	موجودات القطاع
52,871,626	415,906	1,130,233	5,974,465	45,351,022	مطلوبات القطاع
<b>معلومات أخرى عن القطاعات</b>					
2,444,977	138,944	182,327	1,359,540	764,166	مصروفات رأسمالية (ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية)
<b>الاستهلاك</b>					
1,364,859	56,428	194,274	794,964	319,193	(ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية وموجودات حق الاستخدام)

\* لا تتوافق بعض المبالغ المبينة هنا مع البيانات المالية الموحدة لسنة 2021 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها كما هو موضح بالتفصيل في الإيضاح 2-2.

#### القطاعات الجغرافية

تشتمل الجداول التالية على معلومات عن الإيرادات وبعض الموجودات بخصوص القطاعات الجغرافية للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2022 و2021.

الإجمالي ألف درهم	دولي ألف درهم	محلي ألف درهم	
<b>2022:</b>			
<b>الإيرادات</b>			
<b>الإيرادات من عملاء خارجيين</b>			
16,471,824	368,234	16,103,590	- على مدى فترة زمنية
8,453,850	5,517,696	2,936,154	- وقت محدد
24,925,674	5,885,930	19,039,744	
<b>الموجودات</b>			
954,851	321,102	633,749	موجودات حق الاستخدام
5,800,926	1,845,564	3,955,362	استثمارات في شركات زميلة وائتلافات مشتركة

**قطاعات الأعمال**  
تشتمل الجداول التالية على معلومات عن الإيرادات والأرباح وبعض الموجودات والمطلوبات بخصوص قطاعات الأعمال للسنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2022 و2021.

الإجمالي ألف درهم	أخرى ألف درهم	الضريبة ألف درهم	التأجير والتجزئة والأنشطة ذات صلة ألف درهم	العقارات ألف درهم	
<b>2022:</b>					
<b>الإيرادات</b>					
<b>الإيرادات من عملاء خارجيين</b>					
16,471,824	-	589,497	4,317,473	11,564,854	- على مدى فترة زمنية
8,453,850	-	969,776	2,780,313	4,703,761	- وقت محدد
24,925,674	-	1,559,273	7,097,786	16,268,615	
<b>النتائج</b>					
11,168,002	470,496	604,471	3,252,657	6,840,378	الأرباح قبل الضريبة وقبل انخفاض القيمة / إعادة القيد، (أ) و (ب)
(1,268,054)	-	(406)	23,304	(1,290,952)	(انخفاض القيمة) / إعادة القيد
(1,848,715)					(أ) مصروفات بيع ومصروفات عمومية وإدارية غير مخصصة
425,775					(ب) صافي تكلفة التمويل غير المخصصة
8,477,008					<b>أرباح السنة قبل الضريبة</b>
<b>الموجودات والمطلوبات:</b>					
132,364,129	3,587,948	6,920,335	26,366,840	95,489,006	موجودات القطاع
56,938,051	763,230	2,257,995	6,893,665	47,023,161	مطلوبات القطاع
<b>معلومات أخرى عن القطاعات</b>					
2,876,781	77,079	667,597	991,960	1,140,145	مصروفات رأسمالية (ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية)
1,393,254	64,036	196,431	874,299	258,488	الاستهلاك (ممتلكات وآلات ومعدات وعقارات استثمارية وموجودات حق الاستخدام)



## 6 مصروفات البيع والمصروفات العمومية والإدارية

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
1,634,017	1,219,663	مصروفات المبيعات والتسويق
962,292	438,626	مخصص الديون المشكوك في تحصيلها والسلفيات
523,096	709,822	الرواتب والمصروفات ذات الصلة
242,214	306,268	مصروفات إدارة العقارات
23,875	61,041	التبرعات
126,233	124,086	الاستهلاك لموجودات حق الاستخدام (إيضاح 19)
540,653	662,291	مصروفات أخرى
4,052,380	3,521,797	

## 7(أ) إيرادات التمويل

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
284,009	412,450	إيرادات التمويل من الودائع المصرفية والسندات
145,848	644,880	إيرادات تمويل أخرى (1)
429,857	1,057,330	

(1) تشمل إيرادات التمويل الأخرى مبلغ 292.592 ألف درهم، وهو ما يمثل تأثير خصم التدفقات النقدية المتوقعة من الذمم المدينة من ميناء خور دبي، والتي يتم عكسها عند الاستحواذ على ميناء خور دبي خلال السنة الحالية. (راجع كذلك الإيضاح 1-2).

## 7(ب) تكاليف التمويل

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
705,390	716,789	تكاليف التمويل المتعلقة بالقروض
574,569	264,600	تكاليف تمويل أخرى (1)
1,279,959	981,389	

(1) سجلت المجموعة خلال السنة تكلفة تمويل عند عكس ذمم دائنة طويلة الأجل بلغت 131.878 ألف درهم (2021: 443.017 ألف درهم).

## 8 ضريبة الدخل

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
		بيان الدخل الموحد
(305,469)	(354,800)	مصروفات ضريبة الدخل الحالية
(101,695)	16,639	إعفاءات / (مصروفات) / ضريبة الدخل المؤجلة
(407,164)	(338,161)	
		بيان المركز المالي الموحد
106,511	275,539	ضريبة الدخل مستحقة الدفع، الرصيد في بداية السنة
305,469	354,800	المحملة للسنة، صافي
(136,441)	(387,611)	المدفوع خلال السنة / تسويات أخرى
275,539	242,728	ضريبة الدخل مستحقة الدفع، الرصيد في نهاية السنة (إيضاح 20)
789,658	869,793	ضريبة الدخل المؤجلة مستحقة الدفع، الرصيد في بداية السنة
101,695	(16,639)	المحمل / (الإعفاء) للسنة
(21,560)	(110,768)	تغيرات أخرى، صافي
869,793	742,386	صافي ضريبة الدخل المؤجلة مستحقة الدفع، الرصيد في نهاية السنة
		يتم الإفصاح عنها كالتالي:
1,035,934	922,804	ضريبة مؤجلة مستحقة الدفع
(166,141)	(180,418)	موجودات الضريبة المؤجلة (إيضاح 11)
869,793	742,386	صافي الضريبة المؤجلة مستحقة الدفع

تتألف موجودات الضريبة المؤجلة ومستحقة الدفع بصورة رئيسية من الفروقات الزمنية المؤقتة.

تتعلق مصروفات ضريبة الدخل بالضريبة مستحقة الدفع على نتائج الشركات التابعة والمعدلة حسب القوانين والأنظمة الضريبية السارية المفعول في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. يمكن توضيح العلاقة بين مصروفات الضريبة والأرباح المحاسبية كما يلي:

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
6,085,230	8,477,008	الأرباح قبل الضريبة
(5,708,659)	(7,539,755)	الأرباح التي لا تخضع للضريبة، صافي
376,571	937,253	الأرباح المحاسبية التي تخضع لضريبة الدخل، صافي
886,953	1,059,575	الأرباح المحاسبية التي تخضع لضريبة الدخل (باستثناء انخفاض القيمة / تخفيض قيمة)
(305,469)	(354,800)	مصروفات ضريبة الدخل الحالية
%34.44	%33.49	معدل الضريبة الفعلي

يتم تطبيق مصروفات ضريبة الدخل على عمليات المجموعة في تركيا ومصر والمغرب والهند وباكستان ولبنان والمملكة العربية السعودية والمملكة المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية وإيطاليا وسوريا.

## 9 الأرصدة المصرفية والنقد

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
6,981	23,809	نقد في الصندوق
7,364,019	15,635,134	حسابات جارية وحسابات ودائع مصرفية تحت الطلب
316,404	1,881,990	ودائع ثابتة ذات فترات استحقاق أصلية تمتد إلى 3 أشهر أو أقل
7,687,404	17,540,933	<b>الإجمالي</b>
157,285	200,070	ودائع مرهونة (الإيضاح 29)
694,169	548,185	ودائع ثابتة ذات فترات استحقاق أصلية تمتد إلى 3 أشهر أو أكثر ونقد مُقيد
8,538,858	18,289,188	
		<b>توجد الأرصدة المصرفية والنقد:</b>
6,970,765	16,243,702	داخل الإمارات العربية المتحدة
1,568,093	2,045,486	خارج الإمارات العربية المتحدة
8,538,858	18,289,188	
		<b>الأرصدة المصرفية والنقد في الصندوق مقومة بالعملة التالية:</b>
6,997,815	16,417,649	الدرهم الإماراتي
912,947	1,120,684	الدولار الأمريكي
110,675	124,381	الجننيه المصري
228,187	316,953	الروبية الهندية
168,597	88,594	الريال السعودي
120,637	220,927	عملات أخرى
8,538,858	18,289,188	

كما في 31 ديسمبر 2022، يبلغ النقد وما يعادله 17.545.056 ألف درهم (31 ديسمبر 2021 (مُعاد بيانها): 7.463.883 ألف درهم) بما في ذلك النقد المحتفظ به من قبل منشأة محتفظ بها للبيع بقيمة 46.359 ألف درهم (راجع إيضاح 4) بعد خصم التسهيلات التي تم الحصول عليها من عدة بنوك تجارية وتستحق السداد عند الطلب. راجع أيضاً الإيضاح رقم 23.

يترتب على النقد لدى البنوك فائدة بأسعار ثابتة استناداً إلى المعدلات السائدة على الودائع البنكية. إن الودائع الثابتة قصيرة الأجل مودعة لفترات تتراوح من يوم واحد حتى ثلاثة أشهر، ويتوقف ذلك على المتطلبات النقدية للمجموعة وتحقق فوائد حسب المعدلات السائدة على الودائع قصيرة الأجل.

كما في تاريخ التقرير، تمثل الأرصدة لدى البنوك والنقد مبلغ 12.747.693 ألف درهم (31 ديسمبر 2021 (مُعاد بيانها): 5.959.567 ألف درهم) الدفعات المقدمة المستلمة من العملاء نظير بيع عقارات لغرض التطوير والتي تم إيداعها في حسابات ضمان كما تتضمن توزيعات أرباح غير مطالب بها. هذه الودائع / الأرصدة غير مرهونة.

## 10 الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
		<b>الذمم المدينة التجارية</b>
1,397,824	1,297,810	المبالغ مستحقة القبض خلال 12 شهراً، صافي
403,910	377,822	المبالغ مستحقة القبض بعد 12 شهراً
1,801,734	1,675,632	
		<b>الذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير</b>
5,461,314	8,773,182	ذمم مدينة لم تُصدر بها فواتير تستحق خلال 12 شهراً
9,323,008	11,769,534	ذمم مدينة لم تُصدر بها فواتير تستحق بعد 12 شهراً، صافي
14,784,322	20,542,716	
16,586,056	22,218,348	<b>إجمالي الذمم المدينة التجارية والتي لم تُصدر بها فواتير</b>

يُخصم من الذمم المدينة أعلاه مبلغ 476.399 ألف درهم (31 ديسمبر 2021 (مُعاد بيانها): 498.482 ألف درهم) يتعلق بمخصص الديون المشكوك في تحصيلها. تُعتبر جميع الذمم المدينة الأخرى قابلة للاسترداد بالكامل.

فيما يلي الحركة في مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خلال السنة:

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
303,591	498,482	الرصيد في بداية السنة
195,496	292	مخصص تم تكوينه خلال السنة
(605)	(22,375)	مخصص تم عكسه خلال السنة
498,482	476,399	<b>الرصيد في نهاية السنة</b>

فيما يلي تحليل لفترات استحقاق صافي الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير في 31 ديسمبر:

الإجمالي ألف درهم	متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض في القيمة				غير متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض في القيمة	
	أكثر من 90 يوم ألف درهم	من 60 إلى 90 يوم ألف درهم	من 30 إلى 60 يوم ألف درهم	أقل من 30 يوم ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
2022	693,975	66,498	172,665	742,494	20,542,716	22,218,348
2021 (مُعاد بيانها)	669,112	63,128	119,817	949,677	14,784,322	16,586,056

راجع الإيضاح رقم 33(أ) حول مخاطر الائتمان التي تتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير والذي يوضح كيف تقوم المجموعة بإدارة وقياس الجودة الائتمانية للذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير والتي لم تكن غير متأخرة السداد ولم تتعرض لانخفاض في القيمة.

## 11 موجودات أخرى ودمم مدينة وودائع ومصروفات مدفوعة مقدماً

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
1,121,663	1,468,646	عمولة مبيعات (1)
1,418,398	1,395,289	مبالغ مدفوعة مقدماً لمقاولين وآخرين
480,368	389,544	مبالغ مستحقة من جمعيات المالكين
386,936	367,696	ضريبة القيمة المضافة القابلة للاسترداد
322,051	298,584	مبالغ قابلة للاسترداد من حصص غير مسيطرة، صافية من المخصص
166,141	180,418	موجودات ضريبة الدخل المؤجلة (إيضاح 8)
138,027	121,896	مبالغ مدفوعة مقدماً
301,665	63,800	مخزون - قطاع الأعمال الخاص بالضريبة والتجزئة
4,547,121	-	مبالغ قابلة للاسترداد بموجب اتفاقيات تطوير (إيضاح 1-2 (أ))
3,818,672	-	مبالغ مدفوعة مقدماً مقابل استثمارات (إيضاح 1-2 (أ))
1,456,487	1,480,620	دمم مدينة أخرى وودائع
14,157,529	5,766,493	
		فترات استحقاق الموجودات والذمم المدينة والمصروفات المدفوعة مقدماً الأخرى:
6,041,326	5,201,171	خلال 12 شهراً
8,116,203	565,322	بعد 12 شهراً
14,157,529	5,766,493	

(1) يتم إطفاء عمولات المبيعات المتكبدة للحصول على عقود مع العملاء أو تنفيذها على مدى فترة استيفاء التزامات الأداء، حيثما يكون ممكناً.

## 12 عقارات لغرض التطوير

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
40,932,919	37,740,746	الرصيد في بداية السنة
(88,516)	(51,450)	تأثير إعادة البيان (إيضاح 2-2)
40,844,403	37,689,296	الرصيد في بداية السنة (مُعاد بيانها)
10,778,933	7,961,537	زائداً: تكاليف المتكبدة خلال السنة
-	9,780,819	زائداً: تكاليف الاستحواذ على ميناء خور دبي ذ.م.م (إيضاح 1-2)
182,622	-	زائداً: تكاليف محولة من ممتلكات وآلات ومعدات (إيضاح 16)*
70,337	(4,496)	زائداً: تكاليف محولة (إلى) / من عقارات استثمارية (إيضاح 17)*
(13,529,518)	(9,283,911)	ناقصاً: تكاليف محولة إلى تكلفة الإيرادات خلال السنة
(180,487)	(3,626,934)	ناقصاً: فروقات تحويل العملات الأجنبية
(476,994)	(275,726)	ناقصاً: تخفيض القيمة (الإيضاح 2-2 و 5)
37,689,296	42,240,585	الرصيد في نهاية السنة

\* قامت المجموعة بتحويل بعض التكاليف من / إلى الممتلكات والآلات والمعدات والعقارات الاستثمارية استناداً إلى التغير في الهدف المحدد لأعمال التطوير.

## 13 الاستثمارات في الأوراق المالية

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
18,708,078	27,761,940	العقارات لغرض التطوير الموجودة:
18,981,218	14,478,645	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
37,689,296	42,240,585	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة

يتم تصنيف العقارات التي تم الاستحواذ عليها أو إنشاؤها أو العقارات قيد الإنشاء لغرض البيع في سياق الأعمال الاعتيادية كعقارات لغرض التطوير وتشتمل على تكاليف ما يلي:

+ حقوق التملك الحر والتأجير للأراضي؛

+ المبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الإنشاءات وتشتمل على تكاليف إنشاءات البنية التحتية، و

+ تكاليف الإقراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية نظير الخدمات القانونية وضريبة تحويل العقارات وتكاليف الإنشاءات غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات العلاقة.

يتم توزيع تكاليف البنية التحتية العامة على المشاريع المختلفة وتشكل جزءاً من التكاليف المقدرة لإتمام المشاريع من أجل تحديد التكاليف العائدة إلى الإيرادات التي يتم الاعتراف بها.

تبلغ القيمة العادلة للعقارات لغرض التطوير كما في تاريخ التقرير 82.110.904 ألف درهم (31 ديسمبر 2021 (مُعاد بيانها): 63.462.495 ألف درهم).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات لغرض التطوير للمجموعة في 31 ديسمبر 2022 وفقاً للتقييمات التي أجراها مقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا. تم إجراء التقييم وفقاً لمعايير التقييم الصادرة عن المعهد الملكي للمساحين القانونيين من خلال تطبيق أساس القيمة العادلة بموجب المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وباستخدام طرق التقييم المعروفة. تم تحديد قيمة العقارات لغرض التطوير باستخدام طريقة المقارنة مع السوق والتكلفة المتبقية. تتضمن المعطيات الهامة الملحوظة أسعار السوق لمعاملات مشابهة وهوامش مشتقة ومعدلات خصم كما أن أي تغييرات في الافتراضات ستؤدي إلى انخفاض / ارتفاع القيمة العادلة لهذه الموجودات.

خلال السنة، تمت رسملة مبلغ 25.190 ألف درهم (31 ديسمبر 2021 (مُعاد بيانها): 34.610 ألف درهم) كتكلفة قروض لإنشاء عقارات لغرض التطوير، بما في ذلك عكس التكلفة.

## النظام المتدرج للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة النظام المتدرج التالي لتحديد القيمة العادلة لعقاراتها لغرض التطوير والإفصاح عنها عن طريق طريقة التقييم:

المستوى 3 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 1 ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
82,110,904	-	-	82,110,904
63,462,495	-	-	63,462,495

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
1,310,250	725,517	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (1)
151,275	212,683	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,811,603	1,298,640	الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
3,273,128	2,236,840	
		الاستثمارات في الأوراق المالية:
1,170,252	866,145	داخل الإمارات العربية المتحدة
2,102,876	1,370,695	خارج الإمارات العربية المتحدة
3,273,128	2,236,840	

(2) وفقاً لشروط اتفاقية إعادة الهيكلة، المبرمة في سنة 2014، تم سداد 20% من المبلغ الأصلي للقرض من قبل شركة أملاك في سنة 2014، وتمت إعادة هيكلة 65% من المبلغ إلى تسهيل طويل الأجل يُستحق السداد على مدى 12 سنة ويترتب عليه معدل ربح 2% سنوياً وتمت إعادة هيكلة 15% إلى أداة طارئة قابلة للتحويل لمدة 12 سنة.

#### 15 استثمارات في شركات زميلة وائتلافات مشتركة

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	القيمة الدفترية للاستثمارات في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة:
1,593,458	1,631,561	إعمار، المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية) - مدرجة (1)*
565,891	710,481	أملاك للتمويل ش.م.ع - مدرجة (2)*
514,786	497,809	داون تاون دي سي بي ذ.م.م*
496,464	332,781	دي دبليو تي سي إعمار ذ.م.م
265,960	265,777	تيرنر انترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة
299,270	405,578	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ش.ذ.م.م
217,440	284,780	أولد تاون فيوز ذ.م.م
142,894	129,508	إعمار للصناعة والاستثمار ش.م.خ*
1,453,469	1,542,651	شركات زميلة وائتلافات مشتركة أخرى
5,549,632	5,800,926	

\* يمثل استثمار المجموعة في شركات زميلة.

(1) (أ) بلغت القيمة السوقية للأسهم المحتفظ بها في شركة إعمار، المدينة الاقتصادية (مدرجة في السوق المالية السعودية - تداول) كما في 31 ديسمبر 2022 مبلغ 2.119.558 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 3.036.606 ألف درهم).

(ب) تشمل أرباح بقيمة 233.406 ألف درهم ناتجة عن إعادة هيكلة، إعمار المدينة الاقتصادية، والتي يتم الاعتراف بها كجزء من الإيرادات الأخرى خلال الفترة الحالية.

(2) بلغت القيمة السوقية للأسهم المحتفظ بها في شركة أملاك للتمويل ش.م.ع ("أملاك") (مدرجة في سوق دبي المالي) كما في 31 ديسمبر 2022 مبلغ 447.176 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 521.465 ألف درهم).

لدى المجموعة حصص الملكية الفعلية التالية في الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة الهامة:

الملكية		بلد التأسيس	إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2022		
22.95%	22.95%	السعودية	إعمار المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة سعودية)
48.08%	48.08%	الإمارات العربية المتحدة	أملاك للتمويل ش.م.ع
50.00%	50.00%	الإمارات العربية المتحدة	إعمار بوادي ذ.م.م
65.00%	65.00%	الإمارات العربية المتحدة	تيرنر انترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة
50.00%	50.00%	تركيا	إيكو تيمالي باركلار توريزم إيسلبيتميليري أنونيم شريكتي
40.00%	40.00%	الإمارات العربية المتحدة	إعمار للصناعة والاستثمار ش.م.خ
50.00%	50.00%	الإمارات العربية المتحدة	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ش.ذ.م.م
50.00%	50.00%	الإمارات العربية المتحدة	دي دبليو تي سي إعمار ش.ذ.م.م
20.00%	20.00%	الإمارات العربية المتحدة	داون تاون دي سي بي ذ.م.م
61.25%	61.25%	الإمارات العربية المتحدة	أولد تاون فيوز ذ.م.م
50.00%	50.00%	الإمارات العربية المتحدة	روف للضيافة ذ.م.م

(1) تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أداة مالية طارئة قابلة للتحويل تبلغ قيمتها العادلة 2.932 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 5.349 ألف درهم) (راجع الإيضاح (11)). كما أنها تتضمن صناديق يتم إدارتها من قبل مدير صندوق خارجي. تتمثل استثمارات حقوق الملكية في أوراق مالية مدرجة وغير مدرجة ومرتبطة بمؤشر.

#### النظام المتدرج للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة النظام المتدرج التالي للتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة لموجوداتها المالية بالقيمة العادلة عن طريق أساليب التقييم:

المستوى 3 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 1 ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
52,617	779,943	105,640	938,200
29,223	1,291,459	140,843	1,461,525

2021 (مُعاد بيانها)

تم التوصل إلى تقييم الاستثمارات في الأوراق المالية ضمن المستوى 2 من خلال تحديد قيمة استردادها والتي تكون عادة صافي قيمة الأصل للحصة الواحدة في الشركات المستثمر فيها. تتضمن المدخلات الهامة غير الملحوظة مضاعفات السوق القابلة للتعديل التي من شأنها أن تزيد القيمة العادلة عند الارتفاع. لم تتم تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 خلال السنة.

يوضح الجدول التالي مطابقة بين الرصيد الافتتاحي والرصيد الختامي للموجودات المالية في المستوى 3 والتي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة:

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
29,223	29,223	الرصيد في 1 يناير
-	23,394	زائداً: الإضافات خلال السنة
29,223	52,617	الرصيد في 31 ديسمبر

من المتوقع استرداد الاستثمار في الأوراق المالية بعد 12 شهراً باستثناء تلك المعترف بها بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين).

قامت مجموعة خلال السنة بشراء استثمارات في أوراق مالية وودائع بمبلغ 2.621.800 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 3.793.556 ألف درهم)، ويتضمن ذلك استثمار في صناديق وأدوات ملكية بمبلغ 88.160 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 757.888 ألف درهم).

#### 14 القروض الممنوحة للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
843,493	838,069	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م (1)
136,266	75,061	أولد تاون فيوز ذ.م.م
81,080	46,141	أملاك للتمويل ش.م.ع (2)
46,871	83,991	شركات زميلة وائتلافات مشتركة أخرى
1,107,710	1,043,262	

بخلاف الإيضاح (1) أدناه، لا تخضع القروض الممنوحة للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة لضمانات وتُستحق السداد عند الطلب وفقاً لشروط الاتفاقية ولا يترتب عليها فوائد.

(1) يشمل ذلك مبلغ 769.483 ألف درهم (2021: 812.493 ألف درهم) والذي من المتوقع استرداده بعد 12 شهراً من تاريخ التقرير.

يلخص الجدول التالي بيانات الدخل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة

الإجمالي	أخرى	داون تاون دي سي بي ذ.م.م ألف درهم	أولد تاون فيوز ذ.م.م ألف درهم	تيرنر انترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م ألف درهم	إعمار للصناعة والاستثمار ش.م.خ ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م ألف درهم	الإجمالي
3,529,266	1,200,148	382,010	215,386	148,960	868,355	380,412	333,995	الإيرادات
(42,518)	284,192	155,112	109,942	79,739	214,064	(24,674)	(860,893)	الأرباح / (الخسائر) قبل الضريبة
(30,065)	-	-	-	(1,197)	-	-	(28,868)	مصروفات ضريبة الدخل
(72,583)	284,192	155,112	109,942	78,542	214,064	(24,674)	(889,761)	الأرباح / (الخسائر) للسنة
38,644	-	-	-	-	-	-	38,644	الإيرادات الشاملة الأخرى
(33,939)	284,192	155,112	109,942	78,542	214,064	(24,674)	(851,117)	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(84,540)	284,192	155,112	109,942	70,135	214,064	(28,224)	(889,761)	الأرباح / (الخسائر) المنسوبة إلى مالكي الشركة
214,289	178,760	31,022	67,340	45,587	107,032	(11,290)	(204,162)	حصة المجموعة من الأرباح / (الخسائر) للسنة
128,770	27,500	48,000	-	45,770	-	7,500	-	توزيعات الأرباح المستلمة خلال السنة

\* قامت المجموعة بتطبيق طريقة حقوق الملكية باستخدام أحدث المعلومات المالية المتاحة كما في 30 سبتمبر 2022.

تم تعديل المعلومات المالية للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة المدرجة أعلاه حتى تصبح سياساتها المحاسبية متوافقة مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة.

يلخص الجدول التالي بيانات الدخل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (مُعاد بيانها) للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة:

الإجمالي	أخرى	داون تاون دي سي بي ذ.م.م ألف درهم	أولد تاون فيوز ذ.م.م ألف درهم	تيرنر انترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م ألف درهم	إعمار للصناعة والاستثمار ش.م.خ ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م ألف درهم	الإجمالي
3,722,489	1,128,661	355,268	492,624	135,709	989,956	303,197	317,074	الإيرادات
422,370	818,173	143,367	218,053	74,602	202,655	12,556	(1,047,036)	الأرباح / (الخسائر) قبل الضريبة
(47,380)	-	-	-	(3,070)	-	-	(44,310)	مصروفات ضريبة الدخل
374,990	818,173	143,367	218,053	71,532	202,655	12,556	(1,091,346)	الأرباح / (الخسائر) للسنة
12,354	(2,481)	-	-	-	-	(14,031)	28,866	الإيرادات الشاملة الأخرى
387,344	815,692	143,367	218,053	71,532	202,655	(1,475)	(1,062,480)	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
334,814	818,173	143,367	218,053	40,953	202,655	2,959	(1,091,346)	الأرباح / (الخسائر) المنسوبة إلى مالكي الشركة
353,631	396,100	28,673	133,557	26,633	101,327	1,184	(333,843)	حصة المجموعة من الأرباح / (الخسائر) للسنة
94,311	25,000	12,000	-	57,311	-	-	-	توزيعات الأرباح المستلمة خلال السنة

\* قامت المجموعة بتطبيق طريقة حقوق الملكية باستخدام أحدث المعلومات المالية المتاحة كما في 30 سبتمبر 2021.

إن المعلومات المالية للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة المدرجة أعلاه قد تم تعديلها لجعل سياساتها المحاسبية تتماشى مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة.

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022:

إعمار، المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة عامة - سعودية) * مدرجة* ألف درهم	إعمار للصناعة والاستثمار ش.م.خ ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م ألف درهم	تيرنر انترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة ألف درهم	أولد تاون فيوز ذ.م.م ألف درهم	داون تاون دي سي بي ذ.م.م ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
14,720,237	679,211	2,198,309	477,107	674,536	861,862	9,829,678	29,440,940
7,609,671	355,442	1,385,705	239,962	209,589	59,732	4,230,893	14,090,994
7,110,566	323,769	812,604	237,145	464,947	802,130	5,598,785	15,349,946
1,631,561	129,508	406,302	154,145	284,780	160,426	2,714,694	5,481,416
							582,079
							(262,569)
							5,800,926

\* قامت المجموعة بتطبيق طريقة حقوق الملكية باستخدام أحدث المعلومات المالية المتاحة كما في 30 سبتمبر 2022.

كما في 31 ديسمبر 2022، بلغت حصة المجموعة من الالتزامات الطارئة للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة 144.210 ألف درهم (31 ديسمبر 2021 (مُعاد بيانها): 68.833 ألف درهم) وارتباطات بمبلغ 1.492.543 ألف درهم (31 ديسمبر 2021 (مُعاد بيانها): 1.525.192 ألف درهم).

يلخص الجدول التالي بيانات المركز المالي للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 (مُعاد بيانها):

إعمار، المدينة الاقتصادية (شركة مساهمة عامة - سعودية) * مدرجة* ألف درهم	إعمار للصناعة والاستثمار ش.م.خ ألف درهم	إعمار دبي الجنوب دي دبليو سي ذ.م.م ألف درهم	تيرنر انترناشيونال الشرق الأوسط المحدودة ألف درهم	أولد تاون فيوز ذ.م.م ألف درهم	داون تاون دي سي بي ذ.م.م ألف درهم	أخرى ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
15,484,300	709,608	1,946,533	478,409	564,423	946,305	10,736,324	30,865,902
10,275,217	352,372	1,347,993	240,983	209,419	59,288	5,504,800	17,990,072
5,209,083	357,236	598,540	237,426	355,004	887,017	5,231,524	12,875,830
1,593,458	142,894	299,270	154,327	217,440	177,403	2,537,761	5,122,553
							582,079
							(155,000)
							5,549,632

\* قامت المجموعة بتطبيق طريقة حقوق الملكية باستخدام أحدث المعلومات المالية المتاحة كما في 30 ديسمبر 2021.

إن المعلومات المالية للشركات الزميلة والائتلافات المشتركة للمجموعة المدرجة أعلاه قد تم تعديلها لجعل سياساتها المحاسبية تتماشى مع السياسات المحاسبية المتبعة من قبل المجموعة.



## :2021

الأراضي ألف درهم	المباني ألف درهم	الألات والمعدات ألف درهم	أثاث وتراكيب وغيرها ألف درهم	الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
1,990,021	16,242,736	438,334	1,051,571	7,025,045	26,747,707
947	100,731	-	36,648	1,018,859	1,157,185
-	-	-	-	(7,346)	(7,346)
-	2,247,638	-	52,083	(2,299,721)	-
-	(74,926)	-	-	-	(74,926)
-	(26,302)	(9,240)	-	-	(35,542)
(30)	(21)	-	-	(337)	(388)
1,990,938	18,489,856	438,334	1,140,302	5,727,260	27,786,690
-	3,223,397	436,883	768,878	-	4,429,158
-	508,171	54	116,398	-	624,623
-	(4,589)	-	-	-	(4,589)
-	(5,402)	-	-	-	(5,402)
-	3,721,577	436,937	885,276	-	5,043,790
1,990,938	14,768,279	1,397	255,026	5,727,260	22,742,900

تم تحديد القيمة العادلة لحصة التملك الحر في العقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مؤهلين مهنيًا. تم إجراء التقييم وفقا لمعايير تقييم المعهد الملكي للمساحين القانونيين، باتباع أساس القيمة العادلة طبقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية واستخدام طرق التقييم المعروفة. تم تحديد قيم العقارات الاستثمارية من خلال تحليل التدفق النقدي للدخل القابل للتحقيق من المباني مع الأخذ بعين الاعتبار المصاريف السنوية المتوقعة. تم الوضع بعين الاعتبار الإيجارات المتعاقد عليها والإيجارات المقدرة عند التقييم مع تكوين مخصصات للفترة التي تكون فيها العقارات شاغرة وتكاليف التشغيل ونسبة العقارات الشاغرة وتكاليف أخرى. بناءً على نوع وموقع العقار، تم تحديد قيمة كل عقار من خلال رسملة صافي الدخل المقدر بعائد مكافئ يتراوح من 6.05% إلى 8.57% (2021: 7.85% إلى 8.80% (طريقة رسملة الدخل). عندما توجد تكاليف لاستكمال تشييد العقار، يتم استخدامها في التقييم (طريقة القيمة المتبقية). راجع أيضاً الإيضاح 2-2.

إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2022 تبلغ 65.390.845 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 62.387.771 ألف درهم).

تمثل العقارات الاستثمارية حصة المجموعة بصورة رئيسية في الأراضي والمباني الموجودة في دولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية والهند وتركيا ومصر.

تم رهن بعض الممتلكات والألات والمعدات كضمان مقابل قروض وسلفيات تخضع لفائدة على النحو المبين في الإيضاح 23.

## النظام المتدرج للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة النظام المتدرج التالي للتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية عن طريق طريقة التقييم:

الإجمالي ألف درهم	المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم
65,390,845	-	-	65,390,845
62,387,771	-	-	62,387,771

إن أية حركة جوهرية في الافتراضات المستخدمة لتقييم القيمة العادلة للممتلكات والألات والمعدات المحققة للإيرادات مثل معدلات الخصم وزيادة الإيرادات/الأرباح طويلة الأجل. سوف ينتج عنها قيمة عادلة لتلك الموجودات تكون أقل/أعلى بشكل جوهري.

تم تقييم الممتلكات والألات والمعدات المحققة لإيرادات جوهرية لدى المجموعة من قبل مقيمين مؤهلين مهنيًا. تم رسملة صافي الدخل بعائد نهائي يتراوح من 5.50% إلى 8.75% (2021: 5.50% إلى 7.75%) ومعدل خصم يتراوح من 8.75% إلى 10.75% (2021: 7% إلى 9.75%) يمثل خصائص ونطاق المخاطر للأصل لتحديد قيمة كل بند من بنود الممتلكات والألات والمعدات المحققة للإيرادات. في 31 ديسمبر 2022، بلغت القيمة العادلة لهذه الممتلكات والألات والمعدات المحققة للإيرادات 8.940.507 ألف درهم (31 ديسمبر 2021 (مُعاد بيانها): 7.728.221 ألف درهم) مقارنة مع القيمة الدفترية البالغة 6.992.931 ألف درهم (31 ديسمبر 2021 (مُعاد بيانها): 6.369.489 ألف درهم). راجع أيضاً الإيضاح 2-2.

تم رهن بعض الممتلكات والألات والمعدات كضمان مقابل قروض وسلفيات يترتب عليها فوائد على النحو المبين في الإيضاح 23.

## النظام المتدرج للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة النظام المتدرج التالي للتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة لممتلكاتها وألاتها ومعداتنا المحققة للإيرادات عن طريق طريقة التقييم:

الإجمالي ألف درهم	المستوى 1 ألف درهم	المستوى 2 ألف درهم	المستوى 3 ألف درهم
8,940,507	-	-	8,940,507
7,728,221	-	-	7,728,221

إن أية حركة جوهرية في الافتراضات المستخدمة لتقييم القيمة العادلة للممتلكات والألات والمعدات المحققة للإيرادات مثل معدلات الخصم وزيادة الإيرادات/الأرباح طويلة الأجل. الخ، سوف ينتج عنها قيمة عادلة لتلك الموجودات تكون أقل/أعلى بشكل جوهري.

## 17 العقارات الاستثمارية

:2022

الأراضي ألف درهم	المباني ألف درهم	الألات والمعدات ألف درهم	أثاث وتراكيب وغيرها ألف درهم	الأعمال الرأسمالية قيد الإنجاز ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
1,990,938	18,489,856	438,334	1,140,302	5,727,260	27,786,690
13,366	421,082	-	25,002	252,525	711,975
19,054	144,437	-	1,829	21,113	186,433
(264)	(101,701)	-	-	-	(101,965)
-	-	-	-	(12,877)	(12,877)
-	4,293,769	-	-	(4,293,769)	-
-	-	-	-	4,496	4,496
2,588	77,656	-	911	-	81,155
(5,668)	(106,722)	-	-	(99,410)	(211,800)
2,020,014	23,218,377	438,334	1,168,044	1,599,338	28,444,107
-	3,721,577	436,937	885,276	-	5,043,790
-	616,283	54	75,740	-	692,077
-	(365)	-	-	-	(365)
-	34,490	-	911	-	35,401
-	(15,055)	-	-	-	(15,055)
-	4,356,930	436,991	961,927	-	5,755,848
2,020,014	18,861,447	1,343	206,117	1,599,338	22,688,259

## 18 الموجودات غير الملموسة

:2022

التكلفة:	الشهرة التجارية	العلامة التجارية	العلاقة مع عملاء	البرمجيات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في 1 يناير 2022	573,382	164,300	51,700	5,309	794,691
الإضافات	-	-	-	3,977	3,977
موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح 4)	(365,012)	(164,300)	-	-	(529,312)
في 31 ديسمبر 2022	208,370	-	51,700	9,286	269,356
الإطفاء:					
في 1 يناير 2022	-	-	44,816	5,309	50,125
المحمل للسنة	-	-	6,884	405	7,289
في 31 ديسمبر 2022	-	-	51,700	5,714	57,414
صافي القيمة الدفترية:					
في 31 ديسمبر 2022	208,370	-	-	3,572	211,942

:2021

التكلفة:	الشهرة التجارية	العلامة التجارية	العلاقة مع عملاء	البرمجيات	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
في 1 يناير 2021	573,382	164,300	51,700	5,309	794,691
في 31 ديسمبر 2021	573,382	164,300	51,700	5,309	794,691
الإطفاء:					
في 1 يناير 2021	-	-	34,590	4,629	39,219
المحمل للسنة	-	-	10,226	680	10,906
في 31 ديسمبر 2021	-	-	44,816	5,309	50,125
صافي القيمة الدفترية:					
في 31 ديسمبر 2021	573,382	164,300	6,884	-	744,566

## تقييم الانخفاض في قيمة الشهرة التجارية

تتضمن الوحدات المنتجة للنقد، بما في ذلك الشهرة التجارية، عمليات شركة هامبتونز في إقليم الشرق الأوسط وشمال إفريقيا (46.066 ألف درهم) وشركة ميراج للتطوير والترفيه (162.304 ألف درهم)، وتم اختبارها للتحقق من تعرضها لانخفاض في القيمة باستخدام نموذج القيمة من الاستخدام. تتسم عملية احتساب القيمة من الاستخدام بالحساسية تجاه الافتراضات التالية:

- هوامش الربح الإجمالية - تركز هوامش الربح الإجمالية على توقعات الإدارة استناداً إلى الخبرات السابقة والتوقعات لظروف السوق في المستقبل.
- معدلات الخصم - تعكس معدلات الخصم تقديرات الإدارة للمخاطر المحددة. تستند معدلات الخصم على المعدل الخالي من المخاطر لبلد الاستثمار، وعلاوة العائد من مخاطر السوق المتعلقة بمجال العمل وعلاوة/انخفاض العائد من المخاطر المتعلقة بالوحدة الفردية، وهي نفس المنهجية المتبعة من قبل الإدارة لمراجعة الأداء وتقييم عروض الاستثمار في المستقبل. وفقاً لتقدير الإدارة، فإن معدلات الخصم المستخدمة في تقييم الاستثمارات يجب أن تتراوح من 7.5% إلى 17% (2021: 7% إلى 12.6%).
- تقديرات معدل النمو - قامت الإدارة بإعداد موازنة تقديرية لخمس سنوات استناداً لتوقعاتها للنتائج المستقبلية وعليه تم افتراض معدل نمو يتراوح من 1% إلى 4% (2021: 5.0% إلى 22%) استناداً إلى طبيعة الوحدات المنتجة للنقد.

فيما يتعلق بتقييم القيمة من استخدام الشهرة التجارية، ترى الإدارة أنه لا يوجد تغير محتمل بصورة معقولة في أحد الافتراضات الأساسية قد يترتب عليه زيادة القيمة الدفترية للشهرة التجارية بشكل جوهري عن قيمتها القابلة للاسترداد.

## 19 موجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار

فيما يلي القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات الإيجار الخاصة بالمجموعة والتغيرات خلال السنة:

## موجودات حق الاستخدام

2022	2021	
ألف درهم	ألف درهم	
1,066,681	1,268,823	كما في 1 يناير
15,923	-	الإضافات
(124,086)	(126,233)	الاستهلاك (إيضاح 6)
(3,667)	-	موجودات محتفظ بها للبيع (إيضاح 4)
-	(75,909)	مخصص انخفاض القيمة (إيضاح 2-2)
954,851	1,066,681	كما في 31 ديسمبر

## التزامات الإيجار

2022	2021	
ألف درهم	ألف درهم	
1,152,292	1,239,009	كما في 1 يناير
15,923	-	الإضافات
58,515	66,971	مصروفات الفوائد
(77,911)	-	تسويات أخرى
(167,995)	(153,688)	المدفوعات
980,824	1,152,292	كما في 31 ديسمبر (إيضاح 20)

عند قياس التزامات الإيجار، قامت المجموعة بتخفيض مدفوعات الإيجار إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة في بداية عقد الإيجار. يتراوح متوسط المعدل المطبق من 4% إلى 8% (2021: 4% إلى 8%).

## 20 الذمم الدائنة التجارية والأخرى

2022	2021	
ألف درهم	ألف درهم (مُعاد بيانها)	
7,563,969	6,730,990	استحقاقات ومخصصات تكلفة عقود المشاريع
2,691,964	4,059,548	دائنون لشراء أراضي
2,011,974	1,563,719	ذمم دائنة تجارية
980,824	1,152,292	التزامات الإيجار (الإيضاح 19)
258,720	204,429	مبالغ مستحقة الدفع للحصص غير المسيطرة
285,644	287,545	توزيعات أرباح مستحقة الدفع
242,728	275,539	ضريبة الدخل مستحقة الدفع (الإيضاح 8)
5,623,941	4,247,313	ذمم دائنة واستحقاقات أخرى (راجع كذلك الإيضاح 1-2)
19,659,764	18,521,375	

لا يترتب على الذمم الدائنة التجارية والأخرى فوائد ولمزيد من التفاصيل حول عملية إدارة المجموعة لمخاطر السيولة وفترات الاستحقاق للمطلوبات المالية راجع الإيضاح رقم 33.

## 21 دفعات مقدمة من العملاء

لدى المجموعة قروض وسلفيات مضمونة وغير مضمونة تترتب عليها فوائد على النحو التالي:

## مضمونة

- + قرض بمبلغ 8.615 ألف دولار أمريكي (31.643 ألف درهم) من بنك تجاري مضمون بموجب بعض الموجودات في لبنان ويترتب عليه فائدة بنسبة 7.5% سنوياً ويتم سداده في 2023.
- + قرض بقيمة 1.043.216 ألف جنيه مصري (154.709 ألف درهم) من أحد البنوك التجارية في مصر، مضمون بموجب موجودات معينة في مصر، ويحمل فائدة وفقاً لسعر الفائدة لدى البنك المركزي المصري لليلة واحدة - 20 نقطة أساس ويتم سداده بحلول 2023.

## غير مضمونة

كما في تاريخ التقرير، التزمت المجموعة بالتعهدات المالية ذات الصلة بقروضها وسلفياتها.

- + قامت المجموعة بسحب مبلغ 503.673 ألف درهم من التسهيل الائتماني المتجدد ("التسهيل") البالغ 5.509.500 ألف درهم ("التسهيل") من بنوك تجارية مشتركة في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويترتب عليه فائدة / ربح بسعر ليبور زائداً 1% سنوياً ويستحق السداد بحلول 2025. تم بيان التسهيل في البيانات المالية الموحدة بمبلغ 503.619 ألف درهم بعد خصم تكلفة المعاملات غير المطفأة المنسوبة مباشرة.

- + حصلت المجموعة خلال 2019 على تسهيل ائتمان متجدد لمدة 6 سنوات ("التسهيل") بقيمة 1.000.000 ألف دولار أمريكي (3.673.000 ألف درهم). يخضع التسهيل الائتماني المتجدد غير المضمون لمعدل فائدة 3 أشهر ليبور زائداً 1.25% سنوياً. خلال السنة الحالية، تمت تسوية المبلغ المستحق من التسهيل القديم بالكامل. حصلت المجموعة خلال السنة على تسهيلين جديدين بقيمة إجمالية تبلغ 3.673.000 ألف درهم تمتد مدة التسهيلين إلى ست سنوات من تاريخ الاتفاقية وتخضع لمعدل فائدة 1 أو 3 أشهر ايبور زائداً هامش بنسبة 1%. إن هذه التسهيلات مضمونة من قبل الشركة الأم. كما في 31 ديسمبر 2022، بلغ المستحق من التسهيلين 853.583 ألف درهم.

- + 42.236 ألف درهم تمثل تسهيلات تم الحصول عليها من بنوك تجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة ويترتب عليه فائدة وفقاً لسعر ليبور لمدة شهر زائداً 1% سنوياً ويستحق السداد عند الطلب.
- + قرض بقيمة 1.454.508 ألف درهم من أحد البنوك التجارية في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويترتب عليه فائدة وفقاً لسعر ليبور لمدة ثلاثة أشهر زائداً 1.20% سنوياً ويستحق السداد في 2027.

- + مبلغ 1.792.120 ألف جنيه مصري (265.771 ألف درهم) يمثل تسهيلات تمويل من بنوك تجارية في مصر، بفائدة تصل إلى 28.11% ويستحق السداد بحلول 2027.

- + قروض بمبلغ 7.000 ألف دولار أمريكي (25.711 ألف درهم) من بنوك تجارية في لبنان وتترتب عليها فوائد تصل إلى 3.65% سنوياً وتستحق السداد في 2023.

- + قرض بمبلغ 130.000 ألف ريال سعودي (127.049 ألف درهم) من أحد البنوك التجارية ويترتب عليه فائدة بسعر سيبور زائداً 1% سنوياً - ويستحق السداد بحلول 2023.

- + قروض بمبلغ 42.259.951 ألف روبية هندية (1.876.342 ألف درهم) من بنوك تجارية وتترتب عليها فوائد تتراوح من 5.08% إلى 10.09% سنوياً وتستحق السداد بحلول 2028.

كما في تاريخ التقرير، التزمت المجموعة بالتعهدات المالية ذات الصلة بقروضها وسلفياتها.

## 24 صكوك

2021 ألف درهم	2022 ألف درهم	
		إعمار صكوك ليمنتد:
		- المجموعة 3
2,749,354	2,749,339	
1,832,444	1,833,356	- المجموعة 4
1,832,667	1,833,053	- المجموعة 5
		اي ام جي صكوك ليمنتد:
		- الصكوك
2,748,475	2,750,936	
9,162,940	9,166,684	إجمالي التزامات الصكوك كما في نهاية السنة (جميعها مستحقة الدفع بعد 12 شهراً)

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
11,689,423	13,791,499	الرصيد في بداية السنة
(8,640)	(7,993)	تأثير إعادة البيان (إيضاح 2-2)
11,680,783	13,783,506	الرصيد في بداية السنة (مُعاد بيانها)
27,086,150	27,178,662	الإضافات خلال السنة
(24,976,553)	(21,697,229)	الإيرادات المعترف بها خلال السنة
-	1,669,776	الاستحواذ على ميناء خور دبي (إيضاح 1-2)
(6,874)	(1,370,986)	فروقات تحويل العملات الأجنبية
13,783,506	19,563,729	الرصيد في نهاية السنة

بلغت القيمة الإجمالية لسعر البيع المخصص للالتزامات الأداء لدى المجموعة التي لم يتم استيفاؤها بشكل كلي أو جزئي كما في 31 ديسمبر 2022 مبلغ وقدره 52.038.986 ألف درهم (باستثناء الائتلافات المشتركة واتفاقيات التطوير) (31 ديسمبر 2021 (مُعاد بيانها): 40.197.341 ألف درهم). تتوقع المجموعة أن يتم الاعتراف بالتزامات الأداء التي لم يتم استيفاؤها كإيرادات خلال فترة 5 سنوات.

## 22 ذمم المحتجزات الدائنة

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
856,704	1,098,066	المحتجزات مستحقة الدفع خلال 12 شهر
628,712	522,477	المحتجزات مستحقة الدفع بعد 12 شهر
1,485,416	1,620,543	

## 23 قروض وسلفيات تخضع لفائدة

2021 ألف درهم (مُعاد بيانها)	2022 ألف درهم	
13,993,753	9,195,391	الرصيد في بداية السنة (مدققة)
(802,791)	(708,124)	ناقصاً: تأثير إعادة البيان (إيضاح 2-2)
13,190,962	8,487,267	الرصيد في بداية السنة (مُعاد بيانها)
5,461,571	10,816,461	زائداً: قروض مسحوبة خلال السنة
(10,165,266)	(13,961,358)	ناقصاً: قروض مُسددة خلال السنة
-	(42,065)	ناقصاً: المحول إلى موجودات محتفظ بها للبيع
8,487,267	5,300,305	الإجمالي
223,521	42,236	زائداً: تسهيلات تستحق الدفع عند الطلب (إيضاح 9)
(2,029)	(11,314)	ناقصاً: الجزء غير المُطفاً من التكاليف المباشرة المنسوبة
8,708,759	5,331,227	صافي القروض والسلفيات التي يترتب عليها فائدة في نهاية السنة
		فترات استحقاق القروض والسلفيات التي يترتب عليها فائدة:
		خلال 12 شهراً
6,317,370	1,456,757	
2,391,389	3,874,470	بعد 12 شهراً
8,708,759	5,331,227	الرصيد في نهاية السنة
		القروض والسلفيات التي يترتب عليها فائدة حسب الموقع الجغرافي:
4,702,299	1,395,695	داخل دولة الإمارات العربية المتحدة
4,006,460	3,935,532	خارج دولة الإمارات العربية المتحدة
8,708,759	5,331,227	

## أ. إعمار صكوك ليمنتد:

قامت شركة إعمار صكوك ليمنتد ("المصدر")، شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في جزر كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل للمجموعة، بتأسيس برنامج إصدار شهادات أمانة ("البرنامج") يجوز بموجبه للمصدر من وقت لآخر إصدار شهادات أمانة لغاية 2.000.000 ألف دولار أمريكي (7.346.000 ألف درهم) في شكل مجموعة من شهادات الأمانة.

## المجموعة 3:

في 15 سبتمبر 2016، قام المصدر بإصدار المجموعة الثالثة من شهادات أمانة ("الصكوك 3") بمبلغ 750.000 ألف دولار أمريكي (2.754.750 ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك 3 في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في سنة 2026 ويترتب على الصكوك 3 توزيعات أرباح بنسبة 3.46% سنوياً ويتوجب سدادها على أساس نصف سنوي. فيما يلي القيمة الدفترية للصكوك 3:

2021	2022
ألف درهم	ألف درهم
2,749,354	2,749,339

التزامات الصكوك كما في نهاية السنة

## المجموعة 4:

في 17 سبتمبر 2019، أصدر المصدر المجموعة الرابعة من شهادات أمانة ("الصكوك 4") بمبلغ 500.000 ألف دولار أمريكي (1.836.500 ألف درهم) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك 4 في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في سنة 2029 ويترتب على الصكوك 4 توزيعات أرباح بنسبة 3.578% سنوياً ويتوجب سدادها على أساس نصف سنوي. فيما يلي القيمة الدفترية للصكوك 4:

2021	2022
ألف درهم	ألف درهم
1,832,444	1,833,356

التزامات الصكوك كما في نهاية السنة

## المجموعة 5:

أصدر المصدر في 6 يوليو 2022 المجموعة الخامسة من شهادات أمانة ("الصكوك 5") بمبلغ 1.836.500 ألف درهم (500.000 ألف دولار أمريكي) بموجب البرنامج. تم إدراج الصكوك 5 في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في 2031. يترتب على الصكوك 5 توزيعات أرباح بنسبة 3.7% سنوياً وتستحق السداد على أساس نصف سنوي. فيما يلي القيمة الدفترية للصكوك 5:

2021	2022
ألف درهم	ألف درهم
1,832,667	1,833,053

التزام الصكوك كما في نهاية السنة

## ب. اي ام جي صكوك ليمنتد:

في 18 يونيو 2014، أصدرت اي ام جي صكوك ليمنتد ("المصدر") وهي شركة ذات مسؤولية محدودة مسجلة في جزر كايمان وهي شركة تابعة مملوكة بالكامل لمجموعة إعمار لإدارة مراكز التسوق ش.ذ.م.م، شهادات أمانة ("الصكوك") بمبلغ 750.000 ألف دولار أمريكي (2.754.750 ألف درهم). تم إدراج الصكوك في بورصة ناسداك دبي، وتستحق السداد في 2024. يترتب على الصكوك معدل توزيعات أرباح بنسبة 4.6% سنوياً ويتوجب سدادها على أساس نصف سنوي.

إجمالي التزامات الصكوك كما في نهاية السنة

2021	2022
ألف درهم	ألف درهم
2,748,475	2,750,936

## 25 تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

## تعويضات نهاية الخدمة للموظفين

فيما يلي الحركة في مخصص تعويضات نهاية الخدمة للموظفين:

2021	2022
ألف درهم	ألف درهم
167,211	177,561
(3,188)	(3,865)
164,023	173,696
30,618	30,126
(20,945)	(26,778)
173,696	177,044

الرصيد في بداية السنة (مدققة)

تأثير إعادة البيان (إيضاح 2-2)

الرصيد في بداية السنة (مُعاد بيانها)

المخصص المرصود خلال السنة

المدفوع خلال السنة

الرصيد في نهاية السنة

## 26 رأس المال

2021	2022
ألف درهم	ألف درهم
8,179,739	8,838,790
8,179,739	8,838,790

رأس المال المصرح به: 8.838.789.849 سهماً بواقع 1 درهم للسهم (2021: 8.179.738.882 سهماً بواقع 1 درهم للسهم) (راجع الإيضاح أدناه)

المصدر والمدفوع بالكامل: 8.838.789.849 سهماً بواقع 1 درهم للسهم (2021: 8.179.738.882 سهماً بواقع 1 درهم للسهم) (راجع الإيضاح أدناه)

(1) وافق مساهمو الشركة، في اجتماع الجمعية العمومية المنعقد بتاريخ 21 سبتمبر 2022، على زيادة رأس المال المصرح به للشركة إلى 8,838,789,849 سهماً. خلال السنة، وبعد الحصول على الموافقات اللازمة من الجهات المعنية، أصدرت الشركة سندات قابلة للتحويل إلى مجموعة دبي القابضة في 8 ديسمبر 2022 والتي تم تحويلها إلى 659,050,967 سهماً مدفوعاً بالكامل للشركة في 22 ديسمبر 2022. (راجع الإيضاحات 1-2 و 27 و 28).

(2) قرر مساهمو الشركة، في اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد في 20 أبريل 2022، بدء برنامج إعادة شراء الأسهم من قبل شركة إعمار العقارية ش.م.ع بما لا يزيد عن 1% من رأس مالها المصدر. لم يتم البدء في إعادة الشراء خلال السنة الحالية.

## 27 الاحتياطات

الرصيد كما في 1 يناير 2021	الاحتياطي القانوني	احتياطي رأس المال	الاحتياطي العام	احتياطي علاوة أسهم	احتياطي صافي الأرباح (الخسائر) غير المحققة	احتياطي تحويل العملات الأجنبية	الإجمالي
ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم	ألف درهم
15,220,245	3,660	6,940,830	578,234	(1,411,088)	(3,791,284)	17,540,597	
-	-	-	-	10,821	-	10,821	
-	-	-	-	-	-	17,320	
-	-	-	-	10,821	17,320	28,141	
2,097,856	-	-	-	-	-	2,097,856	
-	-	380,011	-	-	-	380,011	
17,318,101	3,660	7,320,841	578,234	(1,400,267)	(3,773,964)	20,046,605	
17,318,101	3,660	7,320,841	578,234	(1,400,267)	(3,773,964)	20,046,605	
-	-	-	-	314,039	-	314,039	
-	-	-	-	-	(2,135,168)	(2,135,168)	
-	-	-	-	314,039	(2,135,168)	(1,821,129)	
-	-	-	-	-	-	3,090,949	
-	-	683,205	-	-	-	683,205	
20,409,050	3,660	8,004,046	578,234	(1,086,228)	(5,909,132)	21,999,630	

## (أ) الاحتياطي القانوني للعام:

طبقاً للمادة 57 من النظام الأساسي للشركة والمادة 241 من المرسوم بقانون اتحادي لدولة الإمارات العربية المتحدة رقم (32) لسنة 2021، يتم تحويل 10% من صافي الأرباح السنوية بعد الحصة غير المسيطرة إلى الاحتياطي القانوني و10% أخرى إلى الاحتياطي العام. يجوز إيقاف التحويلات إلى الاحتياطي القانوني متى بلغ رصيد هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المدفوع. يجوز أيضاً إيقاف التحويلات إلى الاحتياطي العام بقرار من الجمعية العمومية العادية للشركة عندما يبلغ رصيد هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المدفوع.

يزيد رصيد الاحتياطي القانوني عن 50% من رأس المال المدفوع للشركة ولذلك وبناءً على قرار الجمعية العمومية السنوية، أوقفت المجموعة أية تحويلات إضافية إلى هذا الاحتياطي.

يشتمل الاحتياطي القانوني على:

+ 2.475.000 ألف درهم يمثل علاوة الإصدار المحصلة بواقع 15 درهم للسهم (كانت القيمة الاسمية للسهم في ذلك الوقت 10 دراهم للسهم) على أساس حقوق إصدار أسهم بنسبة 1: 65. 1 خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 1998؛

+ 11.321.656 ألف درهم يمثل علاوة الإصدار المحصلة بواقع 4 درهم للسهم (بلغت القيمة الاسمية للسهم 1 درهم للسهم) على أساس حقوق إصدار أسهم معلنة بنسبة 1:1 خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2005؛

+ 1.348.331 ألف درهم يمثل علاوة إصدار بواقع 3.38 درهم للسهم (بلغت القيمة الاسمية 1 درهم للسهم) عند تحويل السندات بقيمة اسمية 475.700 ألف دولار أمريكي (1.747.246 ألف درهم) في 22 يناير 2014؛

+ 63.207 ألف درهم يمثل علاوة إصدار بواقع 3.38 درهم للسهم (بلغت القيمة الاسمية 1 درهم للسهم) عند تحويل السندات بقيمة اسمية 22.300 ألف دولار أمريكي (81.907 ألف درهم) في 22 ديسمبر 2014؛ و

+ 2.097.856 ألف درهم يمثل علاوة 1.3 4 درهم للسهم الواحد (بلغت القيمة الاسمية 1 درهم للسهم)، بعد خصم الانخفاض في حقوق الملكية المنسوبة إلى مالكي الشركة عند الاستحواذ على حصة غير مسيطرة من إعمار مولز وتكاليف المعاملات الخاصة بها، والتي تمت خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. راجع كذلك الإيضاحين 1-2 (ب).

+ 3.090.949 ألف درهم يمثل علاوة بواقع 4.69 درهم للسهم الواحد (القيمة الاسمية للسهم الواحد بقيمة 1 درهم للسهم الواحد) عند إصدار أسهم جديدة للشركة إلى مجموعة دبي القابضة كجزء من ثمن الاستحواذ الكامل على حصة ميناء خور دبي ذ.م.م من مجموعة دبي القابضة في 22 ديسمبر 2022. راجع أيضاً الإيضاحين 1-2 (أ) و26.

## (ب) احتياطي علاوة الأسهم:

نشأت علاوة إصدار الأسهم البالغة 578.234 ألف درهم نتيجة تخفيف استثمارات المجموعة في شركة إعمار مصر للتنمية ش.م.م من خلال طرح أولي للأسهم في طرح عام أولي خلال 2015.

## (ج) احتياطي رأس المال:

تم تكوين احتياطي رأس المال البالغ 3.660 ألف درهم من أرباح بيع أسهم خزينة في 2003.

## (د) احتياطي صافي الأرباح/(الخسائر) غير المحققة:

يسجل هذا الاحتياطي تغيرات القيمة العادلة في الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وحصة المجموعة من احتياطي القيمة العادلة للائتمالات المشتركة والشركات الزميلة.

فيما يلي المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة:

2022	2021	الأرباح:
ألف درهم	ألف درهم	
6,832,049	3,800,661	الربحية الأساسية العائدة إلى مالكي الشركة
8,223,074	7,274,314	عدد الأسهم بالآلاف:
8,223,074	7,274,314	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية لاحتساب ربحية السهم الأساسية (2 و1)
0.83	0.52	ربح السهم:
0.83	0.52	- ربحية السهم الأساسية والمخفضة (بالدرهم)

(1) يأخذ المتوسط المرجح لعدد الأسهم في 31 ديسمبر 2022 بالاعتبار السندات الإلزامية القابلة للتحويل الصادرة عن الشركة في 8 ديسمبر 2022 والتي تم تحويلها إلى 659.050.967 سهم جديد في 22 ديسمبر 2022 فيما يتعلق بالاستحواذ على ميناء خور دبي (راجع الإيضاحات 1-2 (ب) و26).

(2) يأخذ المتوسط المرجح لعدد الأسهم في 31 ديسمبر 2021 بالاعتبار الأسهم الجديدة البالغ عددها 1.020.000.000 سهم والتي أصدرتها الشركة في 22 نوفمبر 2021 لمساهمي ميناء خور دبي في إعمار مولز كجزء من برنامج الدمج (راجع الإيضاحين 1-2 (ب) و26).

## (هـ) احتياطي تحويل العملة الأجنبية:

يستخدم احتياطي تحويل العملات الأجنبية لتسجيل فروقات التحويل الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات التابعة والشركات الزميلة والائتمالات المشتركة الخارجية.

## 28 ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بتقسيم صافي أرباح أو خسائر السنة العائدة إلى مالكي الشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة بتقسيم صافي الأرباح أو الخسائر العائدة إلى مالكي الشركة (بعد تعديل الفائدة على السندات القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم التي ستصدر عند تحويل جميع الأسهم العادية المحتمل تخفيضها إلى أسهم عادية.

## 29 الضمانات والالتزامات الطارئة

## أ الضمانات

1. أصدرت المجموعة ضمانات مالية واعتمادات مستندية بمبلغ 1.369.284 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 32.047 ألف درهم).
2. قدمت المجموعة ضمان مالي بمبلغ 5.000 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 5.000 ألف درهم) كضمان مقابل خطاب ضمان صادر من بنك تجاري لإصدار رخصة تجارية من حكومة دبي.
3. قدمت المجموعة ضمان حسن أداء بمبلغ 5.735.967 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 6.351.465 ألف درهم) إلى مؤسسة التنظيم العقاري في دبي مقابل مشاريعها الجديدة بموجب اللوائح الخاصة بمؤسسة التنظيم العقاري.
4. قدمت المجموعة ضمان بمبلغ 430.577 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 417.098 ألف درهم) إلى بنوك تجارية كضمان لائتلاف مشترك للمجموعة ومقابل سندات إذنية صادرة عن منشأة تقوم المجموعة بتطوير مشروع معها بموجب اتفاقيات تطوير.
5. قدمت المجموعة ضمانات حسن أداء بمبلغ 98.848 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 104.131 ألف درهم) إلى عدة سلطات حكومية في الهند فيما يخص مشاريعها. لدى البنك رهن بقيمة 192.377 ألف درهم (31 ديسمبر 2021: 145.163 ألف درهم) مقابل عدة تسهيلات (راجع الإيضاح رقم 9).
6. قدمت المجموعة اعتماد مستندي وتسهيّل بطاقة ائتمان بمبلغ 278 ألف درهم (2021: 438 ألف درهم) في مصر مقابل مشروعها. لدى البنك رهن بقيمة 278 ألف درهم (2021: 438 ألف درهم) (راجع الإيضاح رقم 9) مقابل الاعتماد المستندي وبطاقة الائتمان.
7. قدمت المجموعة ضمان بنكي بمبلغ 50.000 ألف جنيه مصري (7.415 ألف درهم) (2021: 11.684 ألف درهم) إلى جهة حكومية في مصر مقابل مشروعها. لدى البنك رهن بقيمة 50.000 ألف جنيه مصري (7.415 ألف درهم) (2021: 11.684 ألف درهم) (راجع الإيضاح رقم 9) مقابل هذا الضمان البنكي.

## ب) لالتزامات الطارئة

1. أ) أصدرت اندرا براديش اندستريال انفراسكتشر كوربوريشن ليمتد، وهي شريك في ائتلاف مشترك في بعض الشركات التابعة للمجموعة في الهند، إشعار قانوني لشركة إعمار انديا لاند ليمتد (إعمار انديا) لإنهاء بعض اتفاقيات التطوير والإدارة التشغيلية التي تم إبرامها بين شركة إعمار انديا وشركة إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد ( ائتلاف مشترك للمجموعة مع شركة اندرا براديش اندستريال انفراسكتشر كوربوريشن ليمتد) وشركة بولدير هيلز ليجر برايفت ليمتد (ائتلاف مشترك للمجموعة مع شركة اندرا براديش اندستريال انفراسكتشر كوربوريشن ليمتد). أقامت شركة اندرا براديش اندستريال انفراسكتشر كوربوريشن ليمتد دعوى قضائية أخرى ضد شركة إعمار انديا لمنع شركة إعمار انديا من مزاوله أي نشاط متعلق بأعمال التطوير. بالإضافة إلى ذلك، تم رفع عدد من الدعاوى ضد المجموعة من قبل أطراف أخرى لوجود مخالفات في حيازة وتخصيص الأراضي وبيع قطع أراضي. بموجب ذلك، تلقت الشركة أيضاً أمر حجز على بعض عقاراتها من إدارة التنفيذ. تمتلك الشركة موجودات ومطلوبات بقيمة 4,290.77 مليون روبية هندية (195 مليون درهم) و 2.1288 مليون روبية هندية (5.58 مليون درهم) على التوالي.
- بناءً على الاستشارة القانونية التي حصلت عليها، ترى الإدارة أن كافة القضايا المذكورة آنفاً المرفوعة من قبل شركة اندرا براديش اندستريال انفراسكتشر كوربوريشن قد تم الطعن فيها من قبل تيلانجانا ستيت اندستريال انفراسكتشر كوربوريشن ودياً من قبل جميع الأطراف من خلال الأحكام المحلية والقانونية المتاحة.
- ب) قامت شركة تيلانجانا ستيت اندستريال انفراسكتشر كوربوريشن برفع دعوى أمام محكمة قانون الشركات الوطنية في حيدرآباد ضد إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد وبعض الأطراف الأخرى بموجب القسم 241 و242 من قانون الشركات الهندي لسنة 2013. ترى الإدارة أن الوضع الفعلي فيما يتعلق بإجراءات الفصل بين اندرا براديش اندستريال انفراسكتشر كوربوريشن ليمتد وتيلانجانا ستيت اندستريال انفراسكتشر كوربوريشن لم يتغير ولا تزال قيد التنفيذ، ولذلك فإن تيلانجانا ستيت اندستريال انفراسكتشر كوربوريشن ليس له حق رفع دعوى حيث إنها ليست مساهم وليست عضو مسجل في إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد ولم يتم تسجيل اسمها في السجل القانوني للأعضاء طبقاً لشروط وأحكام قانون الشركات الهندي لسنة 2013. وعليه، ترى الإدارة أنه لا يجوز قبول الدعوى التي رفعتها تيلانجانا ستيت اندستريال انفراسكتشر كوربوريشن. ومع ذلك، في 25 يوليو 2022، تم البت في مسألة قابلية الصيانة من قبل محكمة

قانون الشركات الوطنية في حيدرآباد لصالح شركة تيلانجانا ستيت اندستريال انفراسكتشر كوربوريشن وتم تقييد المجموعة أو ممثلها من التعامل مع موجودات وممتلكات إعمار هيلز تاون شيب برايفت ليمتد. استأنفت المجموعة الحكم الصادر عن محكمة قانون الشركات الوطنية أمام محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية، والذي تمت تسويته بموجب الحكم الصادر في 10 أكتوبر 2022. وقد صدر حكم بشأن مسألة قابلة للصيانة لصالح تيلانجانا ستيت اندستريال انفراسكتشر كوربوريشن، غير أن محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية قد ألغت الحكم المبدئي الذي يمنح التعويض. قدمت المجموعة استئنافاً أمام المحكمة العليا للطعن في الحكم الصادر عن محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية حيث رفضت المحكمة العليا التدخل في أحكام محكمة استئناف قانون الشركات الوطنية، وتركت القرار بشأن قابلية الصيانة مفتوحاً. تم تقديم ردود جميع المدعى عليهم ويعتزم الطرفان تقديم طلب التماس بإحالة القضية إلى التحكيم على النحو المنصوص عليه في القانون.

2. قامت شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد، وهي شركة تابعة للمجموعة، بتطوير وتشيد مشروع كومونولث جيمز فيلدج في الهند على أساس نموذج الشراكة بين القطاعين العام والخاص لتعزيز لاتفاقية تطوير المشاريع المبرمة مع هيئة التخطيط العمراني في دلهي في 14 سبتمبر 2007. تم الاعتراف باكتمال المشروع من قبل هيئة التخطيط العمراني في دلهي عن طريق إصدار شهادة الإشغال تأكيداً لذلك، إلا أن هيئة التخطيط العمراني في دلهي طلبت ضمان حسن الأداء والبالغ 1.830 مليون روبية هندية (81 مليون درهم) كتعويض عن الأضرار التي لحقت بها والمطالبات الأخرى بسبب الزيادة في معامل المساحة المبنية المستخدمة والمنفعة بها، تم التنازل عن بعض الشقق وبعض المطالبات الأخرى، حيث زعمت أن شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد لم تلتزم بالجدول الزمني وفقاً لشروط اتفاقية تطوير المشاريع.

وقد طعنت شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد على المطالبة بالضمان البنكي من خلال الاستئناف أمام محكمة هونبل دلهي العليا لتحصيل ضمان حسن الأداء. لاحقاً نظرت محكمة هونبل دلهي العليا الاستئناف المذكور وأمر بتشكيل هيئة تحكيم وأحالت كافة النزاعات إلى هيئة التحكيم. وقد طالبت هيئة التحكيم كلا الطرفين بتقديم مطالباتهما. وبموجبه، قدمت شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد مذكرة بالوقائع متضمنة المطالبة بمبلغ 14.182 مليون روبية هندية (629 مليون درهم). وقدمت هيئة التخطيط العمراني في دلهي ردها على مذكرة الوقائع والمطالبات المقدمة من شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد، وقدمت أيضاً مطالباتها المقابلة بمبلغ 14.460 مليون روبية هندية (642 مليون درهم) بما فيها التعويضات النقدية عن الأضرار. تم الانتهاء من الاستجوابات أمام هيئة التحكيم في مرحلة استجواب شهود هيئة التخطيط العمراني في دلهي. تم تحديد الجلسة التالية للدعوى المذكورة في 20 أكتوبر 2022. تم الانتهاء من استجواب الشهود أمام هيئة التحكيم ويتعين على الأطراف تقديم مذكراتهم الخطية بحلول 9 يناير 2023.

3. تعتقد الإدارة، استناداً إلى الرأي القانوني، أن شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد قد حققت جميع المتطلبات وفقاً لاتفاقية تطوير المشاريع، وأن التعويض النقدي عن الأضرار المفروض والضمان البنكي المسحوب والمطالبات الأخرى المقدمة من هيئة التخطيط العمراني في دلهي ليس لها مبررات.
- كما قدمت شركة أهلواليا كونتراكتس (الهند) ليمتد ("المقاول") التي تم تعيينها من قبل شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد لتشيد مشروع كومونولث جيمز فيلدج في دلهي بعض المطالبات التي لم تقبلها شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد. وبناءً عليه، طالب المقاول بالتحكيم بموجب العقد وقدم مطالبات بمبلغ 5.280 مليون روبية هندية (240 مليون درهم) والتي تتعلق بالأعمال التي من المفترض أن تم تنفيذها لكن لم تقبلها شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد. قدمت شركة إعمار إم جي إف كونستراكتشن برايفت ليمتد مطالبات مقابل بمبلغ 11.703 مليون روبية هندية (519 مليون درهم) ضد المقاول بسبب الأعمال الناقصة والمعيبة والتعديلات في الفواتير والدفعات وفقاً للعقد والمطالبة المدعومة بأخرى بخصوص المطالبة بالضمان البنكي كما ذكرنا أعلاه. لا تزال الدعوى منظورة أمام هيئة التحكيم لإصدار الحكم النهائي. في غضون ذلك، سعى المقاول إلى تسوية الأمر ودياً وسعى الطرفان معاً إلى التآجيل أمام رئيس هيئة التحكيم لمحاولة التوصل إلى تسوية ودية في المسألة سابقة الذكر.

4. فيما يتعلق بتحويل الدين إلى حقوق ملكية من قبل إعمار، المدينة الاقتصادية لقرض المستثمر الذي تم تجديده لصندوق الاستثمارات العامة، قدمت العديد من



الموجودات المالية الأخرى والودائع النقدية

فيما يخص مخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى لدى المجموعة، التي تشمل الأرصدة المصرفية والنقد في الصندوق والاستثمارات في الأوراق المالية والقروض إلى شركات زميلة وائتلافات مشتركة والذمم المدينة الأخرى والودائع، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج عن تعرّف الطرف المقابل على أن يكون الحد الأقصى للتعرض مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الموجودات.

تقوم إدارة الخزينة لدى المجموعة بإدارة مخاطر الائتمان من الأرصدة المصرفية والمؤسسات المالية وفقاً لسياسة المجموعة. تقوم المجموعة بالحد من التعرض لمخاطر الائتمان عن طريق إيداع الأرصدة لدى بنوك عالمية وبنوك محلية ذات سمعة طيبة. مع الأخذ بالاعتبار سابقة أعمال البنوك التي تتعامل معها المجموعة، لا تتوقع الإدارة عجز أي من الأطراف المقابلة عن الوفاء بالتزاماته.

#### الضمانات

تقتضي سياسة المجموعة تقديم ضمانات مالية فقط إلى شركاتها التابعة وبعض الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة. لمزيد من التفاصيل الخاصة بالضمانات القائمة كما في تاريخ التقرير، يرجى الاطلاع على الإيضاح رقم 29 حول البيانات المالية الموحدة.

#### مخاطر التركيز الزائدة

ينشأ التركيز عندما يزاو عدد من الأطراف المقابلة أنشطة تجارية متشابهة أو أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية تجعل قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة تجاه التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال معين.

من أجل تجنب التركيز الزائد للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات محددة تركز على الاحتفاظ بمحفظة استثمارية متنوعة، وبالتالي يتم التحكم في التركيزات المحددة لمخاطر الائتمان وإدارتها طبقاً لذلك.

يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل خطر من تلك المخاطر والملخصة على النحو التالي:

#### أ) مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في مخاطر الخسائر المالية التي قد تتكبدها المجموعة في حالة عجز العميل أو الطرف المقابل في أداة مالية عن الوفاء بالتزاماته التعاقدية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي من ذممها المدينة المستحقة من العملاء والذمم المدينة الأخرى ومن أنشطة التمويل، بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية ومعاملات صرف العملات الأجنبية والأدوات المالية الأخرى. بلغ إجمالي الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة 46.244.961 ألف درهم (2021) (مُعاد بيانها): 36.153.163 ألف درهم) كما في تاريخ التقرير.

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي بالسمات الفردية لكل عميل. إن ديموغرافية قاعدة العملاء لدى المجموعة، التي تشمل مخاطر التعرّف المرتبطة بقطاع العمل والدولة التي يعمل يزاوّل فيها العملاء نشاطهم، لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان. تحقق المجموعة إيراداتها من عدد كبير من العملاء المنتشرين عبر قطاعات جغرافية مختلفة. إلا أن 98% (2021: 96%) من الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير لدى المجموعة تتواجد جغرافياً في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا.

أبرمت المجموعة عقود لبيع وحدات سكنية وتجارية وقطع أراضي بنظام الأقساط. يتم تحديد الأقساط في العقود. تتعرض المجموعة لمخاطر ائتمان ترتبط بالأقساط المستحقة. إلا أنه يتم نقل الملكية القانونية للوحدات السكنية والتجارية وقطع الأراضي إلى المشتري فقط بعد تحصيل جميع الأقساط. علاوة على ذلك، يتم متابعة الأقساط المستحقة بشكل مستمر وبذلك يكون تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهري.

تقوم المجموعة بتكوين مخصص للانخفاض في القيمة بتاريخ كل تقرير ويمثل تقديراتها لخسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير والذمم المدينة الأخرى. تعتمد نسب المخصص على عدد أيام التأخر في السداد لمجموعات قطاعات العملاء المختلفة التي لها نفس أنماط الخسارة. تعكس عملية الاحتساب النتائج الأكثر احتمالاً والقيمة الزمنية للمال والمعلومات الداعمة المعقولة التي تكون متاحة في تاريخ التقرير حول الأحداث السابقة.

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
7,483	2,897
66,047	151,772
422,070	694,398
3,117	4,312

أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا والأطراف ذات العلاقة معهم:

الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير  
الموجودات والذمم المدينة والودائع والمصروفات المدفوعة مقدماً الأخرى  
الذمم الدائنة التجارية والأخرى  
مبالغ مدفوعة مقدماً من العملاء

#### تعيينات موظفي الإدارة العليا

فيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا خلال السنة:

2022 ألف درهم	2021 ألف درهم
223,143	219,799
11,393	8,545
234,536	228,344

مزايا قصيرة الأجل

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

بلغ عدد موظفي الإدارة العليا 167 موظف خلال السنة (2021: 160 موظفاً).

خلال السنة، قامت الشركة بدفع مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين قدرها 9.199 ألف درهم عن سنة 2021 وفقاً لما تم اعتماده من قبل المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ 20 أبريل 2022 (2021: 9.329 ألف درهم).

#### 33 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

##### نظرة عامة

تتعرض المجموعة للمخاطر التالية نتيجة استخدامها الأدوات المالية:

أ) مخاطر الائتمان،

ب) مخاطر السوق، و

ج) مخاطر السيولة.

يعرض هذا الإيضاح معلومات عن تعرض المجموعة للمخاطر المذكورة أعلاه، كما يوضح أهداف وسياسات وعمليات المجموعة لقياس وإدارة المخاطر وإدارة المجموعة لرأس المال.

يكون مجلس الإدارة مسؤول بشكل عام عن وضع ومتابعة الإطار العام لإدارة المجموعة للمخاطر. وتكون الإدارة العليا للمجموعة مسؤولة عن تطوير ومراقبة سياسات المجموعة لإدارة المخاطر وتقديم تقارير دورية عن أنشطتها إلى مجلس الإدارة.

إن الإطار العام الحالي لإدارة المجموعة للمخاطر المالية يمثل مزيجاً من سياسات إدارة المخاطر الموثقة رسمياً في بعض المجالات وسياسات غير رسمية لإدارة المخاطر في مجالات أخرى. يتم وضع سياسات المجموعة (الرسمية وغير الرسمية) لإدارة مخاطر لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة ولوضع حدود وضوابط ملائمة للمخاطر ومراقبة المخاطر والتقيّد بتلك الحدود. يتم مراجعة سياسات وأنظمة إدارة المخاطر بصورة دورية لبيان التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة.

تشرف لجنة التدقيق لدى المجموعة على كيفية مراقبة الإدارة لمدى الالتزام بسياسات وإجراءات المجموعة لإدارة المخاطر ومراجعة مدى ملائمة إطار إدارة المخاطر فيما يتعلق بالمخاطر التي تواجهها المجموعة. يتم مساعدة لجنة التدقيق لدى المجموعة في الدور الإرشافي من قبل قسم التدقيق الداخلي. يتعهد قسم التدقيق الداخلي بإجراء مراجعة دورية وخاصة لضوابط وإجراءات إدارة المخاطر ويقدم تقرير عن النتائج إلى لجنة التدقيق.

تتألف المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة، باستثناء المشتقات، من القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد والصكوك وذمم المحترزة الدائنة والذمم الدائنة التجارية والأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه الأدوات المالية هو الحصول على التمويل اللازم لعمليات المجموعة. توجد لدى المجموعة موجودات مالية متنوعة مثل الأرصدة المصرفية والنقد في الصندوق والذمم المدينة التجارية والذمم التي لم تُصدر بها فواتير والاستثمار في الأوراق المالية وقروض إلى ائتلافات مشتركة وشركات زميلة والذمم المدينة الأخرى والودائع، التي تنتج مباشرة من عملياتهم.



يبين الجدول التالي تحليل للحساسية تجاه التغير في أسعار العملات الأجنبية لهذه العملات وتأثيرها على الإيرادات الشاملة الأخرى:

2021		2022		العملة
التأثير على حقوق الملكية/الأرباح ألف درهم	نسبة التغير في سعر الصرف	التأثير على حقوق الملكية/الأرباح ألف درهم	نسبة التغير في سعر الصرف	
459,384	+10	378,241	+10	الجنه المصري
151,106	+10	113,755	+10	الروبية الهندية
(31,112)	+10	(27,045)	+10	عملات أخرى غير مرتبطة بالدولار الأمريكي

التعرض لمخاطر أسعار الأسهم

تتمثل مخاطر أسعار الأسهم في مخاطر انخفاض أو ارتفاع القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. ينشأ التعرض لمخاطر أسعار الأسهم غير التجارية من المحفظة الاستثمارية لدى المجموعة. تنتج مخاطر أسعار الأسهم من أدوات الملكية التي تحتفظ بها المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. تقوم إدارة المجموعة بمراقبة سندات الملكية في محفظتها الاستثمارية استناداً إلى مؤشرات السوق. يتم إدارة الاستثمارات الجوهرية ضمن المحفظة من خلال مدراء صناديق مؤهلين وأيضاً على أساس فردي. إن الهدف الرئيسي من استراتيجية الاستثمار لدى المجموعة هو زيادة عائدات الاستثمار لأقصى حد ممكن. فيما يلي التأثير على القيمة العادلة لاستثمارات الأسهم (نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات الملكية المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر في 31 ديسمبر) بسبب التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات الأسهم، مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى:

2021		2022		الاستثمارات
التأثير على حقوق الملكية ألف درهم	التغير في سعر السهم	التأثير على حقوق الملكية ألف درهم	التغير في سعر السهم	
143,230	10 +	83,740	10 +	

التعرض لمخاطر البلدان الخارجية

تقوم الإدارة بمراقبة الأحداث السياسية والاقتصادية والتطورات في البلدان التي تزاوّل فيها المجموعة نشاطها من أجل تقييم أي تأثير محتمل على المركز المالي للمجموعة ونتائج عملياتها.

### ج) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها. تقوم المجموعة بمراقبة مخاطر نقص الأموال باستخدام طريقة أداة التخطيط النقدي المتكرر. تأخذ هذه الطريقة في الاعتبار استحقاق الاستثمارات المالية والموجودات المالية (مثل: الذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تُصدر بها فواتير والموجودات المالية الأخرى) والتدفقات النقدية المقدرة من العمليات.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

تتمثل مخاطر أسعار الفائدة في مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة السائدة في السوق. يرتبط تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق بشكل رئيسي بالتزامات الديون طويلة الأجل لدى المجموعة التي يترتب عليها أسعار فائدة متغيرة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها من خلال امتلاك محفظة متوازنة من القروض والسلفيات التي يترتب عليها فائدة بمعدلات ثابتة ومتغيرة. يتم إعادة تسعير الفائدة على الأدوات المالية الخاضعة لأسعار فائدة متغيرة على فترات أقل من سنة ويتم تثبيت الفائدة على الأدوات المالية الخاضعة لأسعار فائدة ثابتة حتى تاريخ استحقاق الأداة. بخلاف الظروف التجارية والعامّة، يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر السوق من حيث التغيرات في سعر الفائدة بصورة رئيسية بالاقتراض من المؤسسات المالية وباستثماراتها في المنتجات المالية والودائع الثابتة.

يبين الجدول التالي الحساسية تجاه التغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة، بعد تأثير محاسبة التحوط (إن وجدت)، مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى، الخاصة بأرباح المجموعة قبل الضريبة (من خلال التأثير على القروض الخاضعة لأسعار فائدة متغيرة).

2021 (مُعاد بيانها)		2022		مطلوبات مالية
حساسية مصروفات الفائدة ألف درهم	نسبة التغير في نقاط الأساس	حساسية مصروفات الفائدة ألف درهم	نسبة التغير في نقاط الأساس	
82,625	100 +	24,214	100 +	

الأمريكي أو بعملات مثبت سعر صرفها أمام الدولار الأمريكي. نظراً لثبات سعر صرف الدرهم الإماراتي أمام الدولار الأمريكي، فإن الأرصدة بالدولار الأمريكي والعملات الأخرى المرتبطة بالدولار الأمريكي لا يتم اعتبارها أنها تمثل مخاطر عملات جوهرية.

يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات الأجنبية بشكل رئيسي بصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة والشركات الزميلة حيث تكون العملات الرسمية مقومة بعملة مختلفة عن العملة الرسمية لمجموعة وسعر صرفها غير ثابت أمام الدرهم الإماراتي أو الدولار الأمريكي. يتم تسجيل فروقات صرف العملات الأجنبية الناتجة عند توحيد تلك المنشآت لغرض إعداد البيانات المالية الموحدة للمجموعة في بيان التغيرات في حقوق الملكية الموحد من خلال بيان الدخل الشامل الموحد.

يتمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ التقرير في القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية.

### ب) مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق، مثل مخاطر العملات ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم مما يؤثر على إيرادات المجموعة أو قيمة أدواتها المالية التي تحتفظ بها.

إن الهدف من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة حالات التعرض لمخاطر السوق من خلال معايير مقبولة وتحقيق أعلى عائد ممكن.

تبرم المجموعة أيضاً معاملات مشتقة تتمثل بشكل رئيسي في عقود مقايضة أسعار الفائدة. إن الغرض هو إدارة مخاطر أسعار الفائدة الناتجة من مصادر تمويل المجموعة.

لا تمتلك أو تصدر المجموعة أدوات مالية مشتقة لأغراض المضاربة.

إن الاستثمارات في المنتجات المالية ليست للمتاجرة أو للمضاربة بل إنها استثمارات في أوراق مالية أو ودائع ثابتة تهدف إلى تحقيق عوائد أفضل من النقد لدى البنوك. تم بيان أسعار الفائدة على القروض إلى الشركات الزميلة والائتلافات المشتركة في إيضاح رقم 14 حول البيانات المالية الموحدة. كما تم الإفصاح عن أسعار الفائدة على القروض من المؤسسات المالية في الإيضاحين 23 حول البيانات المالية الموحدة. تحتفظ المجموعة كذلك ببعض الموجودات والمطلوبات المالية ذات أسعار الفائدة الثابتة ولا تتعرض بشكل جوهري لمخاطر أسعار الفائدة.

التعرض لمخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن الموجودات والمطلوبات النقدية الجوهرية لدى المجموعة المقومة بعملات أجنبية تكون إما بالدولار

يلخص الجدول إليه أدناه فترات استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى الدفعات التعاقدية غير المخصصة.

المطلوبات المالية	خلال سنة واحدة ألف درهم	من 1 إلى 5 سنوات ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	الإجمالي ألف درهم
<b>كما في 31 ديسمبر 2022</b>				
القروض والتسهيلات بفوائد	2,070,361	5,213,667	525,093	7,809,121
ذمم المحتجزات الدائنة	1,098,066	522,477	-	1,620,543
التزامات الإيجار	151,009	502,100	431,651	1,084,760
المستحق إلى الحصة غير المسيطرة	-	258,720	-	258,720
توزيعات الأرباح مستحقة الدفع	285,644	-	-	285,644
صكوك	364,977	6,429,228	4,087,131	10,881,336
مطلوبات أخرى	11,959,784	5,613,368	181,097	17,754,249
<b>إجمالي المطلوبات المالية غير المخصصة</b>	<b>15,929,841</b>	<b>18,539,560</b>	<b>5,224,972</b>	<b>39,694,373</b>

المطلوبات المالية	خلال سنة واحدة ألف درهم	من 1 إلى 5 سنوات ألف درهم	أكثر من 5 سنوات ألف درهم	إجمالي ألف درهم
<b>كما في 31 ديسمبر 2021 (مُعاد بيانها)</b>				
القروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد	6,928,701	3,795,801	553,246	11,277,748
ذمم المحتجزات الدائنة	856,704	628,712	-	1,485,416
التزامات الإيجار	145,079	583,023	553,246	1,281,348
المستحق إلى الحصة غير المسيطرة	-	204,429	-	204,429
توزيعات الأرباح مستحقة الدفع	287,545	-	-	287,545
صكوك	364,977	6,655,090	4,226,246	11,246,313
مطلوبات أخرى	8,429,167	7,071,531	919,102	16,419,800
<b>إجمالي المطلوبات المالية غير المخصصة</b>	<b>17,012,173</b>	<b>18,938,586</b>	<b>6,251,840</b>	<b>42,202,599</b>

حالة زيادة مستويات القروض مع المميزات والضمانات التي يوفرها الوضع الجيد لرأس المال.

يقوم مجلس الإدارة أيضاً بمراقبة العائد على رأس المال، الذي تُعرّفه المجموعة بأنه صافي الدخل التشغيلي مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية للمساهمين، باستثناء حقوق الأقلية. يقوم مجلس الإدارة أيضاً بمراقبة مستوى توزيعات الأرباح إلى المساهمين وعائدات رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله.

لم يتم إجراء أية تغييرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات المتبعة لإدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2022 و31 ديسمبر 2021.

لا تخضع الشركة أو أي من شركاتها التابعة لمتطلبات رأسمالية مفروضة من جهات خارجية باستثناء متطلبات الاحتياطي القانوني ضمن القوانين المعمول بها في الدول التي تأسست فيها شركات المجموعة.

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

### 34 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتألف الموجودات المالية للمجموعة من الأرصدة المصرفية والنقد في الصندوق والذمم المدينة التجارية والذمم المدينة التي لم تصدر بها فواتير والاستثمارات في الأوراق المالية والقروض والسلفيات والذمم المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من الأطراف ذات العلاقة. وتتألف المطلوبات المالية للمجموعة من ودائع العملاء والقروض والسلفيات التي تترتب عليها فوائد والصكوك والحسابات الدائنة وذمم المحتجزات الدائنة والذمم الدائنة الأخرى.

لا تختلف القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية، ما لم يُذكر خلاف ذلك.

### 35 الشركات التابعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرية

إن المعلومات المالية عن الشركات التابعة للمجموعة ذات حصص غير مسيطرة جوهرية موضحة أدناه:

نسبة الملكية 2022	نسبة الملكية 2021	بلد التأسيس
19.84%	20.00%	الإمارات العربية المتحدة
11.26%	11.26%	مصر
22.99%	22.99%	إعمار للتطوير ش.م.ع
		إعمار مصر للتنمية ش.م.م
		إعمار الهند ليمنتد

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركات التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف الأرصدة بين شركات المجموعة.

إعمار للتطوير ش.م.ع ألف درهم	إعمار مصر للتنمية ش.م.م ألف درهم	إعمار الهند ليمنتد ألف درهم
42,474,437	10,213,119	8,026,414
22,402,884	5,905,047	6,661,829
20,071,553	4,308,072	1,364,585
13,680,401	3,782,406	964,239
6,391,152	525,666	400,346

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركات التابعة كما في 31 ديسمبر 2022. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف الأرصدة بين شركات المجموعة.

إعمار للتطوير ش.م.ع ألف درهم	إعمار مصر للتنمية ش.م.م ألف درهم	إعمار الهند ليمنتد ألف درهم
11,540,904	2,893,441	892,313
4,265,078	1,303,091	(301,997)
4,265,078	1,303,091	(301,997)
3,046,599	1,156,364	(232,326)
1,218,479	146,727	(69,671)

### د إدارة رأس المال

يشتمل رأس المال على حقوق الملكية العائدة إلى حاملي أسهم الشركة. تهدف سياسة المجموعة إلى الحفاظ على قاعدة قوية لرأس المال للحفاظ على ثقة المستثمر والدائن والسوق والمحافظة على استمرارية تطور الأعمال في المستقبل. إن هدف المجموعة الرئيسي من استراتيجية إدارة رأس المال هو التأكد من احتفاظ المجموعة بتصنيف ائتماني قوي ونسب جيدة لرأس المال لدعم أعمالها وزيادة قيمة حقوق المساهمين لأقصى حد ممكن.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام نسبة الرفع المالي التي تمثل صافي الديون المقسمة على مجموع رأس المال زائد صافي الديون. تهدف سياسة المجموعة إلى الحفاظ على نسبة الرفع المالي لأقل من 50%. تضم المجموعة ضمن صافي الديون، قروض وسلفيات تترتب عليها فوائد وصكوك ناقصاً النقد وما يعادله. يشمل رأس المال حقوق الملكية العائدة إلى مالكي الشركة ناقصاً صافي احتياطي الأرباح/(الخسائر) غير المحققة. إن نسبة الرفع المالي لدى المجموعة في 31 ديسمبر 2022 هي (6%) (2021 مُعاد بيانها): 13%). يسعى مجلس الإدارة للحفاظ على التوازن بين العائدات الكبيرة المحتملة في

يلخص الجدول التالي بيان المركز المالي لهذه الشركات التابعة كما في 31 ديسمبر 2021 تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف الأرصدة بين شركات المجموعة.

إعمار مصر للتنمية ش.م.م ألف درهم (مُعاد بيانها)	إعمار للتطوير ش.م.ع ألف درهم	إعمار مولز ش.م.ع ألف درهم*	إعمار الهند ليمتد ألف درهم
13,634,916	36,164,592	-	9,362,559
8,412,448	19,749,216	-	7,522,042
5,222,468	16,415,376	-	1,840,517
4,593,842	11,594,244	-	1,330,767
628,626	4,821,132	-	509,750

\*راجع إيضاح 1-2(ب)

يلخص الجدول التالي بيان الدخل لهذه الشركات التابعة كما في 31 ديسمبر 2021. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل حذف الأرصدة بين شركات المجموعة.

إعمار مصر للتنمية ش.م.م ألف درهم (مُعاد بيانها)	إعمار للتطوير ش.م.ع ألف درهم	إعمار مولز ش.م.ع ألف درهم*	إعمار الهند ليمتد ألف درهم
2,605,809	15,601,892	4,071,173	1,120,256
963,440	4,232,510	1,440,256	(216,421)
963,440	4,232,510	1,440,256	(216,421)
854,958	2,595,470	1,218,922	(169,330)
108,482	1,637,040	221,334	(47,091)

\*راجع إيضاح 1-2(ب)

### 36 أحداث لاحقة

لاحقاً لنهاية السنة، تم الانتهاء من الشروط والموافقات التنظيمية المتعلقة ببيع نمشي إلى شركة نون إيه دي هولدينجز ليمتد في 9 فبراير 2023 وحصلت المجموعة على متحصلات المبيعات المتفق عليها بقيمة 1.231.190 ألف درهم من نون إيه دي هولدينجز ليمتد في 10 فبراير 2023. راجع الإيضاح 4.

إعمار

شركة إعمار العقارية ش.م.ع

[www.emaar.com](http://www.emaar.com)